VIVIENDA EN COSTA 2017

tinsa research

CERTIFY tinsa

taxo Valoración

ÍNDICE

Notas metodológicas **4**
Resumen ejecutivo **5**
Situación general 5
Precios 6
Oferta 7
Actividad 8
Mercado de suelo 9
Demanda 10

MAR MEDITERRÁNEO

Costa catalana **13**
Girona 13
Barcelona 15
Tarragona (Costa Dorada) 17
Costa de la Comunidad Valenciana **21**
Castellón (Costa del Azahar) 21
Costa de Valencia 23
Alicante (Costa Blanca) 25
Costa de Murcia (Costa Cálida) **30**
Islas Baleares **33**
Mallorca 33
Menorca 35
Ibiza/Formentera 36
Andalucía mediterránea **37**
Costa de Almería 37
Granada (Costa Tropical) 40
Málaga (Costa del Sol) 41

OCÉANO ATLÁNTICO

Andalucía Atlántica (Costa de la Luz) **45**
Cádiz 45
Huelva 49
Islas Canarias **52**
Gran Canaria 52
Tenerife 54
Fuerteventura 55
Lanzarote 56
La Gomera 57
La Palma 57

OCÉANO ATLÁNTICO / MAR CANTÁBRICO

Costa Gallega **59**

Pontevedra (Rías Bajas) 59

A Coruña 62

Lugo 63

MAR CANTÁBRICO

Costa de Asturias (Cabo Verde) **65**

Costa de Cantabria **68**

Costa Vasca **70**

Vizcaya 70

Guipúzcoa 72

NOTAS METODOLÓGICAS

El informe Vivienda en Costa 2017 es un detallado análisis de los mercados de vivienda vacacional de costa existentes en nuestro país. Su contenido se ha realizado con la colaboración de los técnicos de Tinsa que trabajan habitualmente en cada una de esas zonas. La capilaridad de nuestra red técnica, formada por 1.300 profesionales repartidos por todo el territorio nacional, nos permite tener un amplio conocimiento de los mercados locales e información de primera mano sobre su evolución.

El informe Vivienda en Costa 2017 divide el litoral español en 58 zonas, cada una de ellas compuesta por una agrupación de municipios de una misma provincia. En las zonas insulares, cada isla está representada como una zona independiente. También se analizan como una única zona la costa de la provincia de A Coruña, la de Lugo, la de Cantabria y la de Granada. En el resto de la costa, cada provincia se ha dividido para el análisis entre dos y seis zonas.

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

- Valor €/m² en los municipios costeros, variación interanual y desde máximos. Primer trimestre de 2017 *(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 2017 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 2017 en los municipios más relevantes. *(Fuente: Estadística Tinsa IMIE Mercados Locales)*.
- Compraventas en cada localidad. Años 2015 y 2016. *(Fuente: Ministerio de Fomento)*.
- Visados de obra nueva en municipios costeros de más de 10.000 habitantes. Años 2015 y 2016. *(Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento)*.

Dado el gran valor que aporta la experiencia directa de los técnicos a la profundidad del informe, Tinsa ha incorporado en cada provincia el nombre de los profesionales sin cuya colaboración desinteresada este informe no hubiera podido realizarse.

RESUMEN EJECUTIVO

La recuperación del mercado residencial sigue extendiéndose lentamente por el litoral español. Las primeras conclusiones del informe Vivienda en Costa 2017, un amplio estudio que combina información estadística y trabajo de campo de la red local de Tinsa, revelan señales positivas en un mayor número de zonas del litoral que en el informe del año pasado.

Los técnicos de Tinsa observan que la situación de la vivienda vacacional es de clara mejoría en un 22,4% de las 58 franjas que componen el litoral español (península e islas) en este informe, frente al 8,8% del año pasado. Si consideramos que en otro 43,1% se perciben indicios de mejora, puede concluirse que en casi dos terceras partes de las zonas el mercado vacacional evoluciona de manera positiva.

Además, la estadística de precios de Tinsa a partir de tasaciones registra crecimientos en tasa interanual en el primer trimestre del año en 84 de los 136 municipios con dato disponible, 13 localidades más que en el informe del año pasado.

Situación general

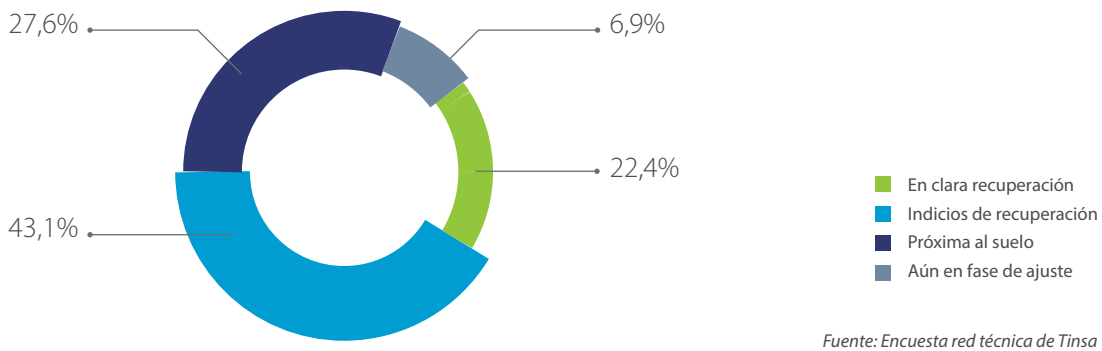
Al igual que ocurre en general en el mercado residencial español, también en la costa la recuperación es heterogénea. Junto a enclaves puntuales que empiezan a despuntar en precios y actividad conviven, incluso dentro de una misma provincia, zonas que se encuentran aún en fase de estabilización, en unos casos mostrando ya indicios de mejora y en otros finalizando el ajuste.

Las zonas de costa donde el mercado de vivienda vacacional muestra claros signos de recuperación se localizan, según los técnicos consultados, en las islas Canarias, Mallorca e Ibiza, Costa Dorada, el sur de Alicante, la costa oriental de Málaga y la costa gaditana entre Tarifa y Conil. También en Guipúzcoa, aunque en esta provincia el componente vacacional se funde con el mercado de primera residencia.

En el extremo contrario, entre las zonas donde todavía es prematuro hablar de recuperación porque la situación es aún de claro ajuste destacan la isla de La Palma; la costa gaditana de Algeciras y alrededores; el litoral oriental asturiano y la costa coruñesa.

El Mediterráneo, por lo general, está más avanzado en la recuperación que la costa atlántica y cantábrica. En todas las provincias del arco mediterráneo se detectan ubicaciones donde el mercado de vivienda vacacional evoluciona positivamente, con la excepción de la costa de Granada en su conjunto

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



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

y buena parte del litoral almeriense, que, según la red técnica de Tinsa, todavía estarían finalizando su ajuste. Como muestra el mapa de la página 11, también muestran una situación de recorte, aunque ya próximo al suelo, la zona norte de las provincias de Girona, Tarragona y Castellón, así como la zona sur de Barcelona y de Valencia.

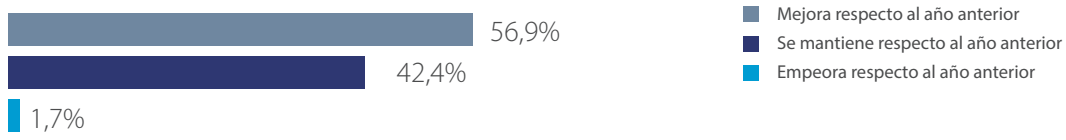
Por el contrario, la situación de ajuste sigue siendo la predominante en las costas atlántica y cantábrica, aunque por lo general con una situación cercana al suelo. Entre las excepciones, las islas Canarias y Guipúzcoa, donde el mercado mejora claramente, y la costa gaditana, Pontevedra y Asturias Occidental, donde, según los técnicos de Tinsa, se observan indicios de recuperación.

Precios

La vuelta progresiva de la demanda y la apertura de la financiación están impulsando los precios en una mayor proporción de municipios de costa. En 84 de los 136 municipios costeros con dato disponible, la estadística de Tinsa muestra crecimientos de precio en tasa interanual, frente a los 71 enclaves que el año pasado estaban en crecimiento. Es decir, en un 62% de los municipios.

En opinión de los tasadores, en casi un 57% de las 58 franjas del litoral analizadas los técnicos apuntan que los precios han evolucionado este año mejor de lo que lo hicieron el anterior. En otro 41% de los casos, se apunta a una estabilización de precios en los últimos meses como tendencia principal.

Gráfico 2. ¿Cómo es la evolución de precios respecto al ritmo de crecimiento o caída del año anterior?



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

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 pegado a la costa tiene un comportamiento diferente al de las zonas ubicadas más hacia el interior. Y, con frecuencia, conviven, por un lado, la venta de producto en stock, en ocasiones a precio de liquidación, y, por otro, la venta de viviendas nuevas de mejores calidades y ubicaciones.

En un momento de cambio de tendencia, como el actual, la estadística de precios del municipio en su conjunto puede no reflejar fielmente la evolución del mercado puramente vacacional. Sería el caso de Torrevieja y Orihuela (Alicante), donde las caídas del 4,4% y del 11,8%, respectivamente, contrastan con la percepción de los técnicos locales de que los precios están estabilizados e incluso registrando incrementos en las mejores ubicaciones. También parecen excesivas desde una perspectiva local las caídas que refleja la estadística en municipios como Blanes (Girona), Calviá (Mallorca) o Chipiona (Cádiz).

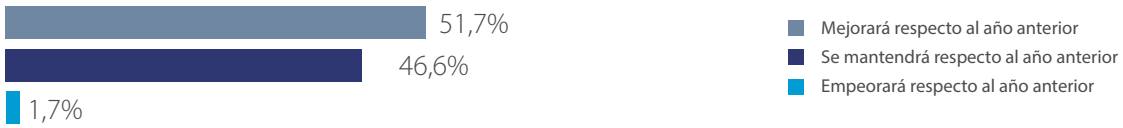
En la costa de Alicante, Barcelona, Málaga, Cádiz y las islas, las subidas de precios están más asentadas y se dan en un mayor número de localidades que en otras provincias. Los municipios costeros de las provincias de Castellón, Huelva y Murcia siguen por lo general abaratándose, aunque hay municipios que están experimentando un mejor comportamiento, como la onubense Isla Cristina (+7,5%) y Águilas, en Murcia (+5%).

Según la estadística procedente de tasaciones, entre los municipios que han mostrado los incrementos interanuales de precio más acusados en el primer trimestre de 2017 destacan Antigua, en Fuerteventura (+26,1%), Gavá (+17,8%), Mojácar (+17,3%) y las localidades de Castell-Platja d'Aro (+16,6%), Manilva (+15%) y San Fernando, en Cádiz (+12,4%). También destacan con una buena evolución Premià de Mar (+11,6%), Marbella (+11,3%) y Benidorm (+10,9%).

Algunos de los municipios con ajustes significativos a la baja en el primer trimestre son Mazarrón (-12,8%), Orihuela (-11,8%), Vejer de la Frontera (-11,3%) o Lepe (-10,6%).

Las perspectivas de cara a los próximos meses son por lo general optimistas. En un 52% de las zonas analizadas, los técnicos señalan que los precios evolucionarán mejor en 2017 que en 2016, frente al 38,6% que pensaba así en el informe del año anterior. Otro 46,6% apuesta por una estabilización.

Gráfico 3. ¿Cuál es la evolución previsible de precios de la vivienda vacacional para este año?

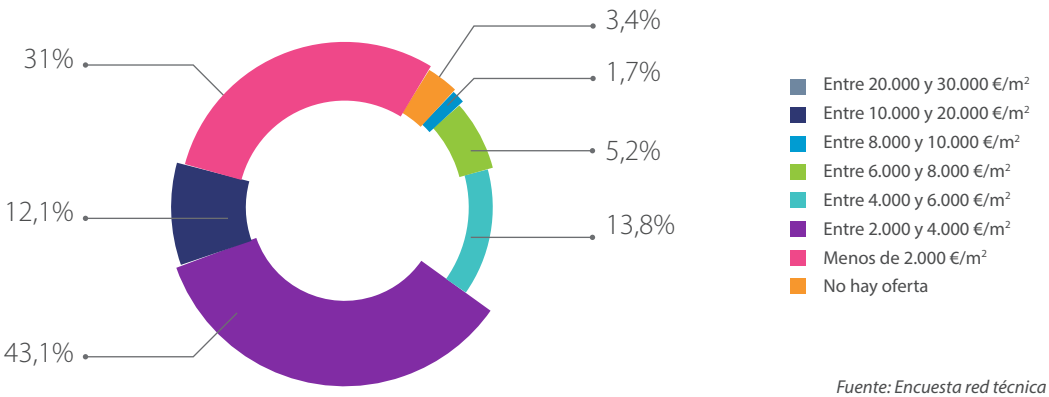


Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Este año, el informe Vivienda en Costa incluye un sondeo sobre el valor medio en las mejores ubicaciones de cada zona. De acuerdo a la información facilitada por la red técnica de Tinsa, en un 43,1% de las zonas analizadas la vivienda plurifamiliar en primera línea de playa se sitúa entre 2.000 y 4.000 euros/m^2. En otro 31%, el valor estaría por debajo de los 2.000 €/m^2.

Entre las ubicaciones con los precios medios más elevados destacan la Concha de San Sebastián (9.000 euros/m^2); el casco antiguo y Portixol en Palma de Mallorca (8.000 €/m^2); el paseo marítimo de Ibiza (7.000 €/m^2) o la costa este de Estepona y costa de Marbella (6.000 €/m^2).

Gráfico 4. Precio medio de vivienda vacacional plurifamiliar en primera línea de playa.

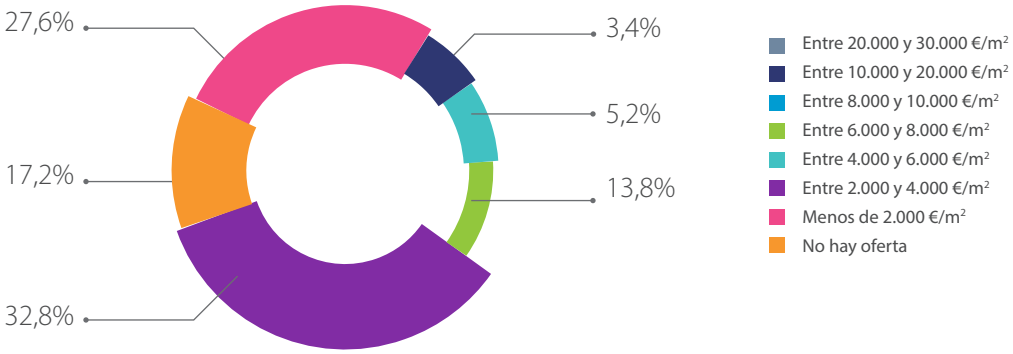


Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Las viviendas unifamiliares se mueven en una banda parecida. Casi un tercio de la oferta de vivienda en primera línea en buenas ubicaciones muestra un valor medio de entre 2.000 y 4.000 €/m², mientras que otro 27% estaría por debajo de 2.000 €/m². Entre las localizaciones con los precios más elevados para esta tipología destacan Mallorca, donde un unifamiliar de 120 metros cuadrados en la zona de Portixol puede alcanzar los 2,2 millones de euros. También en la zona de Talamanca, en Santa Eulalia (Ibiza) se encuentran valores medios en el entorno de los 15.000 €/m² en primera línea de mar.

Un escalón inferior de precio, entre 6.000 y 8.000 €/m², alcanza la oferta unifamiliar en Cala Sant Francesc (Blanes) y en Canyelles-La Montgoda (Lloret de Mar), ambas en Girona; en Sant Vicenç de Montalt, en Caldes d'Estrach y en Sitges (Barcelona); en Cabo de las Huertas (Alicante); en Marbella o en la Playa de Maspalomas (Gran Canaria), por señalar algunos ejemplos.

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

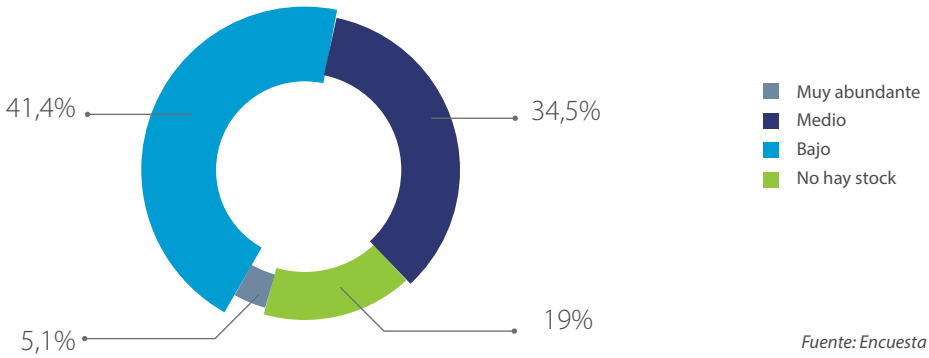


Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Oferta

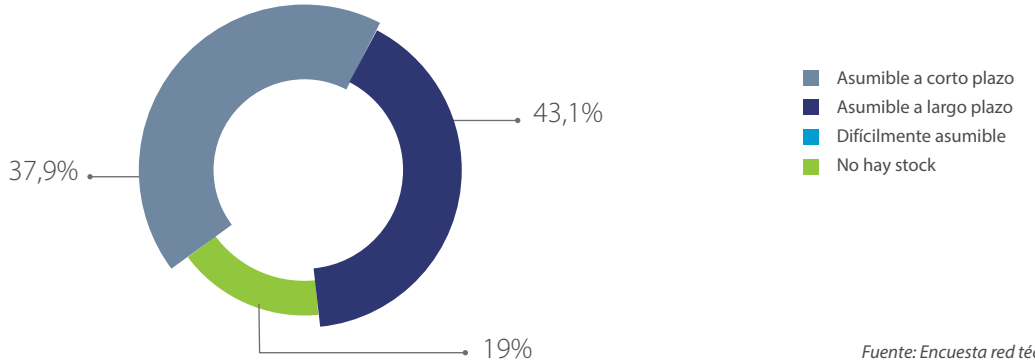
Al analizar la situación de sobreoferta de vivienda nueva (finalizada a partir de 2008), solo en un 5% de las zonas analizadas los técnicos señalan que el stock es muy abundante, frente al 14% del año pasado. En esta situación se enmarcan las costas de Tarragona, Cádiz y A Coruña. En un 60% de las zonas se apunta que el stock es inexistente o escaso (52% en 2016). En casi la mitad de las franjas de litoral con stock, los técnicos apuntan que se trata de una sobreoferta asumible a corto plazo.

Gráfico 6. Nivel de stock de obra nueva de producto vacacional.



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Gráfico 7. Perspectivas de absorción del stock de vivienda vacacional.

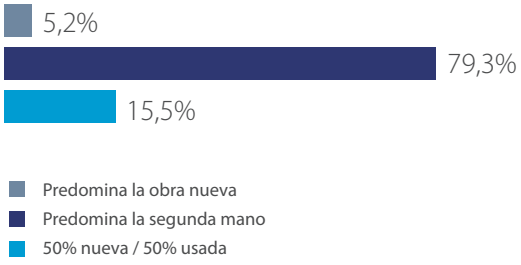


Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

En la oferta de vivienda vacacional en España predomina la segunda mano frente a la obra nueva. Así se apunta en un 79,3% de las zonas en que se divide la costa en el informe. La obra nueva tiene un mayor protagonismo en La Manga del Mar Menor, el litoral de Lugo y la costa almeriense lindante con Murcia.

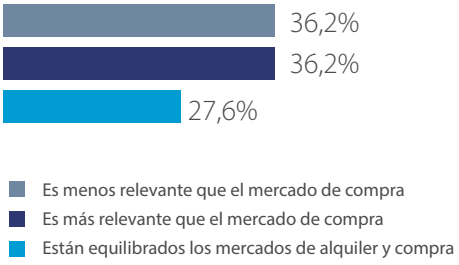
El alquiler es la fórmula de disfrute vacacional predominante en Vizcaya, Islas Canarias, Baleares, Pontevedra y alrededores de Barcelona y costa de El Garraf, entre otras. En más de la mitad de las zonas (55%) se apunta que el precio del alquiler vacacional se ha mantenido respecto al año anterior.

Gráfico 8. Predominio de obra nueva o usada en la oferta de vivienda vacacional.



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Gráfico 9. Predominio de compra o alquiler en el mercado de vivienda vacacional.

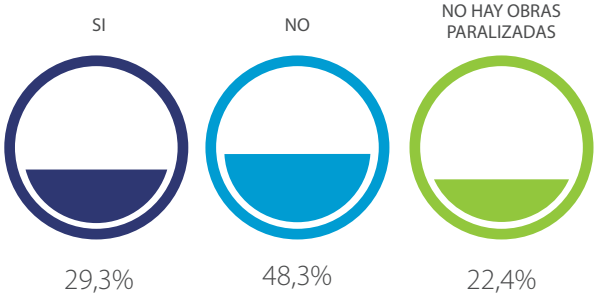


Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Actividad

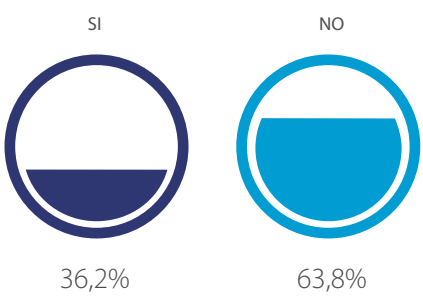
La actividad promotora sigue relegada a zonas concretas. En un 63,8% de las franjas de costa analizadas no se ha iniciado nueva actividad de construcción de vivienda vacacional. Como se observa en el mapa de la página 11, los focos más activos donde sí se están desarrollando nuevos proyectos son Costa del Sol, Alicante, Almería (Pulpí y Vera), costa occidental de Cádiz (Tarifa, Zahara de los Atunes y Conil), sur de Valencia, Costa Dorada, el Maresme (Cambrils y Salou), Murcia (Águilas, Los Alcázares, San Pedro del Pinatar), Tenerife y Mallorca (Palma, Calviá y Andratx).

Gráfico 10. ¿Se han reactivado en el último año promociones paralizadas de vivienda vacacional?



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

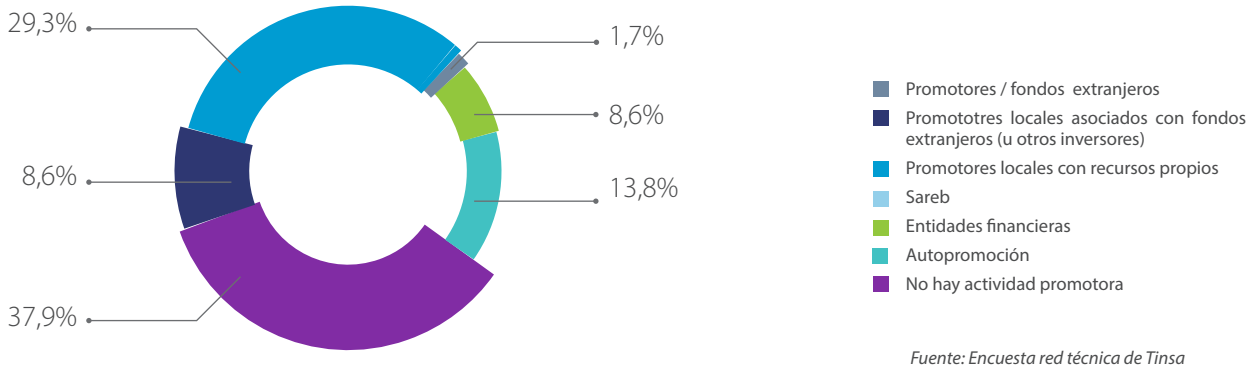
Gráfico 11. ¿Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional?



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

De acuerdo a los datos de visados de obra nueva publicados por el Ministerio de Fomento, los municipios costeros de más de 10.000 habitantes con mayor número de licencias de obra autorizadas en 2016 (excluyendo las capitales de provincia) fueron Orihuela (1.038 visados), Torrevieja (620 viviendas), Elche (372) y Benidorm (328), todos ellos en la provincia de Alicante. Tras ellos, destacan Santurtzi (Vizcaya), Mogán (Gran Canaria) y Pilar de la Horada (Alicante), en el entorno de los 300 visados autorizados en 2016. El número de licencias concedidas en 2016 en el conjunto de los municipios costeros analizados en el informe se incrementó el año pasado un 12,8% respecto a 2015, hasta 14.600 visados.

Gráfico 12.¿Quién está impulsando principalmente la construcción de nuevas viviendas vacacionales?



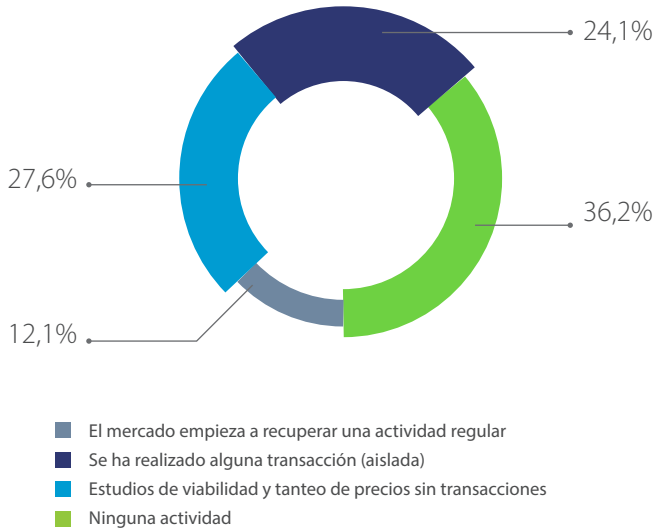
Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Mercado de suelo

Aunque de forma moderada, se ha reducido el número de zonas en las que la red técnica de Tinsa apunta que el mercado de suelo no registra ninguna actividad, al pasar de un 44,4% en el informe de 2016 a un 36,2%. Sigue predominando la situación de tanteo de precios, aunque sin concretarse en operaciones (un 27,6%). En otro 24% de las zonas analizadas los técnicos señalan que se han empezado a producir algunas transacciones y en otro 12% se apunta que el mercado de suelo empieza a tomar dinamismo y a recuperar una actividad regular. Esta sería la situación en Mallorca, Ibiza, Marbella-Estepona, norte de Alicante, Manga del Mar Menor y Guipúzcoa.

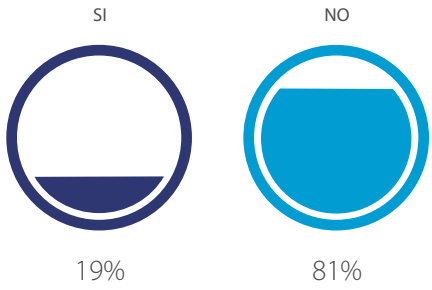
En cuanto a los precios del suelo, solo se observan incrementos en los últimos meses en ubicaciones puntuales de la costa de Alicante, el Maresme, Costa Dorada, Mallorca, Costa del Sol, Tenerife y Guipúzcoa, aunque en esta zona se entremezclan los usos de primera residencia y vacacional

Gráfico13. ¿Cómo es la situación del mercado de suelo?



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Gráfico14. ¿Se han producido en los últimos meses incrementos de precio en el suelo?

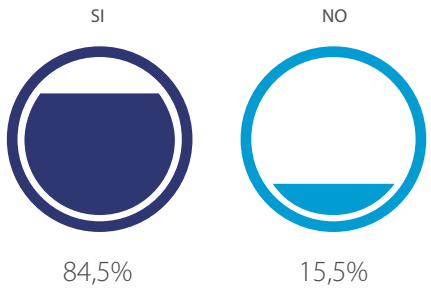


Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Demanda

La actividad de compraventas ha registrado un cambio radical en el último año. En un 84,5% de las zonas los técnicos tienen la percepción de que se ha producido un incremento de las transacciones en el mercado de vivienda vacacional, cuando el año anterior esta afirmación apenas se daba en un 23% de las franjas de costa analizadas. Entre las zonas donde el mercado sigue parado, sin signos aparentes de reactivación de compraventas, destacan las costas de A Coruña, Asturias, Vizcaya, Algeciras y el litoral oriental de Almería.

Gráfico 15. ¿Cree que se han incrementado las compraventas de vivienda vacacional en el último año?



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

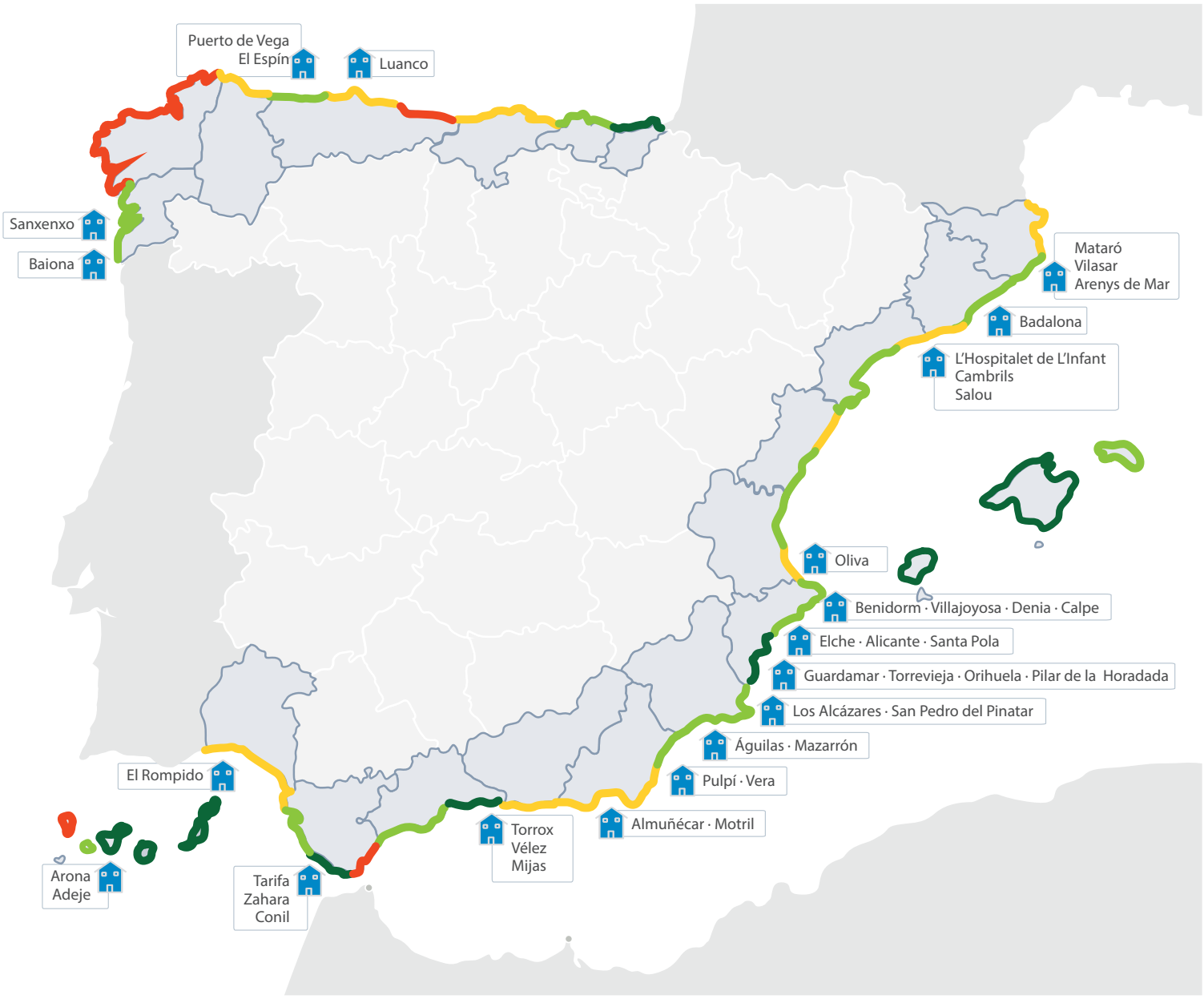
La suma de las compraventas realizadas en el conjunto de los municipios costeros analizados en el informe (incluyendo capitales de provincia) ha experimentado, según datos publicados por el Ministerio de Fomento, un crecimiento del 14,6% en 2016 respecto al año anterior, hasta 158.635 unidades.

Si se excluyen del análisis los municipios costeros que son capital de provincia, los enclaves más activos en transacciones durante el año pasado, según el ministerio, son Torrevieja (5.291 viviendas, un 21,7% más que en 2015); Marbella (4.001 viviendas, -9,8%); Orihuela (3.839 viviendas, +1,7%) y Mijas (2.506 viviendas, +5,6%).

Los datos oficiales referidos a las compraventas únicamente de vivienda nueva sitúan a Torrevieja (914 viviendas en 2016, un 51% más que en 2015), Orihuela (874 transacciones, +15%) y Pilar de la Horadada (495 viviendas, +90%) como los municipios costeros con más transacciones, solo por detrás de Barcelona (1.314 unidades, +7,5%) y por delante de Málaga (459 viviendas, -14,8%). La suma de las transacciones de obra nueva en los municipios analizados en el informe alcanza las 14.064 viviendas, que suponen un descenso del 6,8% respecto a los datos de Fomento de 2015.

MERCADO DE VIVIENDA VACACIONAL EN LA COSTA

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



Fuente: Tinsa

En clara recuperación

Indicios de recuperación

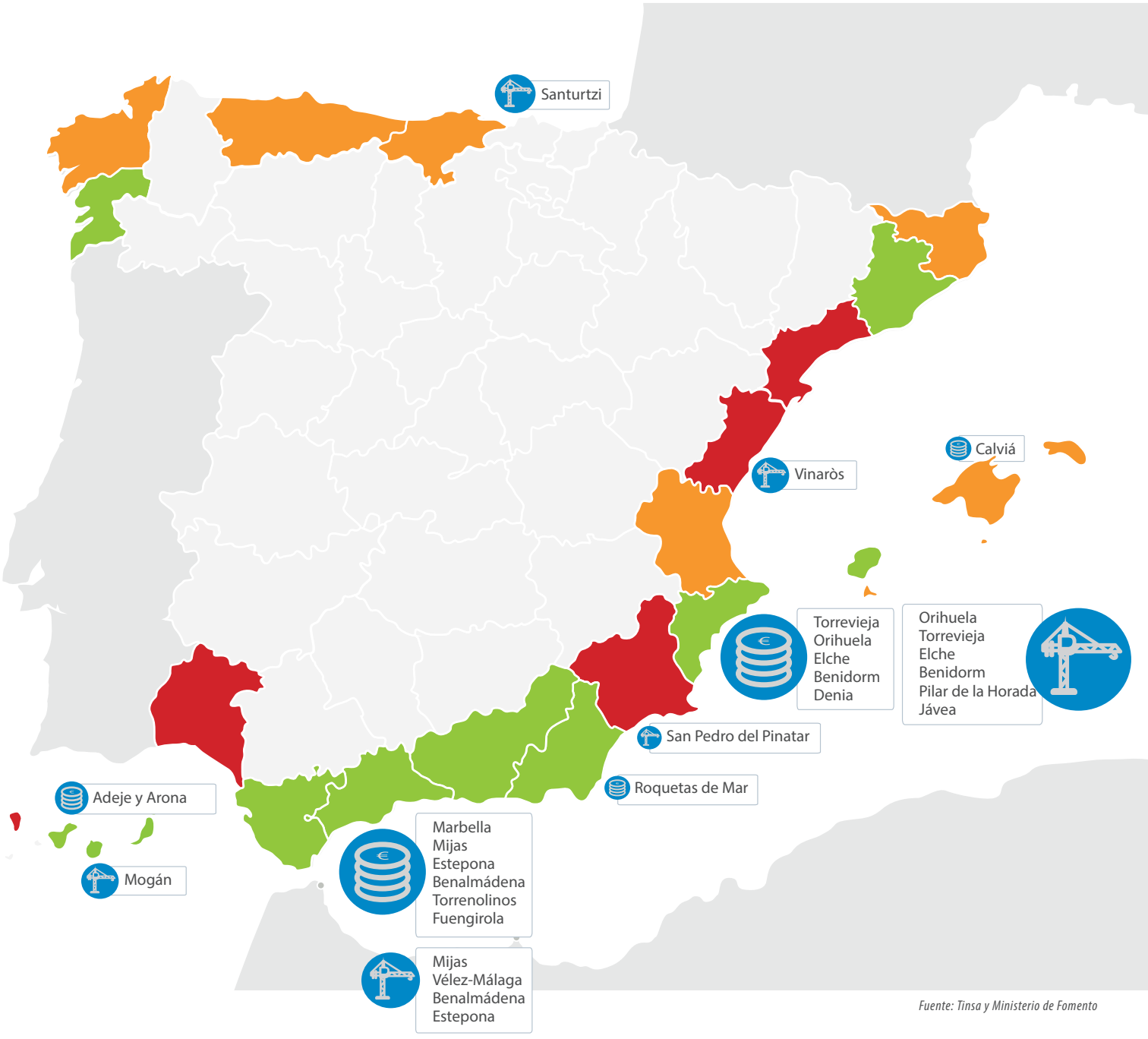
Próximo al suelo

Aún en clara fase de ajuste

Municipios donde se detecta construcción de vivienda vacacional

PRECIOS, COMPRAVENTAS Y VISADOS EN MUNICIPIOS COSTEROS

Tendencia media de los precios de costa en cada provincia y municipios con mayores cifras de transacciones y licencias de obra.



Fuente: Tinsa y Ministerio de Fomento

- Evolución positiva de precios
- Ligeras caídas y distribución desigual
- Descenso de precios
- 15 municipios de costa con más compraventas en 2016 *(excluye capitales)*
- 15 municipios de costa con más visados de obra concedidos en 2016 *(excluye capitales)*

| Mar Mediterráneo

Costa catalana

Gerona

COSTA BRAVA · ENTRE SANT FELIÚ DE GUIXOLS Y CADAQUÉS

Situación general
El mercado de vivienda vacacional se encuentra cercano a su suelo y próximo a la fase de recuperación, aunque se observan situaciones muy diversas a lo largo de la Costa Brava. Existen municipios donde el nivel de ventas se ha incrementado y otros que aún están en fase de ajuste.

Precios
Los precios en las principales localidades se han mantenido bastante estables, con indicios de mejora en algunas ubicaciones. Aunque los precios de oferta están tirando al alza, no termina de materializarse en las ventas. La previsión para este año apunta a la estabilidad en los precios.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 4.000 €/m². Núcleos costeros de Palafrugell y en Cadaqués. Viviendas de unos 100 m² en primera línea de playa, así como en puntos concretos del Club Náutico de Platja d'Aro.*
- *Vivienda unifamiliar: 7.000 €/m². En primera línea de mar, en zonas urbanas con poca densidad. Superficies de más de 500 m² con parcelas de más de 1.000 m².*

Oferta
El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo y asumible a corto plazo. Hay poca oferta de obra y lo que más se vende son viviendas de segunda mano con poca superficie y precios bajos. El mercado del alquiler es menos relevante que el de compra, centrado en apartamentos de poca superficie y calidades medias. Cuanto más exclusivo es el mercado, menos relevancia tiene el alquiler. Es el caso de Cadaqués, Begur, Llafranc o S'Agaró.

Actividad
No se observa actividad de construcción en ninguna localidad, aunque hay previsión de inicio de nuevas promociones en Platja d'Aro y otra en Palamós. El proyecto de Platja d'Aro está en primera línea de mar y oferta viviendas plurifamiliares y superficies menores de 100 m². En Palamós está prevista una promoción de viviendas plurifamiliares de poca superficie.

Mercado de suelo
Sin actividad.

Demanda
El número de compraventas de vivienda vacacional en la zona ha aumentado respecto al año pasado. El comprador extranjero es el predominante de la zona. La demanda nacional procede mayoritariamente de Barcelona.

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

Situación general

Indicios de recuperación.
La vivienda vacacional, principalmente de segunda mano, ha aumentado el número de ventas, lo que se traduce en una reducción en los plazos de venta y un incremento de los precios.

Precios

En general, el mercado tiende al alza y muestra índicios de mejora en el último año, con previsión de que esta tendencia continúe.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.500 €/m². Primera línea de mar en el casco urbano. También a un precio algo menor en la playa de Fenals de Lloret de Mar y en el Passeig de s'Abanell - Els Pins de Blanes. Apartamentos de una o dos habitaciones en edificios entre 30 y 50 años. Calidad estándar con reformas.*
- *Vivienda unifamiliar: 6.500 €/m². En la Cala Sant Francesc de Blanes i Canyelles-La Montgoda de Lloret de Mar. Superficies superiores a 200 m2, de calidad alta.*

Oferta

El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es inexistente en la zona, debido a que se han agotado las viviendas adjudicadas a las entidades financieras. Solo salen a la venta inmuebles de segunda mano de particulares, que es la oferta predominante. El mercado de alquiler tiene un protagonismo similar al de compra, centrado en viviendas plurifamiliares de una o dos habitaciones. Se observa una tendencia al alza de los alquileres en los últimos meses.

Actividad

No hay actividad promotora en la zona.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad, pero sin concretarse en transacciones. Mercado incipiente en fase de tanteo.

Demanda

Se han incrementado las compraventas de vivienda vacacional en el último año. La demanda es fundamentalmente extranjera, de la Unión Europea y los países del Este. El comprador nacional procede en su mayoría del entorno de Barcelona.

PRECIOS
COSTA CATALANA

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Girona (provincia)	**1.334**	**1.408**	**5,5%**	**-47,3%**
Blanes	1.366	1.302	-4,7%	-52,4%
Calonge	1.769	1.882	6,4%	-35,1%
Castell-Platja d'Aro	2.030	2.366	16,6%	-33,7%
Lloret de Mar	1.534	1.568	2,2%	-42,2%
Palamós	1.615	1.549	-4,1%	-48,2%
Sant Feliu de Guíxols	1.441	1.404	-2,6%	-47,7%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
COSTA CATALANA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Girona (provincia)	**8.382**	**9.800**	**16,9%**	**612**	**681**	**11,3%**	**7.770**	**9.119**	**17,4%**
Blanes	330	486	47,3%	12	81	575,0%	318	405	27,4%
Calonge	250	332	32,8%	6	35	483,3%	244	297	21,7%
Castelló d´Empúries	516	695	34,7%	10	26	160,0%	506	669	32,2%
Castell-Platja d'Aro	355	405	14,1%	7	14	100,0%	348	391	12,4%
Lloret de Mar	504	474	-6,0%	62	13	-79,0%	442	461	4,3%
Palafrugell	301	339	12,6%	10	17	70,0%	291	322	10,7%
Palamós	207	255	23,2%	12	4	-66,7%	195	251	28,7%
Sant Feliu de Guíxols	289	348	20,4%	13	10	-23,1%	276	338	22,5%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Girona (provincia)	**635**	**831**	**31%**	**347**	**388**	**12%**	**288**	**443**	**54%**
Blanes	2	32	1500%	2	4	100%	0	28	-
Calonge	19	7	-63%	15	7	-53%	4	0	-100%
Castelló de Empúries	14	26	86%	10	12	20%	4	14	250%
Castell-Platja d'Aro	17	106	524%	17	14	-18%	0	92	-
Lloret de Mar	13	23	77%	13	17	31%	0	6	-
Palafrugell	30	11	-63%	7	5	-29%	23	6	-74%
Palamós	5	11	120%	0	1	-	5	10	100%
Sant Feliu de Guixols	6	9	50%	1	5	400%	5	4	-20%

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

Barcelona

EL MARESME · ENTRE MALGRAT DE MAR Y MONTGRAT

Situación general
Indicios de recuperación. Lo precios evolucionan positivamente y se inicio de nuevas promociones

Precios
Tendencia en claro ascenso en las principales localidades en el último año. Mataró, la capital del Maresme, destaca como el municipio donde más ha subido el precio de la vivienda, junto con las localidades más cercanas a Barcelona.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 5.500 €/m². Paseo marítimo de Sant Vicenç de Montalt y Caldes d'Estrach. Pisos de tres o cuatro dormitorios y unos 110 m² de superficie.*
- *Vivienda unifamiliar: 7.000 €/m². Paseo marítimo de Sant Vicenç de Montalt y Caldes d'Estrach. Torres de cinco o seis dormitorios y unos 400 m² de superficie.*

Oferta
La zona cuenta con un nivel medio de stock de obra nueva de producto vacacional, excepto en los municipios del Maresme Norte, donde las sobreoferta es mayor. Se aprecia una reactivación de la demanda, por lo que se prevé que el stock se absorba a corto plazo. Están encontrando una mayor acogida las viviendas en bloques plurifamiliares en torno a 70 u 80 m² de superficie, reformadas o de reciente construcción.

El producto vacacional es fundamentalmente de segunda mano, con mayor peso del mercado de compra que el de alquiler, excepto en el Maresme Centro y Norte, donde tiene mayor protagonismo. El producto en arrendamiento más habitual son las viviendas en bloques plurifamiliares, en torno a 60 o 70 m² de superficie, entre dos y tres dormitorios y con zonas comunes.

Actividad
Se han reactivado alguna promoción que estuvo paralizada durante la crisis en las localidades costeras del Maresme centro y el Maresme norte. Además, se han iniciado nuevas promociones sobre todo en Mataró y también en Vilassar, el Masnou, Tiana, Montgat y Arenys de Mar.

La tipología predominante de la obra nueva en construcción son viviendas plurifamiliares de entre 85 y 100 m², con tres dormitorios y dos baños.

Mercado de suelo
Se detecta demanda de suelo en las localidades con más actividad inmobiliaria de la comarca, porque el stock de viviendas en estos municipios se ha ido agotando. Los precios en el mercado de suelo han subido en Mataró, Vilassar, el Masnou, Tiana, Montgat y Arenys de Mar, Sant Andreu de Llavaneres y Sant Vicenç de Montalt.

Demanda
El número de compraventas de vivienda vacacional ha aumentado este último año, lo que ha provocado una mejora en los plazos de venta de las promociones de obra nueva. El comprador predominante es nacional, procedente de Barcelona ciudad y su área metropolitana, principalmente. Entres los inversores internacionales destacan los chinos, rusos y británicos.

ENTRE BADALONA Y GAVÁ (MAR)

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

Precios
La evolución de precios en las principales localidades muestra indicios de mejora en el último año. La previsión es que los precios se mantengan o experimenten ligeras subidas al alza, al calor de una demanda exigente y solvente.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 5.670 €/m². En Barcelona. Viviendas de 80-90 m², zonas comunitarias, alta calidad constructiva, más de tres habitaciones y tres baños, con terrazas exteriores y vistas.*
- *Vivienda unifamiliar: 6.700 €/m². En Gavá (mar). Superficies medias que oscilan entre 120 y 240 m², dependiendo de la edificabilidad, y con entornos de privacidad. Altas calidades.*

Oferta
El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional en al zona es medio y asumible a largo plazo. El mercado es fundamentalmente de segunda mano, con mayor protagonismo de la compra que el alquiler. El arrendamiento se centra en pisos de grandes dimensiones reformados recientemente.

Actividad
Se percibe movimiento de obras en construcción porque hay demanda de vivienda nueva o con reformas importantes, de altas calidades, muy buena situación y comunicación con los principales ejes comerciales y puntos turísticos de interés.

Se han reactivado algunas promociones en las zonas periféricas de Barcelona que estuvieron paralizadas durante la crisis y se han iniciado nuevos proyectos, en la zona de Badalona mayoritariamente.

La zona destinada a nueva construcción se sitúa tanto en zona de costa, como en montaña con vistas al mar. Se trata de plurifamiliares con altas calidades, zonas comunitarias con piscina y buenas comunicaciones urbanas. La iniciativa corresponde a promotores locales, principalmente, asociados con fondos extranjeros.

Mercado de suelo
Existe una oferta muy escasa de suelo urbano, por lo que únicamente se ha realizado alguna transacción aislada. Los promotores se enfrentan a la paralización temporal de licencias urbanísticas para la vivienda de alquiler vacacional.

Demanda
El número de compraventas de vivienda vacacional en la zona ha aumentado este último año. Predomina el comprador extranjero procedente de los países nórdicos y del este de Europa.

COSTA DEL GARRAF · ENTRE CASTELLDEFELS Y CUBELLES

Situación general
Próxima al suelo. La mejor situación en el mercado respecto al año pasado se aprecia en que se están realizando operaciones de compraventa sobre inmuebles con precios superiores a 100.000 €.

Precios
Los precios en las principales localidades muestra indicios de mejora en el último año. Destaca la evolución en el municipio de Sitges, donde los valores se incrementan por encima del 5% por la fuerte demanda turística.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 6.800 €/m². En Sitges. Pisos de tres habitaciones y dos baños, calidades superiores, con una antigüedad de 30 años y una superficie aproximada de entre 80 y 100 m².*
- *Vivienda unifamiliar: 7.000 €/m². En Sitges. Inmuebles de cinco o seis habitaciones, tres o cuatro baños y calidades superiores a lo estándar. Antigüedad en torno a 30 años y una superficie aproximada de entre 400 y 600 m².*

Oferta
El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es medio y asumible a largo plazo en la zona. Se observa una marcada subida de precios respecto al año anterior. La vivienda en stock que mejor se vende es la de dos o tres habitaciones, con ascensor y bien ubicada. Salen con precios medios y se deben reformar.

La oferta en la zona es fundamentalmente de segunda mano, con predominio del mercado de alquiler sobre la compra. Se buscan inmuebles con precios de oferta bajos, con dos o tres habitaciones, según si se alquilan por semanas o temporada.

Actividad
La actividad promotora se concentra en Vilanova i la Geltrú, que están registrando una reactivación de obras paralizadas e incluso de obra nueva, igual que Sitges, pero no son utilizadas como vacacional.

Mercado de suelo
Sin actividad. Los proyectos de construcción que se están llevando a cabo son en solares urbanos o de viviendas existentes.

Demanda
Mayor actividad de transacciones, con predominio del comprador extranjero.

PRECIOS COSTA CATALANA	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Barcelona (provincia)	**1.746**	**1.881**	**7,7%**	**-42,7%**
Barcelona, Capital	2.551	2.859	12,1%	-35,6%
Castelldefels	2.345	2.415	3,0%	-40,8%
Cubelles	1.448	1.532	5,8%	-50,2%
Gavà	1.931	2.274	17,8%	-37,3%
Mataró	1.352	1.407	4,1%	-57,3%
Pineda de Mar	1.272	1.242	-2,4%	-58,6%
Premià de Mar	1.584	1.768	11,6%	-45,7%
Sitges	2.672	2.812	5,2%	-41,2%
Vilanova i la Geltrú	1.367	1.409	3,1%	-53,8%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA CATALANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Barcelona (provincia)	**41.342**	**51.818**	**25,3%**	**3472**	**3464**	**-0,2%**	**37.870**	**48.354**	**27,7%**
Barcelona, Capital	13.521	16.665	23,3%	1222	1314	7,5%	12299	15351	24,8%
Castelldefels	609	809	32,8%	30	23	-23,3%	579	786	35,8%
Cubelles	236	279	18,2%	76	17	-77,6%	160	262	63,8%
Gavà	371	464	25,1%	9	10	11,1%	362	454	25,4%
Mataró	872	1.134	30,0%	16	40	150,0%	856	1094	27,8%
Pineda de Mar	258	305	18,2%	10	7	-30,0%	248	298	20,2%
Premià de Mar	226	268	18,6%	27	6	-77,8%	199	262	31,7%
Sitges	427	492	15,2%	41	40	-2,4%	386	452	17,1%
Vilanova i la Geltrú	481	611	27,0%	37	23	-37,8%	444	588	32,4%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Barcelona (provincia)	**4.035**	**5.844**	**45%**	**577**	**839**	**45%**	**3.458**	**5.005**	**45%**
Barcelona, Capital	1.269	1.559	23%	20	29	45%	1.249	1.530	22%
Castelldefels	15	45	200%	8	10	25%	7	35	400%
Cubelles	90	4	-96%	1	4	300%	89	0	-100%
Gavà	4	64	1.500%	4	7	75%	0	57	-
Mataró	118	81	-31%	6	23	283%	112	58	-48%
Pineda de Mar	7	3	-57%	4	3	-25%	3	0	-100%
Premià de Mar	1	8	700%	1	8	700%	0	0	-
Sitges	124	79	-36%	16	12	-25%	108	67	-38%
Vilanova i la Geltrú	100	10	-90%	10	10	0%	90	0	-100%

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

Tarragona

ENTRE CUNIT Y ALTAFULLA

Situación general

Próxima al suelo. Sin grandes variaciones respecto al año pasado.

Precios

La evolución de precios en las principales localidades muestra indicios de mejora, con previsión de que esta tendencia continúe.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.750 €/m². En Calafell. Viviendas de 180 m², cuatro dormitorios y tres baños, y 40 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: No existe oferta de este tipo*

Oferta
El de nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es muy abundante, con previsión de que se digiera a largo plazo. Existe una oferta muy importante de viviendas de segunda mano a precios bajos. La tipología que se está vendiendo mejor es la plurifamiliar de dos o tres dormitorios, de entre 60 y 80 m², cercana a la playa y a precios económicos.

El mercado de vivienda vacacional es principalmente de segunda mano, con más peso de la compra que el alquiler. La vivienda más habitual en arrendamiento es una plurifamiliar de 80 m², calidad media y cercana a la playa.

Actividad
No se han iniciado nuevos proyectos de construcción de vivienda vacacional recientemente

Mercado de suelo
Los promotores se interesan por solares cercanos a la playa pero no realizan transacciones por el momento.

Demanda
Mayor actividad de transacciones de vivienda vacacional El comprador predominante es el nacional que viene de Cataluña, Aragón, Navarra, La Rioja y País Vasco. El inversor internacional procede de Francia, Holanda, Bélgica, Gran Bretaña, Ucrania y Rusia.

ENTRE TARRAGONA Y L'HOSPITALET DE L'INFANT

Situación general
En clara recuperación en la zona. En los últimos meses se ha notado un incremento de ventas de viviendas en la costa, tanto de primera residencia como de segunda.

Precios
La evolución de precios en las principales localidades muestra indicios de mejora en el último año. Las previsiones son positivas ante el contexto más favorable de concesión de créditos hipotecarios.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.350 €/m². En Salou y en Cambrils. Vivienda en zonas de primera línea con una superficie de entre 120 y 140 m², calidades medias y cuatro dormitorios.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.600 €/m². En Salou y en Cambrils. Ubicadas generalmente en primera línea o en zonas residenciales a un paso de la playa, con calidades medias y entre cuatro o cinco dormitorios .*

Oferta
El nivel medio de stock de obra nueva de producto vacacional, asumible a largo plazo. La sobreoferta es algo mayor en la playa de Miami y algo menor en Salou, Cambrils, La Pineda y Hospitalet de l'Infant. La tipología que mejor salida encuentra son las viviendas plurifamiliares con tres y cuatro dormitorios, y adosados con cuatro y cinco dormitorios, cercanos al playa.

En esta zona predomina la vivienda de segunda mano y el mercado de alquiler es menos relevante que el de compra. Las viviendas ofertadas en arrendamiento suelen ser apartamentos de 40 a 60 m², de uno o dos dormitorios y cercanos a playa.

Actividad
Los plazos de venta han mejorado respecto al anterior. Se han reactivado varias promociones que estaban paralizadas durante la crisis y se han iniciado nuevos proyectos en Hospitalet de L'infant, Cambrils y Salou. El producto en construcción son apartamentos de dos y tres dormitorios, de entre 70 y 90 m² de superficie, calidades medias y en zonas residenciales o cercanas a la playa por promotores locales.

Mercado de suelo
Existen suelos en venta para promociones, pero de momento solo se ha realizado alguna transacción aislada. El aumento del precio del suelo ha sido poco relevante y generalmente en zonas cercanas a la costa.

Demanda
Las compraventas se están reactivando. El comprador procede fundamentalmente de Barcelona, Lleida, Zaragoza y País Vasco. Entre los extranjeros más presentes en la zona destacan los franceses, rusos y alemanes. En la zona de la playa de Miami están comprando también inversores suizos.

ENTRE L'AMETLLA DE MAR Y ALCANAR

Situación general
Indicios de mejora. Se percibe una mayor agilidad en la comercialización y los precios han aumentado, pese a que no se han iniciado promociones nuevas.

Precios
La evolución de los valores de vivienda vacacional es, en general, positiva, aunque heterogénea. Se han producido subidas en la zona norte (L'Ametlla, el Perelló y l'Ampolla), mientras que continúan los ajustes en la zona sur (Deltebre-Alcanar), más próxima a la provincia de Castellón y más acorde al comportamiento de la provincia vecina.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.000 €/m². En Ametlla, el Perelló y L`Ampolla. Viviendas entre 60 y 80 m², con calidades medias-altas, con uno o dos dormitorios y unos 10 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: 5.000 €/m². En Ametlla, el Perelló y L`Ampolla. Viviendas de entre 300 y 500 m², de cuatro a seis dormitorios y calidades altas.*

Oferta

Existe un nivel medio de stock de obra nueva de producto vacacional, asumible a largo plazo. En la zona de Ametlla, el Perelló y L`Ampolla la sobreoferta es menor, mientras que es abundante en la zona sur (Deltebre, Sant Carles y Alcanar).

Las viviendas que mejor se están vendiendo son las de uno o dos dormitorios y un baño, entre 65 y 80 m² y de calidades medias. La oferta está muy nivelada entre obra nueva y segunda mano, con un mercado de compra más potente que el de alquiler.

Actividad

Se detecta actividad promotora en las localidades del norte, aunque únicamente de autopromoción de viviendas unifamiliares.

Mercado de suelo

Sin actividad. Únicamente se realizan estudios de viabilidad y tanteo de precios.

Demanda

El número de compraventas de vivienda vacacional en la zona ha aumentado, lo que está permitiendo reducir los plazos de venta de la obra nueva. El comprador predominante es el nacional, procedente de Aragón, País Vasco y Cataluña.

PRECIOS
COSTA CATALANA

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Tarragona (provincia)	**1.124**	**1.121**	**-0,3%**	**-52,4%**
Calafell	1.349	1.398	3,6%	-51,7%
Cambrils	1.579	1.535	-2,8%	-44,7%
Cunit	1.325	1.258	-5,1%	-55,2%
Salou	1.508	1.534	1,7%	-46,2%
Torredembarra	1.453	1.426	-1,9%	-46,2%
Vendrell (El)	1.240	1.231	-0,7%	-51,9%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
COSTA CATALANA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Tarragona (provincia)	**8.399**	**9.920**	**18,1%**	**710**	**795**	**12,0%**	**7.689**	**9.125**	**18,7%**
Calafell	495	641	29,5%	18	53	194,4%	477	588	23,3%
Cambrils	614	708	15,3%	93	165	77,4%	521	543	4,2%
Cunit	256	291	13,7%	13	17	30,8%	243	274	12,8%
Salou	748	821	9,8%	44	56	27,3%	704	765	8,7%
Tarragona, Capital	1.003	1.249	24,5%	167	87	-47,9%	836	1162	39,0%
Torredembarra	230	296	28,7%	13	4	-69,2%	217	292	34,6%
Vendrell (El)	515	606	17,7%	20	13	-35,0%	495	593	19,8%

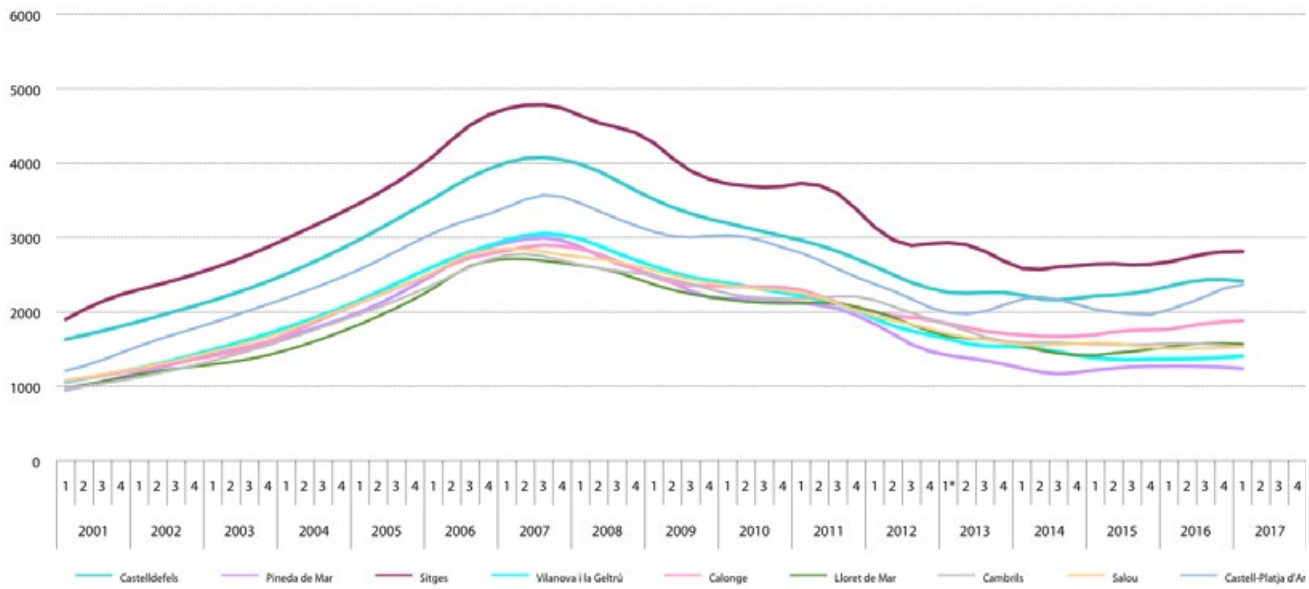
Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA CATALANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Tarragona (provincia)	**431**	**515**	**19%**	**150**	**225**	**50%**	**281**	**289**	**3%**
Calafell	5	5	0%	5	3	-40%	0	2	-
Cambrils	12	57	375%	12	8	-33%	0	49	-
Cunit	2	1	-50%	0	1	-	2	0	-
Salou	29	7	-76%	3	3	0%	26	4	-85%
Tarragona, Capital	93	142	53%	12	21	75%	81	121	49%
Torredembarra	0	0	-	0	0	-	0	0	-
Vendrell (El)	9	88	878%	9	9	0%	0	79	-

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

Vivienda en costa 2017



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

| Mar Mediterráneo

Costa de la Comunidad Valenciana

Castellón (Costa del Azahar)

ENTRE VINARÒS Y CASTELLÓN DE LA PLANA

Situación general

Próxima al suelo.

En las poblaciones más turísticas, como Peñíscola, Alcossebre y Oropesa de Mar, la tendencia de precios a la baja se está frenando poco a poco, ya que la gran cantidad de viviendas construidas hasta 2007 se van vendiendo, bien a particulares o bien a fondos de inversión. Benicassim es una población más consolidada, zona de segunda residencia de vecinos de Castellón, donde no hubo tanto boom de construcción y los precios estuvieron más contenidos, con lo que el ajuste ha sido menor.

Precios

Continúan registrándose caídas importantes de precios en el último año, superiores al 5%. Por ejemplo, en Marina D'Or, en Oropesa del Mar, donde todavía existe mucha oferta de viviendas plurifamiliares en bloque abierto, y en Peñiscola, donde también existe gran oferta de viviendas y de suelo, en la zona denominada Llandells. Abunda la vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.

La previsión para este año es que los precios se mantengan.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.500 €/m². En Benicassim, viviendas de dos y tres habitaciones con uno y dos baños. En Peñíscola, viviendas de una y dos habitaciones con uno y dos baños.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.500 €/ m². En Benicassim. Superficies de 150 m² a 200 m², cuatro habitaciones, dos o tres baños y garaje.*

Oferta

La oferta de vivienda vacacional en la zona se reparte entre nueva y usada. En las zonas más turísticas, como Peñíscola, Alcossebre y Oropesa, está equilibrada la oferta de vivienda en venta y en alquiler vacacional. El producto más ofertado en alquiler son viviendas de dos habitaciones y dos baños.

Todavía existe un nivel medio de stock pendiente de venta, asumible a largo plazo. La mayor concentración se localiza en Oropesa del Mar, en concreto en la zona de Marina D'Or. Allí se van realizando ventas, pero la oferta es abundante. El perfil de vivienda en stock que se está vendiendo mejor son unidades en torno a 70 m², con dos habitaciones y dos baños.

Actividad

Los plazos de venta en las promociones de obra nueva no han mejorado de manera significativa.

No hay actividad de construcción de vivienda vacacional.

Mercado de suelo
Sin actividad reseñable. Tan solo se produce alguna transacción de suelo propiedad de los bancos a precios muy por debajo del valor de mercado, que pasan a manos de empresas solventes que invierten para construir, no en el corto, sino en el largo plazo.

Demanda
Se ha observado una reactivación de las compraventas en el último año. La demanda de la vivienda vacacional en la zona es fundamentalmente nacional y se ha mostrado más activa que la extranjera en el último año. Los compradores proceden fundamentalmente de Aragón y Madrid.

ENTRE BORRIANA Y PLAYA DE ALMENARA

Situación general
Indicios de recuperación.
La situación está empezando a mejorar. Frente a las caídas generalizadas del año pasado, se observa un mantenimiento de los precios, incluso subidas leves. Se siguen produciendo ajustes grandes en el producto que tenía precios muy por encima de mercado.

Precios
La evolución de los precios en la zona puede calificarse de estancamiento y la previsión es que esta tendencia continúe. En la mayoría de poblaciones existen solares sin edificar todavía y otras playas en la Comunidad Valenciana despiertan más interés que esta zona.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.700 €/m². La oferta en primera línea es poco relevante. Existen tipologías muy variadas, desde divisiones horizontales sin ascensor a partir de viviendas adosadas, hasta apartamentos con y sin ascensor. Suelen ser viviendas antiguas, de tres dormitorios, un baño y superficie de 90 m².*
- *Vivienda unifamiliar: No hay oferta.*

Oferta
El stock de vivienda nueva en la zona se ha ido reduciendo lentamente y hoy puede considerarse escaso, asumible a corto plazo. El producto en stock que mejor se está absorbiendo son las viviendas de dos dormitorios y dos baños con abundantes zonas comunes (piscina, pádel, zonas de juegos, jardines, etc.).

La oferta de vivienda vacacional es fundamentalmente de segunda mano, con más peso la de compra que la de alquiler. El perfil más habitual de producto destinado al arrendamiento se corresponde con una vivienda de dos dormitorios y dos baños, cercana a la playa o, si no, dotada de grandes zonas comunes.

Actividad
No se ha reactivado la construcción de obra nueva.

Mercado de suelo
Sin actividad en la zona.

Demanda
Se observa un mayor volumen de compraventas respecto al año anterior. El comprador de vivienda vacacional es nacional, principalmente de la Comunidad de Madrid, Castellón, Teruel y Zaragoza.

PRECIOS COSTA VALENCIANA	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Castellón (provincia)	**926**	**867**	**-6,4%**	**-51,6%**
Almazora/Almassora	841	794	-5,6%	-51,9%
Benicarló	963	887	-7,9%	-54,4%
Benicasim/Benicàssim	1.635	1.528	-6,5%	-40,5%
Castellón de la Plana/ Castelló de la Plana	898	806	-10,2%	-57,3%
Oropesa del Mar/Orpesa	1.182	1.157	-2,1%	-56,6%
Peníscola/Peñíscola	1.419	1.356	-4,4%	-45,4%
Vinaròs	919	997	8,5%	-44,8%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
COSTA VALENCIANA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Castellón (provincia)	**6.224**	**6.841**	**9,9%**	**922**	**620**	**-32,8%**	**5.302**	**6.221**	**17,3%**
Almazora/Almassora	231	283	22,5%	60	75	25,0%	171	208	21,6%
Benicarló	237	303	27,8%	48	50	4,2%	189	253	33,9%
Benicasim/Benicàssim	286	310	8,4%	8	6	-25,0%	278	304	9,4%
Borriana/Burriana	254	368	44,9%	11	27	145,5%	243	341	40,3%
Castellón de la Plana /Castelló de la Pla	1.213	1.436	18,4%	179	93	-48,0%	1034	1343	29,9%
Nules	117	148	26,5%	12	38	216,7%	105	110	4,8%
Oropesa del Mar/Orpesa	686	662	-3,5%	75	68	-9,3%	611	594	-2,8%
Peníscola/Peñíscola	345	412	19,4%	36	7	-80,6%	309	405	31,1%
Vinaròs	336	354	5,4%	35	15	-57,1%	301	339	12,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA VALENCIANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Castellón (provincia)	**219**	**527**	**141%**	**133**	**171**	**29%**	**86**	**356**	**314%**
Almazora/Almassora	3	26	767%	3	8	167%	0	18	-
Benicarló	4	3	-25%	4	1	-75%	0	2	-
Benicasim/Benicàssim	38	27	-29%	2	11	450%	36	16	-56%
Borriana/Burriana	14	24	71%	14	24	71%	0	0	-
Castellón de la Plana /Castelló de la Plana	21	68	224%	14	26	86%	7	42	500%
Nules	2	2	0%	2	2	0%	0	0	-
Oropesa del Mar/Orpesa	6	0	-100%	6	0	-100%	0	0	-
Vinaròs	9	265	2.844%	5	6	20%	4	259	6.375%

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

Costa de Valencia

ENTRE CANET D'EN BERENGUER Y ALBORAYA

Situación general
Indicios de recuperación.
La zona tiene un mercado muy estable, ya que el 80-90% de los residentes vacacionales son constantes durante muchos años. Sigue existiendo más oferta que demanda, pero ya no ejerce tanta presión a la baja en los precios, que empiezan a subir ligeramente.

Precios
Los precios de la vivienda vacacional muestran indicios de mejora, con la excepción de Canet de Berenguer, donde la situación es de estancamiento e incluso tiene ligeras bajadas debido a la gran oferta de viviendas existente.

La previsión es que la evolución de precios mejore, ya que al ser poblaciones vacacionales cercanas a una ciudad de gran tamaño (Valencia), si la situación macroeconómica mejora, la tendencia de compra de segundas residencias mejorará en consonancia. Existe un gran potencial de población en la zona.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.800 €/ m². En el paseo de Alboraya. Superficie de 80 m² construidos; dos habitaciones y dos baños y antigüedad de 20 años.*
- *Vivienda unifamiliar: No existe oferta en la zona.*

Oferta
El stock de vivienda nueva vacacional es escaso y sigue absorbiéndose, aunque lentamente. La tipología predominante son los apartamentos de dos-tres habitaciones con vistas al mar en complejos con piscina y, en algunos casos, con instalaciones deportivas.

Predomina la segunda mano sobre la obra nueva. El mercado vacacional está repartido equilibradamente entre alquiler y compra.

Actividad
Sin actividad promotora reseñable.

Mercado de suelo
Se realizan estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero sin transacciones. Los vendedores siguen manteniendo precios altos que no se corresponden con los precios de venta actuales de las viviendas, por lo que el número de transacciones es nulo.

Demanda
Se ha reactivado la compraventa de vivienda vacacional en la zona en el último año. El comprador de vivienda vacacional es mayoritariamente nacional, procedente de la Comunidad Valenciana y de Madrid.

ENTRE PLAYAS DE SUECA Y OLIVA

Situación general
Próxima al suelo.
Toma fuerza la idea de que los precios han tocado su mínimo. Se observa optimismo por parte de los agentes inmobiliarios, que presagian una leve recuperación: han conseguido un mayor número de ventas y constatan un aumento de la demanda respecto al año anterior

Precios
Los precios se mantienen estancados. En la mayoría de las playas con abundante oferta los precios están estabilizados, y se observan indicios de mejora en aquellos con menor sobreoferta, como Cullera.

Si se mantiene la tendencia de ligero incremento de la demanda percibida en los últimos meses, la previsión es que se produzca un aumento contenido de los precios, ya que no se construye y el stock se está reduciendo.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.500 €/m². En zonas próximas al mar en las playas de Cullera y Gandía. Tamaño medio (unos 80 m²); dos dormitorios y dos baños.*
- *Vivienda plurifamiliar: 1.800 €/m². En zonas próximas al mar en las playas de Cullera, Gandía y Oliva. En torno a 160 m² de superficie; tres dormitorios y dos baños.*

Oferta
Existe un bajo nivel de sobreoferta de vivienda nueva en las playas de Sueca, Cullera y Gandía, donde el stock de vivienda plurifamiliar es prácticamente nulo. Por el contrario, el stock de obra nueva se estima alto, en relación al ritmo de ventas actual, en las playas de Oliva, Piles y Daimus. Se trata, en general, de un stock que puede considerarse asumible a corto plazo, ya que, aunque se reduce lentamente, parece que está aumentando el interés de la demanda.

Existe un mercado consolidado y fluido de alquileres en las playas de Cullera, Tavernes de Valldigna y Gandía, centrado en viviendas de tamaño medio-alto, que encajan con el turismo familiar.

Actividad
Promotores locales han iniciado la construcción de nuevos proyectos de promociones plurifamiliares de pequeño tamaño (inferior a 30 unidades) en las playas de Guardamar de la Safor y en las de Oliva Nova y, especialmente, en el Sector 19 de Oliva.

Se están construyendo viviendas plurifamiliares de tipología abierta y calidades medias; dos dormitorios y dos baños; con un tamaño medio de 80 m².

Mercado de suelo
No hay actividad en el mercado de suelo. Gran parte ha pasado a manos de entidades financieras que en su momento financiaron su compra. Además, el proceso de gestión del suelo en la zona se encuentra paralizado, salvo casos puntuales, como son los sectores de les Foies de Gandía, algo alejado de la costa, y el sector PRR7 Marenyet Norte en Cullera. No existe interés de los promotores ni por la compra de suelo finalista, ni de suelo urbanizable pendiente de planeamiento o en proceso de gestión.

Se encuentra en periodo de resolución de alegaciones el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana (PATIVEL), que incide directamente sobre parte del suelo no desarrollado, en el que se propone la descalificación de parte del suelo urbanizable situado en la franja litoral de 500 metros que no cuente con programación aprobada.

Demanda
La compraventa de vivienda vacacional se ha incrementado en el último año, aunque no de forma muy acusada. Sí es significativa la mejora en la venta de viviendas de bajo precio o en las que se ha producido un notable descenso desde máximos.

Las promociones desarrolladas por particulares (en solares, en gran parte procedentes del SAREB) se están vendiendo a un ritmo moderado. En los casos en los que la promoción la desarrolla un banco, se venden ligeramente a mejor ritmo que las anteriores, ya que consiguen precios y financiaciones más ventajosas.

La mayor demanda se dirige a viviendas plurifamiliares de tamaño medio, de unos 80 m², dos dormitorios y dos baños, situadas próximas a la playa y, a ser posible, con vistas sobre ella. También se buscan apartamentos en edificación plurifamiliar de tipología abierta de menos de 200.000 euros. En los núcleos urbanos de mayor antigüedad, como son las playas de Sueca, Cullera y Tavernes de Valldigna, la demanda de viviendas se dirige a producto que no alcance los 100.00 euros.

En las playas de Oliva la proporción entre nacionales y extranjeros suele estar más equilibrada. En Cullera, se observa un leve incremento de demandantes centroeuropeos (franceses, holandeses y belgas). Por lo general, los compradores en la zona son de la propia comunidad autónoma y de la zona centro de la península.

PRECIOS COSTA VALENCIANA	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Valencia (provincia)	**920**	**928**	**0,9%**	**-50,0%**
Alboraya	1.269	1.306	2,9%	-43,7%
Canet d'En Berenguer	1.310	1.303	-0,5%	-48,2%
Gandia	886	873	-1,5%	-40,0%
Cullera	1.267	1.189	-6,2%	-42,6%
Valencia, Capital	1.141	1.154	1,1%	-52,0%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA VALENCIANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Valencia (provincia)	**21.704**	**25.478**	**17,4%**	**2.270**	**2.020**	**-11,0%**	**19.434**	**23.458**	**20,7%**
Alboraya	390	273	-30,0%	184	29	-84,2%	206	244	18,4%
Canet d'En Berenguer	233	180	-22,7%	12	8	-33,3%	221	172	-22,2%
Cullera	445	507	13,9%	15	10	-33,3%	430	497	15,6%
Gandia	972	1.078	10,9%	28	64	128,6%	944	1.014	7,4%
Pobla de Farnals (la)	147	160	8,8%	10	18	80,0%	137	142	3,6%
Puçol	133	138	3,8%	20	5	-75,0%	113	133	17,7%
Valencia, Capital	7.415	9.104	22,8%	391	441	12,8%	7.024	8.663	23,3%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VALENCIANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Valencia (provincia)	**727**	**1.294**	**78%**	**409**	**484**	**18%**	**317**	**809**	**155%**
Alboraya	54	2	-96%	1	2	100%	53	0	-100%
Cullera	14	6	-57%	3	6	100%	11	0	-100%
Gandia	6	57	850%	3	8	167%	3	49	1.533%
Puçol	9	30	233%	9	9	0%	0	21	-
Valencia, Capital	49	420	757%	12	4	-67%	37	416	1.024%

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

Alicante (Costa Blanca)

ENTRE DENIA Y VILLAJOYOSA

Situación general

Indicios de recuperación.
El mercado vacacional de la vivienda ha mejorado en los grandes núcleos, en las ubicaciones más próximas a la costa o con buenas vistas panorámicas. El resto de las zonas continúa reajustando los valores.

Precios

Indicios de mejora. Destaca la buena evolución de Benidorm, seguido por Villajoyosa, Denia y Calpe en determinados emplazamientos. El resto de la zona sigue en ajuste, con la excepción de Altea, debido a que el mercado de viviendas unifamiliares tiene mucha importancia y en general se mantiene estable, aunque dependiendo de las zonas.

La previsión es que la evolución de precios mejore este año, ya que las zonas en ajuste son cada vez son menores, y los solares y promociones nuevas de los bancos, que lastraban la subida, se están vendiendo a buen ritmo. En el próximo año empezará a tomar protagonismo la promoción privada, que tiende al alza. Los productos de peor calidad y residuales cada vez son menos, aunque no desaparecerán del todo.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.300 €/m². En la playa Levante de Benidorm. Antigüedad entre 25 y 30 años; superficies hasta 60 m²; calidades medias; un dormitorio y un baño.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.100 €/m². Menos de 10 años de antigüedad; superficie entre 300 y 400 m²; calidades elevadas; cuatro o cinco dormitorios; piscina y vistas panorámicas.*

Oferta

Predomina la segunda mano y el stock de vivienda nueva es escaso y asumible a corto plazo. Todas las localidades, sobre todo las más grandes (Benidorm, Denia, Calpe) están desarrollando los últimos solares de primera línea.

El stock que mejor se está drenando son las viviendas plurifamiliares entre 80 y 100 m², de dos dormitorios, en segunda línea, con cercanía a la costa o con vistas. El mercado de unifamiliares de lujo con vistas se mantiene. Existe una alta oferta que el mercado va absorbiendo.

Los mercados de alquiler y compra están equilibrados. Benidorm es la población con mayor mercado de alquiler de temporada, seguido de Calpe y Denia. Villajoyosa se queda rezagado. El alquiler se centra principalmente en apartamentos y estudios cercanos a la costa, y en menor medida unifamiliares.

A diferencia del año pasado, se están vendiendo a ritmo moderado las promociones procedentes de solares de banco. La siguiente fase de desarrollo deberá iniciar el desarrollo de segundas líneas. Falta desarrollo y gestión de Planes Parciales en casi todas las localidades.

Actividad

Aunque muchas se fueron colocando durante el año pasado, se han reactivado promociones que estaban paralizadas y que suponen unas 50 viviendas en Benidorm, 40 en Villajoyosa, otras tantas en Denia y 20 unidades en Calpe.

En lo que respecta al inicio de nuevos proyectos, Benidorm es la que va más adelantada en el proceso (unas 90 viviendas), seguida de Denia (70), Calpe (80) y Villajoyosa (50 unidades). La tipología más habitual es la plurifamiliar de 100 m², de calidad media, ubicada en primera y segunda línea. En un plano secundario está el mercado de viviendas unifamiliares y adosadas en zonas con vistas panorámicas.

Los proyectos están impulsados por entidades financieras y por promotores locales con fondos propios. Benidorm, Denia y Calpe, seguidas de Villajoyosa, destacan en el desarrollo de viviendas plurifamiliares. En Altea y L'Alfàs del Pi predominan las viviendas unifamiliares y adosadas.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular y ya se registran incrementos de precio. Se están gestionando los solares que quedaban bien ubicados en primeras y segundas líneas de costa, la gran mayoría a través de Sareb, que ha aumentado en la actualidad los valores de venta. También los particulares y promotores con suelo han alzado los valores ante su escasez. Se hace necesario el desarrollo y gestión de nuevos Planes Parciales.

El Plan General de Denia se encuentra suspendido y el resto de planes generales están en revisión o desarrollo por obsoletos o antiguos. No existen normativas urbanísticas que puedan afectar a corto o medio plazo a la actividad inmobiliaria de la zona, con excepción de algunas primeras líneas de costa, donde la Línea Marítimo Terrestre pudiendo afectar a la ocupación edificable, principalmente en Denia.

Demanda

La compraventa de vivienda vacacional se ha incrementado en la zona y han mejorado los plazos de venta en las promociones. En 2016 la obra nueva estaba comenzando a desarrollarse y había tímidas ventas. Benidorm es la población con mejores ventas de la zona.

Compradores españoles y extranjeros se reparten el protagonismo en el mercado de vivienda vacacional. Entre los compradores extranjeros, destacan los procedentes de Reino Unido y Europa central. Los españoles son principalmente residentes en la comarca.

ENTRE EL CAMPELLO Y SANTA POLA

Situación general

Indicios de recuperación.
Incertidumbre sobre la gran influencia que el 'Brexit' puede tener en la compra de viviendas por parte del mercado británico.

De las cuatro zonas de costa principales (Campello, Alicante, Elche y Santa Pola), es Elche la que muestra una mejor evolución. En concreto, Los Arenales, por encima de La Marina, con predominio del comprador extranjero frente al tradicional nacional. Santa Pola, al igual que Campello, también presenta a corto plazo una demanda sostenible. En Alicante, el PAU 5, que ha estado paralizado mucho tiempo, empieza a mostrar signos de recuperación.

Precios

Los precios en esta franja de costa muestran indicios de mejora y la previsión es que esta tendencia se mantenga.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.500 €/m². En Playa de San Juan, bloque abierto con calidades medias-altas, superficies de unos 100 m² y dos o tres dormitorios.*
- *Vivienda unifamiliar: 6.500 Euros/m². En primera línea de Cabo de las Huertas. Calidades altas, elevada superficie construida (más 500 m²) y más de cinco dormitorios.*

Oferta

La zona cuenta con un bajo nivel de stock, asumible a corto plazo. Se encuentra principalmente en el PAU 5 de Alicante, donde se está notando una reactivación en los últimos meses.

La bajada de precios de los inmuebles propicia que el mercado demande viviendas más grandes (tres dormitorios). La tipología predominante es la vivienda en bloque abierto con urbanización comunitaria y calidades medias.

Predomina la oferta de vivienda vacacional de segunda mano frente a la nueva, y el mercado de compra tiene más peso que el de alquiler. El producto más ofertado en arrendamiento son viviendas en primera y segunda línea de playa, de calidades medias, y entre uno y tres dormitorios. Los alquileres han subido respecto al año pasado.

Actividad
Se ha reactivado alguna promoción aislada que había quedado paralizada durante la crisis y también se están iniciado nuevos proyectos, principalmente por parte de promotores locales con recursos propios. La población con más actividad promotora de vivienda vacacional en la zona es Elche.

El mercado extranjero sigue demandando inmuebles con equipamientos adecuados también para épocas no solo estivales, como piscinas climatizadas, calefacción en la vivienda y salones más amplios.

Mercado de suelo
Se registran transacciones de suelo aisladas, sin que pueda decirse que el mercado se haya normalizado. Se observan señales de incrementos de precios. La Revisión del Plan General de Alicante y la anulación por parte del Tribunal Supremo del Plan General de Campello (aprobado en 2011) han generado inseguridad ante los nuevos proyectos.

En enero de 2017, se presentó el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad valenciana, que podría aprobarse a finales de este año. Desde noviembre de 2015 están suspendidas las licencias en los suelos afectados.

Demanda
La compraventa de vivienda vacacional se ha incrementado en el último año. El protagonismo se reparte entre españoles y extranjeros. Estos últimos provienen principalmente de Reino Unido, Rusia, Alemania y Francia. El comprador nacional suele ser de Madrid, Barcelona, Murcia o Valencia.

ENTRE GUARDAMAR DEL SEGURA Y PILAR DE LA HORADADA

Situación general
En clara recuperación.
En el mercado de vivienda vacacional de la zona sur de Alicante (Guardamar del Segura, Torrevieja, Orihuela Costa y Torre de la Horadada) se ha notado el efecto del Brexit en el ritmo de compras de viviendas por parte de británicos. También existe inquietud entre el colectivo de británicos asentados en la zona, muchos de ellos jubilados y que disfrutan un alto nivel de prestaciones sociales y sanitarias en España. Los efectos del freno británico están siendo compensados en parte por el incremento de suecos, noruegos, belgas y rusos que adquieren viviendas en la zona.

Precios
En general, los precios muestran mejoría respecto al año anterior y se prevé que continúe esta tendencia.

Existen grandes diferencias en función de las ubicaciones y el tipo de producto. En Orihuela y Torrevieja, las viviendas de entre cinco y diez años de antigüedad se venden a precios por debajo de mercado, mientras que en las de obra nueva los precios están por encima de la media.

En Pilar de la Horadada, donde apenas hay sobreoferta, la obra nueva bien ubicada está registrando incrementos que pueden superar el 5%. Los adosados de mayor antigüedad siguen ajustando su precio o se mantienen.

Las caídas de precios medios en Orihuela y Torrevieja que revela la estadística del primer trimestre del año pueden estar relacionadas con la venta de viviendas de peor calidad y en ubicaciones poco atractivas.

La previsión de evolución de precios para este año en Torrevieja es de estabilización, con ligeros incrementos en las mejores ubicaciones, al igual que en Orihuela. En Guardamar del Segura, los incrementos se concentrarán en los inmuebles de mayores dimensiones (adosados y unifamiliares).

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

- *Vivienda plurifamiliar:*
  - *Guardamar del Segura: 1.400-1.500 €/ m². Zona SUP-7 "El Río". Bloques abiertos, vistas a la Pinada, desembocadura del Segura y Puerto deportivo. Viviendas de dos o tres dormitorios, hasta 80 m² de superficie y entre 5 y 10 años de antigüedad.*
  - *Torrevieja: 1.600-1.800 €/m². Rocío de Mar - Punta Prima. Bloques abiertos con piscina comunitaria. Viviendas desde 80 hasta 120 m² y entre 0 y 10 años.*
  - *Orihuela: 1.600 - 1.800 €/m² Superficies hasta 100 m², calidades medias-altas, dos dormitorios y dos baños, entre 0 y 10 años.*
  - *Pilar de la Horadada: 1.600 - 1.800 €/m². Zona de Mil Palmeras y Cala de Rocamar. Edificación en bloque abierto con piscinas comunitarias; dos o tres dormitorios, con calidades medias-altas; de 80 a 100 m² de superficie y entre 5 y 7 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar:*
  - *Guardarmar: 1.700-2.000 €/ m². Playa de La Roqueta y Playa Moncayo. Adosados de planta baja y piso superior, con o sin sótano. Entre 10 y 20 años de antigüedad y hasta 120 m2 de superficie.*
  - *Torrevieja: 1.600 – 1.800 €/m². Adosados y unifamiliares en Molino Blanco, Torre del Moro y Balcón de Torreblanca. Hasta 20 años de antigüedad.*
  - *Orihuela: 2.200 - 2.500 €/m². En primera línea, zonas de golf, entorno próximo al Centro Comercial Zenia Boulevard. Superficies hasta 120 m2, calidades medias-altas, tres dormitorios y dos baños. Hasta 7 años de antigüedad.*
  - *Pilar de la Horadada: 2.100 - 2.300 €/m². Zona de las Playas de Las Villas, Las Higuericas y El Mojón. Entre 100 y 120 m² de superficie media, con calidades medias, y hasta 15 años de antigüedad.*

Oferta
El nivel de stock de obra nueva en esta zona de la costa alicantina es residual, asumible a corto plazo.

Vivienda en costa 2017

El producto en stock que mejor se vende son los adosados de unos 100 m² y calidades medias. En Orihuela y Pilar de la Horadada se alcanzan superficies de hasta 120 metros, con calidades medias-altas, y también apartamentos.

Mientras que en Guardamar y Orihuela predomina la oferta de segunda mano, en Torrevieja el mercado se reparte entre nueva y usada.

El mercado de compra es más importante que el de alquiler en todas las ubicaciones. El arrendamiento en la costa sur de Alicante se centra en viviendas plurifamiliares de hasta 70 m² y calidades medias en el casco urbano de la población, próxima a las playas.

Actividad

El número de visados de obra nueva se incrementó en 2016 respecto a 2015, aunque los datos de arranque de 2017 muestran cierta ralentización.

En Torrevieja se ha reactivado en los últimos meses la construcción de unas 100 viviendas que habían quedado paralizadas. Además, promotores locales con fondos propios han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional, principalmente adosados de calidad media y hasta 100 metros cuadrados en el Sector S-25 y en la zona de Los Altos. También se han comenzado nuevas viviendas plurifamiliares en Rocío del Mar.

En Orihuela, donde se han reactivado cerca de 120 viviendas paralizadas, se está construyendo nuevo producto para el mercado vacacional, principalmente adosados de calidad media y unos 100 m², así como vivienda plurifamiliar de 70-80 m², diseminados por todas las urbanizaciones de Orihuela Costa.

La construcción en Pilar de la Horadada se centra en adosados de calidad media y entre 100 y 120 m² de superficie.

Los nuevos proyectos iniciados en Guadarmar del Segura se ubican en la zona de Los Estaños (60 viviendas en una promoción dividida en dos fases) y en ZO-3, donde se están levantando unas 50 viviendas más.

Mercado de suelo

Mientras que en Guardamar del Segura se realizan estudios de viabilidad y tanteo de precios de suelo, sin que traduzcan en transacciones reseñables, en Torrevieja, Orihuela y Pilar de la Horadada se van produciendo compras puntuales de suelo y se detectan ligeros incrementos de precio.

Demanda

La compraventa de vivienda vacacional se incrementó en 2016 respecto al año pasado.

Orihuela es el mercado vacacional con mayor protagonismo del comprador extranjero, muy por encima de los nacionales. Británicos, suecos, eslavos y rusos, y también algunos belgas y noruegos, buscan sobre todo adosados, mientras que los españoles (procedentes de Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla-León y, en menor medida, de País Vasco), se decantan por los apartamentos.

En Guardamar del Segura también tiene mayor peso el comprador extranjero sobre el nacional, mientras que en Torrevieja, el mercado de apartamentos está copado por el comprador nacional. Los adosados son el producto preferido por los extranjeros (rusos, escandinavos, belgas e ingleses). En Pilar de la Horadada el mercado se reparte entre nacionales (procedentes de Murcia) y extranjeros (británicos) en una proporción similar.

PRECIOS
COSTA VALENCIANA

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Alicante (provincia)	**1.074**	**1.098**	**2,2%**	**-44,5%**
Alfàs del Pi (l')	1.323	1.340	1,3%	-45,4%
Alicante, Capital	1.040	1.162	11,7%	-40,7%
Altea	1.591	1.542	-3,1%	-35,3%
Benidorm	1.429	1.585	10,9%	-43,9%
Calpe/Calp	1.362	1.429	4,9%	-41,2%
Campello (el)	1.389	1.426	2,7%	-30,6%
Dénia	1.337	1.467	9,7%	-40,8%
Elche/Elx	898	886	-1,3%	-48,8%
Guardamar del Segura	1.256	1.275	1,5%	-40,9%
Jávea/Xàbia	1.504	1.514	0,7%	-38,9%
Orihuela	1.352	1.192	-11,8%	-45,6%
Pilar de la Horadada	1.221	1.230	0,7%	-44,4%
Santa Pola	1.302	1.222	-6,1%	-43,6%
Torrevieja	1.295	1.238	-4,4%	-44,5%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	1.123	1.130	0,6%	-49,8%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
COSTA VALENCIANA

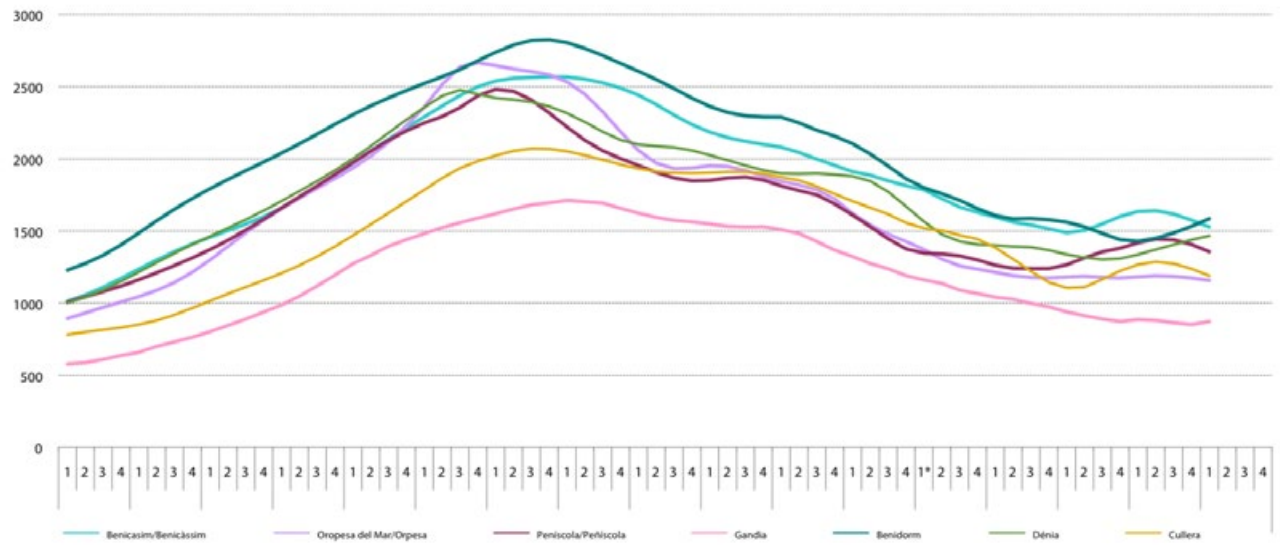
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Alicante (provincia)	**31.677**	**35.628**	**12,5%**	**3.769**	**4.263**	**13,1%**	**27.908**	**31.365**	**12,4%**
Alfàs del Pi (l')	446	420	-5,8%	58	59	1,7%	388	361	-7,0%
Alicante, Capital	3.869	4.586	18,5%	278	251	-9,7%	3.591	4.335	20,7%
Altea	475	554	16,6%	52	23	-55,8%	423	531	25,5%
Benidorm	1.330	1.565	17,7%	19	62	226,3%	1.311	1.503	14,6%
Calpe/Calp	718	912	27,0%	34	95	179,4%	684	817	19,4%
Campello (el)	590	629	6,6%	63	61	-3,2%	527	568	7,8%
Dénia	1.263	1.436	13,7%	58	113	94,8%	1.205	1.323	9,8%
Elche/Elx	1.797	2.183	21,5%	211	270	28,0%	1.586	1.913	20,6%
Guardamar del Segura	530	584	10,2%	48	73	52,1%	482	511	6,0%
Jávea/Xàbia	942	900	-4,5%	26	11	-57,7%	916	889	-2,9%
Orihuela	3.773	3.839	1,7%	756	874	15,6%	3.017	2.965	-1,7%
Pilar de la Horadada	771	1.016	31,8%	261	495	89,7%	510	521	2,2%
Santa Pola	926	1.074	16,0%	39	39	0,0%	887	1.035	16,7%
Torrevieja	4.347	5.291	21,7%	605	914	51,1%	3.742	4.377	17,0%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	495	581	17,4%	85	96	12,9%	410	485	18,3%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA VALENCIANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Alicante (provincia)	**4.135**	**5.038**	**22%**	**860**	**1266**	**47%**	**3275**	**3772**	**15%**
Alfàs del Pi (l')	3	52	1.633%	3	16	433%	0	36	-
Alicante, Capital	1.148	354	-69%	184	29	-84%	964	325	-66%
Altea	48	43	-10%	22	21	-5%	26	22	-15%
Benidorm	30	328	993%	6	9	50%	24	319	1.229%
Calpe/Calp	10	87	770%	10	25	150%	0	62	-
Campello (el)	158	12	-92%	4	9	125%	154	3	-98%
Dénia	83	59	-29%	24	35	46%	59	24	-59%
Elche/Elx	444	372	-16%	29	25	-14%	415	347	-16%
Guardamar del Segura	73	121	66%	10	5	-50%	63	116	84%
Jávea/Xàbia	41	263	541%	26	55	112%	15	208	1.287%
Orihuela	448	1.038	132%	53	291	449%	395	747	89%
Pilar de la Horadada	267	288	8%	26	36	38%	241	252	5%
Santa Pola	122	96	-21%	3	12	300%	119	84	-29%
Torrevieja	490	620	27%	33	38	15%	457	582	27%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	48	76	58%	1	1	0%	47	75	60%

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



(*) La información sobre la costa levantina ha sido elaborada con la colaboración técnica de Fernando Santamaría Meseguer, Ander Gordo Pérez, Jorge Torres Iranzo, Salvador Ribes Pizarro, Jaime Martín Calleja, Pablo Urlos Durá y José Ramón Martínez Botella.

| Mar Mediterráneo

Costa de Murcia (Costa Cálida)

Murcia

MANGA DEL MAR MENOR

Situación general

Indicios de recuperación.

Se vuelven a construir viviendas unifamiliares, sobre todo para el mercado extranjero. Se ha incrementado la demanda tanto en compra como en alquiler. Los problemas medioambientales en el agua del Mar Menor están lastrando la recuperación.

Precios

La evolución de precios en las principales localidades muestra indicios de mejora en el último año y es algo menos positiva en las zonas más cercanas a la provincia de Alicante, como Santiago de la Ribera y Los Alcázares. La previsión es que este año los precios mejoren, ya que se está volviendo a construir tras compras de suelos asequibles.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.700 €/m². Manga del Mar Menor, siendo viviendas con una superficie en torno a 90–100 m², calidades medias, tres dormitorios y una antigüedad entre 10-15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.600 €/m². Campo de golf o cercanos a la playa, dos o tres dormitorios. Unos 110 m², con parcelas desde 200 hasta 500 m².*

Oferta

El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo en esta zona y asumible a corto plazo. En el último año la reducción del stock ha sido importante. Se están vendiendo con más facilidad los bungalós y las viviendas de dos o tres dormitorios, con una calidad media.

Predomina la vivienda de segunda mano, aunque en las zonas como San Javier, San Pedro del Pinatar y Los Alcázares la oferta de vivienda nueva es superior a la de segunda mano.

El mercado del alquiler es más relevante que el de compra, tanto en vivienda plurifamiliar como en unifamiliares adosados.

Actividad

Se han iniciado nuevos proyectos en San Javier, Los Alcázares y San Pedro del Pinatar (unas 150 viviendas). La tipología predominante es la vivienda unifamiliar pareada, aislada y algún tipo de bungaló, con superficies medias de 120-140 m².

Mercado de suelo

Empieza a registrarse actividad. Por un lado, se ha ido comprando bastante suelo a precios asequibles. Por otro lado, se está notando el efecto de la reactivación que se inició hace aproximadamente dos años en Alicante, donde el suelo ha incrementado su precio y ha provocado que los promotores se vayan posicionando en zonas próximas al límite de la provincia, como San pedro del Pinatar, San Javier y Los Alcázares.

Al estar en una fase inicial los precios no se han incrementado, aunque a corto plazo empezarán a subir. La suspensión del Plan General de Cartagena está provocando una reducción importante en la actividad inmobiliaria de esta población costera. También la situación medioambiental del Mar Menor afecta de forma negativa.

Demanda
La compraventa de vivienda vacacional en la zona ha aumentado en el último año.

El comprador extranjero (principalmente alemanes e ingleses) compite en protagonismo con el nacional en la zona. Entre los españoles destacan los procedentes de Murcia, Madrid y Castilla-La Mancha.

ENTRE MAZARRÓN Y ÁGUILAS

Situación general
Indicios de mejora.
La situación ha mejorado sensiblemente tanto en compra como en alquiler, aunque se está notando más en unas zonas que en otras. Por ejemplo, Águilas evoluciona mejor que Mazarrón.

Precios
La evolución de precios en las principales localidades muestra indicios de mejora en los últimos 12 meses. El municipio de Águilas y sus urbanizaciones (Calabardina, Calarreona e Isla del Fraile) destacan dentro de esta tendencia. La demanda está creciendo y se están empezando nuevas promociones, de pocas unidades, pero con unas expectativas de venta aceptables, que provocarán un incremento en el precio a corto plazo.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.700 €/m². En Águilas. Viviendas con una superficie en torno a 90–100 m², calidades medias, tres dormitorios y una antigüedad entre 10 y 15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.300 €/m². Urbanización Calabardina (Águilas). Viviendas adosadas con una superficie en torno a 130–150 m², calidades altas, tres dormitorios y una antigüedad entre 10 y 15 años.*

Oferta
El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo en la zona y asumible a corto plazo. En este último año se ha reducido sensiblemente el stock de viviendas, porque el comprador ha detectado que los precios se han estabilizado. El producto en stock que mejor se vende son las viviendas de dos o tres dormitorios con una calidad media.

En esta zona predomina la vivienda de segunda mano y el mercado del alquiler es más relevante que el de compra. El producto característico en arrendamiento son viviendas de dos y tres dormitorios. Las rentas han aumentado en el último año.

Actividad
Se han incrementado los plazos medios de venta de obra nueva. Vuelve la actividad por parte de promotores locales con recursos propios y con promociones de pocas unidades: en Águilas se han iniciado en torno a 40 viviendas y en Mazarrón unas 25 viviendas. Son unifamiliares adosadas con una superficie de 130–150 m².

Demanda
La compraventa de vivienda vacacional en la zona se ha incrementado. El comprador nacional es el predominante en la zona. Provienen, principalmente, de Castilla-La Mancha y Madrid, mientras que los compradores extranjeros son alemanes e ingleses.

PRECIOS
COSTA DE MURCIA

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Murcia (provincia)	**948**	**900**	**-5,1%**	**-48,4%**
Águilas	966	1.014	5,0%	-42,9%
Cartagena	1.012	930	-8,1%	-54,3%
La Unión	805	724	-10,1%	-60,2%
Lorca	851	790	-7,2%	-45,4%
Los Alcázares	1.147	1.146	-0,1%	-55,3%
Mazarrón	1.188	1.038	-12,6%	-50,9%
San Javier	1.164	1.093	-6,1%	-48,3%
San Pedro del Pinatar	958	949	-0,9%	-53,0%

Fuente: Tinsa

Vivienda en costa 2017

COMPRAVENTAS
COSTA DE MURCIA

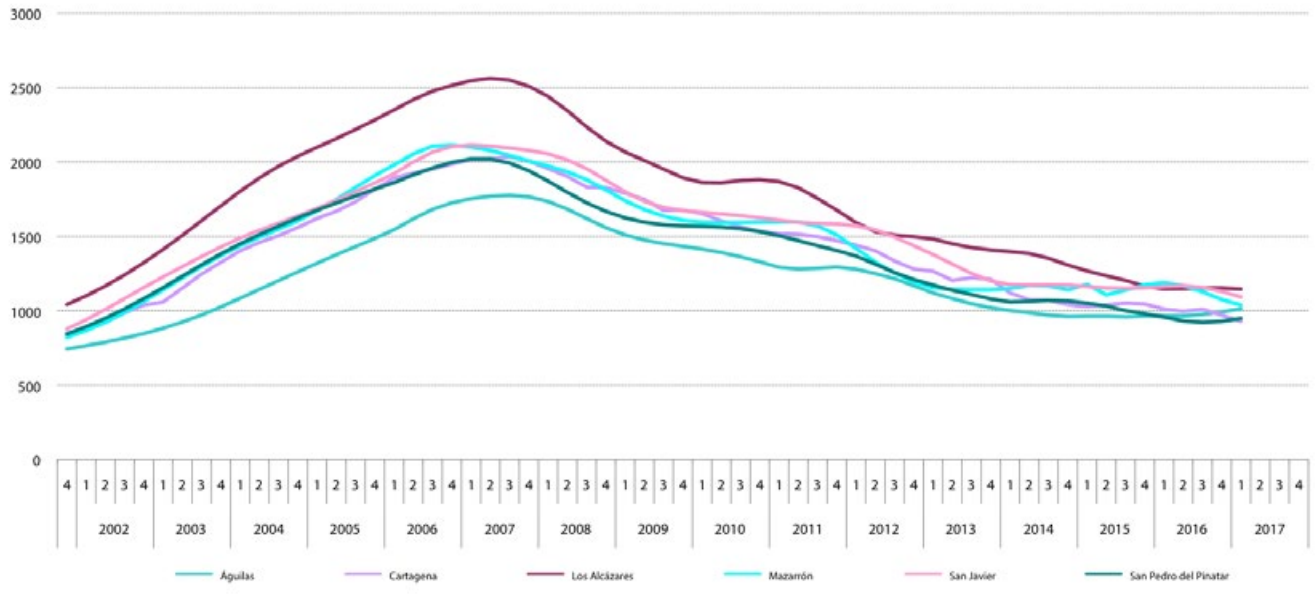
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Murcia (provincia)	**12.788**	**13.659**	**6,8%**	**1.452**	**1.758**	**21,1%**	**11.336**	**11.901**	**5,0%**
Águilas	387	456	17,8%	42	54	28,6%	345	402	16,5%
Cartagena	1.845	2.048	11,0%	175	107	-38,9%	1670	1941	16,2%
La Unión	120	162	35,0%	19	15	-21,1%	101	147	45,5%
Lorca	422	461	9,2%	76	41	-46,1%	346	420	21,4%
Los Alcázares	403	442	9,7%	46	50	8,7%	357	392	9,8%
Mazarrón	885	862	-2,6%	128	102	-20,3%	757	760	0,4%
San Javier	831	878	5,7%	99	107	8,1%	732	771	5,3%
San Pedro del Pinatar	497	535	7,6%	101	128	26,7%	396	407	2,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA DE MURCIA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Murcia (provincia)	**1062**	**1064**	**0%**	**468**	**492**	**5%**	**593**	**572**	**-4%**
Águilas	18	8	-56%	11	8	-27%	7	0	-
Cartagena	82	80	-2%	29	35	21%	53	45	-15%
La Unión	-	6	-	-	6	-	0	-	-
Lorca	207	69	-67%	69	41	-41%	138	28	-80%
Los Alcázares	12	28	133%	12	24	100%	0	4	-
Mazarrón	36	4	-89%	11	4	-64%	25	0	-100%
San Javier	64	85	33%	9	56	522%	55	29	-47%
San Pedro del Pinatar	162	171	6%	95	61	-36%	67	110	64%

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



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

| Mar Mediterráneo

Islas Baleares

Mallorca

Situación general

En clara recuperación.

La situación del mercado vacacional sigue en línea ascendente, enfocada por una parte a ciudadanos extranjeros y, en otro nivel, a la compra de inmuebles que automáticamente se destinan a vivienda vacacional. Está por ver en qué medida la intervención del Govern y la nueva ley regulatoria del alquiler turístico pueden ralentizar este mercado.

Precios

Evolución al alza de precios en la oferta de vivienda vacacional en las principales localidades, como Calviá y Palma. Los núcleos urbanos principales, que no están propiamente en la costa, han evolucionado de manera menos positiva y han podido condicionar a la baja la estadística de precios del conjunto del municipio, que llega hasta la costa.

La previsión de evolución de precios para los próximos meses es positiva, aunque dependerá de cómo se equilibren dos influencias contrapuestas. Por un lado, Mallorca es un destino turístico indiscutible de alto standing, pero por otro, el Govern pretende limitar, está por ver cómo, el alquiler turístico para frenar comportamientos especulativos.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 8.000 €/m². En Palma de Mallorca, básicamente Casco Antiguo y Portitxol, no solo en primera línea. Pisos nuevos o totalmente reformados, calidades de alta gama y superficies sobre 150 y 180 m², con tres o cuatro dormitorios como máximo.*
- *Vivienda unifamiliar: 15.000-20.000 €/m². En Portitxol. Precios variables en función de la ubicación. Existen viviendas antiguas de 120 m² que se ofrecen por 2.200.000 € en primera línea de playa.*

Oferta

Existe un nivel medio de stock, asumible a largo plazo. En ciertos sectores, no muy extensos, la oferta se va terminando y trasladando a segundas y terceras líneas de mar. La tipología que mejor está saliendo al mercado son las viviendas plurifamiliares, sobre todo áticos, de superficies medias, calidades e instalaciones de alto standing y en ubicaciones privilegiadas (primera línea o vistas excepcionales). También se van vendiendo grandes propiedades de suelo rústico, totalmente reformadas o de nueva construcción, con una superficie media de 400-500 m².

La oferta de vivienda vacacional de la zona está equilibrada entre obra nueva y segunda mano. El mercado del alquiler, que es más importante que el de compra, ha incrementado sus precios. El perfil de inmueble en arrendamiento es variado, desde grandes propiedades, pisos y áticos de lujo, hasta viviendas plurifamiliares de carácter medio situadas en zonas puramente turísticas.

Actividad

Se han reactivado algunas promociones que quedaron paralizadas en los peores años de la crisis. También se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional en Palma, Calvià y Andraitx, que son las localidades con mayor actividad de la isla.

La tipología de la obra nueva en construcción, impulsada principalmente por capital extranjero, son viviendas plurifamiliares entre 100 y 150 m², adosados de 200-250 m² e inmuebles aislados en suelo rústico, sobre 500 m².

Vivienda en costa 2017

Mercado de suelo

Se realiza alguna transacción aislada. El suelo empieza a escasear. Algunos de los suelos con fuerte demanda siguen retenidos por entidades bancarias o Sareb. En suelo rústico hay mucho mercado en la zona de Llevant (Santanyí, Felanitx) y de Raiguer (Santa María, Alaró…)

Demanda

Sigue aumentando la compraventa de vivienda vacacional y han mejorado los plazos de venta durante el último año. El comprador predominante es el extranjero, procedente de los países nórdicos, Alemania y Gran Bretaña. El mercado ruso ha perdido protagonismo.

PRECIOS
ISLAS BALEARES

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Mallorca (isla)	**1.838**	**1.741**	**-5,3%**	**-34,8%**
Calvià	2.748	2.576	-6,3%	-24,2%
Llucmajor	1.709	1.684	-1,5%	-35,0%
Manacor	1.379	1.418	2,8%	-35,2%
Palma de Mallorca	1.672	1.657	-0,9%	-37,9%
Santa Margalida	1.546	1.406	-9,1%	-38,8%
Santanyí	2.255	2.048	-9,2%	-28,8%
Sóller	1.818	1.823	0,3%	-32,0%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
ISLAS BALEARES

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Mallorca (isla)									
Alcúdia	256	353	37,9%	7	8	14,3%	249	345	38,6%
Andratx	333	403	21,0%	47	53	12,8%	286	350	22,4%
Calvià	1.286	1.620	26,0%	55	71	29,1%	1.231	1.549	25,8%
Capdepera	203	256	26,1%	32	36	12,5%	171	220	28,7%
Llucmajor	364	498	36,8%	37	18	-51,4%	327	480	46,8%
Manacor	398	573	44,0%	47	81	72,3%	351	492	40,2%
Palma de Mallorca	4.035	5.306	31,5%	195	259	32,8%	3.840	5.047	31,4%
Santa Margalida	107	126	17,8%	5	4	-20,0%	102	122	19,6%
Santanyí	210	299	42,4%	13	21	61,5%	197	278	41,1%
Sóller	152	176	15,8%	11	10	-9,1%	141	166	17,7%
Son Servera	165	181	9,7%	63	59	-6,3%	102	122	19,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
ISLAS BALEARES

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Mallorca (isla)									
Alcúdia	22	24	9%	13	10	-23%	9	14	56%
Andratx	155	37	-76%	26	18	-31%	129	19	-85%
Calvià	133	106	-20%	38	38	0%	95	68	-28%
Capdepera	26	34	31%	23	9	-61%	3	25	733%
Llucmajor	35	37	6%	32	31	-3%	3	6	100%
Manacor	140	144	3%	38	17	-55%	102	127	25%
Palma de Mallorca	365	321	-12%	57	43	-25%	308	278	-10%
Santa Margalida	8	5	-38%	8	1	-88%	0	4	-
Sentanyi	43	35	-19%	43	35	-19%	0	0	-
Sóller	4	2	-50%	4	2	-50%	0	0	-
Son Servera	85	6	-93%	3	3	0%	82	3	-96%

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

Menorca

Situación general
Indicios de recuperación. Existe mucha oferta de segunda mano, pero empiezan a verse nuevas construcciones de autopromoción y reformas, algo que no ocurría en años anteriores, por lo que se puede hablar de una ligera mejoría.

Precios
La evolución de precios en las principales localidades muestra indicios de mejora en el último año.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.250 €/m². En la Playa de Santo Tomás y la de Son Bou. Viviendas de calidades medias, de dos o tres dormitorios y con una antigüedad de más de 25 años. No está permitida esta tipología de construcción desde hace 15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 5.000 €/m². En la Cap D'en Font, Binibeca y Binisafua. Vivienda de calidades medias, tres o cuatro dormitorios y 15 años de antigüedad.*

Oferta
El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo y asumible a largo plazo en la zona. Lo que mejor acogida encuentra en el mercado es la vivienda plurifamiliar de dos dormitorios y un baño.

El mercado del alquiler es más relevante que el de compra en esta zona, excepto en la parte sur de la isla (Binibeca, Binisafua, San Jaime y Santo Tomás). El producto más habitual en arrendamiento son viviendas unifamiliares con piscina, tres dormitorios y dos baños.

Actividad
Exceptuando alguna autopromoción aislada, no hay actividad promotora.

Mercado de suelo
Se están realizando estudios de viabilidad y tanteo de precios, aunque sin transacciones por el momento. No hay suelo disponible y la demanda es mínima.

Demanda
Se han incrementado las compraventas en el último año. La demanda es eminentemente nacional, procedente de Cataluña, Comunidad de Madrid y País Vasco.

PRECIOS
ISLAS BALEARES

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Menorca (isla)	**1.521**	**1.506**	**-1,0%**	**-43,1%**
Ciutadella de Menorca	1.824	1.642	-10,0%	-40,1%
Sant Lluís	2.071	2.137	3,2%	-24,1%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
ISLAS BALEARES

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Menorca (isla)									
Alaior	188	171	-9,0%	14	7	-50,0%	174	164	-5,7%
Castell (Es)	66	96	45,5%	3	2	-33,3%	63	94	49,2%
Ciutadella de Menorca	486	509	4,7%	251	221	-12,0%	235	288	22,6%
Maó	244	336	37,7%	10	8	-20,0%	234	328	40,2%
Sant Lluís	111	161	45,0%	6	6	0,0%	105	155	47,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
ISLAS BALEARES

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Menorca (isla)									
Ciutadella de Menorca	16	19	19%	16	19	19%	0	0	-
Maó	21	33	57%	10	11	10%	11	22	100%

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

Ibiza · Formentera

Situación general

En clara recuperación.

La intensidad de la demanda ha provocado que viviendas que estaban anteriormente en el mercado de primera residencia pasen al de segunda residencia cuando quedan libres. Esto está provocando escasez y subida de precios en el mercado de primera residencia, por lo que están en estudio medidas regulatorias del alquiler vacacional que pueden afectar a este mercado.

Precios

El mercado se ha revalorizado en el último año y se prevé que esta tendencia continúe, dada la demanda constante y el reducido tamaño de la isla.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 7.000 €/m². En el Paseo Marítimo de Ibiza. Viviendas de dos o tres dormitorios, entre 90 y 110 m² construidos. Primera línea de puerto deportivo entre cinco y diez años de antigüedad y calidades elevadas.*
- *Vivienda unifamiliar: 15.000 €/m². En Talamanca (Santa Eulalia). Viviendas en suelo rústico de 400 a 500 m², con excelentes vistas y de cinco a ocho dormitorios.*

Oferta

El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo y asumible a corto plazo. Se han ido vendiendo algunas promociones que estaban en poder de los bancos. La tipología que mejor está saliendo al mercado son adosados y viviendas plurifamiliares con vistas al mar, entre 100 y 110 m² y de tres dormitorios.

En esta zona predomina la vivienda de segunda mano y el mercado del alquiler es más relevante que el de compra. Se alquilan viviendas plurifamiliares de uno, dos o tres dormitorios en zonas turísticas, con calidades y antigüedad muy diversa. También viviendas unifamiliares de seis a diez dormitorios. Los precios de los alquileres vacacionales han aumentado este último año.

Actividad

No se han iniciado nuevos proyectos. Se debe en buena parte a que están anulados los planes urbanísticos de las tres principales poblaciones, Ibiza, San Antonio y San José, lo que ha frenado la concesión de licencias.

Mercado de suelo

Empieza a recuperar una actividad regular. Hay solares que no se llegaron a construir durante la crisis y cuya promoción se está reactivando. Fundamentalmente son operaciones de permuta o desarrolladas por sus propietarios, por lo que la compraventa, aunque existe, no es excesiva por el momento.

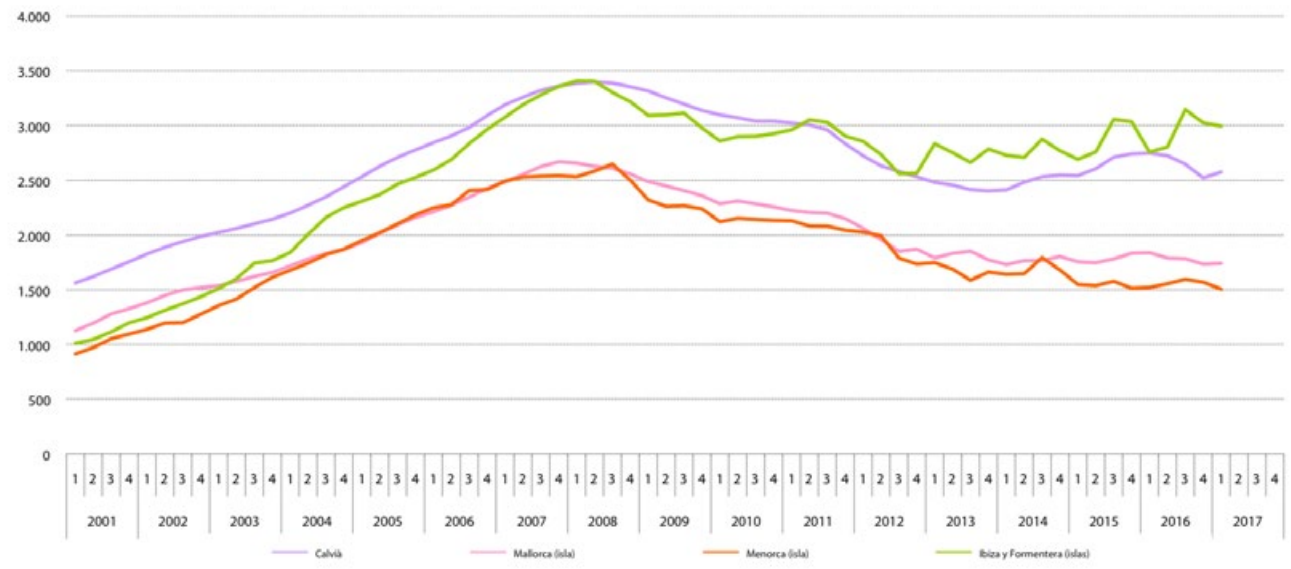
Se ha aprobado una norma territorial cautelar que restringe la construcción de viviendas unifamiliares en suelo rústico, por lo que la construcción puede trasladarse a zonas en suelo urbano que, hasta ahora, no eran atractivas.

Demanda

No se aprecia un incremento de la compraventa en el último año. El comprador predominante es extranjero, procedente en su mayoría de los países centroeuropeos.

PRECIOS ISLAS BALEARES	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Ibiza y Formentera (isla)	**2.758**	**2.995**	**8,6%**	**-12,2%**

Fuente: Tinsa



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

| Mar Mediterráneo

Andalucía mediterránea

Costa de Almería

ENTRE PULPÍ Y CUEVAS DEL ALMANZORA

Situación general
Próxima al suelo. Sin cambios significativos respecto a la evolución del año anterior.

Precios
Los precios medios de la vivienda vacacional muestran indicios de mejora, aunque sin grandes variaciones, especialmente en la zona de Pulpí. La previsión es que los precios sigan estables, con ligeras mejoras.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.300 €/m². Vivienda nueva (un año de antigüedad; 110 m² construidos; calidades medias-altas; tres dormitorios y dos baños.)*
- *Vivienda unifamiliar: 1.400 €/m². Vivienda nueva (un año de antigüedad; 130 m² construidos; calidades medias-altas; tres dormitorios y dos baños).*

Oferta
En este mercado predomina la obra nueva sobre la segunda mano, y el alquiler sobre la compra.

Existe un nivel medio de stock de obra nueva en la zona, con previsión de absorción a largo plazo. Las promociones del año 2008, con restos de viviendas, se venden muy lentamente, mientras que las que se están construyendo en los últimos tiempos encuentran salida con más rapidez.

El stock que mejor se vende es, tanto en plurifamiliar como unifamiliar, de grandes dimensiones, con superficies entre 100 y 140 m², y calidades medias. Cuanto más cerca de la playa se ubique la vivienda, mejor se vende, aunque las calidades bajen por tratarse de edificaciones más antiguas.

Actividad
Los plazos de venta en las promociones de obra nueva se mantienen como el año pasado.

No se han reactivado obras paralizadas, aunque sí se han iniciado dos nuevas promociones en Pulpí con las mismas características y los mismos promotores del año anterior: una de 16 viviendas y otra de 148. Son viviendas plurifamiliares, con superficies entre 110 y 140 m², calidades medias-altas y en 2ª línea de playa, impulsadas por promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo
No hay actividad en el mercado de suelo. Solo se producen algunas transacciones para autopromoción. Los promotores actuales siguen disponiendo de suelo para el futuro.

Demanda
No se aprecia una reactivación de las compraventas. El comprador es fundamentalmente nacional, procedente de las provincias limítrofes y, sobre todo, de las localidades más próximas que carecen de playas.

ENTRE VERA PLAYA Y CARBONERAS

Situación general
Indicios de recuperación.
La situación mejora respecto al año anterior. Los precios se han estabilizado y los promotores comienzan de nuevo a buscar suelo para hacer, en principio, pequeñas promociones.

Precios
Los descensos empiezan a quedarse atrás y los precios se mantienen estabilizados. La previsión es que los valores mejoren, ya que las compraventas se están reactivando y se va absorbiendo el exceso de vivienda que existe en la zona.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.200 €/m². En las costas de Vera y Mojácar. Antigüedad inferior a diez años; 80 m² de superficie media; dos dormitorios y dos baños.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.200 €/ m². En las costas de Vera y Mojácar. Superficie media de 120 m², con tres dormitorios y dos baños, y una antigüedad inferior a diez años.*

Oferta
Existe un nivel medio de stock de obra nueva de producto vacacional, asumible a corto plazo. La zona de la costa de Vera, la que más sobreoferta acumula, es la que mejor está vendiendo el stock existente. La tipología predominante son inmuebles en bloque abierto de unos 70 m², de calidades medias.

En la oferta de vivienda vacacional predomina la segunda mano, con mayor peso del mercado de compra que el de alquiler. La oferta destinada a alquiler turístico es similar a la de compra: bloque abierto de unos 70 m², con calidades medias

Actividad
Mejoran los plazos de venta en las promociones de obra nueva respecto al año pasado. Se han reactivado promociones paralizadas en la costa de Vera, que suman más de 150 viviendas, aunque no se han iniciado nuevos proyectos.

Mercado de suelo
Estudios de viabilidad y tanteo de precios, aunque sin transacciones por el momento. Los promotores tradicionales de la zona que pudieron aguantar la crisis están empezando a buscar terreno para realizar pequeñas promociones que puedan ser absorvidas con facilidad por el mercado.

Demanda
Se observa un incremento de la compraventa de vivienda vacacional en la zona en el último año. El comprador es fundamentalmente nacional, procedente de la zona centro (Madrid y alrededores). Entre los extranjeros destacan los británicos y centroeuropeos.

ENTRE NÍJAR Y AGUADULCE

Situación general
Próxima al suelo.
El mercado vacacional se mantiene en precios bajos y no parece que pueda bajar más. La actividad y el número de operaciones son ligeramente superiores a las del año pasado.

Precios
Los precios se muestran estables, con tímidos indicios de mejora, sobre todo en la ciudad de Almería. La previsión para este año es que los valores experimenten una ligera mejora como consecuencia del incremento de demanda que empieza a registrarse.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.950 €/m². Pisos de tres dormitorios y superficie media entorno a los 120 m², ubicados en el paseo marítimo de Almería.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.500 €/m². Se ubican en segunda o tercera línea de playa, son viviendas grandes de cuatro dormitorios, tres baños y superficies por encima de los 150 m².*

Oferta
El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional en esta zona es medio y asumible a corto plazo. En localidades como el norte de Aguadulce o la urbanización del Toyo, actualmente la oferta es muy abundante, porque los ritmos de venta son lentos. Si se compara con el año anterior, la situación ha mejorado, aunque todavía el número de compraventas es poco significativo.

Predominan las viviendas plurifamiliares de segunda mano en áreas residenciales, con todo tipo de servicios, de dos y tres dormitorios. El mercado del alquiler, que ha evolucionado al alza en el último año, es más relevante que el de compraventa en esta zona. La tipología principal en arrendamiento es la vivienda plurifamiliar con dos o tres dormitorios, una superficie construida de 100 m² y calidades medias.

Actividad
No se está construyendo ninguna promoción de obra nueva, ni hay actividad en el mercado del suelo para uso residencial.

Demanda
Se nota una mayor actividad en el mercado inmobiliario en cuanto al número de transacciones. El comprador es nacional, principalmente andaluz.

ENTRE ROQUETAS DE MAR Y ADRA

Situación general
Próxima al suelo.
El año pasado ya se notó una mejoría en el mercado vacacional de alquiler y este año se observa una consolidación de esa recuperación y un aumento de los precios. En el mercado de venta de viviendas parece que ya se ha tocado suelo e incluso en productos de buena calidad aumentan algo los precios y el ritmo de ventas.

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

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.600 €/m². En todos los núcleos principales de la zona. Antigüedad inferior a 15 años; de dos o tres dormitorios; entre 70 y 100 m². Buenas calidades y prestaciones (piscinas, zonas deportivas, etc.).*
- *Vivienda unifamiliar: 1.800 €/m². Antigüedad inferior a 15 años; tres o cuatro dormitorios; entre 150 y 300 m² de superficie y buenas calidades. Amplia parcela y prestaciones (piscinas, zonas deportivas, etc.).*

Oferta
La oferta de vivienda vacacional se reparte de forma equilibrada entre obra nueva y segunda mano, por un lado, y entre compra y alquiler, por otro. El alquiler turístico, donde se han incrementado las rentas en el último año, se centra en viviendas plurifamiliares, de uno, dos y tres dormitorios, de 60 a 110 m², en residenciales con piscina y zonas comunes.

Existe un nivel medio de stock de obra nueva, a excepción de Roquetas de Mar, donde es muy abundante. La sobreoferta en manos de entidades financieras se ha ido reduciendo en algunas localidades y, por tanto, ya no se dan tanto los precios de ocasión que se veían en el pasado.

El precio es el factor determinante para la absorción del stock. Se venden mejor las viviendas plurifamiliares de tres dormitorios que las viviendas más pequeñas. La previsión es que el stock se asuma a largo plazo, aunque el tiempo podría reducirse en Almerimar, Adra y parte de Aguadulce.

Actividad
No se han reactivado promociones de obra nueva, ni se han iniciado nuevos proyectos. La localidad que está registrando más actividad promotora, aunque más bien centrada en primera residencia, es Almerimar. La actividad promotora, si bien es muy inferior a la de los primeros años 2000, es mayor que la del periodo 2007 a 2015, que fue nula.

Mercado de suelo
Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones. En casos muy puntuales se están realizando ofertas a entidades financieras a bajos precios, pero para primera residencia. En segunda todavía no se realizan ofertas de compra de suelo.

Demanda
Se detecta una mayor actividad de compraventas en la zona. El comprador es mayoritariamente nacional y proviene de la propia comarca (Almería Capital y, en menor medida, de Granada y de Jaén).

PRECIOS
ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Almería (provincia)	**951**	**943**	**-0,8%**	**-50,8%**
Almería, Capital	1.076	1.069	-0,7%	-49,6%
Ejido (El)	797	848	6,4%	-55,6%
Mojácar	1.391	1.632	17,3%	-38,5%
Roquetas de Mar	1.016	1.012	-0,4%	-53,5%
Vera	1.179	1.187	0,7%	-51,0%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Almería (provincia)	**7.597**	**8.403**	**10,6%**	**1.221**	**1.178**	**-3,5%**	**6.376**	**7.225**	**13,3%**
Almería, Capital	1.484	1.813	22,2%	258	188	-27,1%	1.226	1.625	32,5%
Ejido (El)	859	885	3,0%	154	146	-5,2%	705	739	4,8%
Mojácar	399	350	-12,3%	27	22	-18,5%	372	328	-11,8%
Roquetas de Mar	1.547	1.607	3,9%	314	246	-21,7%	1.233	1.361	10,4%
Vera	594	685	15,3%	68	77	13,2%	526	608	15,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Almería (provincia)	**521**	**1.167**	**124%**	**152**	**255**	**68%**	**369**	**911**	**147%**
Almería, Capital	129	517	301%	26	33	27%	103	484	370%
Ejido (El)	15	95	533%	15	82	447%	0	13	-
Roquetas de Mar	26	20	-23%	11	11	0%	15	9	-40%
Vera	12	75	525%	12	9	-25%	0	66	-

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

Granada (Costa Tropical)

ALBUÑOL-ALMUÑÉCAR

Situación general

Próxima al suelo.

La situación ha mejorado. Se observan indicios de reactivación de la demanda únicamente para inmuebles a precios ajustados y en ámbitos bien posicionados de Motril, Salobreña y Almuñécar. En otros núcleos del litoral de la provincia no sucede así.

Precios

La evolución de los precios ha sido mejor que la del año anterior, aunque, en general, la situación es de estabilización. En localidades peor posicionadas, como Castell del Ferro, Los Yesos o La Mamola, ubicadas en la parte oriental de la provincia, los precios de oferta han seguido ajustándose a la baja.

La previsión es optimista. Actualmente, la reactivación de la demanda se limita a inmuebles con precios de oferta ajustados, pero es previsible que los valores de oferta se mantengan o experimenten un ligero reajuste positivo.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.600 €/m². En Almuñécar. Antigüedad en torno a 25 años; calidades medias; dos dormitorios.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.500 €/m². En el término municipal de Almuñécar (zonas de laderas suburbanas) y término municipal de Salobreña (zona de playa). Antigüedad variable entre 15 y 30 años; tres o cuatro dormitorios y calidades medias/altas.*

Oferta

El stock de vivienda nueva vacacional es limitado, asumible a corto plazo. Solo se observan actuaciones de obra nueva en Motril (zona Playa Granada) y Almuñécar (zona Playa Galera). Los precios ajustados y la escasez de nuevos proyectos de promoción están derivando la demanda hacia este producto pendiente de venta.

El stock que mejor se vende son viviendas plurifamiliares en bloque abierto con disponibilidad de zonas comunes ajardinadas, piscina y áreas deportivas, en las que las vistas y orientación influyen de modo significativo en los valores de comercialización.

Predomina la vivienda usada y el mercado de compra por encima del de alquiler. Las actuaciones de obra nueva, muy puntuales, se concentran en los municipios de Almuñécar y Motril. En el resto del litoral granadino, la oferta se corresponde con inmuebles en reventa y mercado de segunda mano, que, exceptuando la playa de Salobreña, son fundamentalmente edificaciones sin disponibilidad de zonas comunes.

La oferta en alquiler, donde las rentas han evolucionado al alza, se concentra en tipologías en bloque abierto, próximas a playa. Las más demandadas son las situadas en primera línea con vistas atractivas (zona de playa de Salobreña y Almuñécar) o en entornos urbanizados de nueva creación (zona de playa de Granada-Motril).

Actividad

El ritmo de compraventas ha mejorado respecto al año pasado.

Se han reactivado promociones paralizadas durante la crisis en Motril, en la zona de Playa Granada, con unas 60 viviendas. También se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional: unas 60 unidades en Playa Granada y otras tantas en Playa Galera (Almuñécar), de la mano de promotores locales con recursos propios. El nuevo producto en desarrollo es en bloque abierto, en edificios con zonas comunes ajardinadas, piscina y pistas deportivas. Viviendas de dos o tres dormitorios y calidades de tipo medio y medio-alto.

Mercado de suelo

Se observa una reactivación del interés por inversión en suelo, aunque con cautela. Se detecta alguna compraventa de suelo bien posicionado vinculado fundamentalmente a usos de segunda residencia estacional y/o vacacional, como es el caso de Almuñécar.

Demanda

Se han incrementado las compraventas en el último año. El comprador es básicamente nacional (procedente de Granada, Jaén y Madrid) en la mayoría de los municipios costeros de la zona, principalmente en Motril, Salobreña y Castell del Ferro. En el caso del municipio de Almuñécar, el comprador dominante es el extranjero, fundamentalmente nórdicos, franceses, alemanes e ingleses.

PRECIOS
ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Granada (provincia)	**967**	**944**	**-2,4%**	**-39,9%**
Almuñécar	1.325	1.451	9,5%	-38,8%
Motril	958	933	-2,6%	-49,6%
Salobreña	989	1.055	6,7%	-48,8%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Granada (provincia)	**7.896**	**8.550**	**8,3%**	**768**	**531**	**-30,9%**	**7.128**	**8.019**	**12,5%**
Almuñécar	596	634	6,4%	10	8	-20,0%	586	626	6,8%
Motril	651	654	0,5%	78	57	-26,9%	573	597	4,2%
Salobreña	163	179	9,8%	5	26	420,0%	158	153	-3,2%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA
ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Granada (provincia)	**920**	**793**	**-14%**	**374**	**457**	**22%**	**544**	**335**	**-38%**
Almuñécar	1	17	1.600%	1	10	900%	0	7	-
Motril	28	86	207%	10	8	-20%	18	78	333%
Salobreña	3	7	133%	3	7	133%	0	0	-

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

Málaga (Costa del Sol)

LA AXARQUÍA · ENTRE NERJA Y RINCON DE LA VICTORIA

Situación general

En clara recuperación. Se observa un incremento en la demanda de segunda residencia a nivel general, más intenso en los municipios con mejores características turísticas, como Nerja, Rincón de la Victoria y Torrox e inferior en el resto de municipios. La tendencia cambió de signo el año pasado y se ha visto reforzada en este año, incluso en aquellos municipios con menor demanda.

Precios

Los precios han evolucionado este último año en claro ascenso. Especialmente en Nerja, que cuenta con menos stock y una mayor demanda. En el municipio de Torrox, el descenso ha sido más acusado estos años y ahora está experimentando un mayor repunte. La previsión es que los precios continúen al alza, porque la oferta inmobiliaria (principalmente el stock bancario) se habrá reducido y la demanda, por el contrario, será superior. La mejora económica y el auge del turismo en la Costa del Sol se está rentabilizando con alquileres vacacionales.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.800 €/m². En las playas de Burriana, El Parador y zona del Balcón de Europa. Pisos de cierta antigüedad; de dos y tres dormitorios y superficies medias de 80-100 m².*
- *Vivienda unifamiliar: 4.500 €/m². Zona de Punta Lara y playas de Nerja, así como El Cantal y Torre de Benagalbón, en el Rincón de la Victoria. Superficies entre 200-250 m² (entre cuatro y seis dormitorios); cierta antigüedad y amplias parcelas. Es un producto muy escaso, por lo que los precios pueden presentar una gran variedad.*

Oferta

La zona cuenta con un bajo nivel de stock de obra nueva, asumible a corto plazo. Los municipios con mayor demanda, como Nerja y Rincón de la Victoria, apenas tienen stock de segunda residencia en la zona costera o es muy bajo. En las zonas con menor demanda y mayor número de promociones iniciadas en el boom inmobiliario, éste es mayor, como en la zona costera de Vélez, Málaga (Almayate, Chilches, y Torre del Mar). La principal diferencia respecto al año pasado es que en los municipios con mayor demanda apenas tienen stock, incluso se han iniciado o hay previstas nuevas promociones.

La tipología de stock que mejor se vende es plurifamiliar en bloque abierto, con una superficie media de 80-110 m², con calidades medias y amplias zonas comunes, en segunda o tercera línea de playa.

En general, en la oferta de vivienda predomina la segunda mano. La consolidación del casco urbano en todo su eje costero, en municipios como el Rincón de la Victoria y Nerja, hace que la oferta principal de segunda residencia esté constituida por viviendas de segunda mano. La obra nueva es mayoritaria en primera residencia y con ubicaciones algo retiradas de la playa.

El mercado de alquiler es más relevante que el de compra. Las rentas han experimentado un incremento en el último año. El producto más habitual son las viviendas plurifamiliares de dos y tres dormitorios, superficies entre 80-110 m² y con antigüedades medias entre 20 y 25 años, en buen estado de conservación.

Actividad

Los plazos medios de venta de la obra nueva han mejorado. La actividad promotora sigue siendo escasa a nivel general, aunque se empieza a ver alguna nueva promoción en la mayor parte de los municipios, excepto en la costa de Vélez. En esa zona solo se observa actividad en Torre del Mar y la Caleta. Los nuevos proyectos están impulsados por entidades financieras y promotores con recursos propios.

Se ha reactivado la construcción de promociones que estaban paralizadas en Torrox (30-40 viviendas), Torre del Mar y Caleta de Vélez (60-70) y Rincón de la Victoria (40-50). También se han iniciado nuevos proyectos en estas zonas. En Torrox y Caleta de Vélez las promociones específicamente para segunda residencia son escasas y de tamaño medio-pequeño. Se trata en su mayoría de edificios plurifamiliares con viviendas y áticos de uno, dos y tres dormitorios.

Mercado de suelo

Se observa alguna transacción aislada. La mayor parte del suelo consolidado vacante y en desarrollo (incluso obras paralizadas) pertenece a las entidades financieras. Ya lo están comercializando por medio de sus principales inmobiliarias entre promotores de la zona para el pronto inicio de promociones de tamaño medio-pequeño. Las transacciones siguen siendo escasas, aunque en zonas costeras del Rincón de la Victoria, Nerja, Torrox y Torre del Mar se observa más movimiento, principalmente en parcelas pequeñas con un reducido número de viviendas a construir, incluso parcelas unifamiliares. Se detectan incrementos en el precio del suelo en los últimos meses.

Demanda

Existe una mayor actividad de compraventas de vivienda vacacional en los últimos meses. El comprador de vivienda vacacional es tanto nacional como extranjero. En aquellos municipios ubicados en la zona oriental de la Axarquía, como Nerja y Torrox, predominan los extranjeros. Por el contrario, en el Rincón de la Victoria y Torre del Mar son mayoritarios los españoles, aunque el peso de unos y otros varía por zonas.

La demanda nacional procede principalmente de Andalucía y Madrid. Entre los extranjeros, los países escandinavos (Noruega y Dinamarca), Alemania y Bélgica, destacan como las procedencias con mayor número de demandantes.

ENTRE TORREMOLINOS Y MIJAS

Situación general

Indicios de recuperación.
El mercado de vivienda vacacional está experimentando un aumento de las ventas en las zonas más cercanas al litoral. Por el contrario, en la parte norte se mantiene un exceso de oferta en las principales localidades.

Precios

Los precios están evolucionando al alza durante este año. Se registran subidas puntuales en determinadas zonas, mientras que otras con menor atractivo turístico se mantienen sin cambios o incluso siguen sufriendo algún ajuste a la baja. La previsión es que los precios se mantengan estabilizados, ya que, aunque va aumentando el comprador nacional, existe incertidumbre por cómo se comportará el inversor británico.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.000 €/m². En los paseos marítimos predominan las viviendas de dos dormitorios, dos baños, unos 90 m/m² y altas calidades.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.000 €/m². Existe poca oferta de esta tipología. En su mayoría son viviendas antiguas en la zona de Mijas costa. Características muy variables.*

Oferta

El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional en la zona es medio y asumible a largo plazo. El ritmo de absorción es mucho mayor en las zonas mejor situadas y algo más lento en el resto.

La tipología más habitual son apartamentos de segunda mano de dos o tres dormitorios y una superficie de 100 m². La obra nueva es de alta calidad en urbanizaciones cerradas con todo tipo de equipamiento. En ocasiones, se añaden atractivos como la costa y los campos de golf.

Actividad

La zona de Mijas es la que registra mayor actividad promotora. El drenaje de la sobreoferta está favoreciendo que se inicien nuevas promociones con un precio más alto en la Cala de Mijas, la Cala Golf y en Benalmádena costa, en la reserva del Higuerón. La tipología predominante son viviendas plurifamiliares de altas calidades para un comprador extranjero, cerca del mar y con grandes superficies construidas. Las llevan a cabo promotores locales que se asocian con fondos extranjeros.

Además de los nuevos proyectos iniciados, también se ha reiniciado en Benalmádena una promoción en estructura, con aproximadamente 50 viviendas, que se había quedado paralizada en la crisis.

Mercado de suelo
Actividad moderada. Se realizan estudios de viabilidad, pero, por lo general, no se están concretando en transacciones. Hay un exceso de oferta de suelo que se está intentando reactivar en las zonas bien situadas.

Demanda
La compraventa de viviendas está en alza en la zona. Los inversores extranjeros, que son los predominantes en la zona, prefieren urbanizaciones en el litoral, mientras que el nacional se encuentra más en los núcleos urbanos, donde tienen tanto equipamiento como cercanía a la playa. El inversor británico destaca entre los demandantes de viviendas situadas en urbanizaciones costeras. Los compradores nacionales proceden de Madrid y Córdoba principalmente.

ENTRE MARBELLA Y MANILVA

Situación general
Indicios de recuperación.
El mercado de vivienda vacacional en esta zona ha mejorado respecto al año pasado, como atestiguan el crecimiento de la demanda y de los precios.

Precios
Evolucionan positivamente, con Marbella como enclave destacado, donde los precios suben por encima del 5%. La previsión es que continúe la tendencia positiva impulsada por la demanda constante que existe durante todo el año.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 6.000 €/m². En Marbella costa y en la costa oeste de Estepona. Viviendas de dos y tres dormitorios con calidades elevadas.*
- *Vivienda unifamiliar: 7.000 €/m². En Marbella. Viviendas de más de 300 m² con calidades muy lujosas.*

Oferta
Existe un nivel medio de stock de obra nueva de producto vacacional, asumible a largo plazo. Marbella se desmarca de esta situación con un nivel de stock bajo. El producto pendiente de venta que mejor se está vendiendo son las viviendas plurifamiliares de dos dormitorios y unos 100 m².

En este tramo de costa existe una mayor proporción de oferta de segunda mano que de obra nueva. El alquiler, que está evolucionando al alza, tiene un protagonismo parecido al mercado de compra. El producto típico en arrendamiento son las viviendas de dos dormitorios.

Actividad
Mejoran los plazos de venta en promociones de obra nueva. Están en marcha nuevos proyectos en Estepona, (300 viviendas), en Marbella (150 unidades) y en Manilva (100 viviendas). Se están construyendo apartamentos de dos y tres dormitorios con calidades medias-altas, además de villas de lujo. Aunque Marbella afronta algunas dificultades por la anulación del Plan General de Ordenación Urbana, tiene abundante obra nueva.

Mercado de suelo
El mercado de suelo empieza a recuperar su actividad normal. Debido a la falta de suelo disponible en Marbella, las promociones se están trasladando a los pueblos limítrofes, Estepona y Benahavis, con un incremento del precio en los últimos meses por la fuerte demanda en todas estas zonas. Las viviendas de obra nueva son un producto deseado tanto para primera como para segunda residencia.

Demanda
Las compraventas de vivienda vacacional de la zona han aumentado en el último año. El protagonismo se reparte entre nacionales y extranjeros, aunque en enclaves puntuales, como Marbella, los extranjeros tienen mucho más protagonismo que los compradores españoles. La procedencia de los internacionales es variada: británica, francesa, belga, norte de Europa y los países del Golfo Pérsico. Entre los nacionales predominan los procedentes de Madrid, Andalucía y País Vasco.

PRECIOS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Málaga (provincia)	**1.328**	**1.408**	**6,0%**	**-44,5%**
Benalmádena	1.427	1.554	8,9%	-46,4%
Casares	1.126	1.084	-3,7%	-62,2%
Estepona	1.325	1.389	4,8%	-49,8%
Fuengirola	1.399	1.507	7,7%	-45,4%
Málaga, Capital	1.313	1.373	4,6%	-43,1%
Manilva	1.132	1.302	15,0%	-49,3%
Marbella	1.864	2.074	11,3%	-31,2%
Mijas	1.274	1.325	4,0%	-49,9%
Nerja	1.649	1.782	8,1%	-31,9%
Rincón de la Victoria	1.344	1.433	6,6%	-42,4%
Torremolinos	1.387	1.436	3,5%	-48,6%
Torrox	1.377	1.495	8,6%	-43,2%
Vélez-Málaga	1.125	1.104	-1,9%	-49,5%

Fuente: Tinsa

Vivienda en costa 2017

COMPRAVENTAS
ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

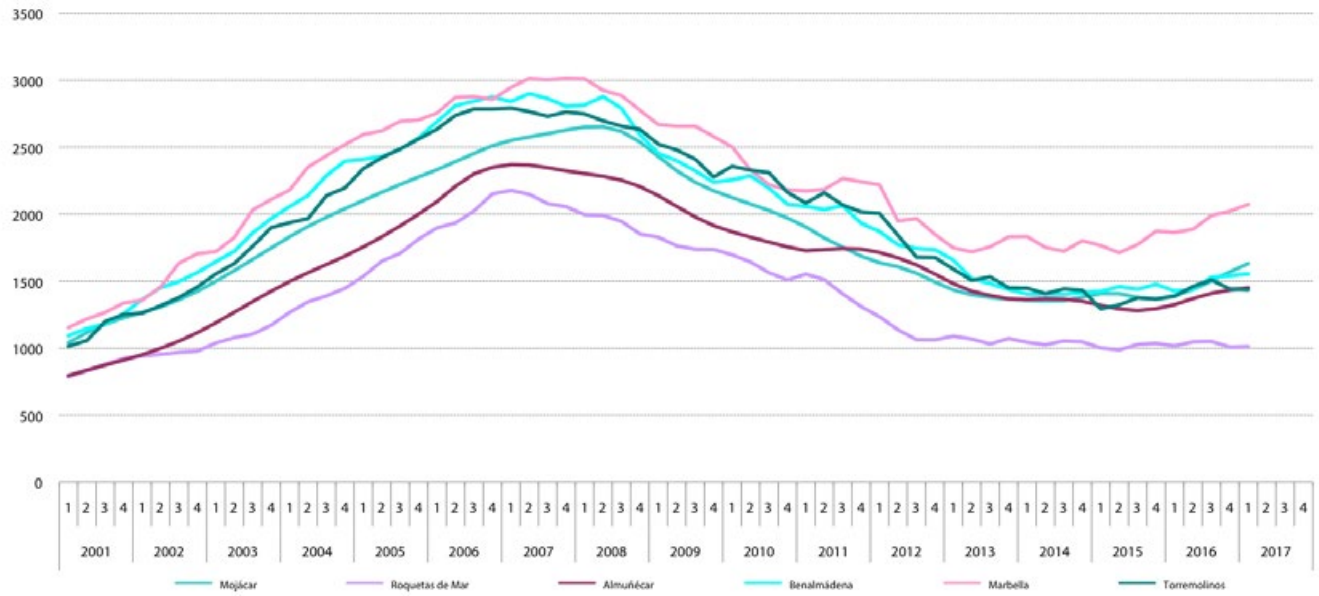
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Málaga (provincia)	**25.798**	**27.645**	**7,2%**	**2.636**	**1.961**	**-25,6%**	**23.162**	**25.684**	**10,9%**
Benalmádena	1.876	2.083	11,0%	230	214	-7,0%	1.646	1.869	13,5%
Casares	464	399	-14,0%	59	96	62,7%	405	303	-25,2%
Estepona	2.054	2.123	3,4%	161	215	33,5%	1.893	1.908	0,8%
Fuengirola	1.287	1.587	23,3%	73	84	15,1%	1.214	1.503	23,8%
Málaga, Capital	4.776	5.523	15,6%	539	459	-14,8%	4.237	5.064	19,5%
Manilva	980	1.048	6,9%	287	220	-23,3%	693	828	19,5%
Marbella	4.435	4.001	-9,8%	325	137	-57,8%	4.110	3.864	-6,0%
Mijas	2.374	2.506	5,6%	130	96	-26,2%	2.244	2.410	7,4%
Nerja	592	550	-7,1%	17	8	-52,9%	575	542	-5,7%
Rincón de la Victoria	552	584	5,8%	89	43	-51,7%	463	541	16,8%
Torremolinos	1.287	1.792	39,2%	89	103	15,7%	1.198	1.689	41,0%
Torrox	530	561	5,8%	19	13	-31,6%	511	548	7,2%
Vélez-Málaga	1.075	1.276	18,7%	180	77	-57,2%	895	1.199	34,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA
ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Málaga (provincia)	**2.808**	**2.530**	**-10%**	**740**	**640**	**-14%**	**2.068**	**1890**	**-9%**
Benalmádena	132	203	54%	13	29	123%	119	174	46%
Estepona	42	159	279%	16	93	481%	26	66	154%
Fuengirola	150	72	-52%	1	3	200%	149	69	-54%
Málaga, Capital	354	789	123%	41	96	134%	313	693	121%
Manilva	7	19	171%	3	0	-100%	4	19	375%
Marbella	362	117	-68%	89	93	4%	273	24	-91%
Mijas	128	284	122%	17	72	324%	111	212	91%
Nerja	42	40	-5%	24	26	8%	18	14	-22%
Rincón de la Victoria	6	109	1.717%	3	6	100%	3	103	3333%
Torremolinos	198	97	-51%	1	1	0%	197	96	-51%
Torrox	7	10	43%	7	4	-43%	0	6	-
Vélez-Málaga	100	203	103%	12	21	75%	88	182	107%

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



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

| Océano Atlántico

Andalucía atlántica (Costa de la luz)

Cádiz

SOTOGRANDE Y SAN ROQUE

Situación general
Indicios de recuperación.
Al ser una urbanización de lujo con residentes tanto nacionales como internacionales, ya en el año 2015 se frenó la bajada de precios. Existen temores de que el Brexit frene la recuperación que se aprecia en el último año. Por eso, la previsión para este año es de un mantenimiento de los precios, más que de incremento.

Precios
La evolución ha sido mejor que el año pasado. Los precios están estabilizados tanto en Sotogrande como en su pequeña zona de influencia (Torreguadiaro y San Roque Club).

Valor medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la mejor zona:

- *Vivienda plurifamiliar: 2.000 €/m². En La Marina y el Puerto deportivo de Sotogrande. Antigüedad de 10 años: superficie de 200 m²; calidades altas; tres dormitorios.*
- *Vivienda unifamiliar (no hay en primera línea de playa): 3.000 €/m². Repartidas por toda la urbanización. Superficies de 600 m²; parcelas de 2.000 m²; calidades muy altas; cinco o seis dormitorios y antigüedad de 15 años.*

Oferta
Volumen de stock de obra nueva muy abundante, con visos de absorberse en el largo plazo. Se trata principalmente de viviendas plurifamiliares en bloque en La Marina de Sotogrande, de 200 metros cuadrados de superficie y calidades altas.

En Sotogrande predomina la oferta de vivienda de segunda mano. El mercado de alquiler, que mantiene estable sus precios, es menos relevante que el de compra.

Actividad
No se han iniciado nuevos proyectos de promoción.

Mercado de suelo
Sin actividad.

Demanda
Se percibe un incremento de las compraventas en el último año. El comprador extranjero de vivienda vacacional tiene más peso que el nacional en esta zona, principalmente británicos, alemanes y nórdicos. El comprador nacional procede de Madrid, País Vasco y Sevilla.

ALGECIRAS

Situación general
Aún en fase de ajuste a la baja.
El mercado residencial todavía no muestra signos de reactivación, aunque el producto vacacional tiene poco peso en esta zona.

Precios
Los precios mantienen la tendencia descendente moderada, aunque en determinados productos y ubicaciones los descensos pueden ser más acusados.

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

- *Vivienda adosada: 1.700 €/m². Antigüedad media de 15 años; 100 m²; calidades medias y tres dormitorios.*

Oferta
Es un mercado fundamentalmente de segunda mano, repartido entre compra y alquiler. El stock de obra nueva es escaso, con previsión de ser absorbido a largo plazo. El producto enfocado al alquiler vacacional suelen ser apartamentos de 80 m² en bloque y adosados de 100 m², de calidades medias y ubicación cercana a las playas.

Actividad
No se registra actividad promotora.

Mercado de suelo
Sin actividad. El suelo está principalmente en manos de las entidades financieras y no existe prácticamente demanda.

Demanda
Las compraventas de producto vacacional siguen sin mostrar signos de recuperación. El comprador de vivienda vacacional es fundamentalmente nacional, normalmente vecinos de la propia ciudad, que tienen la vivienda habitual en el centro y en verano se desplaza a las playas.

LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

Situación general
Próximo al suelo.
La situación con respecto al año pasado se ha mantenido, quizás con una muy leve mejora. El stock de vivienda en manos de las entidades financieras se está reduciendo.

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

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2200 €/m². En Vista Real (La Alcaidesa). Superficie media de 100-120 m²; dos dormitorios y dos baños, calidades medias-altas.*
- *Vivienda unifamiliar: 2500 €/m². Urbanización Loma del Rey (La Alcaidesa). Superficie media de 180 m²; calidades medias-altas; tres dormitorios y tres baños.*

Oferta
Existe un bajo nivel de stock de obra nueva, asumible a largo plazo, principalmente de vivienda plurifamiliar de dos dormitorios y dos baños, con buenas calidades y unos 100-120 m² de superficie en La Alcaidesa.

La oferta de vivienda vacacional es principalmente de segunda mano, con mayor protagonismo de la compra que del alquiler. La oferta en arrendamiento, que ha mantenido sus precios en el último año, se centra en viviendas más pequeñas, de unos 80 m², dos dormitorios, y calidades medias.

Actividad
Sigue sin reactivarse la actividad promotora ni el mercado de suelo.

Demanda
Las compraventas de vivienda vacacional se han incrementado en el último año. El comprador es fundamentalmente nacional, desde vecinos de la zona a habitantes de provincias interiores de Andalucía, como Sevilla. Entre los extranjeros, destacan ingleses residentes en Gibraltar y de Reino Unido.

ENTRE TARIFA Y CONIL

Situación general
Zona en clara recuperación. En Zahara de los Atunes y Tarifa hay promociones comercializadas sobre plano con todo vendido. La construcción comienza ahora a moverse en Conil, mientras que en Barbate el mercado está más estabilizado.

Precios
Los precios de vivienda vacacional muestran indicios de mejora en el último año, con repuntes en Tarifa y Zahara de los Atunes. En general hay poca oferta en la zona, a lo que se suma que las promociones se están vendiendo sobre plano.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.300 €/m². Vivienda en Tarifa de entre 60 y 70 m², antigüedad media de 15 años, con dos dormitorios y un baño.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.500 €/m². Adosados de 350 m², con muy altas calidades; cuatro o cinco dormitorios y una antigüedad media de entre 10 y 15 años.*

Oferta
Apenas hay stock de obra nueva de producto vacacional, que suelen ser adosados entre 70 y 80 metros cuadrados, de calidad media, situados en las urbanizaciones cerradas con piscina, en Zahara de los Atunes.

La oferta de vivienda vacacional se reparte a parte iguales entre obra nueva y de segunda mano. El mercado de alquiler, menos relevante que el de compra, se centra en viviendas en bloques abiertos, de 70 m², dos dormitorios y un baño, principalmente en las zonas de Tarifa y Zahara de los Atunes.

Actividad
Se han iniciado nuevos proyectos en Zahara de los Atunes, Conil de la Frontera y Tarifa, donde también hay actividad de construcción de hoteles. Barbate no registra actividad reseñable.

Los nuevos proyectos, impulsados por promotores locales con recursos propios, apuestan por viviendas de dos dormitorios, un baño, con una superficie de 60-70 m². En Zahara de los Atunes se están construyendo adosados con buenos resultados en las ventas.

Mercado de suelo
Actividad reducida con alguna transacción en Tarifa y Atlanterra para futuras promociones. Sin embargo, en Barbate y Conil de la Frontera este mercado está más parado.

Demanda
El número de compraventas de vivienda vacacional ha aumentado en el último año. El comprador predominante en esta zona es el nacional (Sevilla y Madrid). Entre los extranjeros, destacan los inversores alemanes e ingleses.

CHICLANA, SAN FERNANDO, CÁDIZ Y PUERTO REAL

Situación general
Indicios de recuperación.

Precios
Se perciben incrementos de precios en los inmuebles con mejores condiciones vacacionales y mejores zonas de segunda residencia. La perspectiva para los próximos meses es una subida contenida de precios.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.800 €/m². Primera línea de la playa de la Barrosa. Muy buenas calidades y vivienda, y superficies entre 90 y 120 m².*
- *Vivienda unifamiliar: 3.000 €/m². Primera línea de la playa de la Barrosa con muy buenas calidades y viviendas de entre 150 y 200 m².*

Oferta
EL nivel de stock de obra nueva es bajo y asumible a corto plazo. El mercado de vivienda vacacional es mayoritariamente de segunda mano. El alquiler, menos relevante que la oferta para compra, se concreta en inmuebles cercanos a la playa. En Chiclana también existe alta demanda en zonas de ocio interior o vinculado a deportes como el golf.

Actividad
No hay actividad de construcción de vivienda vacacional.

Mercado de suelo
Sin transacciones.

Demanda
Se han incrementado las compraventas en el último año. El comprador es tanto español como extranjero en una proporción similar. En San Fernando es fundamentalmente nacional. En Chiclana, los extranjeros provienen principalmente de Reino Unido, Alemania y Francia. Se va incrementando la presencia de holandeses, suecos, finlandeses, y rumanos en menor medida.

ROTA, CHIPIONA Y SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Situación general
Próxima al suelo. La situación del mercado de vivienda vacacional es muy similar a la del año pasado, aunque se espera que tienda a mejorar en los próximos meses.

Precios
La evolución de precios en las principales localidades muestra indicios de mejora, con unos valores estables o pequeños repuntes en Sanlúcar de Barrameda y Chipiona. En el último año, los precios se han mantenido constantes, aunque se prevé que mejore en 2017 porque el stock de viviendas de segunda mano seminuevas construida entre los años 2003 y 2007 ya está casi agotado.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.400 €/m². Viviendas con una superficie de entre 75 y 95 m²; dos o tres dormitorios y 15 años de antigüedad media.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.500 €/m². Adosados de dos plantas en la urbanización de la Laguna (Chipiona). Tres dormitorios y una superficie media de 115 m².*

Vivienda en costa 2017

Oferta

El de nivel de stock de obra nueva de producto vacacional en esta zona es bajo. Se han ido vendiendo las promociones construidas antes de la crisis y todavía no se detectan nuevas promociones de este tipo.

Las viviendas que mejor se están vendiendo son de calidades medias, la mayoría son seminuevas o por estrenar. La tipología es muy variada, al igual que su superficie. Por un lado, las edificaciones en cascos urbanos y, por otro, las promociones de nueva construcción en urbanizaciones con todo tipo de servicios (piscina, pistas deportivas, etc.).

El mercado de segunda mano es más relevante que el de obra nueva. El alquiler, que comparte protagonismo con la compra, se centra en vivienda plurifamiliar, de dos o tres dormitorios, próxima al mar y de calidades medias. Las rentas de vivienda vacacional en alquiler están al alza.

Actividad

Sin actividad promotora reseñable. Únicamente en Sanlúcar de Barrameda ha comenzado una nueva promoción en la zona de Bajo de Guía, que no es puramente vacacional.

Mercado de suelo

Sin actividad por falta de demanda.

Demanda

Compraventas al alza en el último año. Predomina el comprador nacional, en su mayoría procede de Sevilla. El demandante extranjero es residual y proviene de las islas británicas.

PRECIOS
COSTA DE LA LUZ

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Cádiz (provincia)	**1.214**	**1.249**	**2,9%**	**-39,8%**
Algeciras	1.071	1.020	-4,8%	-43,8%
Barbate	1.419	1.429	0,7%	-37,1%
Cádiz, Capital	1.851	1.835	-0,9%	-38,7%
Conil de la Frontera	1.616	1.632	1,0%	-36,7%
Chiclana de la Frontera	1.407	1.408	0,1%	-43,9%
Chipiona	1.424	1.314	-7,7%	-51,9%
Línea de la Concepción (La)	993	1.038	4,5%	-49,8%
Puerto de Santa María	1.421	1.449	2,0%	-37,9%
Rota	1.484	1.520	2,4%	-46,0%
San Fernando	1.096	1.232	12,4%	-44,1%
San Roque	1.150	1.238	7,7%	-48,2%
Sanlúcar de Barrameda	1.077	1.128	4,7%	-48,2%
Tarifa	1.858	1.958	5,4%	-26,3%
Vejer de la Frontera	1.354	1.201	-11,3%	-39,4%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Cádiz (provincia)	**10.040**	**10.874**	**8,3%**	**1.680**	**1.021**	**-39,2%**	**8.360**	**9.853**	**17,9%**
Algeciras	739	989	33,8%	102	151	48,0%	637	838	31,6%
Barbate	167	148	-11,4%	17	5	-70,6%	150	143	-4,7%
Cádiz, Capital*	857	932	8,8%	103	105	1,9%	754	827	9,7%
Conil de la Frontera	199	197	-1,0%	26	14	-46,2%	173	183	5,8%
Chiclana de la Frontera	1.254	862	-31,3%	563	53	-90,6%	691	809	17,1%
Chipiona	271	289	6,6%	15	9	-40,0%	256	280	9,4%
Línea de la Concepción (La)	515	585	13,6%	5	8	60,0%	510	577	13,1%
Puerto de Santa María	667	826	23,8%	28	54	92,9%	639	772	20,8%
Rota	507	575	13,4%	88	101	14,8%	419	474	13,1%
San Fernando	581	682	17,4%	95	52	-45,3%	486	630	29,6%
San Roque	845	573	-32,2%	324	72	-77,8%	521	501	-3,8%
Sanlúcar de Barrameda	499	582	16,6%	24	16	-33,3%	475	566	19,2%
Tarifa	301	334	11,0%	105	85	-19,0%	196	249	27,0%
Vejer de la Frontera	109	95	-12,8%	2	3	50,0%	107	92	-14,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA DE LA LUZ	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Cádiz (provincia)	**756**	**888**	**17%**	**284**	**291**	**2%**	**472**	**597**	**26%**
Algeciras	12	42	250%	7	22	214%	5	20	300%
Barbate	7	15	114%	5	7	40%	2	8	300%
Cádiz, Capital*	171	109	-36%	13	6	-54%	158	103	-35%
Conil de la Frontera	19	15	-21%	19	15	-21%	0	0	-
Chiclana de la Frontera	33	45	36%	33	45	36%	0	0	-
Chipiona	2	8	300%	2	6	200%	0	2	-
Línea de la Concepción (La)	33	20	-39%	19	17	-11%	14	3	-79%
Puerto de Santa María	8	47	488%	8	10	25%	0	37	-
Rota	34	89	162%	8	14	75%	26	75	188%
San Fernando	10	44	340%	10	11	10%	0	33	-
San Roque	22	33	50%	22	25	14%	0	8	-
Sanlúcar de Barrameda	5	105	2000%	5	18	260%	0	87	-
Tarifa	189	116	-39%	11	12	9%	178	104	-42%

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

Huelva

ENTRE MAZAGÓN E ISLANTILLA

Situación general

Próxima al suelo. El mercado de vivienda vacacional ha mantenido un suave ajuste en esta zona, prácticamente estabilizado. Las ventas han experimentado una ligera mejoría.

Precios

La vivienda vacacional sigue en líneas generales abaratándose ligeramente. La demanda es débil y muy sensible al precio.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.200 €/m². Bloques abiertos de 8 a 10 alturas situados en Matalascañas, Punta Umbría, la Antilla e Islantilla. Dos dormitorios y uno o dos baños. Superficie media de 85 m² y antigüedad de 35 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.500 €/m². Punta Umbría. Calidades medias; tres o cuatro dormitorios y una antigüedad media de 45 a 50 años.*

Oferta

El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo en esta zona, aunque su absorción es asumible a largo plazo. La tipología que mejor se está vendiendo es la vivienda plurifamiliar en bloque abierto con zonas comunes (piscina y zona ajardinada), dos dormitorios y dos baños. Las calidades son medias y están situadas sobre todo en la zona del campo de golf de Islantilla.

Predomina la segunda mano sobre la obra nueva. El alquiler se centra, en el caso de viviendas plurifamiliares, en inmuebles de 80 m², con dos dormitorios, dos baños y calidades medias, tanto en manzana cerrada como en bloque abierto. También en adosados, en urbanizaciones, con superficies medias de 100 m², tres dormitorios, dos baños, calidades medias y zonas comunes.

Actividad

Se han iniciado dos nuevos proyectos en El Rompido, de 60 viviendas unifamiliares adosadas y 66 plurifamiliares en bloque abierto, distribuidas en inmuebles de dos, tres o cuatro dormitorios. Esta localidad es la que tiene la mayor actividad promotora de la zona, mientras que el resto presentan exclusivamente autopromociones aisladas de viviendas unifamiliares.

Mercado de suelo

Las poblaciones con suelos desarrollados vacantes son Mazagón, Punta Umbría, El Rompido e Islantilla. En Matalascañas el suelo está agotado al estar rodeado por el entorno protegido de Doñana. La mayoría de suelo finalista se encuentra paralizado y sin indicios de desarrollarse a corto plazo, bien sea por las limitaciones de la normativa del Plan del Litoral andaluz o porque la demanda en la zona no es tan elevada como para que pueda absorber estos nuevos desarrollos.

Demanda

El número de compraventas de vivienda vacacional ha aumentado en el último año. Predomina el comprador nacional, llegado de Extremadura, Sevilla, Córdoba y Madrid. En esta zona, el inversor extranjero se centra más en el mercado del alquiler.

PLAYAS DE ISLA CRISTINA Y AYAMONTE

Situación general
Próxima al suelo. Se empieza a ver algo de movimiento de venta de viviendas con precios de oferta.

Precios
Los precios están estabilizados, con previsión de que se mantengan, con pequeñas excepciones al alza en los mejores sitios de la costa (primera línea de playa), en la que la oferta es más contenida.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.600 €/m². En Isla Canela (Ayamonte) e Isla Antilla (Isla Cristina), con dos o tres dormitorios, calidades medias-altas y una antigüedad media de 10 a 15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.800 €/m². En Isla Canela (Ayamonte) e Islantilla (Isla Cristina), con tres o cuatro dormitorios, calidades medias-altas y una antigüedad media de entre 20-30 años.*

Oferta
El de nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo en esta zona, excepto en la macrourbanización "Costa Esuri" (Ayamonte), que está en manos de las entidades financieras y donde el stock es más abundante. Exceptuando este enclave, la sobreoferta podría ser asumible a corto plazo.

La tipología más habitual pendiente de venta es la vivienda plurifamiliar en bloques de edificios abiertos, con superficies medias de entre 70 y 110 m² y calidades medias. En esta zona predominan los inmuebles de segunda mano. El mercado del alquiler es menos relevante que el de compra.

Actividad
No hay indicios de nuevos proyectos a corto plazo. La única localidad que tiene algo de actividad es Isla Canela (Ayamonte). La empresa promotora dueña de la gran mayoría de los terrenos los va ejecutando conforme va cerrando ventas. La tipología más común es la vivienda en bloques de edificios abiertos, con superficies entre los 70 y los 100 m², con unas calidades medias-altas y ubicadas en primera o segunda línea de playa.

Mercado de suelo
Gran cantidad del suelo aún por gestionar urbanísticamente por falta de financiación.

Demanda
Las compraventas se han incrementado en el último año. El comprador más habitual es nacional, procedente de Sevilla, Córdoba, Badajoz, Cáceres y, en menor medida, de Madrid.

PRECIOS
COSTA DE LA LUZ

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Huelva (provincia)	**1.095**	**1.035**	**-5,5%**	**-51,3%**
Ayamonte	1.216	1.175	-3,4%	-54,7%
Cartaya	1.188	1.189	0,1%	-47,3%
Huelva, Capital	1.000	982	-1,8%	-52,2%
Isla Cristina	1.251	1.345	7,5%	-40,7%
Lepe	1.343	1.200	-10,6%	-46,3%
Punta Umbria	1.499	1.366	-8,9%	-53,1%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
COSTA DE LA LUZ

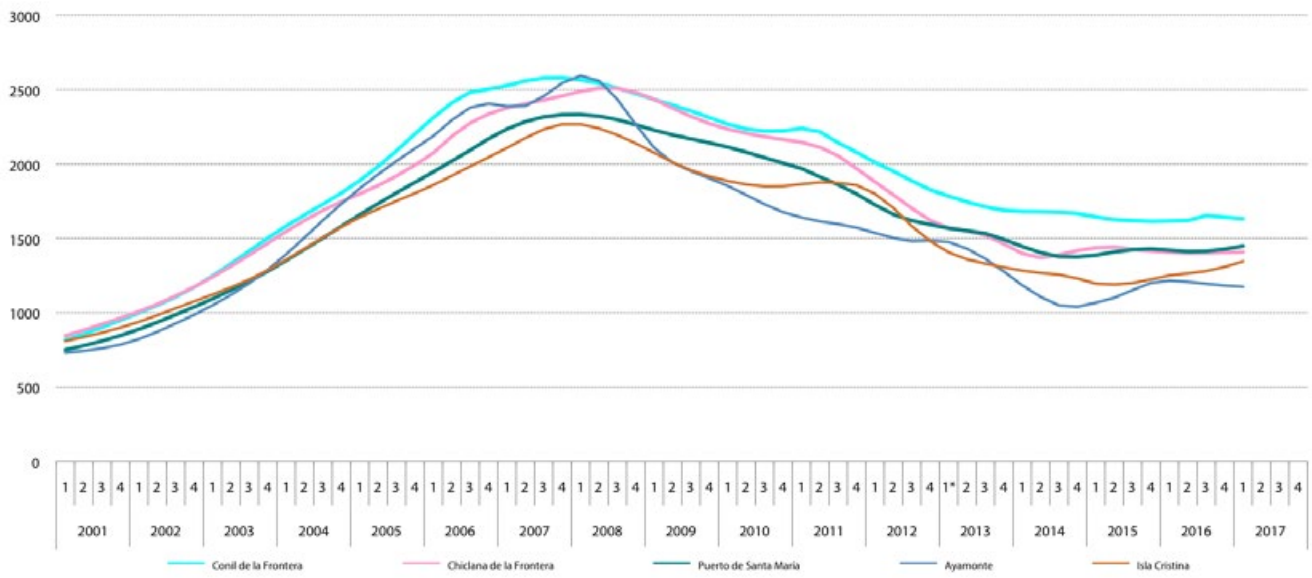
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Huelva (provincia)	**4.218**	**4.489**	**6,4%**	**378**	**402**	**6,3%**	**3.840**	**4.087**	**6,4%**
Almonte	284	355	25,0%	12	6	-50,0%	272	349	28,3%
Ayamonte	468	399	-14,7%	73	40	-45,2%	395	359	-9,1%
Cartaya	234	242	3,4%	27	72	166,7%	207	170	-17,9%
Huelva, Capital	1.157	1.172	1,3%	76	18	-76,3%	1.081	1.154	6,8%
Isla Cristina	263	299	13,7%	31	17	-45,2%	232	282	21,6%
Lepe	266	287	7,9%	18	23	27,8%	248	264	6,5%
Punta Umbría	328	301	-8,2%	62	30	-51,6%	266	271	1,9%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Huelva (provincia)	**341**	**282**	**-17%**	**183**	**159**	**-13%**	**157**	**123**	**-22%**
Almonte	99	19	-81%	9	19	111%	90	0	-100%
Ayamonte	4	8	100%	4	8	100%	0	0	-
Cartaya	10	14	40%	10	14	40%	0	0	-
Huelva, Capital	16	67	319%	16	5	-69%	0	62	-
Isla Cristina	6	2	-67%	3	2	-33%	3	0	-100%
Lepe	6	8	33%	6	8	33%	0	0	-
Punta Umbria	10	4	-60%	6	4	-33%	4	0	-100%

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



(*) La información sobre la costa andaluza atlántica ha sido elaborada con la colaboración técnica de Artur Carlos Aznárez Varela, Pámela Pérez Brooks, José Miguel Daza Reyes, Guillermo Flethes Rengifo, Mª Eugenia Morenatti Tocón, Eduardo Martínez Hernández y José Ángel Díaz Reyes.

| Océano Atlántico

Islas Canarias

Gran Canaria

SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Situación general
Mercado en clara recuperación.
Tanto en San Bartolomé de Tirajana como en Mogán están notando el incremento de afluencia de turistas europeos, sobre todo nórdicos, alemanes, e italianos, que rehúyen situaciones de conflicto en zonas turísticas competidoras.

Precios
Los precios se han reactivado y muestran una mejor evolución que el año anterior. La previsión es que los precios continúen al alza.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 5.500 €/m². En Playa del inglés. Inmuebles de calidades medias-altas, un dormitorio y antigüedad de 30-35 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 7.000 €/m². En Playa de Maspalomas. Viviendas de un dormitorio y de 30-35 años.*

Oferta
Apenas hay stock de obra nueva en la zona. Es un mercado fundamentalmente de segunda mano, donde tiene más protagonismo el alquiler que la compra. Las rentas se han incrementado en el último año.

Actividad
No se observa una especial reactivación de la construcción de producto vacacional en el último año.

Mercado de suelo
Sin actividad. El mercado se centra en la rehabilitación y mejora de los inmuebles existentes.

Demanda
El nivel de compra ha sido bueno y estable en estos últimos años, no se aprecia un especial incremento en este último, centrado principalmente en segunda mano, ya que no hay obra nueva. El comprador extranjero tiene algo más de peso que el comprador nacional. Son principalmente, nórdicos, italianos, alemanes y franceses.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Situación general
Mercado en clara recuperación. La ciudad de Las Palmas de Gran Canaria está liderando el turismo de ciudad en la provincia y probablemente en el conjunto de la Comunidad Autónoma.

Precios

Los precios se han reactivado en la zona y muestran una mejor evolución que el año anterior y la perspectiva es que continúe esta tendencia.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 5.500 €/m². En el Paseo de Las Canteras. Viviendas-apartamento de uno o dos dormitorios con terraza, la mayoría de más de 30 años, con reformas y calidades medias.*
- *Vivienda unifamiliar: No hay oferta de esta tipología en la capital.*

Oferta

No hay apenas stock de obra nueva en la zona. Se trata de un mercado fundamentalmente de segunda mano. El alquiler, aunque está aumentando sus rentas, es menos relevante que el mercado de compra y se centra en viviendas usadas de pequeño tamaño, con reformas y ubicaciones en la zona baja de la ciudad.

Actividad

La actividad promotora se centra en obras de rehabilitación de viviendas unifamiliares y pequeñas promociones de vivienda colectiva de pocas unidades. En la Zona Vegueta y Alcaravaneras y en la zona baja de la ciudad está prosperando la autopromoción a partir de la rehabilitación de vivienda antigua, que da lugar a pequeñas unidades de un dormitorio con un baño.

Mercado de suelo

Se aprecia poca disponibilidad de suelo en la zona de actividad vacacional (zona baja de la ciudad). Se han realizado algunas transacciones aisladas, lo que no ha implicado un incremento del precio en la zona.

A pesar de que desde 2012 en Las Palmas de Gran Canaria no ha habido cambios normativos, se ha producido cierta liberalización a partir de varias sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Canarias que da vía libre al alquiler vacacional de las viviendas en las zonas turísticas.

Demanda

El número de compraventas de vivienda vacacional en la zona ha aumentado en este último año respecto al anterior. El comprador internacional tiene más protagonismo que el español, principalmente nórdicos y alemanes con tradición arraigada, a los que suman más recientemente los italianos.

PRECIOS
ISLAS CANARIAS

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Gran Canaria (isla)	**1.156**	**1.217**	**5,3%**	**-37,2%**
Arucas	1.026	990	-3,5%	-38,2%
Las Palmas de Gran Canaria	1.273	1.373	7,9%	-33,4%
San Bartolomé de Tirajana	1.610	1.754	8,9%	-36,7%
Telde	1.044	979	-6,2%	-45,9%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Gran Canaria (isla)	**10.745**	**11.928**	**11,0%**	**1.097**	**801**	**-27,0%**	**9.648**	**11.127**	**15,3%**
Arucas	203	180	-11,3%	38	13	-65,8%	165	167	1,2%
Las Palmas de Gran Canaria	2.125	2.604	22,5%	141	156	10,6%	1.984	2.448	23,4%
Mogán	865	1.118	29,2%	92	42	-54,3%	773	1.076	39,2%
San Bartolomé de Tirajana	1.288	1.430	11,0%	17	15	-11,8%	1.271	1.415	11,3%
Telde	490	519	5,9%	91	52	-42,9%	399	467	17,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Las Palmas (provincia)	**425**	**999**	**135%**	**174**	**227**	**30%**	**250**	**772**	**209%**
Arucas	1	14	1.300%	1	3	200%	0	11	-
Las Palmas de Gran Canaria	208	287	38%	10	24	140%	197	263	34%
Mogán	18	289	1.506%	2	1	-50%	16	288	1.700%
San Bartolomé de Tiajana	14	18	29%	6	16	167%	8	2	-75%
Telde	30	66	120%	24	32	33%	6	34	467%

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

Tenerife

Situación general
Mercado en clara recuperación.

Precios
Se aprecian indicios de aumento de los precios, siguiendo la tendencia mostrada en el año anterior, con previsión de que continúe al alza. El mercado está en período de ajuste entre oferta y demanda, por lo que los precios de este año están siendo testados por el mercado, algo tímido en sus decisiones.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.650 €/m². En la zona del sur de la Isla, entre los municipios de San Miguel y Santiago del Teide. Viviendas entre 70-90 m² y programa funcional de uno o dos dormitorios y dos baños, con antigüedad aproximada de 10-15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.200 €/m². En los municipios de Arona y Adeje. Viviendas unifamiliares de entre 220-350 m² con parcelas entre 500 m² y 1.200 m².*

Oferta
El de nivel de stock de obra nueva de producto vacacional en la zona es bajo y asumible a corto plazo, especialmente en los municipios de Adeje y Arona.

Se trata de un mercado fundamentalmente de segunda mano, con un peso relevante del alquiler, que se centra en viviendas de uno y dos dormitorios dentro de complejos turísticos que ofrecen cocina y piscinas comunitarias. Los alquileres evolucionan al alza respecto al año pasado.

Actividad
Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional, principalmente en Costa Adeje, impulsados por promotores locales asociados con fondos u otros inversores. La oferta de vivienda nueva se concentra en Costa Adeje, La Caleta y sector Abama, donde se ofrecen viviendas de alto standing con zonas comunes de calidades altas y terrazas orientadas al mar.

Mercado de suelo
Se producen transacciones aisladas. En Arona existe una zona pendiente de regularización urbanística que aumentará significativamente la superficie de suelo turístico disponible en el municipio, una vez se solucionen los problemas de gestión pendientes.

El núcleo de Costa Adeje, en unión con Playa Paraíso y Callao Salvaje mediante un paseo marítimo, ha impulsado el atractivo de la oferta de suelos disponible en la zona, de ahí que se estén incrementando las transacciones en ese entorno y, por tanto, también el precio del suelo en esta zona.

Actualmente, está en proceso de aprobación el Plan de Mejora y Modernización (PMM) de los núcleos turísticos de los municipios costeros.

Demanda
El nivel de compra de la vivienda vacacional, tanto de obra nueva como usada, ha mejorado algo con respecto al año anterior. El comprador extranjero tiene un mayor protagonismo en la isla que el nacional, destacando los belgas, rusos y resto de países nórdicos.

PRECIOS
ISLAS CANARIAS

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Tenerife (isla)	**1.147**	**1.209**	**5,4%**	**-31,2%**
Adeje	1.567	1.549	-1,1%	-27,0%
Arona	1.258	1.275	1,4%	-31,8%
Candelaria	1.221	1.221	0,0%	-34,2%
Puerto de La Cruz	1.377	1.493	8,4%	-31,5%
San Cristóbal de La Laguna	1.079	1.102	2,1%	-33,5%
Santa Cruz de Tenerife	1.130	1.173	3,8%	-32,5%
Tacoronte	1.182	1.203	1,8%	-31,1%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Tenerife (isla)	**9.101**	**10.324**	**13,4%**	**853**	**743**	**-12,9%**	**8.248**	**9.581**	**16,2%**
Adeje	1.605	1.703	6,1%	99	106	7,1%	1.506	1.597	6,0%
Arona	1.818	2.130	17,2%	131	81	-38,2%	1.687	2.049	21,5%
Candelaria	148	178	20,3%	7	14	100,0%	141	164	16,3%
Puerto de La Cruz	494	638	29,1%	19	26	36,8%	475	612	28,8%
San Cristóbal de La Laguna	613	818	33,4%	47	104	121,3%	566	714	26,1%
Santa Cruz de Tenerife	924	1.159	25,4%	108	97	-10,2%	816	1.062	30,1%
Tacoronte	90	124	37,8%	8	7	-12,5%	82	117	42,7%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Santa Cruz de Tenerife (provincia)	**485**	**581**	**20%**	**130**	**266**	**105%**	**354**	**315**	**-11%**
Adeje	30	136	353%	29	61	110%	0	75	-
Arona	180	27	-85%	2	6	200%	178	21	-88%
Candelaria	9	13	44%	9	13	44%	0	0	-
Puerto de La Cruz	1	44	4.300%	1	3	200%	0	41	-
San Cristóbal de La Laguna	121	23	-81%	6	11	83%	115	12	-90%
Santa Cruz de Tenerife	33	0	-100%	8	0	-100%	25	0	-100%
Tacoronte	18	50	178%	7	50	614%	11	0	-100%

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

Fuerteventura

Situación general

Mercado en clara recuperación. La situación del mercado de vivienda vacacional ha mejorado claramente con respecto al año pasado, aunque existen diferencias importantes entre poblaciones. En general, el stock de vivienda se va reduciendo progresivamente, no existiendo, hasta el momento, promociones de obra nueva.

Precios

Se aprecia un claro ascenso de los precios en el último año. La previsión es que estos tiendan al alza, ya que el stock se está reduciendo y no hay apenas promoción de obra nueva.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.250-3.750 €/m². Viviendas situadas en Corralejo y El Cotillo, principalmente de dos dormitorios y un baño, con calidades medias y una antigüedad de unos 10 a 15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.500–4.000 €/m². Viviendas situadas en Corralejo y El Cotillo, principalmente de dos dormitorios y un baño, con calidades medias y una antigüedad de unos 15 a 30 años.*

Oferta

No hay apenas stock de obra nueva en la zona. La oferta disponible tiene mayoritariamente una antigüedad superior a siete años. En la zona centro, Caleta de Fuste es la localidad donde existe mayor stock de viviendas finalizadas en los primeros años de la crisis, pero debido a su reducido tamaño y al menor atractivo vacacional, dicho stock no ha sido absorbido aún, aunque se nota mejoría constante desde hace al menos año y medio.

Se trata de un mercado de segunda mano, centrado en viviendas plurifamiliares de dos dormitorios y un baño, superficies entre 60 y 75 m², de calidades medias.

El alquiler tiene casi tanta relevancia como la compra. La oferta más habitual en arrendamiento son las viviendas plurifamiliares de dos dormitorios y un baño, con superficies entre 60 y 75 m², de calidades medias. También viviendas unifamiliares de tres dormitorios, con piscina, de entre 100 y 125 m² y calidades medias.

Actividad

No se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional, ni ninguna actividad promotora. En la zona norte (Corralejo y alrededores) existen urbanizaciones prácticamente finalizadas sin indicios de comienzo de nuevas obras de promoción o de reactivación de las pocas que fueron paralizadas por la crisis. También en el centro (Caleta de Fuste) existen promociones en obras paralizadas.

Mercado de suelo

Se realizan estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero no se concretan en transacciones.

En la zona sur (Morro Jable) la anulación del PGOU del 2000 ha paralizado Planes Parciales en desarrollo, conforme a planeamiento anterior, por lo que se ha reducido el suelo para promociones nuevas.

Demanda

La compraventa de vivienda vacacional evoluciona al alza. El mercado se reparte de manera equilibrada entre nacionales y extranjeros. Entre estos últimos destacan los procedentes de Italia, Canarias, Alemania y Gran Bretaña, principalmente.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Fuerteventura (isla)	**1.069**	**1.151**	**7,7%**	**-46,8%**
Antigua	1.002	1.264	26,1%	-46,9%
Pájara	1.245	1.362	9,4%	-41,9%
Puerto del Rosario	893	904	1,2%	-52,6%
Tuineje	1.074	1.177	9,6%	-38,3%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS CANARIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Fuerteventura (isla)									
Antigua	457	827	81,0%	42	74	76,2%	415	753	81,4%
Pájara	285	428	50,2%	45	29	-35,6%	240	399	66,3%
Puerto del Rosario	412	403	-2,2%	70	28	-60,0%	342	375	9,6%
Tuineje	87	99	13,8%	29	10	-65,5%	58	89	53,4%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Fuerteventura (isla)									
Antigua	1	11	1.000%	1	5	400%	0	6	-
Pájara	6	58	867%	0	1		6	57	850%
Puerto del Rosario	7	18	157%	7	14	100%	0	4	-
Tuineje	3	4	33%	3	4	33%	0	0	-

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

Lanzarote

Situación general

En clara recuperación.

La situación del mercado vacacional ha experimentado una mejora significativa con la irrupción del alquiler vacacional como opción de negocio. La previsión es que continúe la tendencia al alza debido al importante incremento de la demanda y a que la oferta es reducida, ya que no se han iniciado nuevas promociones en los últimos 10 años en las zonas turísticas donde se concentra la vivienda vacacional.

Precios

Los precios en esta zona se encuentran en clara recuperación.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.500 €/m². En Puerto del Carmen. Apartamentos de uno o dos dormitorios, con superficies entre 40 y 70 m² y una antigüedad superior a los 20 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.000 €/m². En Playa Blanca. Villas de dos y tres dormitorios con calidades medias y una antigüedad entre 10 y 15 años.*

Oferta

No hay apenas stock de obra nueva en la zona. Ante el incremento importante de la demanda, la oferta es reducida, ya que no se han iniciado nuevas promociones en los últimos 10 años en las zonas turísticas de vivienda vacacional. El stock de vivienda nueva que mejor está encontrando salida son tanto las villas de dos y tres dormitorios, de calidades medias-altas, como los apartamentos de segunda mano.

La oferta se reparte entre compra y alquiler en una proporción similar. Se aprecia un claro aumento del número de viviendas en alquiler vacacional con respecto al año pasado. En arrendamiento, la oferta se concentra en los apartamentos de uno o dos dormitorios, ya que se trata de un producto más económico. En la zona de Playa Blanca se demanda más la villa con parcela y piscina privada.

Actividad

A corto plazo se prevén obras de equipamiento más que obra nueva de vivienda. En estos momentos existen dos pequeñas promociones de unas 10 viviendas cada una destinadas tanto a primera como a segunda residencia, ya que no es un mercado de promociones con destino exclusivamente vacacional. Se ubican en Puerto del Carmen, mientras que en Playa Blanca se están finalizando algunos conjuntos residenciales que quedaron con obras paralizadas, que bien podrían destinarse a segunda residencia, pero que su concepción original era la primera residencia.

La obra nueva se centra en viviendas unifamiliares, tanto aisladas como pareadas, con una superficie media de 90-100 m² con piscina privada y calidades medias-altas. La iniciativa en la construcción está siendo desarrollada por promotores locales asociados con fondos extranjeros u otros inversores.

Mercado de suelo

Se realiza alguna transacción aislada. Aunque el mercado se muestra más activo que en años anteriores, con un análisis de viabilidad principalmente para suelo de uso turístico y residencial en áreas turísticas, las ventas todavía son poco relevantes.

No se han producido cambios sustanciales que afecten al mercado vacacional, salvo en Puerto del Carmen, donde la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Tías ha quedado inoperativa, lo que permite el desarrollo de suelo que se veía afectado por el cambio de planeamiento.

Demanda

Se observa un aumento de la compraventa de vivienda vacacional en el último año, centrado principalmente en segunda mano, ya que no hay obra nueva. Los compradores son tanto personas que desean contar con una segunda residencia como pequeños inversores que ven la alternativa de obtener rentas mediante el alquiler vacacional.

El comprador extranjero tiene un protagonismo similar al nacional. Procede principalmente de Reino Unido e Irlanda, seguido de países como Alemania, Italia, Francia. Entre los adquirentes nacionales destacan los del norte de la península: País Vasco, Cataluña y Galicia, entre otras regiones.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Lanzarote (isla)	**1.361**	**1.362**	**0,1%**	**-44,4%**
Arrecife	970	908	-6,4%	-54,4%
Teguise	1.625	1.668	2,6%	-27,9%
Tías	1.897	2.033	7,2%	-30,7%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS CANARIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 206	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Lanzarote (isla)									
Arrecife	489	523	7,0%	40	40	0,0%	449	483	7,6%
Teguise	566	345	-39,0%	13	9	-30,8%	553	336	-39,2%
Tías	599	559	-6,7%	9	20	122,2%	590	539	-8,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2015	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Lanzarote (isla)									
Arrecife	9	3	-67%	3	3	0%	6	0	-100%
Teguise	6	17	183%	6	12	100%	0	5	-
Tías	6	18	200%	6	16	167%	0	2	-

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

La Palma

Situación general
El mercado de vivienda vacacional de compra es muy reducido y se centra en apartamentos turísticos. El alquiler es la fórmula de disfrute más usual en esta isla.

Precios
La situación actual es de estancamiento en los precios.

Oferta
No hay stock de obra nueva en la zona. Como se ha indicado, es más relevante el mercado del alquiler que el de compra, sobre todo de apartamentos turísticos de un dormitorio

Actividad
En la zona no se aprecian compraventas, ni de vivienda usada, ni de obra nueva. Además, no hay constancia del inicio de nuevos proyectos de vivienda vacacional, y, por tanto, no se aprecia ninguna actividad promotora.

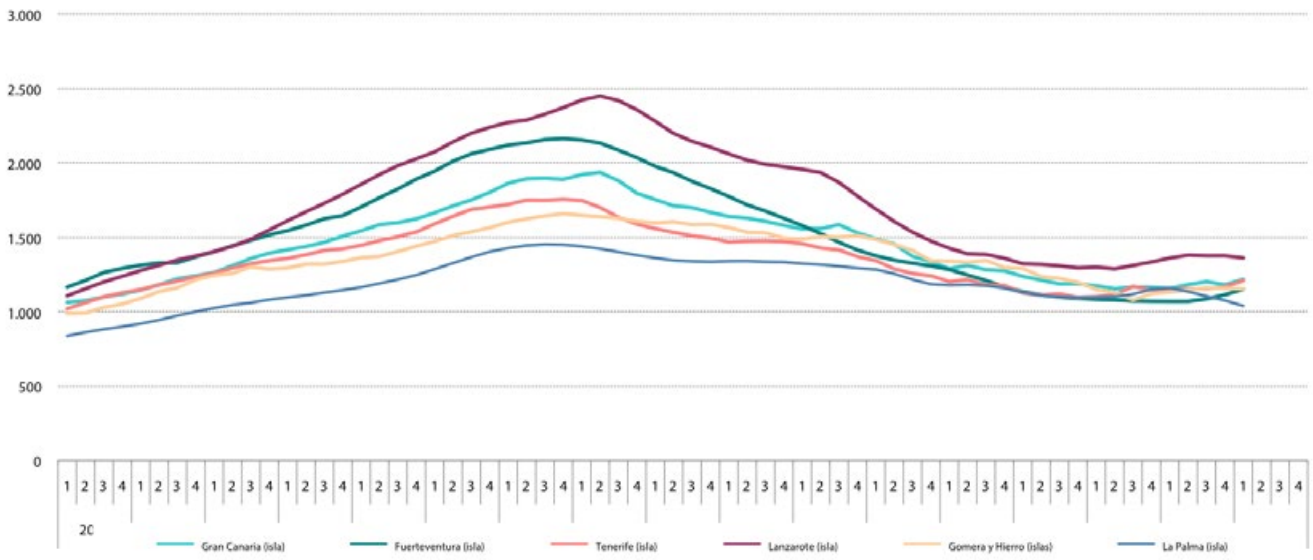
Mercado de suelo
El mercado de suelo permanece inactivo, salvo algunas ventas de parcelas para vivienda unifamiliar aislada. Tampoco se aprecia incremento alguno en el precio del suelo.

Por otro lado, no se ha aprobado en los últimos meses ninguna normativa urbanística que pueda afectar a corto o medio plazo a la actividad inmobiliaria de la zona.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2015	% Variación 1trim 2016-1trim.2015	% Variación desde máximos
Gomera y Hierro (Isla)	**1.132**	**1.152**	**1,8%**	**-30,6%**

Fuente: Tinsa

Vivienda en costa 2017



(*) La información sobre las costas canarias ha sido elaborada con la colaboración técnica de Carlos Alberto Castellano Díaz, Isabel Lores Suárez, Aníbal Martin-Aragón Morón, Rafael Perera Lozano y Luis del Río Sánchez.

| Océano Atlántico

Costa Gallega

Pontevedra (Rías Bajas)

DE A GUARDA A NIGRÁN

Situación general

Estabilización, con algunos indicios de recuperación en la zona más atractiva y demandada, como es la costa de Baiona y Nigrán. A Guarda tardará más tiempo en recuperarse, a pesar de tener precios ya bastante ajustados respecto a los máximos.

Precios

Los precios se han reactivado y muestran una mejor evolución que el año anterior, concentrándose los indicios de mejora en la zona de Baiona y Nigrán. La previsión es se mantengan relativamente estables, ya que se encuentran en una fase de consolidación en la que la demanda, por el momento, no es homogénea ni generalizada.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.750 €/m². En Baiona. Apartamentos de dos dormitorios y dos baños; entre 65 y 70 m² útiles, con plaza de garaje y trastero, calidades medias-altas y una antigüedad de hasta 10 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.350 €/m². En Nigrán y Playa América. Vivienda entre 300 y 350 m² útiles; con cuatro dormitorios y cuatro baños, con parcela propia de 750 m² a 1.250 m², calidades medias-altas y hasta 10 años de antigüedad.*

Oferta

Existe un bajo nivel de stock de obra nueva de producto vacacional, asumible a corto plazo. Se centra, principalmente, en Baiona, en edificios de obra nueva sin terminar. El stock de vivienda terminada en manos de las entidades financieras se ha ido reduciendo de manera progresiva. Lo que queda es producto de calidades inferiores a la media.

La tipología de vivienda en stock que mejor se vende son los apartamentos de dos dormitorios con baño y aseo, plaza de garaje y superficie útil aproximada de 60 m² útiles. También los pisos de tres dormitorios con dos baños y plaza de garaje, y unos 85 m² útiles de superficie. En el caso de la vivienda unifamiliar, la superficie se sitúa entre 200 y 300 m² útiles, en general de autopromoción, con parcela propia de entre 500 y 1.000 m². La calidad en general es media-alta, ya que se trata de zonas de veraneo de poder adquisitivo medio-alto, sobre todo en la zona de Nigrán y Baiona.

El mercado es fundamentalmente de segunda mano y con presencia relevante del alquiler vacacional, que ha incrementado sus precios en el último año. Baiona y Nigrán mantienen el atractivo de alquiler en época de verano, situándose en la banda alta de los valores de toda la provincia. El perfil de vivienda más demandado en arrendamiento es similar al que se busca para compra (lo que mejor se vende es lo que mejor se alquila). Suele concentrarse en la primera línea de playa, destacando zonas de veraneo de poder adquisitivo medio-alto, sobre todo en Nigrán (Playa América) y Baiona (Playa Ladeira/Santa Marta).

Actividad
Se han reactivado algunas promociones de vivienda vacacional paralizadas durante la crisis, fundamentalmente en Baiona. Se trata, por lo general, de proyectos pequeños, de menos de 10 viviendas. La escasa actividad promotora es por iniciativa de las entidades financieras, centradas únicamente en fase inicial de selección de suelo. El producto terminado que se está consumiendo fundamentalmente es el de segunda mano y no se está entrando todavía en la construcción de nuevos edificios. En A Guarda la actividad es muy baja, y algo más dinámica en Baiona y Nigran, por su proximidad a Vigo.

Mercado de suelo
El mercado de suelo está siendo analizado por diferentes operadores de cara a tomar posiciones para el desarrollo futuro de promociones. Se está aprovechando la oportunidad puntual de bajos precios para poder promover a futuro obra a precios competitivos que puedan garantizar un ritmo de ventas adecuado. Por el momento, sólo se han registrado algunas transacciones aisladas.

El 19 de Marzo de 2016 entró en vigor la nueva Ley del Suelo de Galicia 2/2016 que, entre sus principios fundamentales, contempla simplificar los trámites administrativos en materia de planeamiento, gestión y disciplina urbanística. Esta circunstancia debería redundar positivamente en la actividad inmobiliaria en cuanto vuelva a activarse, al resultar más ágil su aplicación, gracias al desarrollo de un único reglamento, el 143/2016, aprobado el 22 de septiembre de 2016.

Demanda
Se observa mayor actividad de compraventas y los plazos de venta en las promociones de obra nueva terminada han mejorado ligeramente con respecto al ritmo del año pasado. La demanda se decanta mayoritariamente por apartamentos de dos dormitorios con una superficie útil en torno a 65 m^2, con dotación de plaza de garaje y trastero.

Predomina en la zona el comprador nacional, procedente de las provincias de Ourense, Madrid y León, principalmente. La demanda extranjera apenas supone un 15% de las transacciones.

RÍA DE VIGO Y RÍA DE PONTEVEDRA

Situación general
El mercado vacacional se mantiene y, en casos puntuales, muestra signos de una ligera mejoría, que se refleja más en ocupación que en subida de precios.

Precios
Se aprecian indicios de mejora en los precios, sobre todo en Sanxenxo y Costa de Vigo Canido, por ser zonas más exclusivas con alto poder adquisitivo para la segunda residencia. La evolución previsible es que los precios de la vivienda vacacional se mantengan estabilizados, ya que todavía escasea la financiación y siguen comercializándose activos bancarios a precios de liquidación y con mejores condiciones financieras.

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

- *Vivienda plurifamiliar: Entre 2.000 y 4.000 €/m^2. En Sanxenxo y Samil-Canido. En el resto de zonas, el precio medio está por debajo de 2.000 €/m^2. Apartamentos en primera línea de costa, con dos dormitorios y aparcamiento.*
- *Vivienda unifamiliar: Entre 2.000 y 4.000 €/m^2. En Samil-Canido, Nigrán y Sanxenxo. Especialmente, en las dos primeras, por tener carácter de segunda residencia, pero también exclusividad en primera residencia. El precio medio en el resto de zonas está por debajo de 2.000 €/m^2.*

Oferta
El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional se puede calificar como medio y asumible a largo plazo. El tipo de vivienda que mejor está absorbiendo el mercado es el apartamento de pequeño tamaño con aparcamiento y buenas calidades en primera línea de playa, en las zonas de Samil-Canido y Sanxenxo. En estas zonas el mercado de compra tiene más peso que el alquiler, a diferencia de lo que ocurre en el resto de esta franja del litoral. El tipo de vivienda más habitual en arrendamiento son los apartamentos de uno o dos dormitorios, con garaje, calidades medias-altas y en primera línea de playa.

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

Actividad
No se aprecia ninguna actividad promotora que suponga el inicio de nuevos proyectos de vivienda vacacional.

Mercado de suelo
Sin actividad. El mercado se centra en estudios de viabilidad y tanteo de precios, sin transacciones.

La anulación del Plan General de Ordenación Urbana de Vigo dificulta la promoción de nuevas viviendas. La Ley 2/2016 del Suelo de Galicia establece plazos para el desarrollo de suelos con desarrollo pendiente.

Demanda
No se aprecia una reactivación reseñable de las transacciones de vivienda vacacional en la zona. El comprador claramente predominante es el nacional, procedente del interior de la propia comunidad autónoma y en menor medida de País Vasco, Cantabria o Asturias.

ENTRE O GROVE Y VILAGARCÍA DE AROUSA

Situación general
Indicios de recuperación. La situación es similar a la del año anterior. Las ventas que se están produciendo son, principalmente, de viviendas comercializadas por entidades financieras a precios muy atractivos. No se han emprendido promociones nuevas en los últimos años y la previsión es que continúe la misma tónica, aunque en un enclave como Sanxenxo, que es, junto con Vilagarcía, el municipio que concentra mayor número de transacciones, se observa algo más de reactivación.

Precios
Ligera mejora de los precios en relación con el año anterior.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 5.000 €/m². En Playa del Inglés. Inmueble de calidad media-alta, un dormitorio y antigüedad de 30-35 años. Vivienda de dos o tres dormitorios, entre 80 y 100 m² construidos, situada en el Paseo de Silgar, de menos de 10 años de antigüedad y de calidades medias–altas.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.500-3.000 €/m². Cercana al centro de Sanxenxo. Superficie de unos 250-300 m² construidos, con parcela de 500 m², cinco dormitorios, tres baños, buenas calidades y entre 15 y 25 años de antigüedad.*

Oferta
El mercado es fundamentalmente de segunda mano, con un equilibrio entre las opciones de compra y de alquiler.

El nivel de stock de vivienda nueva en la zona es bajo. No hay obra nueva, salvo promociones que, como consecuencia de la crisis, quedaron sin terminar totalmente y lo han sido recientemente. Se prevé que el stock se digiera a largo plazo, excepto en las localidades de Sanxenxo y Vilagarcía. La primera, por el mayor nivel de demanda de vivienda vacacional, y la segunda porque parte de la oferta se absorberá para primera vivienda y apenas existe oferta de viviendas en situación céntrica.

Actividad
La actividad promotora es casi inexistente, limitándose la construcción de vivienda nueva a autopromoción. Fuera de esto, lo único destacable apenas es la finalización de una promoción en el Paseo de Silgar de Sanxenxo de viviendas de dos dormitorios

Mercado de suelo
Sin actividad. Pese a esta situación, el suelo no está mostrando caídas significativas de precio en los últimos años.

Demanda
El nivel de compra de vivienda vacacional en la zona ha aumentado muy ligeramente este último año respecto al anterior. Principalmente, en Sanxenxo y Vilagarcía, y también en la Isla de La Toja.

En la zona predominan los compradores procedentes de Madrid, Cataluña, y del País Vasco.

PRECIOS
COSTA GALLEGA

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Pontevedra (provincia)	**1.061**	**1.100**	**3,7%**	**-33,8%**
Pontevedra, Capital	1.137	1.196	5,2%	-29,8%
Sanxenxo	1.245	1.346	8,1%	-33,0%
Vigo	1.274	1.327	4,2%	-36,2%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
COSTA GALLEGA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Pontevedra (provincia)	**4.421**	**4.916**	**11,2%**	**700**	**635**	**-9,3%**	**3.721**	**4.281**	**15,0%**
Baiona	124	95	-23,4%	19	12	-36,8%	105	83	-21,0%
Moaña	75	96	28,0%	19	18	-5,3%	56	78	39,3%
Nigrán	99	120	21,2%	10	15	50,0%	89	105	18,0%
Pontevedra, Capital	444	567	27,7%	76	140	84,2%	368	427	16,0%
Sanxenxo	229	219	-4,4%	35	29	-17,1%	194	190	-2,1%
Vigo	1.480	1.731	17,0%	153	146	-4,6%	1.327	1.585	19,4%
Vilagarcía de Arousa	212	221	4,2%	42	39	-7,1%	170	182	7,1%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA GALLEGA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Pontevedra (provincia)	**387**	**398**	**3%**	**262**	**257**	**-2%**	**125**	**141**	**13%**
Baiona	4	5	25%	4	5	25%	0	0	-
Moaña	9	7	-22%	9	7	-22%	0	0	-
Nigrán	2	7	250%	2	7	250%	0	0	-
Pontevedra, Capital	11	23	109%	11	11	0%	0	12	-
Sanxenxo	21	25	19%	15	12	-20%	6	13	117%
Vigo	139	124	-11%	35	28	-20%	104	96	-8%
Vilagarcía de Arousa	9	21	133%	9	16	78%	0	5	-

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

A Coruña

MUNICIPIOS DE COSTA DE A CORUÑA

Situación general
Todavía en fase de ajuste. En zonas puntuales en los alrededores de A Coruña se observen indicios de mejora.

Precios
Los precios de la vivienda vacacional en la zona han experimentado ligeras caídas, salvo en los municipios de Sada y Oleiros, donde se ha observado una cierta evolución positiva. La sensación del mercado es que, de alguna manera, ha tocado fondo y comienza la recuperación una vez que se han ido comercializando y vendiendo las gangas bancarias, por lo que se prevé una mejora en la evolución de los precios para el año próximo.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.800 €/m². En Sada y Oleiros. Viviendas de entre 80 y 105 m² construidos, con calidades medias y dos o tres dormitorios.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.200-1.400 €/m². En Sada y Oleiros. Viviendas en torno a 300 m² con calidades de tipo medio, cuatro dormitorios y tres baños, con garaje incorporado.*

Oferta
El stock de obra nueva de producto vacacional en la zona sigue siendo muy abundante y se digerirá a largo plazo. Lo que mejor se vende son las viviendas unifamiliares de entre 200 y 300 m² ubicadas en A Coruña y sus ayuntamientos limítrofes.

El mercado de alquiler es menos significativo que el de compra, orientado también a unifamiliares de entre 200 y 300 m².

Actividad
No se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional. La única actividad de construcción se localiza en A Coruña, donde parte de nuevos edificios plurifamiliares podría destinarse a vivienda de alquiler o venta para periodos vacacionales.

Mercado de suelo
Sin actividad. Las únicas compras de suelo son para autopromoción de vivienda unifamiliar.

Demanda
No se observa una reactivación de las compraventas de vivienda vacacional. Los compradores suelen ser autóctonos, de la propia zona de influencia.

PRECIOS
COSTA GALLEGA

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
A Coruña (provincia)	**1.122**	**1.098**	**-2,1%**	**-32,4%**
Sada	1.132	1.212	7,1%	-26,3%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
COSTA GALLEGA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
A Coruña (provincia)	**6.381**	**6.685**	**4,8%**	**1.251**	**858**	**-31,4%**	**5.130**	**5.827**	**13,6%**
Arteixo	141	187	32,6%	30	46	53,3%	111	141	27,0%
Boiro	135	89	-34,1%	53	20	-62,3%	82	69	-15,9%
Coruña (A), Capital	1.779	2.016	13,3%	317	230	-27,4%	1.462	1.786	22,2%
Sada	179	170	-5,0%	45	23	-48,9%	134	147	9,7%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA GALLEGA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
A Coruña (provincia)	**733**	**1.138**	**55%**	**419**	**513**	**22%**	**314**	**625**	**99%**
Arteixo	9	6	-33%	9	6	-33%	0	0	-
Boiro	6	8	33%	6	8	33%	0	0	-
Coruña (A), Capital	200	264	32%	6	14	133%	194	250	29%
Sada	18	49	172%	18	22	22%	0	27	-

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

Lugo

MUNICIPIOS DE COSTA DE LUGO

Situación general

Próxima al suelo.
Se ha observado en los últimos meses una ligera mejora de las ventas, impulsadas por la liquidación de existencias de Sareb, por lo que esta mayor actividad no se ha traducido en subidas significativas de precios. En la zona oriental, entre Foz y Ribadeo, se está finalizando el stock de viviendas que había acumulado, sin que se observe el inicio de nuevas promociones.

Precios

Los precios están estabilizados. En los próximos meses no se prevé un aumento generalizado de las transacciones ni un incremento de la demanda suficiente para que se produzcan aumentos sensibles en los precios actuales.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.400 €/m². En las playas urbanas de Foz, Viveiro y Barreiros. Apartamentos de entre 60 y 70 m², con dos dormitorios y uno o dos baños y calidades medias-altas con respecto al resto de la oferta existente.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.500 €/m². Aisladas, adosadas o pareadas, de unos 250-300 m² construidos, con tres o cuatro dormitorios y el mismo número de baños. Buenas calidades.*

Oferta

Existe un nivel intermedio de stock de obra nueva de producto vacacional que se va absorbiendo y se absorberá previsiblemente en el corto plazo.

La tipología de vivienda en stock más demandada y vendida son apartamentos de reducidas dimensiones, entre 60 y 70 m², dos dormitorios y calidades medias, en las proximidades de las playas y, en la medida de lo posible, asentadas en suelo próximo al núcleo urbano de la población.

El alquiler, menos relevante que el mercado de compra, se concreta en pisos para los meses de verano, bien para toda la temporada, por meses o quincenas. Son viviendas de mayor antigüedad y menor calidad constructiva que los que se ponen a la venta. En parte es un mercado tradicional en el que el propietario y arrendatario son los mismos año tras año.

Actividad

Prácticamente inexistente. No hay actividad promotora de nueva planta y únicamente se ha reiniciado una promoción de 40-50 viviendas en la localidad de Foz.

Mercado de suelo

Sin actividad. Únicamente estudios de viabilidad y tanteo de precios, sin transacciones.
El municipio más importante de la zona, Viveiro, tiene la actividad urbanística paralizada con una normativa provisional impuesta por la Xunta de Galicia de carácter enormemente restrictivo, que prácticamente impide la obtención de licencias de obra. Los municipios con planeamiento en vigor tampoco tienen demanda de licencias, salvo las viviendas para uso propio, no vacacionales. En los ayuntamientos de Burela, Ribadeo y Xove se ha aprobado definitivamente el Plan General, aunque no ha variado de forma significativa la solicitud de licencias.

Demanda

El número de compraventas de vivienda vacacional ha aumentado este último año, aunque no de forma significativa. La demanda se ha incrementado por la mejora de las comunicaciones, tras la puesta en servicio de la autovía del Cantábrico.

El comprador tipo procede de las poblaciones del interior de Galicia, de la meseta central y de la cornisa cantábrica.

COMPRAVENTAS
COSTA GALLEGA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Lugo (provincia)	**2.417**	**2.407**	**-0,4%**	**699**	**626**	**-10,4%**	**1.718**	**1.781**	**3,7%**

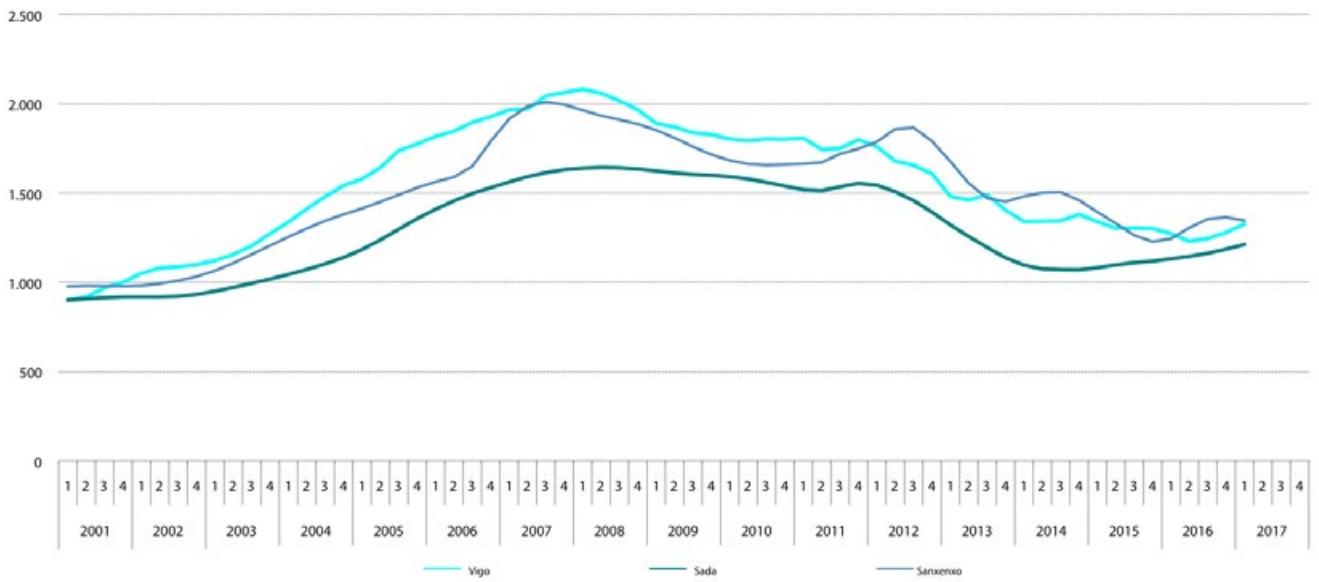
Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA GALLEGA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Lugo (provincia)	**266**	**199**	**-25%**	**95**	**100**	**5%**	**171**	**98**	**-43%**

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

Vivienda en costa 2017



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

| Mar Cantábrico

Costa de Asturias (Cabo Verde)

ENTRE CASTROPOL Y CUDILLERO

Situación general
Indicios de recuperación en la zona, teniendo en cuenta que son pocos los núcleos donde predominen los inmuebles de segunda residencia.

Precios
Situación de estancamiento de precios en los inmuebles vacacionales, en su mayoría autopromociones.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.600-1.700 €/m². En Tapia. Viviendas de dos habitaciones y unos 10 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.400-1.500 €/m². En Tapia. Viviendas de unos 240 m², tres o cuatro dormitorios y 10 años de antigüedad.*

Oferta
El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo y asumible a corto plazo en la zona, exceptuando la zona de Puerto de Vega, donde es mayor porque se han acabado tres promociones que habían quedado paralizadas en 2010. La tipología que mejor se está vendiendo son pisos de dos dormitorios y dos baños.

La oferta de vivienda vacacional está compensada entre obra nueva y segunda mano. El alquiler es menos representativo que la compra en la zona, con una oferta centrada en pisos de dos dormitorios.

Actividad
No se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional, aunque sí se ha reactivado alguna promoción que estuvo paralizada durante la crisis en Puerto de Vega y El Espín.

Mercado de suelo
Solo se han realizado algunas transacciones aisladas ya que apenas existe interés por la compra de suelo para promociones vacacionales.

Demanda
Las compraventas de vivienda vacacional han aumentado en el último año. El comprador procede fundamentalmente de Madrid y País Vasco.

ENTRE MUROS DEL NALÓN Y VILLAVICIOSA

Situación general
Mercado próximo al suelo.
El panorama es muy similar al del año pasado. Se está terminado el stock y los valores siguen estables desde entonces.

Precios
Situación de estancamiento de precios. En Gijón se observa un tímido repunte, gracias a la mejora del acceso a la financiación, que se acabará extendiendo a otras zonas, y a la fuerte demanda de primera residencia.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 4.000 €/m². En Gijón, en el Paseo del Muro, con vistas frontales a la playa. Viviendas de 65 m² útiles (dos dormitorios) o 120 m² útiles (entre tres y cuatro dormitorios). Se pueden alcanzar los 5.000 m².*
- *Vivienda unifamiliar: 2.400 €/m². En Luanco, Salinas y Gijón. Superficie media entre 250 y 300 m², de tres o cuatro dormitorios y una antigüedad a partir de los 10-15 años.*

Oferta

El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo y asumible a corto plazo en la zona, excepto en Luanco, donde todavía queda oferta suficiente. La tipología que mejor se está vendiendo es la vivienda plurifamiliar de 65 m² (dos habitaciones) o de 80 m² (tres habitaciones), en ciudades como Luanco, Gijón y, en menor medida, Villaviciosa. También están saliendo con facilidad al mercado viviendas unifamiliares en Luanco, Soto del Barco, Villaviciosa, Castrillón y Gozón, con valores entre 200.000 y 360.00 euros.

En esta zona predomina la vivienda vacacional de segunda mano, sobre todo en Luanco y Villaviciosa. Por su parte, el mercado del alquiler es menos relevante que el de compra, en su mayoría viviendas plurifamiliares en Gijón, Luanco, Villaviciosa y Salinas durante los meses de julio y agosto. Son inmuebles entre 65 y 85 m² de superficie y calidades medias-bajas.

Actividad

Se han reactivado algunas promociones que estuvieron paralizadas durante la crisis en Luanco. Se trata de una promoción de tres edificios con 100 viviendas plurifamiliares con zonas verdes y piscina comunitaria.

Mercado de suelo

La localidad que tiene más actividad es Gijón, seguida por Luanco. La nueva oferta en construcción son pisos de 65 m² (dos dormitorios) y de 80 m² (dos y tres dormitorios). Por su parte, en el mercado de suelo se ha realizado sólo alguna transacción aislada porque está prácticamente paralizado, salvo algunos solares o edificios que se han comprado a bancos. El suelo sin desarrollar no se vende.

Demanda

El mercado está estabilizado en términos de compraventas, aunque se observa una mayor afluencia de visitantes en época estival y mayor ocupación hotelera. El comprador de vivienda vacacional es principalmente nacional, procedente de Asturias, Castilla-León y Madrid.

ENTRE COLUNGA Y RIBADEDEVA

Situación general

En clara fase de ajuste en la zona, aunque la situación es algo mejor que el año pasado.

Precios

Estabilización en las principales localidades.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.800 €/m². En Llanes. Pisos de dos dormitorios y dos baños.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.300 €/m². En Llanes. Viviendas con una superficie de 200 m², tres dormitorios y en torno a 10 años de antigüedad.*

Oferta

El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo y asumible a corto plazo en la zona. La obra nueva terminada que mejor se vende son los pisos de dos dormitorios.

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

Actividad

No se han reiniciado obras paralizadas ni se han iniciado nuevos proyectos. La actividad promotora se limita a alguna iniciativa de autoconstrucción, con Llanes como localidad con mayor actividad.

Mercado de suelo

Sin actividad

Demanda

El comprador predominante es nacional, procedente de Madrid y País Vasco.

PRECIOS
COSTA DE ASTURIAS

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Asturias	**1.126**	**1.122**	**-0,4%**	**-37,1%**
Gijón	1.231	1.287	4,5%	-41,5%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
COSTA DE ASTURIAS

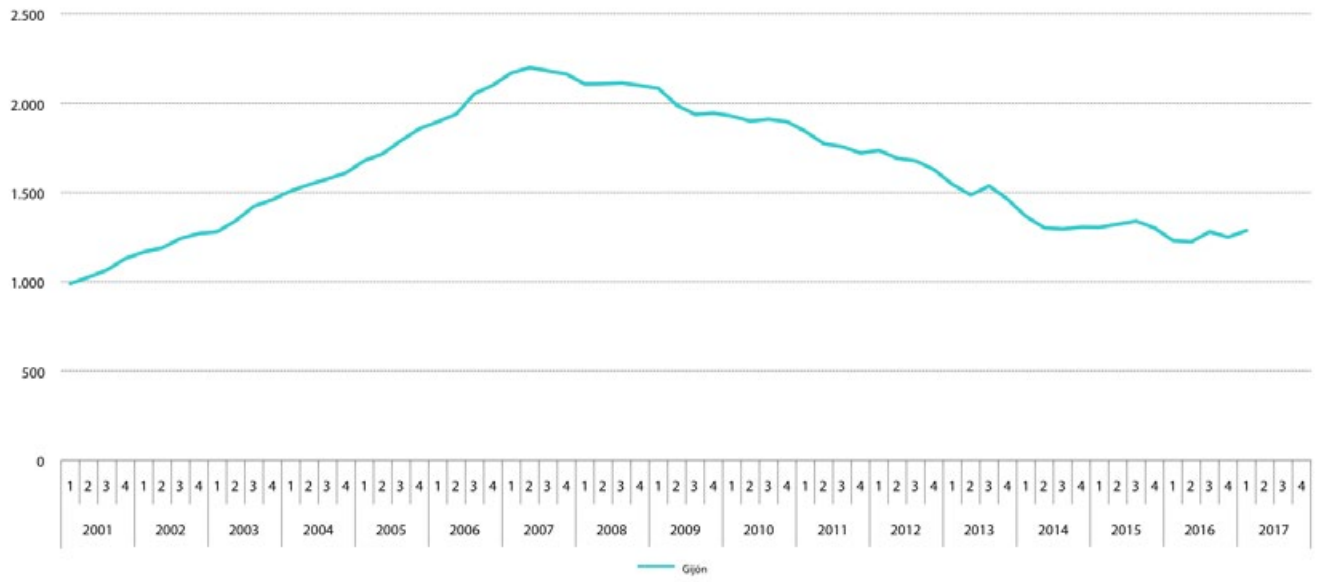
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Asturias	**6.516**	**7.617**	**16,9%**	**651**	**684**	**5,1%**	**5.865**	**6.933**	**18,2%**
Gijón	2.054	2.307	12,3%	289	210	-27,3%	1.765	2.097	18,8%
Llanes	208	229	10,1%	14	4	-71,4%	194	225	16,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA DE ASTURIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Asturias	**847**	**988**	**17%**	**327**	**342**	**5%**	**520**	**646**	**24%**
Gijón	315	165	-48%	53	36	-32%	262	129	-51%
Llanes	17	25	47%	14	25	79%	3	0	-100%

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



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

| Mar Cantábrico

Costa de Cantabria

ENTRE VAL DE SAN VICENTE Y CASTRO-URDIALES

Situación general

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

Precios

Se observa un estancamiento de precios en las principales localidades, con ligeras subidas en Suances, Santa Cruz de Bezana y Piélagos. La previsión para este año es que los precios se mantengan o mejoren ligeramente, ya que la oferta continúa siendo superior a la demanda existente pese a que se está reduciendo el stock de vivienda.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.850 €/m². En Santander. Pisos de entre 75 y 90 m² de superficie, calidades medias, dos o tres dormitorios y con una antigüedad aproximada de 15 a 20 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.300 €/m². En Santander. Inmuebles de entre 150 y 200 m², con calidades medias, tres o cuatro dormitorios y con una antigüedad aproximada de 15-20 años.*

Oferta

Existe un nivel medio de stock de obra nueva de producto vacacional, asumible a largo plazo en la zona. Salvo en Santander y Castro Urdiales, donde hay un mercado importante de primera residencia, la sobreoferta no se ha reducido de forma significativa. La tipología más habitual en stock son las viviendas plurifamiliares de entre 50 y 70 m², con dos dormitorios, uno o dos baños, calidades medias y ubicadas en urbanizaciones cercanas a la cosa.

En este mercado predomina la segunda mano. La crisis ha provocado que muchos de los inmuebles destinados a segunda residencia salgan a la venta, con lo que ha aumentado mucho la oferta. El mercado del alquiler, menos relevante que el de compra, está centrado en los meses de julio y agosto en municipios turísticos como Comillas, Suances, Santander, Ribamontan al mar, Laredo, San Vicente de la Barquera y Noja. La oferta más habitual en arrendamiento son viviendas plurifamiliares de 90 a 100 m², con tres o cuatro dormitorios y calidades medias. Además, también se alquilan viviendas unifamiliares de entre 150 y 200 m², tres dormitorios y calidades medias.

Actividad

Sigue sin reactivarse la construcción de vivienda vacacional. La actividad promotora que existe en Santander y Castro-Urdiales es fundamentalmente de primera residencia. Se construyen viviendas unifamiliares de entre 150 y 200 m², con calidades medias y generalmente de autopromoción.

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

Mercado de suelo

Sin actividad. En los municipios de Santander y Laredo se ha anulado recientemente el Plan General de Ordenación Urbana, originando un parón total en cualquier desarrollo de suelo.

Demanda

El ajuste de precios ha favorecido un ligero incremento de las compraventas, sin que se perciba un acortamiento en los plazos medios de venta. El comprador predominante es nacional. En la zona este de Cantabria proceden fundamentalmente de El País Vasco y en la zona oeste de Castilla y León, y también de Madrid.

PRECIOS
COSTA DE CANTABRIA

	Valor €/m² 1trim. 2016	Valor €/m² 1trim. 2017	% Variación 1trim 2016-1trim.2017	% Variación desde máximos
Cantabria	**1.215**	**1.247**	**2,6%**	**-40,2%**
Piélagos	1.044	1.115	6,8%	-39,7%
Santa Cruz de Bezana	1.247	1.325	6,3%	-38,4%
Santander	1.576	1.535	-2,6%	-41,4%
Suances	1.154	1.189	3,0%	-45,1%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS
COSTA DE CANTABRIA

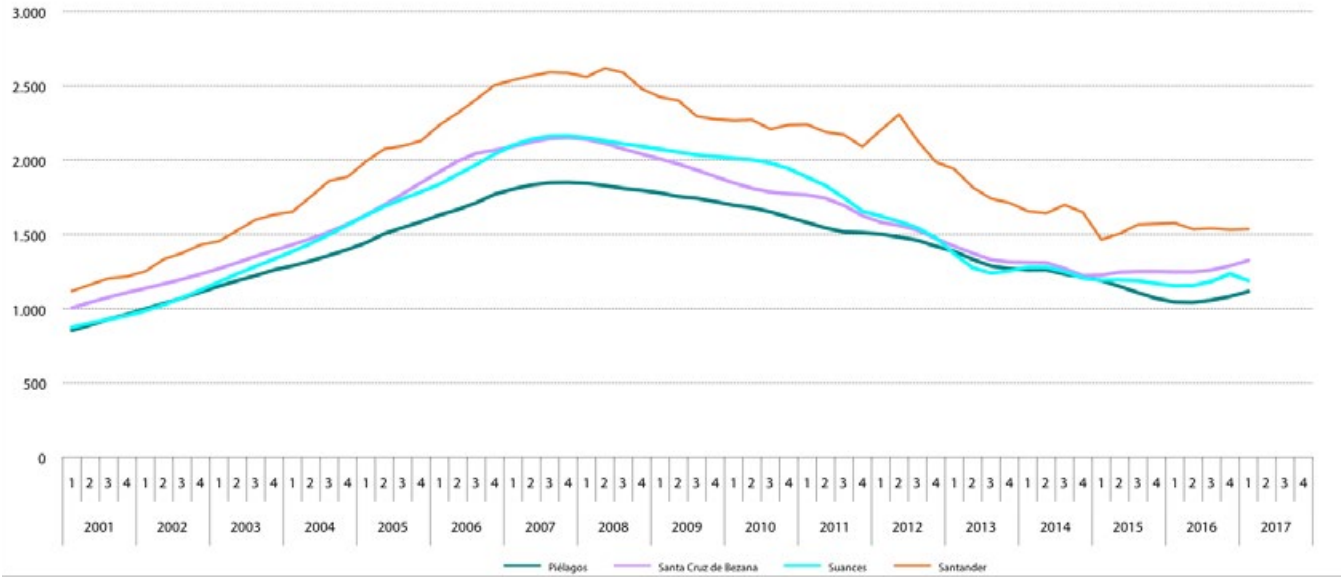
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Cantabria	**4.660**	**5.256**	**12,8%**	**731**	**728**	**-0,4%**	**3.929**	**4.528**	**15,2%**
Piélagos	222	227	2,3%	51	27	-47,1%	171	200	17,0%
Santa Cruz de Bezana	65	81	24,6%	2	5	150,0%	63	76	20,6%
Santander	1.261	1.488	18,0%	111	130	17,1%	1.150	1.358	18,1%
Suances	106	116	9,4%	28	28	0,0%	78	88	12,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA DE CANTABRIA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Cantabria	**539**	**483**	**-10%**	**242**	**240**	**-1%**	**297**	**243**	**-18%**
Piélagos	27	13	-52%	22	13	-41%	5	0	-100%
Santa Cruz de Bezana	8	3	-63%	8	3	-63%	0	0	-
Santander	89	86	-3%	16	6	-63%	73	80	10%

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



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

| Mar Cantábrico

Costa Vasca

Vizcaya

ENTRE MUSKIZ Y GETXO

Situación general
Indicios de mejora. La recuperación está siendo muy lenta. Las principales zonas vacacionales se encuentran en Getxo y entre los municipios de Zierbena y Muskiz.

Precios
La evolución de precios en las principales localidades ha comenzado a mejorar en el último año. La zona del municipio de Getxo, por tradición, es una zona turística de veraneo y los precios apenas han sufrido variaciones en los últimos años. La oferta es bastante escasa.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.500 €/m². En Zierbena y Muskiz. Viviendas de 80 m² de superficie, entre 2 y 3 dormitorios y una antigüedad superior a 20 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.000 €/m². En Zierbena y Muskiz. La oferta es escasa.*

Oferta
No hay stock de obra nueva de producto vacacional. La tipología predominante en oferta es la vivienda plurifamiliar de segunda mano, con 80 m² de superficie, con dos o tres dormitorios y una antigüedad superior a 20 años.

El mercado del alquiler es más relevante que el de compra. El tipo de vivienda más habitual en arrendamiento coincide con el del mercado de venta. Las rentas de alquiler están contenidas, sin previsión de subidas.

Actividad
Sin actividad de construcción de vivienda vacacional. Solo hay promociones para primera residencia en Getxo y Barakaldo.

Mercado de suelo
La actividad se circunscribe únicamente a estudios viabilidad y tanteo de precios, pero sin transacciones.

Demanda
No se percibe un aumento en el número de compraventa de vivienda vacacional. La demanda es fundamentalmente nacional, procedente de las provincias limítrofes (Guipúzcoa y Cantabria) y de Madrid.

ENTRE SOPELANA Y LEMOIZ

Situación general
Indicios de recuperación.
Los municipios de este área son principalmente de primera residencia, pero existe una amplia demanda de viviendas de alquiler.

Precios
Los precios evolucionan de manera positiva y las previsiones son optimistas para este año, aunque centradas en vivienda de primera residencia y no tanto vacacional. En esta zona no hay oferta ni de vivienda vacacional plurifamiliar ni unifamiliar en primera línea de playa.

Oferta
No hay stock de obra nueva de producto vacacional en esta zona. La tipología más habitual en oferta es la vivienda plurifamiliar de segunda mano, con una superficie media de 80 a 90 m², tres dormitorios, dos baños, garaje y trastero.

El mercado del alquiler es más relevante que el de compra en la oferta vacacional, principalmente en los municipios de Plentzia y Gorliz. La oferta es muy heterogénea, desde un apartamento de un dormitorio a un piso de cuatro dormitorios, que se alquilan por semanas.

Actividad
No existe actividad de construcción de obra nueva vacacional en venta ni previsiones de nuevos proyectos a la vista. Hay algo de actividad en las localidades de Sopelana y Gorliz.

Mercado de suelo
Sin actividad, aunque se puede encontrar con facilidad suelo finalista en los municipios de Urduliz y Sopelana.

Demanda
La demanda es fundamentalmente nacional, de Cataluña y la Comunidad de Madrid.

BAKIO, BERMEO Y LA RÍA DE MUNDAKA A ONDARROA

Situación general
Indicios de recuperación. Se aprecia una ligera mejoría, aunque la mayor parte de estos municipios son fundamentalmente de primera residencia.

Precios
Las principales localidades han experimentado ligeros incrementos de precios en el último año. La previsión es que mantenga esta tendencia moderada, ya que la oferta sigue siendo superior a la demanda.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.800 €/m². En Bakio y Mundaka. Viviendas con una superficie media de entre 80 y 120 m², con buenas calidades y preferentemente de reciente construcción o en buen estado de conservación.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.800 €/m². En Mundaka. Viviendas con una superficie media entre 250 y 350 m² y con una antigüedad de entre 30 y 40 años.*

Oferta
Existe un nivel medio de stock de obra nueva, que se ha reducido ligeramente en el último año. La tipología que mejor se está vendiendo son pisos con una superficie media entre 80 y 120 m², buenas calidades, de obra nueva o recién reformadas.

El mercado del alquiler es más relevante que el de compra, excepto en Bermeo, que es un enclave de primera residencia y prácticamente no hay alquiler vacacional. El producto demandado en arrendamiento son viviendas de superficie media y en buen estado de conservación.

Actividad
No hay vivienda vacacional en construcción.

Mercado de suelo
Sin actividad. Son municipios en los que la oferta de vivienda supera a la demanda y la gestión de suelo está paralizada.

Demanda
El comprador predominante es nacional, procedente de Bilbao y los municipios cercanos del interior, como Galdácano o Durango.

ENTRE ELANTXOBA Y ONDARROA

Situación general
Indicios de recuperación en la zona. Se percibe una ligera mejoría en la compra de segunda residencia principalmente en Lekeitio.

Precios
Han mejorado ligeramente en los últimos meses. La previsión es que se mantengan, ya que la oferta sigue siendo superior a la demanda.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.000 €/m². En Lekeitio. Pisos entre 80 y 120 m², con buenas calidades y preferentemente de reciente construcción o en buen estado de conservación.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.500 €/m². En Lekeitio. Viviendas entre 300 y 400 m² y con una antigüedad de entre 30 y 40 años.*

Oferta
El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es medio y asumible a largo plazo. Las viviendas que mejor salida encuentran tienen una superficie entre 70 y 110 m², buenas calidades, de reciente construcción o reformadas.

Predomina la vivienda usada sobre la obra nueva y el mercado del alquiler es más relevante que el compra, excepto en el municipio de Ondarroa, que es de primera residencia y apenas hay alquiler vacacional.

Actividad
No hay actividad de construcción de vivienda vacacional.

Mercado de suelo
Sin actividad. La gestión de suelo está paralizada.

Demanda
Se percibe una mejora en las compraventas. El comprador predominante es nacional, procedente de Bilbao y de los municipios cercanos del interior (Galdácano o Durango).

COMPRAVENTAS
COSTA VASCA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Vizcaya	**9.178**	**10.124**	**10,3%**	**2463**	**2050**	**-16,8%**	**6.715**	**8.074**	**20,2%**
Getxo	427	542	26,9%	65	87	33,8%	362	455	25,7%
Bakio	63	63	0,0%	10	10	0,0%	53	53	0,0%
Ondarroa	28	31	10,7%	9	8	-11,1%	19	23	21,1%
Bermeo	91	142	56,0%	8	4	-50,0%	83	138	66,3%
Santurtzi	230	272	18,3%	26	22	-15,4%	204	250	22,5%
Sopelana	150	100	-33,3%	51	12	-76,5%	99	88	-11,1%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA VASCA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Vizcaya	**1.761**	**2.532**	**44%**	**99**	**110**	**11%**	**1.662**	**2.422**	**46%**
Bermeo	7	16	129%	1	0	-100%	6	16	167%
Getxo	288	41	-86%	8	0	-100%	280	41	-85%
Santurtzi	38	312	721%	0	0	-	38	312	721%
Sopelana	0	169	-	0	11	-	0	158	-

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

Guipúzcoa

COSTA DE MUTRIKU HASTA ORIO

Situación general
En clara recuperación en la zona. Prima la primera residencia y la oferta vacacional es escasa.

Precios
Los precios en la zona están en ascenso. La previsión es que seguirá tendiendo al alza a medida que mejore el acceso a la financiación de la creciente demanda.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 5.000 €/m². En Zarautz, son viviendas de 100 m², tres dormitorios, dos baños y terraza.*
- *No existe oferta de vivienda vacacional unifamiliar en esta zona.*

Oferta
No existe stock de obra nueva de producto vacacional en la zona. El mercado es fundamentalmente de segunda mano, con un peso equilibrado de alquiler y compra. la tipología predominante en arrendamiento son pisos de 80 m² construidos, dos habitaciones y un baño.

Actividad
No hay obra nueva en venta, pero sí se han iniciado nuevos proyectos en Zumaia, principalmente de primera residencia. Se construyen viviendas plurifamiliares de 80 m², dos dormitorios y dos baños.

Mercado de suelo
Empieza a recuperar una actividad regular, aunque centrado en viviendas de primera residencia, con aumentos generalizados de precios.

Demanda
El comprador predominante de vivienda vacacional en la zona es nacional, fundamentalmente de la Comunidad de Madrid.

ENTRE SAN SEBASTIÁN Y HONDARRIBIA

Situación general
En clara recuperación en la zona. La vivienda vacacional es poco representativa comparada con la primera residencia.

Precios
Los precios tienden al alza y la previsión es que sigan incrementándose, porque hay una demanda creciente.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 9.000 €/m². En la playa de La Concha. Pisos de 100 m², tres dormitorios, dos baños y terraza.*
- *No existe oferta de vivienda vacacional unifamiliar en esta zona.*

Oferta
No hay stock de stock de obra nueva de producto vacacional. El mercado es fundamentalmente de segunda mano, con un peso equilibrado entre compra y alquiler. El producto típico en arrendamiento son viviendas de 80 m², dos habitaciones y un baño.

Actividad
Los nuevos proyectos en construcción se concentran en San Sebastián, pero en primera residencia en su mayoría. De momento, no se plantean promociones específicas de vivienda vacacional. El producto en construcción son apartamentos de 80 m², dos dormitorios y dos baños.

Mercado de suelo
Está empezando a recuperar una actividad regular, con incrementos en el precio a nivel general. No hay mercado de suelo específico para vivienda vacacional.

Demanda
Se observa un incremento de las compraventas. El comprador predominante es nacional, procedente de la Comunidad de Madrid.

COMPRAVENTAS
COSTA VASCA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	NUEVA 2015	NUEVA 2016	Variación	USADA 2015	USADA 2016	Variación
Guipúzcoa	**4.925**	**5.342**	**8,5%**	**1.525**	**1.065**	**-30,2%**	**3.400**	**4.277**	**25,8%**
San Sebastián	1.665	1.673	0,5%	386	282	-26,9%	1.279	1.391	8,8%
Hondarribia	105	127	21,0%	10	12	20,0%	95	115	21,1%
Orio	59	44	-25,4%	39	11	-71,8%	20	33	65,0%
Mutriku	14	41	192,9%	3	4	33,3%	11	37	236,4%
Irun	432	413	-4,4%	162	66	-59,3%	270	347	28,5%
Pasaia	200	187	-6,5%	132	65	-50,8%	68	122	79,4%
Zarautz	115	146	27,0%	25	10	-60,0%	90	136	51,1%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA VASCA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2015	TOTAL 2016	Variación	UNIF 2015	UNIF 2016	Variación	PLURI 2015	PLURI 2016	Variación
Guipúzcoa	**2.471**	**1.283**	**-48%**	**48**	**21**	**-56%**	**2.423**	**1.262**	**-48%**
Donostia-San Sebastián	1.009	268	-73%	22	9	-59%	987	259	-74%
Hondarribia	2	4	100%	2	1	-50%	0	3	-
Zarautz	2	0	-100%	0	0		2	0	-100%

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

(*) La información sobre la costa vasca ha sido elaborada con la colaboración técnica de Aitor Ubiria Manzarraga, Alejandra Ruiz de Aguirre Landaluce, Javier Landa Aguirre y Enrique Trallero Aísa.

tinsa

info@tinsa.es
José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 372 75 00
(+34) 91 372 75 10