



VIVIENDA EN COSTA 2020



ÍNDICE

Notas metodológicas	4
Coyuntura general	5
Resumen ejecutivo	9
Situación general	9
Precios	10
Oferta.....	12
Actividad promotora.....	13
Mercado de suelo.....	14
Demanda	15
Mapa de situación en la vivienda vacacional	17
MAR MEDITERRÁNEO	
Costa catalana.....	18
Girona	18
Barcelona	20
Costa de la Comunidad Valenciana	24
Castellón (Costa del Azahar).....	24
Costa de Valencia	26
Alicante (Costa Blanca)	28
Islas Baleares.....	32
Mallorca.....	32
Ibiza/Formentera.....	34
Andalucía mediterránea	36
Costa de Almería	36
Málaga (Costa del Sol)	38
OCÉANO ATLÁNTICO	
Andalucía Atlántica (Costa de la Luz).....	42
Cádiz	42
Islas Canarias	45
Tenerife.....	45
Gran Canaria	47
Lanzarote.....	48

OCÉANO ATLÁNTICO / MAR CANTÁBRICO

Costa Gallega	51
Pontevedra (Rías Bajas)	51

MAR CANTÁBRICO

Costa de Asturias (Costa Verde)	53
Costa Vasca	55
Guipúzcoa	55

AGRADECIMIENTOS	57
------------------------------	-----------



NOTAS METODOLÓGICAS

El informe de Vivienda en Costa 2020 es un análisis de los principales mercados de vivienda vacacional de costa existentes en nuestro país. Su contenido se ha realizado con la colaboración de los técnicos de Tinsa que trabajan habitualmente en las zonas seleccionadas.

Ante la actual situación de excepcionalidad por el covid-19 se decidió realizar una consulta a la red técnica de Tinsa en las primeras semanas de junio de 2020 para realizar un análisis inmediatamente posterior a la reactivación del mercado tras la fase de confinamiento. Se limitó el alcance geográfico a 24 zonas principales, donde se preguntó a los técnicos por la evolución reciente (precovid-19) y las primeras impresiones sobre la afectación potencial de la presente coyuntura, dado que los mercados residenciales de costa podrían quedar especialmente afectados por su exposición no sólo a la demanda nacional sino también foránea. Adicionalmente, se aportan estadísticos referentes a compraventas, precios y visados recientes de otros municipios principales ubicados en las provincias de las zonas seleccionadas.

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 durante el periodo 2019 así como durante el primer trimestre e del 2020, inicio de la crisis del covid-19. La visión técnica se complementa con los siguientes datos estadísticos:

- Valor €/m² en los municipios costeros, variación interanual y desde máximos. La estadística de precios se nutre de los valores de mercado de las tasaciones con finalidad hipotecaria realizadas por Tinsa. Los valores del primer trimestre del 2020 reflejados en este informe tienen carácter provisional hasta que puedan darse por consolidados pasados dos trimestres. *(Fuente: Tinsa)*
- Gráfico de evolución de precios desde 2001 hasta primer trimestre de 2020 en los municipios más relevantes. *Fuente: Estadística Tinsa IMIE Mercados Locales)*
- Compraventas en cada localidad. Años 2018-2019. *(Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Mitma)*
- Visados de obra nueva en municipios costeros de más de 10.000 habitantes. Años 2018-2019. *(Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Mitma)*

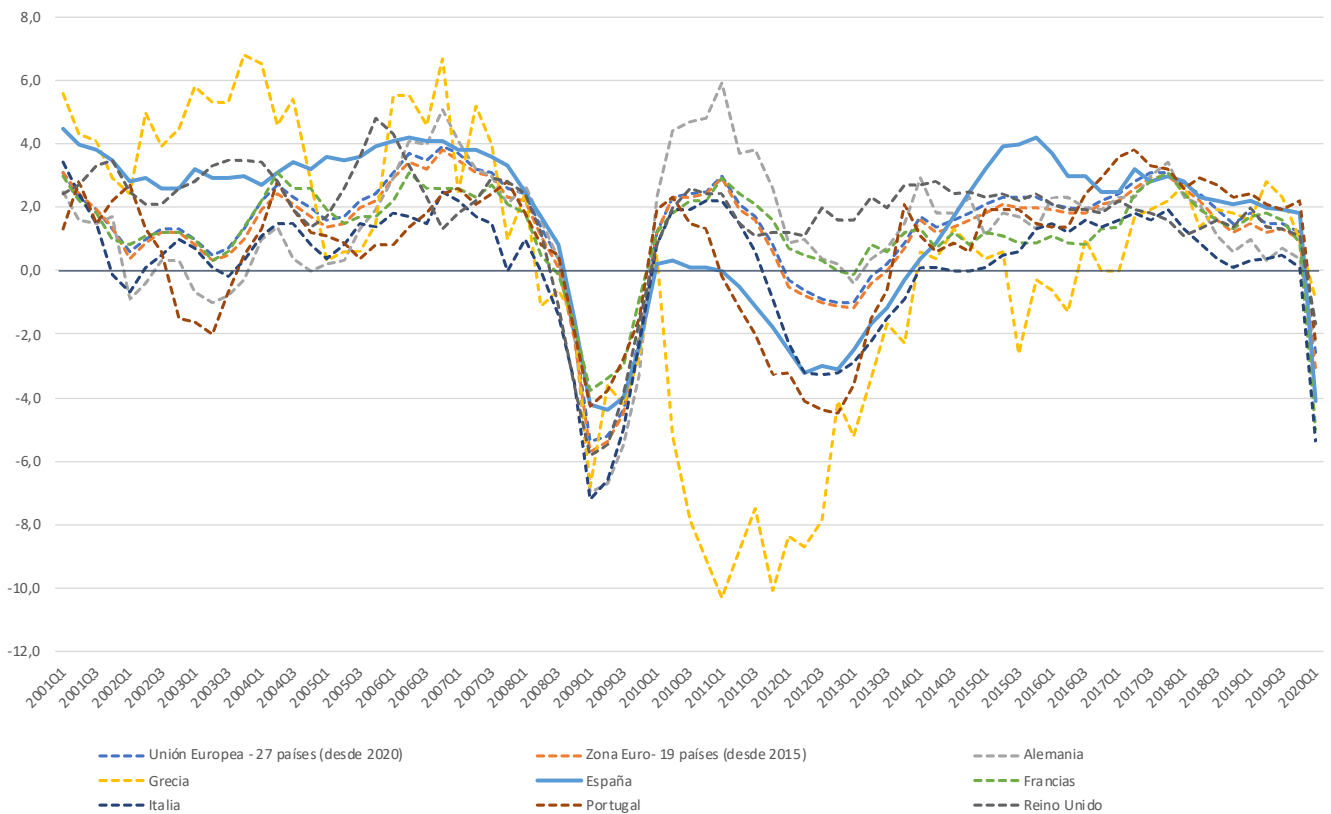
Dado el gran valor que aporta la experiencia directa de los técnicos a la profundidad del informe, Tinsa ha incorporado un listado con el nombre de los profesionales, sin cuya colaboración desinteresada este informe no hubiera podido realizarse.



COYUNTURA GENERAL

El impacto del covid-19 sobre la economía internacional en general y española en particular, durante este año 2020 y de forma previsible en inmediateamente posteriores, condiciona de manera drástica paradigmas fundamentales de los mercados y trastoca completamente las tendencias recientes identificadas. El grueso de previsiones oficiales para los próximos trimestres en España coincide en la intensa afectación y, sobre todo, en la acusada incertidumbre y exposición a riesgos sistémicos, de forma que en la mitad del año buena parte de los análisis son aún conjeturales, a la espera de estadísticas detalladas de los últimos meses y de las primeras conclusiones tras el periodo de confinamiento nacional.

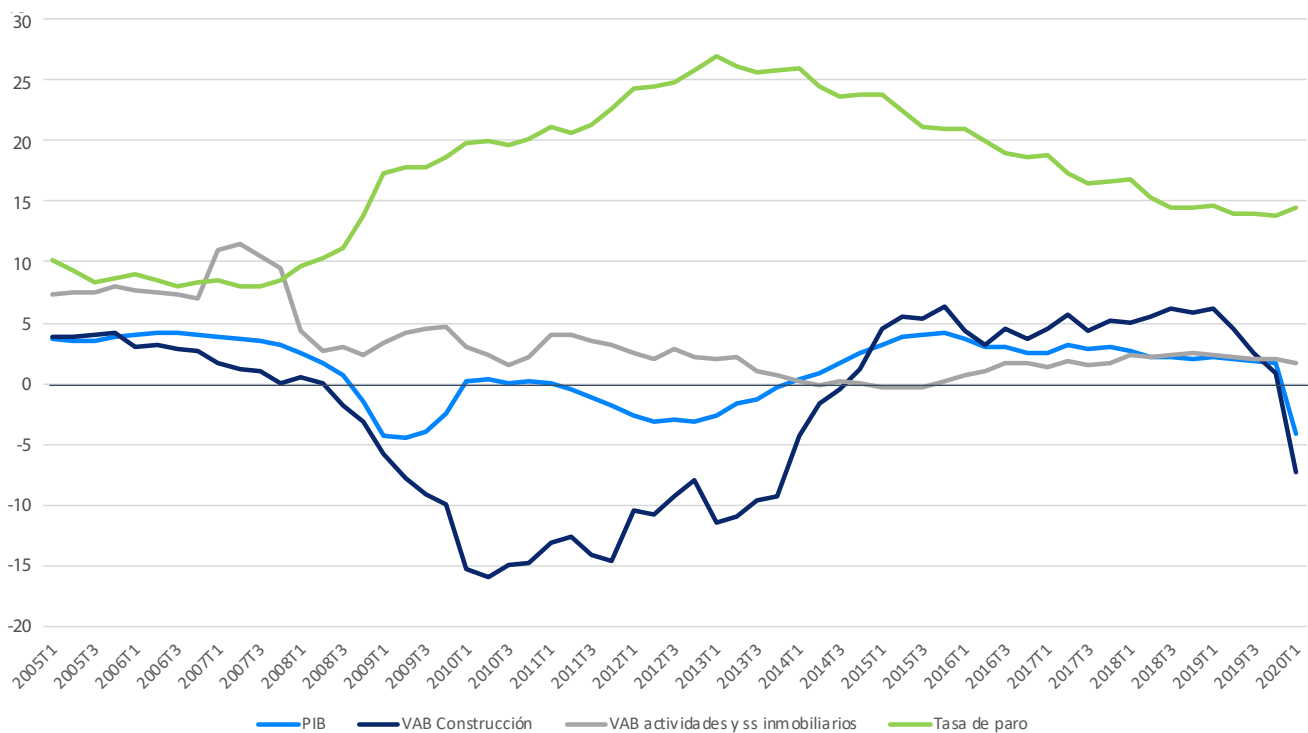
Evolución europea del PIB (% de variación anual)



Fuente: Eurostat

Previamente —durante 2019—, la economía española reducía su ritmo de crecimiento, dando señales del agotamiento de un ciclo expansivo de un lustro, posterior a la fuerte crisis precedente. Las cifras de crecimiento anual de PIB de la Contabilidad Nacional Trimestral en el segundo semestre del año quedaban ya por debajo del 2 %, siendo aún inferiores las del consumo de los hogares (algo por encima del 1 %). El resto de agregados macroeconómicos se comportaba de manera análoga, en tanto que el común de las previsiones para 2020 apuntaba a crecimiento más reducido con riesgos (incidencia del Brexit, tensiones comerciales internacionales, etc.) que podrían llevar a un cambio de ciclo, al menos de manera amortiguada. En lo que respecta al sector residencial, en gran medida lo expuesto resultaba replicable, añadiendo algunas especificidades tales como un notable aumento de precios en ciudades principales y mercados de costa, dificultad de acceso a la vivienda entre sectores jóvenes de población y una evolución demográfica manifiestamente desfavorable en buena parte del interior peninsular; no obstante, la moderación en la nueva oferta en los últimos tiempos, ratios de endeudamiento muy distantes de los de una década atrás y tasas de apreciación contenidas fuera de los mercados antes citados eran elementos que invitaban al optimismo.

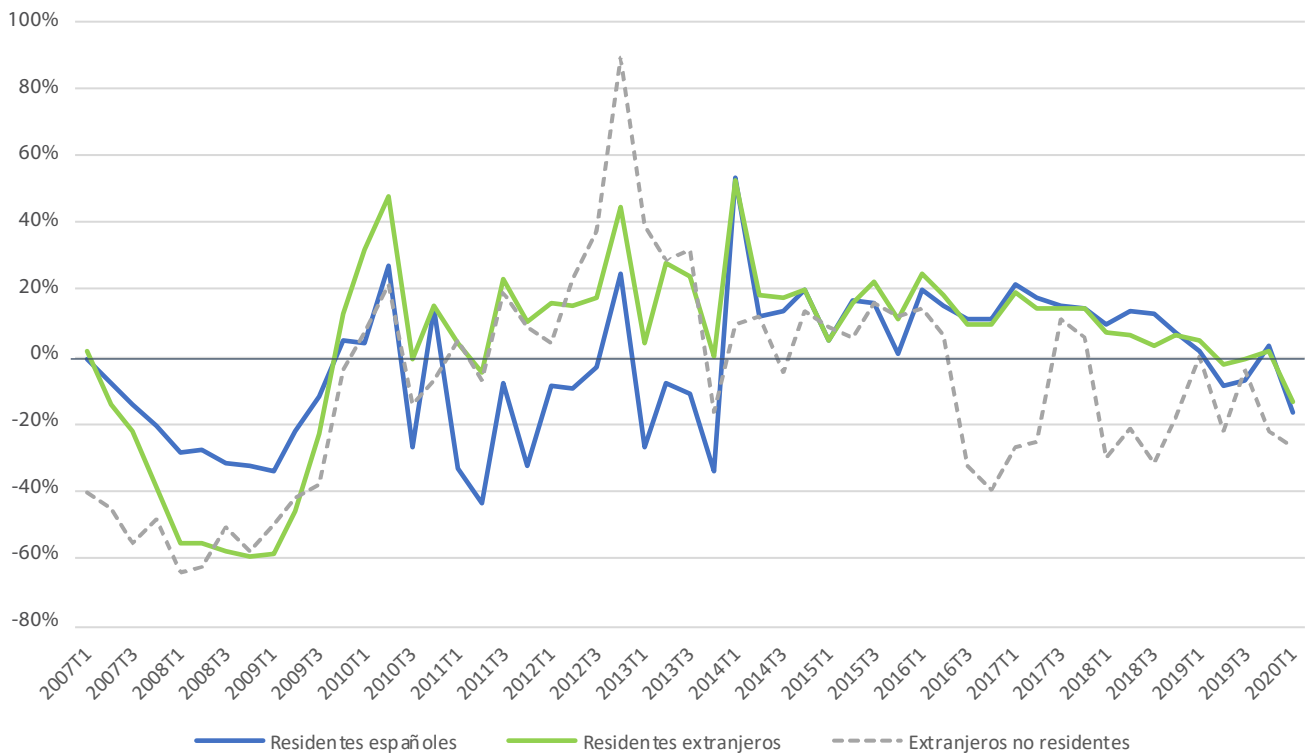
Variación anual (%) indicadores macro en España



Fuente: INE

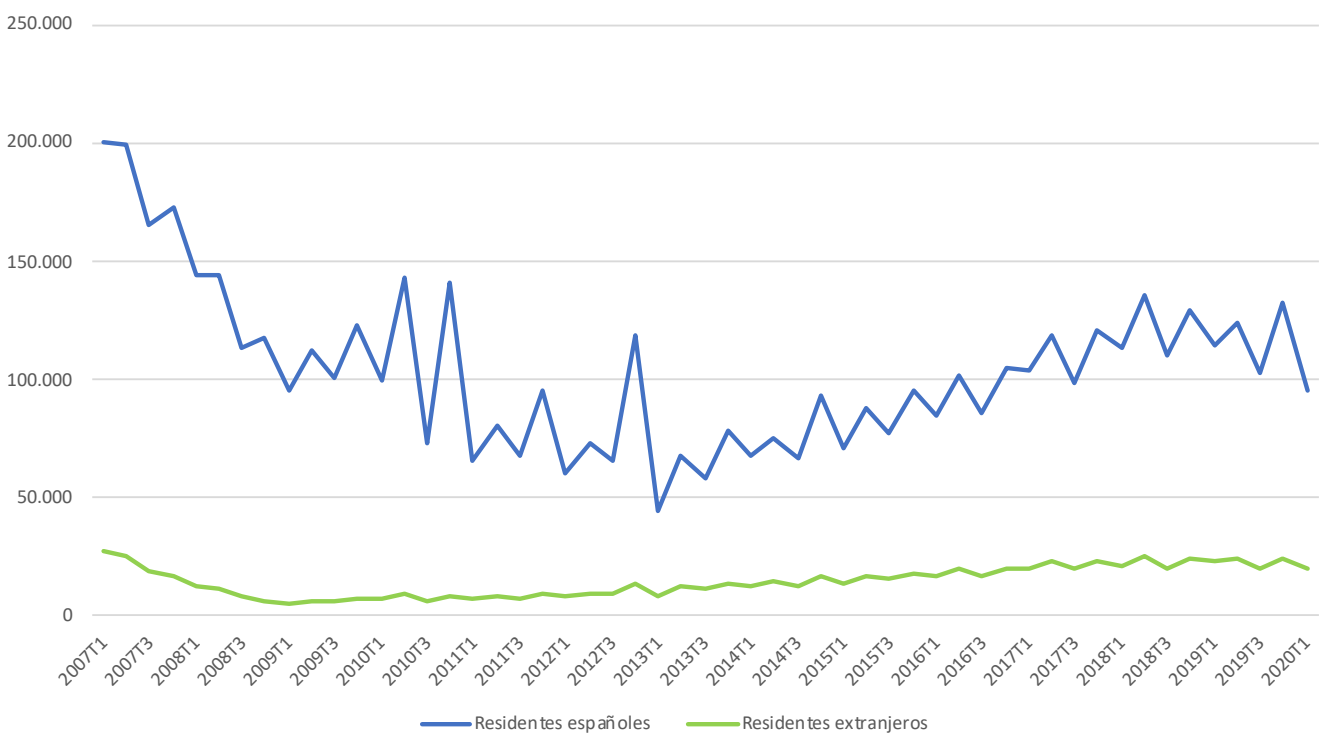
Ninguna previsión podía anticipar que, a comienzos de 2020, se produjera una pandemia con un prolongado periodo de confinamiento y de paralización casi completa de numerosos sectores productivos, incluyendo el inmobiliario residencial, minando la actividad económica nacional y el mercado laboral, con consecuencias impredecibles a largo plazo tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo. Si bien dicho parón se centra sobre todo en el segundo trimestre del año, ya los datos publicados del primer trimestre muestran caídas anuales del PIB del 4 % y de casi 6 % en el consumo familiar, siendo aún más notoria la del sector de la construcción. Asimismo, las transacciones totales de vivienda caían anualmente un 16 %; las cifras del segundo trimestre del año no tendrán parangón en la serie histórica. Siendo dicha situación, por definición, generalizada, se espera que los mercados residenciales de costa queden especialmente expuestos por su dependencia de la demanda extranjera, cuya recuperación queda supeditada no sólo a la reactivación de la actividad, sino a la vuelta de cierta normalidad en cuanto a movilidad internacional y retorno de una confianza compradora e inversora adicional respecto a la estrictamente doméstica. Si el efecto del Brexit era una de las grandes incógnitas en ejercicios anteriores, el riesgo es ahora extensible a cualquier procedencia, con un componente de aún mayor incertidumbre en lo que concierne a la evolución próxima. Antes de la irrupción de la pandemia, durante 2019, el ajuste en transacciones en toda España se produjo en la demanda nacional (cerca de un 3 %), creciendo algo más de un 1 % la de residentes extranjeros (que en 2018 mostró un tono menos fuerte que en años previos y también que la demanda de residentes españoles).

Variación anual (%) de compraventa de viviendas.



Ministerio de Fomento / Mitma

Compraventas de viviendas entre residentes en España



Ministerio de Fomento / Mitma

Las previsiones de descenso interanual del PIB en España durante 2020 se sitúan alrededor del 10 %, con crecimientos obviamente notables en 2021 considerando el nivel precedente, pero sin retornar aún a volúmenes pre-Covid. Más que nunca, las estimaciones son volátiles y probablemente varíen sustancialmente en los próximos meses, dependiendo de circunstancias que cambian a gran velocidad, determinando a la práctica totalidad de mercados. Esto es extrapolable al mercado residencial y, en concreto, a los mercados de vivienda en ubicaciones de costa, que hace un año mostraban síntomas generales de estabilización (continuando hasta la presente coyuntura) y actualmente se encuentran en los comienzos de la reactivación del mercado y a la expectativa del comportamiento de oferta, demanda y precios en el segundo semestre del año y uno o dos años subsiguientes.

Proyecciones de la economía española (% de variación anual salvo indicación alternativa)

	2019	RECUPERACIÓN TEMPRANA			RECUPERACIÓN GRADUAL		
		2020	2021	2022	2020	2021	2022
PIB	2	-9	7,7	2,4	-11,6	9,1	2,1
Consumo privado	1,1	-9,1	9	1,8	-11,2	11,2	1,6
Formación bruta de capital fijo	1,8	-20,6	9,7	8,8	-26,5	7,4	7,1
Índice armonizado de precios de consumo	0,8	-0,1	1,3	1,6	-0,2	1,2	1,5
Tasa de paro (% de la población activa)	14,1	18,1	18,4	17,1	19,6	18,8	17,4

Fuente: BdE - Proyecciones de junio de 2020

RESUMEN EJECUTIVO

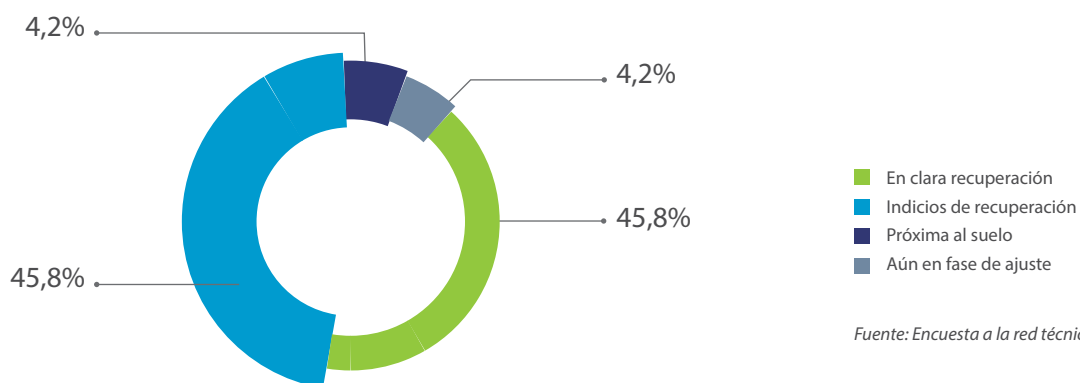
Situación general

La irrupción de la pandemia del covid-19 ha supuesto el fin de un ciclo en el mercado inmobiliario. La tendencia previa ha sido repentinamente interrumpida y en los próximos meses presenciaremos los ajustes y nuevos cambios de tendencia que experimentará el mercado. Los efectos principales derivados de esta crisis sanitaria y económica que afectan al mercado inmobiliario se sitúan en la solvencia y decisión de compra por parte de la demanda y, en segundo lugar, en las condiciones de financiación a promotores y particulares.

Haciendo una breve revisión de los periodos anteriores observábamos que en el año 2015 se ponía de manifiesto la mejoría del mercado, con ligeros incrementos interanuales de precios y de la actividad. Aunque a dos velocidades, se encontraban zonas que despertaban junto con zonas aún con un mercado inmobiliario muy paralizado, y con la variable stock muy presente y traduciéndose en un mercado de suelo inexistente. En 2016 el mercado de vivienda vacacional en costa continuaba mostrando síntomas de mejora tanto en precios como en actividad. Se hablaba entonces de una tenue recuperación y las zonas con variaciones interanuales positivas iban en aumento. En 2017 la recuperación seguía extendiéndose por el litoral español con la costa Mediterránea a la cabeza y podía concluirse que dos terceras partes de las zonas de costa evolucionaban positivamente. A fecha de 2018, la tendencia de recuperación lenta pero sostenida continuaba extendiéndose y a estas alturas era posible identificar las ubicaciones con un stock no absorbible, así como el peso de la demanda extranjera. Asimismo, la mejora registraba un ritmo mayor que en los periodos previos. Finalmente, en 2019 la coyuntura de mercado reflejaba un contexto estable y una demanda altamente recuperada tanto nacional como extranjera, con zonas en las que, habiendo comenzado la recuperación antes, podían considerarse mercados consolidados de segunda residencia, asumiendo incluso cierto agotamiento en el recorrido alcista de precios y demanda.

Tras cuatro años de crecimiento sostenido de la actividad del sector inmobiliario en las costas españolas, la irrupción del covid-19 ha supuesto una paralización repentina y una elevada incertidumbre sobre lo que deparará al mercado residencial del litoral español. Un aspecto clave en la recuperación será la paulatina minoración de las restricciones de movimiento, así como el sostenimiento de la demanda a través de medidas públicas orientadas a empresas y familias.

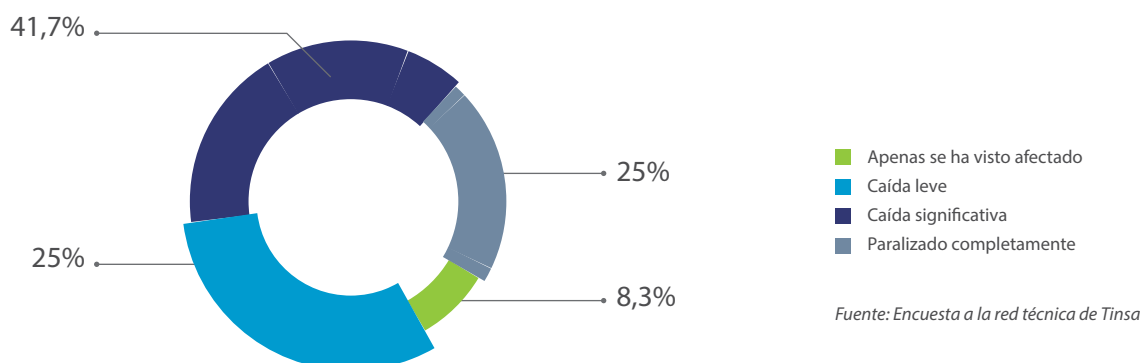
Gráfico 1. Situación del mercado de vivienda vacacional en la zona durante 2019



Durante el periodo de 2019 se describía una mejora generalizada en el 91,7% de las zonas analizadas en cuanto a número de compraventas, reducción de plazos de venta o incrementos en precio. Tan solo casos concretos presentaban un tono menos pujante. La recuperación de la demanda, el aumento en el número de transacciones y nuevas promociones debido a la absorción del stock y la consolidación de los apartamentos turísticos son los factores destacados. Las zonas menos consolidadas son aquellas con desventajas competitivas respecto a otras que sí muestran mejoría dentro de las mismas provincias y que cubren la demanda existente, con elementos como paralizaciones por planes urbanísticos en trámite o menor atracción y diversificación de demanda.

Mercados que seguían mostrando actividad sostenida son Málaga, Islas Baleares, Islas Canarias, Cádiz y Guipúzcoa. Entre las zonas que todavía no han finalizado la fase de ajuste destaca la costa de Garraf en Barcelona. También en descenso, aunque ya próxima al suelo, se encuentra la costa del Azahar en Castellón.

Gráfico 2. Situación general del mercado de vivienda vacacional debido a la situación provocada por el covid-19



Tras la irrupción de la situación provocada por la pandemia se registraban caídas de la actividad en el 66,7 % y paralización completa en el 25 % de las zonas analizadas. Hay divergencia de expectativas respecto a la rapidez de la recuperación de la demanda y términos en los que se retomará la actividad. Se anticipa una mayor preferencia por viviendas unifamiliares tanto en compra como en alquiler vacacional frente a una pérdida de atractivo del pequeño apartamento y a la reticencia a las aglomeraciones hoteleras. Las expectativas más favorables prevén una recuperación de la demanda acorde a las fases de la desescalada a niveles previos, mientras que las zonas dependientes de la demanda foránea muestran menor optimismo por una recuperación rápida. Los agentes de la propiedad inmobiliaria recomiendan bajadas de precio para no extender los plazos de comercialización; algunos promotores se plantean no iniciar nuevos proyectos, e incluso se anticipa un trasvase de demanda vacacional de zonas de costa predominantemente turística a zonas rurales con menor afluencia.

El segmento del mercado de vivienda vacacional durante los meses pasados ha experimentado una parálisis prácticamente completa de operaciones, antesala de un próximo periodo de ajustes aún sin concretar.

Las zonas más afectadas con paralización completa de la actividad se ubican en las Islas Canarias e Islas Baleares, así como Castellón. Con una caída significa se encuentran Málaga, Alicante, Valencia Cádiz y Barcelona. Finalmente, se ha dado una leve afectación en las costas de Guipúzcoa.

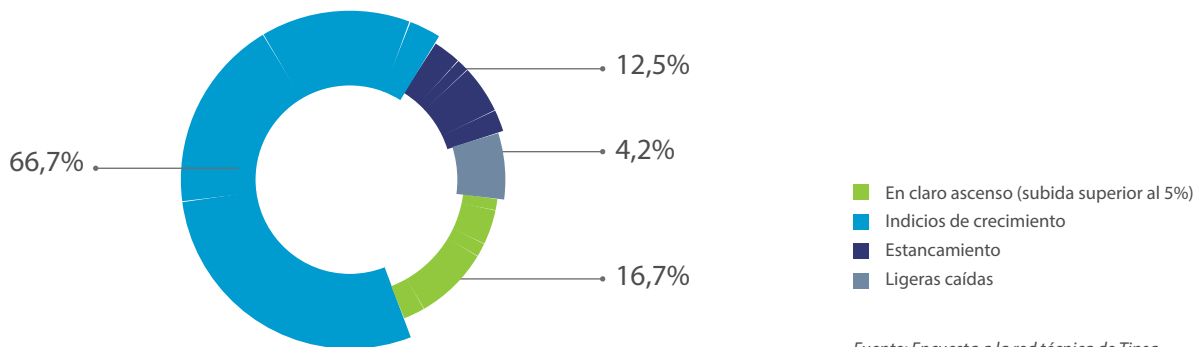
Precios

Nos encontramos ante un momento de cambio de tendencia. La paralización de operaciones debida al covid-19 ha provocado una congelación en los precios, a la espera de ajustes indeterminados que en los próximos meses podrán registrarse. Durante el 2019, los precios mostraron un ligero incremento en la mayoría de las zonas analizadas, mostrando una tendencia alcista de intensidad moderada.

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

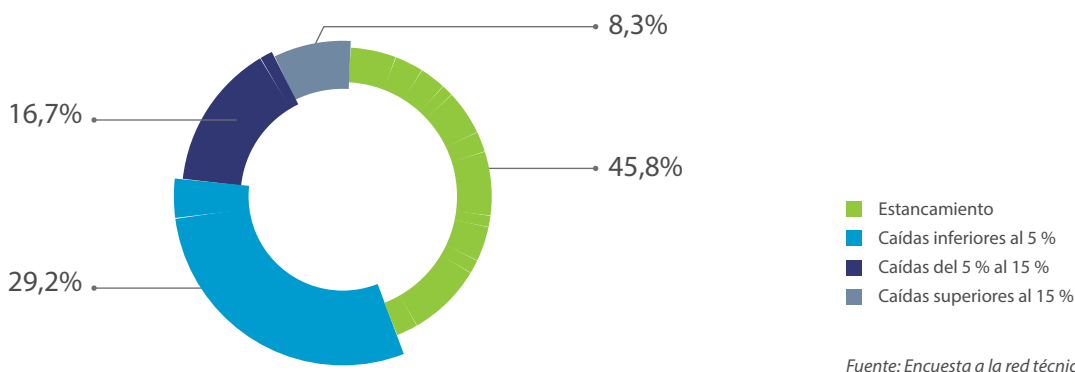
Las perspectivas para los próximos meses apuntaban a la estabilización con mejoras en las zonas más consolidadas, pero la tendencia se ha interrumpido y la previsión actual es de un ajuste retardado y de intensidad moderada, pero con gran diferencia de descuentos en precio por zonas, según las necesidades de liquidez de los propietarios, sean estos particulares o grandes tenedores, y la afectación de la crisis al perfil de demanda al que está dirigido el inmueble. Las reducciones tardarán en reflejarse en las estadísticas por realizarse mayoritariamente bajo la forma de negociaciones sobre los precios de oferta fijados con anterioridad al covid-19.

Gráfico 3. Evolución de precios en las principales localidades durante 2019



Un total de 83,3 % de las zonas analizadas muestra una evolución alcista de los precios, frente a un 12,5 % donde se detecta estabilización y un 4,2 % con ligeras caídas.

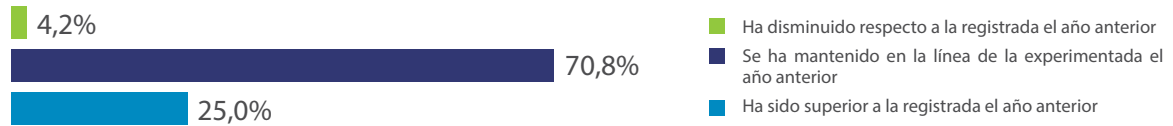
Gráfico 4. Reacción de los precios en las principales localidades debido a la situación provocada por el covid-19



La reacción de precios ante el covid-19 se divide prácticamente a partes iguales entre un estancamiento y caídas contenidas, con un 45,8 % de las zonas mostrando congelación de precios y un 45,9 % registrando caídas por debajo del 15 %.

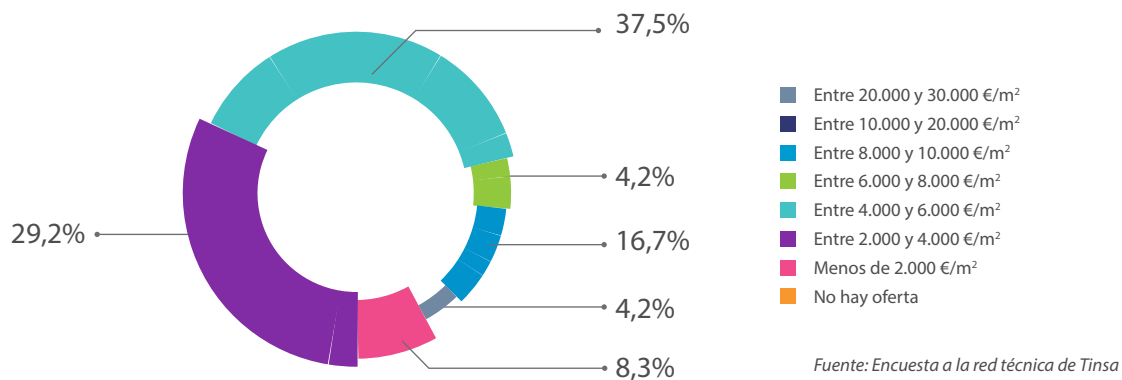
El periodo 2019, en comparación con el ejercicio previo, ha mostrado una continuidad de tendencia de precios en el 70,8 % de los territorios analizados, una tendencia alcista en el 25 % de las zonas frente a un 4,2 % que ha visto ralentizada o disminuida la tendencia de precios registrada.

Gráfico 5. Evolución de los precios de la vivienda vacacional



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

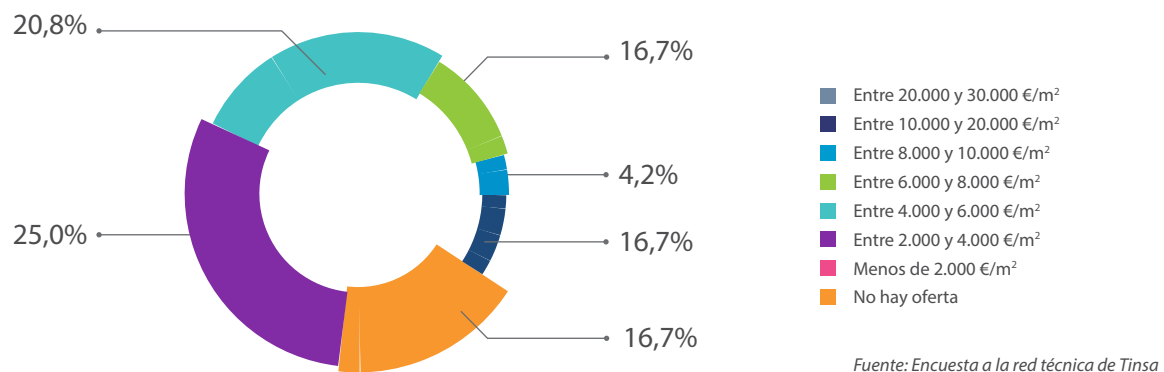
Gráfico 6. Precio medio de vivienda vacacional plurifamiliar en primera línea de playa



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

La encuesta sobre el valor medio en las mejores ubicaciones de cada zona arroja un 29,2 % de las zonas analizadas en que la vivienda plurifamiliar en primera línea de playa se sitúa entre 2.000 y 4.000 €/m². En otro 8,3 %, el valor estaría por debajo de los 2.000 €/m² y en un 37,5 % presentaría un valor entre 4.000 y 6.000 €/m². Entre las ubicaciones con los precios medios más elevados destacan Ibiza, Marbella, Barcelona y Donostia/San Sebastián.

Gráfico 7. Precio medio de vivienda vacacional unifamiliar en primera línea de playa



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Las viviendas unifamiliares se mueven en una banda similar. Un 25 % de las zonas de la oferta de vivienda en primera línea en buenas ubicaciones muestra un valor medio de entre 2.000 y 4.000 €/m², un 20,8 % se sitúa en el rango 4.000 y 6.000 €/m², mientras que otro 16,7 % estaría entre 6.000 y 8.000 €/m². Entre las localizaciones con los precios más elevados para esta tipología cabe mencionar Ibiza y Formentera, Mallorca, Marbella, Costa Brava y Sitges en Barcelona.

Oferta

El stock heredado de la crisis anterior se ha ido drenando paulatinamente durante los últimos años y en un 25 % de las zonas se estima que no hay stock. Son mayoría los tramos de costa en los que el stock sería bajo, con un 58,3 %, y no hay zonas en que se identifique un nivel de stock muy abundante. Hay excedente aún en las zonas de Castellón, Alicante y Valencia.

Durante 2019 se ha mantenido un ritmo de absorción medio en el 58,3 % de las zonas analizadas, un ritmo elevado en el 25 % de las zonas y un 16,7 % de las zonas presenta dificultades para absorber el stock. Las ubicaciones con mayor ritmo de absorción se localizan en Las Islas Baleares, Islas Canarias y Málaga.

La oferta de vivienda vacacional en España es mayoritariamente de producto de segunda mano con un 79,2 %, frente a un 8,3 % de las zonas donde se apunta que la obra nueva es la predominante. El restante 12,5 % presenta un equilibrio entre oferta de obra nueva y segunda mano. El predominio de obra nueva se da Mallorca y Gran Canaria.

Gráfico 8. Nivel de stock de obra nueva (heredada de la crisis del 2008) de producto vacacional en la zona

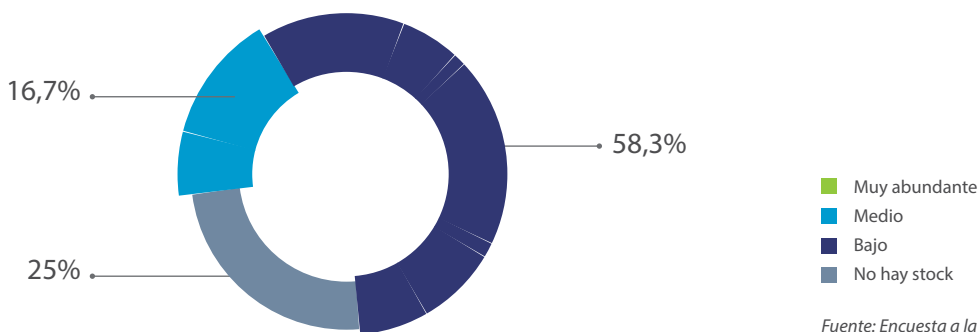


Gráfico 9. Ritmo de absorción del stock

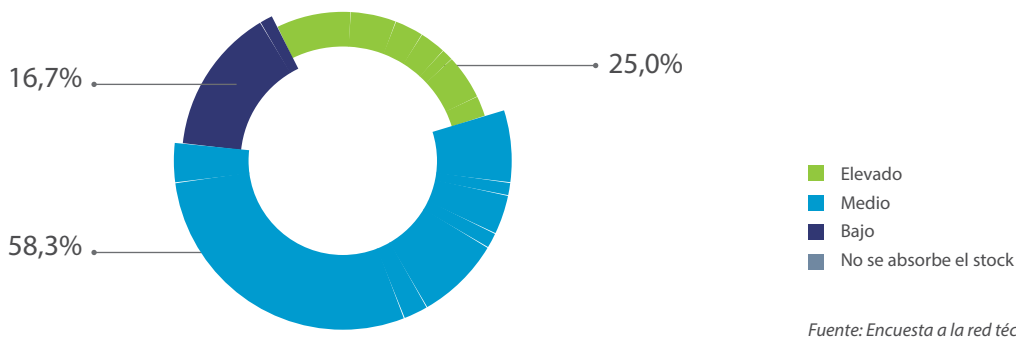
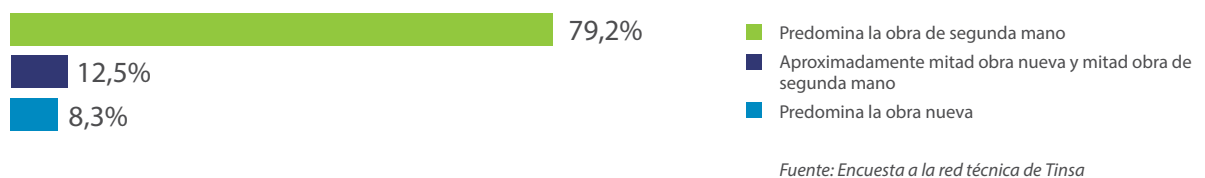


Gráfico 10. Perfil de la oferta de vivienda vacacional de la zona



Oferta · Alquiler

El alquiler tiene especial peso en los mercados de costa con un carácter marcadamente estacional. Las viviendas ofertadas en alquiler durante el periodo estival compiten con los hoteles como alojamientos posibles para los turistas. Las restricciones de movimiento, el cierre temporal de numerosos establecimientos de restauración y las limitaciones de aforo en lugares públicos tales como playas han supuesto un duro contratiempo del sector turístico durante este periodo; pero la progresiva liberación de restricciones, así como la seguridad sanitaria, han permitido a este segmento mostrarse como seguro e incluso ser una preferencia frente a la ocupación hotelera, debido a la menor cercanía a otros usuarios.

El mercado de alquiler adquiere más relevancia que el mercado de compra en el 58,3 % de las zonas analizadas; se encuentra equilibrado con el de compra en un 25 % de las zonas analizadas y se posiciona por detrás en el 16,7 % de las zonas.

Finalmente, la irrupción del covid-19 en cuanto a la oferta del mercado de los alquileres vacacionales ha provocado una paralización en el 41,7% de las zonas estudiadas y un trasvase de oferta al alquiler tradicional en más de un tercio de las ubicaciones, con un 37,5 %. Este efecto se está produciendo en zonas como Barcelona, Valencia, Cádiz e Islas Canarias.

Gráfico 11. Situación del mercado del alquiler en la oferta vacacional durante el periodo 2019

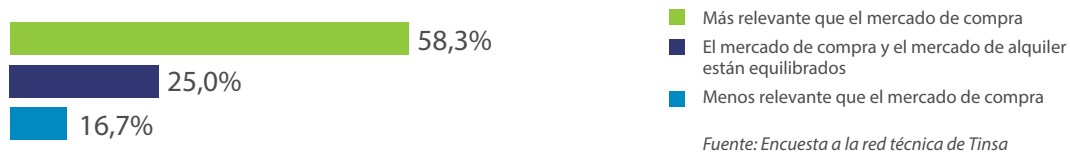
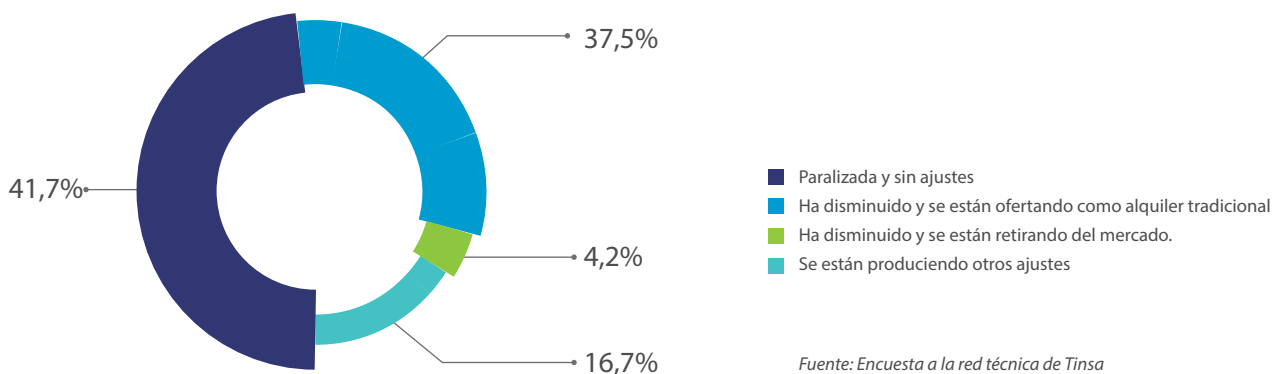


Gráfico 12. Afectación de la situación provocada por el covid-19 a la oferta del mercado de los alquileres vacacionales



Actividad promotora

Tras años de niveles bajos de actividad promotora debido a una demanda todavía débil y a la existencia de una sobreoferta de producto terminado, la situación cambió y ha presentado tres años consecutivos de crecimiento. Previamente a la irrupción del covid-19, la actividad de promoción en las costas españolas era heterogénea. Mientras, cada vez había más zonas en las que encontrábamos una actividad significativa, desarrollada principalmente con ayuda de grandes promotores y fondos extranjeros; otras presentaban un nivel muy bajo o inexistente de actividad en las que, de construirse nuevas viviendas, eran llevadas a cabo por pequeñas promotoras de carácter local y destinadas a primera residencia.

El regreso de la actividad promotora responde a la existencia de una demanda insatisfecha, bien porque la demanda supera la oferta existente o porque el producto en el mercado no se adapta a lo que busca el comprador. Un 79,2 % de las zonas estudiadas presenta actividad promotora y ha iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional, tras cuatro años de incrementos sostenidos. A su vez, más de la mitad de las zonas no presenta obras paralizadas heredadas del ciclo anterior.

El perfil predominante es el gran promotor tradicional en un 41,7 % de las zonas, seguido por los promotores locales respaldados por capital extranjero en un 20,8 %; en tercer lugar, con un 16,7 %, se refieren promotores locales con recursos propios. Un 8,3 % de las zonas no presenta actividad promotora significativa.

Gráfico 13. Reactivación de obras paralizadas heredadas de la crisis de 2008

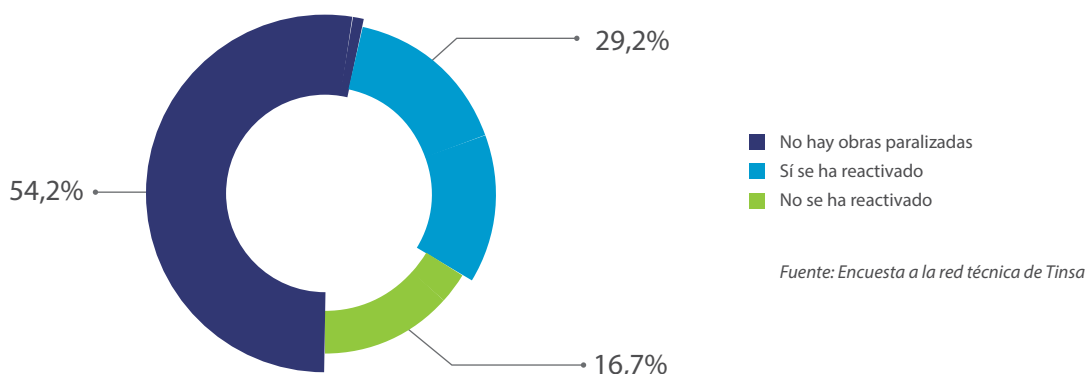
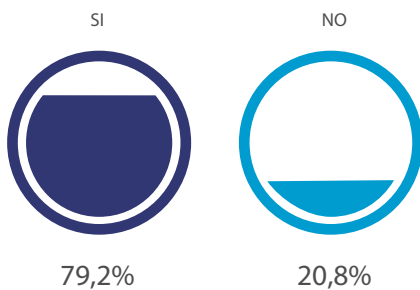
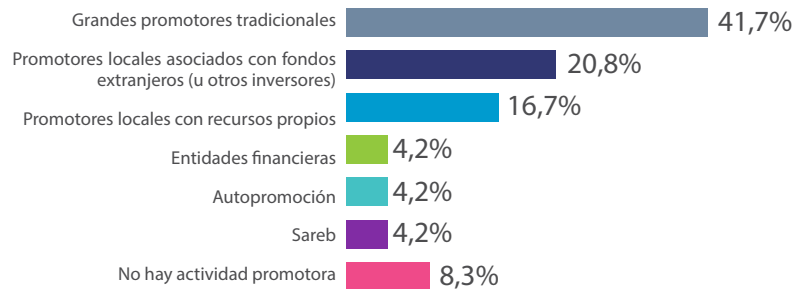


Gráfico 14. Nuevos proyectos iniciados



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Gráfico 15. Quién acomete la actividad promotora



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Mercado de suelo

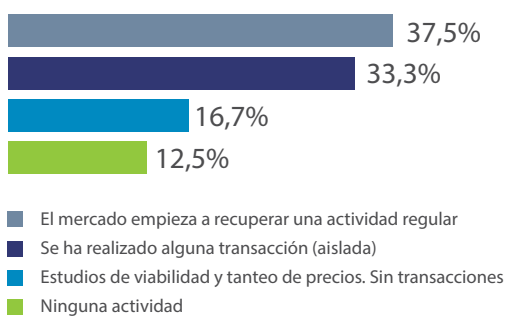
El mercado del suelo mostró señales de activación en el periodo 2017, de forma paralela a la expansión de la actividad promotora, tras varios años de tanteos de precios sin concreciones significativas en operaciones. Lastrado en algunos casos por falta de disponibilidad en aquellas ubicaciones donde despertaba la demanda, o por unos precios de vivienda finales, en relación con los del suelo, no lo suficientemente alcistas como para permitir acometer la inversión promotora. En el periodo siguiente correspondiente a 2018, el mercado de suelo registró una evolución sin grandes variaciones ni un repunte sustancial de las transacciones. Durante el periodo 2019 ha mostrado un repunte y aumentan las zonas donde se recupera una actividad regular, confirmándose esta tendencia en el 37,5 % de las localizaciones estudiadas.

En cuanto a los precios de suelo, se han producido incrementos durante el 2019 en un 33,3 % de las ubicaciones seleccionadas. Las zonas con una tendencia a la estabilización en el mercado del suelo se ubican en la costa catalana, Comunidad Valenciana e Islas Canarias.

Los precios de suelo no han registrado reducciones de precio significativas debido al covid-19 en este periodo. No se han registrado transacciones en el 62,5 % de las zonas y en un tercio se constata que no ha habido reducciones en el precio.

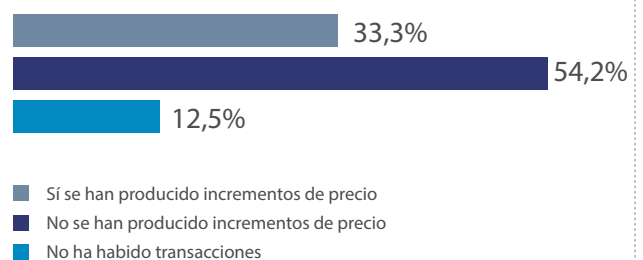
Asimismo, la existencia de planes y normativas urbanísticas en tramitación tiene una incidencia en el mercado de suelo, paralizando en gran medida las compraventas de las áreas afectadas y constituyendo un impulso cuando se producen las aprobaciones definitivas de dichas regulaciones. Tan solo el 17 % de las zonas estudiadas presenta aprobaciones urbanísticas recientes que afecten a corto o medio plazo a la actividad inmobiliaria.

Gráfico 16. Situación del mercado de suelo (pre-covid-19)



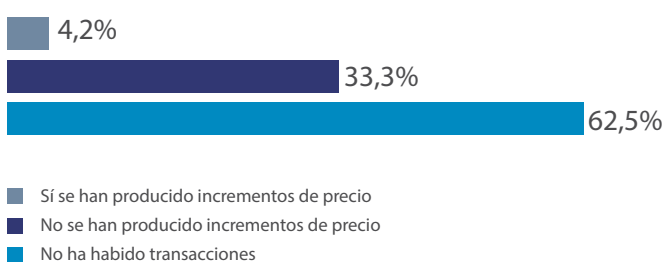
Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 17. Variación en el precio del suelo (pre-covid-19)



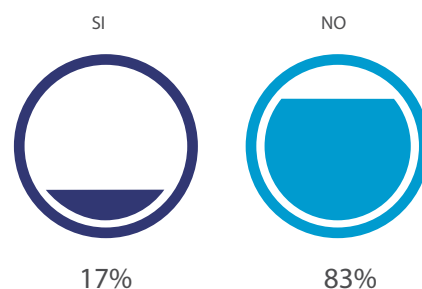
Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 18. Reducciones de precio en el mercado de suelo debido a la situación provocada por el covid-19



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 19. Aprobación de normativas urbanísticas con afectación a corto o medio plazo sobre la actividad inmobiliaria



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Demanda

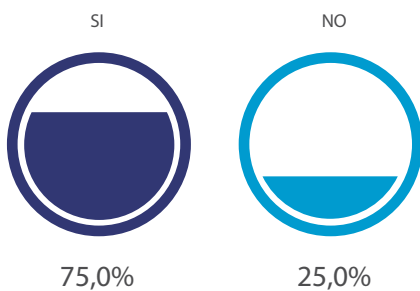
En el año 2017 se registró un fuerte impulso en el número de compraventas pasando de 23 % a 84,5 % las zonas donde se producía un incremento. En el año 2018 continuó la mejora con un 87 % de zonas con incremento y en el periodo 2019 la tendencia registró un cambio reduciéndose a 75 %. En el periodo actual, considerando las zonas principales previamente seleccionadas, la cifra se sitúa en 75 %, continuando la tendencia a la estabilización. Este cambio se debió a la presión al alza sobre precio producido por el aumento de demanda, combinado con señales y expectativas de ralentización de económica, traduciéndose en una estabilización de cifras. La irrupción del covid-19 ha supuesto una paralización de las compraventas en prácticamente la mitad de las zonas estudiadas.

Respecto a la procedencia de la demanda, el comprador de vivienda vacacional es fundamentalmente nacional, con un predominio por encima del 50 % frente al comprador extranjero en aproximadamente la mitad de las zonas estudiadas. Asimismo, se registra una presencia equitativa de ambos perfiles de comprador en casi un tercio de las zonas. Se dan también nichos de mercado que se desmarcan del perfil predominante dentro de algunas zonas analizadas.

El covid-19 ha provocado una paralización de las compraventas por parte de extranjeros en un 45,8 % de las zonas, mientras que los compradores nacionales sólo han paralizado las compraventas en un 29,2 %, frente a un 16,7 % de las zonas analizadas donde no se han percibido cambios. Se percibe una afectación más intensa, pero con menor tiempo de recuperación, en la demanda extranjera.

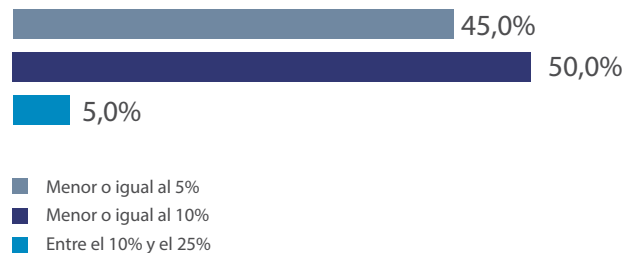
Las expectativas de demanda para los próximos meses son algo más pesimistas para la demanda extranjera que para la nacional en cuanto a intensidad, si bien, cuando aconteciera, la recuperación de la foránea podría ser más rápida. Se espera que afecte con mayor intensidad y menor tiempo de recuperación en un 37,5 % de la demanda extranjera frente al mismo porcentaje de demanda nacional afectada con mayor intensidad, pero con un tiempo de recuperación más extenso. Cabe mencionar que en un 8,3 % y 4,2 % de las ubicaciones no esperan verse afectadas ni registrar cambios en la demanda tanto en compradores nacionales como extranjeros (correspondientes a las zonas de Ibiza y Formentera).

Gráfico 20. Incremento en el número de compraventas de vivienda vacacional durante 2019



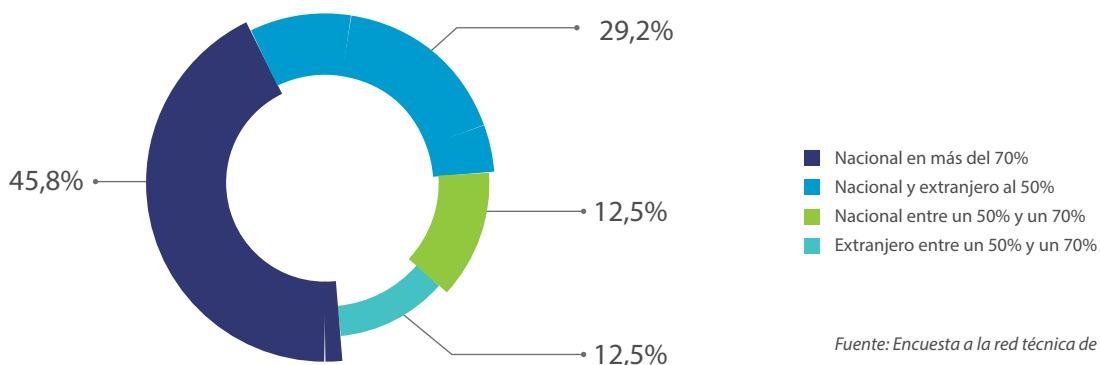
Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Gráfico 21. Porcentaje de crecimiento durante 2019 de las ventas de vivienda vacacional



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 22. Proporción del comprador habitual



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 23. Procedencia del comprador habitual

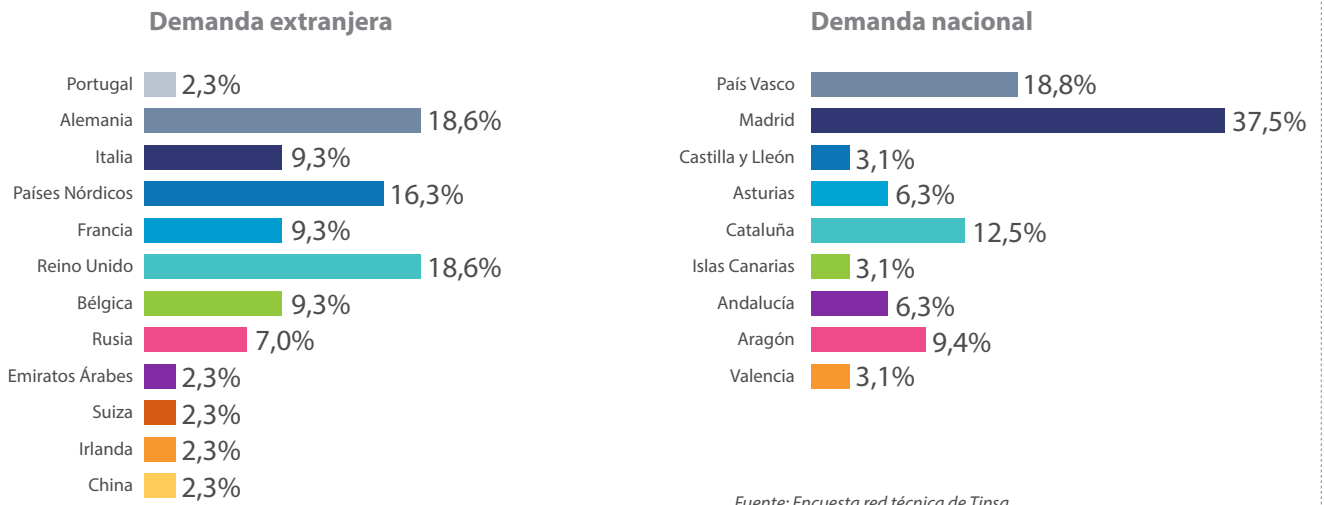


Gráfico 24. Cambios de tendencia en compradores extranjeros y nacionales debido al covid-19

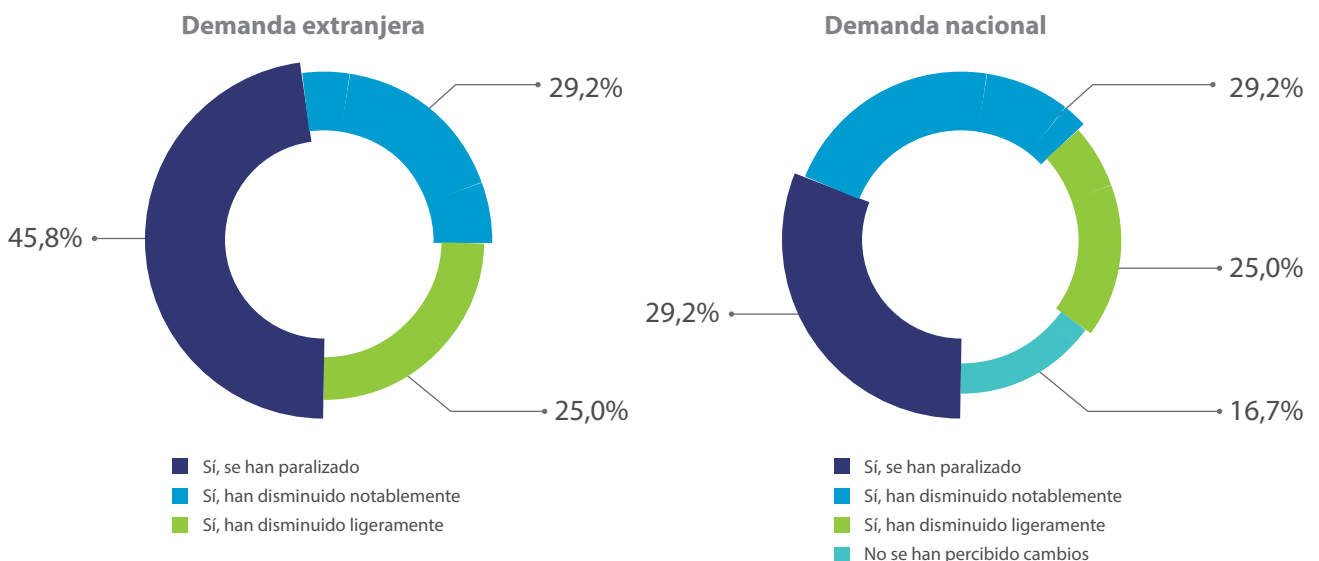
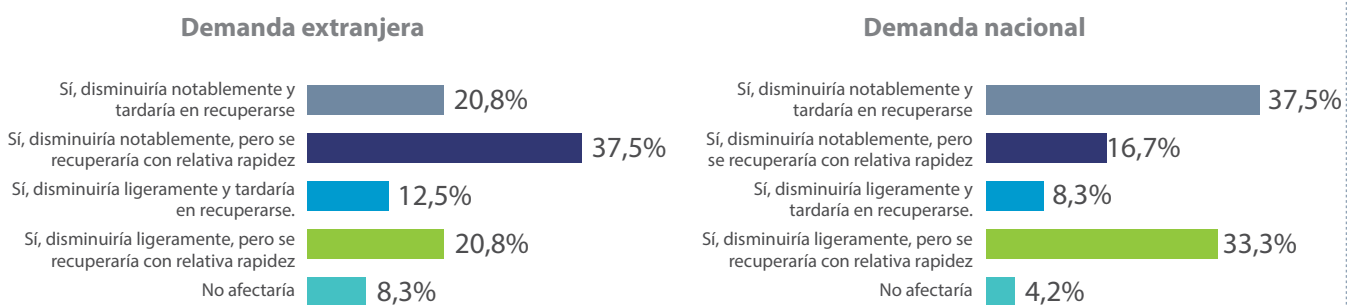


Gráfico 25. Expectativas de afectación a la demanda extranjera y nacional en los próximos meses debido al covid-19

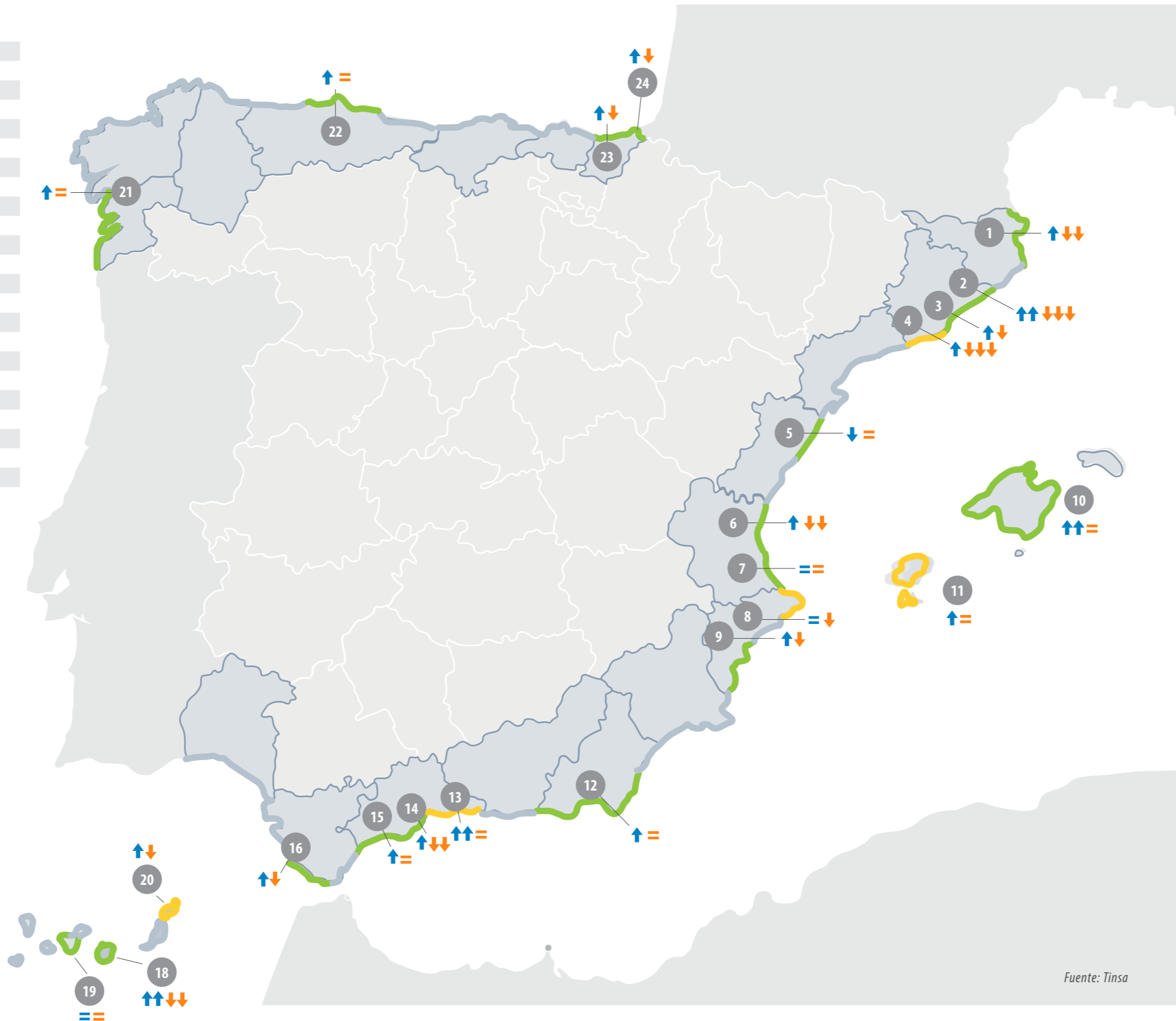


Situación del mercado de vivienda vacacional en la costa

Estimación de la evolución de las ventas y de los precios según la red de técnicos de Tinsa.

Listado de zonas

- 1 Costa Brava: entre Portbou y Sant Feliú de Guixols
- 2 El Maresme: Malgrat de Mar - Montgrat
- 3 Badalona - Gavá
- 4 Costa del Garraf: Castelldefels - Cubelles
- 5 Vinaròs - Castellón
- 6 Canet d'en Berenguer - Alboraià
- 7 Playas de Sueca y Oliva
- 8 Calpe - Villajososa
- 9 Campello - Santa Pola
- 10 Mallorca
- 11 Ibiza y Formentera
- 12 Níjar - Aguadulce
- 13 La Axarquía: Nerja - Rincón de la Victoria
- 14 Torremolinos - Mijas
- 15 Marbella - Manilva
- 16 Tarifa - Conil
- 17 Gran Canaria: Las Palmas, Telde, ingenio ⇕ ⇑ =
- 18 Gran Canaria: San Bartolomé de Tirajana, Mogán
- 19 Tenerife Sur
- 20 Lanzarote
- 21 O Grove - Vilagarcía de Arousa
- 22 Mruos de Nalón - Villaviciosa
- 23 Mutriku - Orio
- 24 San Sebastián - Hondarribia



Se ha incrementado la venta de vivienda vacacional respecto al año anterior (Green line)

No se ha incrementado la venta de vivienda vacacional respecto al año anterior (Yellow line)

Evolución de precios último año

- ⇑⇑ En claro ascenso (subida superior al 5%)
- ⇑ Indicios de crecimiento
- = Estancamiento
- ⇓ Ligeras caídas

Ajustes percibidos

- = Estancamiento
- ⇓ Caídas inferiores al 5%
- ⇓⇓ Caídas del 5% al 15%
- ⇓⇓⇓ Caídas superiores al 15%

Fuente: Tinsa

| Mar Mediterráneo

Costa catalana



Girona

COSTA BRAVA · ENTRE PORT BOU Y SANT FELIU DE GUÍXOLS

Municipios que incluye

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

Situación general

El mercado ha mostrado signos de reactivación moderada pero sostenida año tras año durante los periodos anteriores. En 2019 se observó un ligero incremento de las ventas en la zona en general, siendo más pronunciado en algunos municipios como Cadaqués, Begur, zona costera de Palafrugell y Platja d' Aro, mientras que en el resto ha sido menos significativo.

El covid-19 habría provocado una caída leve de la actividad con una paralización de las compraventas heterogénea entre las distintas localidades. Sin embargo, se esperan ajustes.

Precios

En todos los municipios se ha incrementado la demanda en el periodo 2019 en mayor o menor grado, traduciéndose en una tendencia al alza muy moderada en los precios. Esta evolución se ha mantenido en la línea de la experimentada el año anterior.

El covid-19 habría provocado caídas moderadas generalizadas. Sin embargo, hay algunos casos excepcionales como en el núcleo urbano de Palafrugell, donde el valor de las viviendas unifamiliares con patio o jardín se ha incrementado ligeramente.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000€/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de mar, valorándose que sea de construcción reciente.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 10.000 y 20.000€/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de mar, con excelentes vistas y en fincas bien situadas. Se trata de viviendas con superficies por encima de 300 m², amplias extensiones de terreno y calidades altas.*

Oferta

El nivel de stock es bajo. Prácticamente en la totalidad de los municipios se ha ido absorbiendo el excedente de nuevas promociones, quedando un número cada vez más reducido. El ritmo de absorción ha sido medio, a excepción de Palamós, donde el ritmo ha sido mayor y se han iniciado nuevas promociones. La tipología del stock depende de los municipios. En Begur y zonas de Platja d' Aro se han absorbido las viviendas unifamiliares aisladas de calidades medio altas y con superficies superiores a los 200 m², mientras que en otras zonas abundan las viviendas de tamaño medio en edificios plurifamiliares.

Predomina la obra de segunda mano y el mercado de alquiler es más relevante que el mercado de compra. El producto de vivienda vacacional es mayoritariamente apartamento en edificios plurifamiliares.

Las compraventas se han incrementado durante el 2019, mientras que los plazos de comercialización se han mantenido. Se prevé un impacto del covid-19 ralentizando tiempos de venta y reduciendo las compraventas, sobre todo en vivienda de segunda mano.

Actividad promotora

No se observa reactivación de promociones paralizadas en la zona heredadas del ciclo anterior y se han iniciado nuevas promociones en Palamós, Platja d' Aro y Begur. El producto consiste en viviendas plurifamiliares de tamaño medio en edificios aislados. Las nuevas construcciones se están llevando a cabo por entidades financieras. Se desmarcan Begur y Palamós, donde los promotores son empresas independientes de las entidades bancarias.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones, no se observan incrementos de precio. Hay promociones que se hacen en terrenos adjudicados a entidades financieras.

Entre las nuevas aprobaciones urbanísticas que afectan a corto y medio plazo se encuentra el Plan Director Urbanístico de la Costa Brava.

Demanda

Más de la mitad de las operaciones de compra de vivienda vacacional están protagonizadas por el comprador extranjero. El adquirente nacional proviene tradicionalmente de la propia comunidad autónoma. La demanda extranjera se ha visto más afectada que la nacional; aun así, se prevé una recuperación prolongada hasta alcanzar niveles pre covid-19 en ambos perfiles.

PRECIOS COSTA CATALANA	Valor €/m ² 1 trim. 2019	Valor €/m ² 1 trim. 2020	% Variación 1 trim 2019 - 1 trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Girona Provincia (costa e interior)	1.474	1.523	3,3%	-43,0%
Blanes	1.389	1.510	8,7%	-45,4%
Castelló d'Empúries	1.673	1.780	6,4%	-42,1%
Calonge	1.793	1.630	-9,1%	-44,8%
Castell-Platja d'Aro	2.451	2.308	-5,8%	-39,0%
Lloret de Mar	1.614	1.707	5,8%	-38,2%
Palamós	1.721	2.029	17,9%	-35,6%
Sant Feliu de Guíxols	1.582	1.920	21,4%	-31,5%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA CATALANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Girona Provincia (costa e interior)	11.643	12.253	5,2%	763	873	14,4%	10.880	11.380	4,6%
Blanes	538	550	2,2%	50	19	-62,0%	488	531	8,8%
Castelló d'Empúries	684	669	-2,2%	23	17	-26,1%	661	652	-1,4%
Calonge	379	421	11,1%	11	26	136,4%	368	395	7,3%
Castell-Platja d'Aro	483	513	6,2%	66	102	54,5%	417	411	-1,4%
Lloret de Mar	573	686	19,7%	25	34	36,0%	548	652	19,0%
Palamós	339	363	7,1%	30	81	170,0%	309	282	-8,7%
Palafrugell	481	487	1,2%	30	22	-26,7%	451	465	3,1%
Sant Feliu de Guíxols	436	337	-22,7%	19	25	31,6%	417	312	-25,2%

Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Girona Provincia (costa e interior)	813	1.216	49,6%	235	447	90,2%	578	769	33,0%
Blanes	6	6	0,0%	1	2	100,0%	5	4	-20,0%
Calonge	32	40	25,0%	4	13	225,0%	28	27	-3,6%
Castelló de Empúries	9	22	144,4%	7	7	0,0%	2	15	650,0%
Castell-Platja d'Aro	7	17	142,9%	2	8	300,0%	5	9	80,0%
Lloret de Mar	7	36	414,3%	6	11	83,3%	1	25	2400,0%
Palafrugell	3	12	300,0%	3	9	200,0%	0	3	N.D.
Palamós	48	52	8,3%	0	3	N.D.	48	49	2,1%
Sant Feliu de Guixols	8	18	125,0%	8	8	0,0%	0	10	N.D.

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Barcelona

EL MARESME · ENTRE MALGRAT DE MAR Y MONTGRAT

Municipios que incluye

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

Situación general

La situación durante el periodo 2019 respecto al anterior ha mejorado y se ha registrado un incremento de la actividad promotora. El covid-19 ha provocado una disminución de operaciones y de consultas.

Precios

Indicios de crecimiento durante 2019. Los precios empezaron a crecer hace cuatro años y han mantenido una tendencia continuada. La evolución de precios del 2019 ha sido superior a la registrada el año anterior. Destaca la evolución registrada en Mataró, la capital del Maresme, y las localidades más próximas a Barcelona (El Masnou, Montgat, Alella y Tiana). Se desmarcan las localidades más alejadas de Barcelona y al interior (Tordera-Sant Iscle Vallalta-Sant Cebrià de Vallalta).

El covid-19 habría provocado caídas estimadas del 5% en las principales localidades.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000€/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Mataró, Sant Vicenç de Montalt, Llavaneres y Caldes d'Estrac. Se trata de viviendas plurifamiliares con superficies en torno a 110 m² y programa funcional de tres a cuatro dormitorios.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 6.000 y 8.000€/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Arenys de Mar y Alella-Sant Vicenç de Montalt. Se trata de viviendas con superficies en torno a 400 m² y programa funcional de cinco a seis dormitorios, en urbanizaciones y paseo marítimo.*

Oferta

El nivel de stock es bajo tras varios periodos de absorción lenta de un excedente que se consideraba difícil de digerir. Se desmarca Tordera, donde todavía queda un stock relevante de vivienda por vender. El producto vacacional es fundamentalmente de segunda mano. El mercado de compra y el mercado de alquiler están equilibrados. El producto más habitual consiste en viviendas en bloques plurifamiliares en torno a los 65 u 85 m², dos o tres dormitorios, reformadas o de reciente construcción y calidad media.

El covid-19 ha provocado que numerosos inmuebles se están ofertando como alquiler tradicional, disminuyendo la oferta.

Las compraventas se han sostenido durante el periodo 2019.

Actividad promotora

En prácticamente todas las localidades se han observado obras paralizadas que se han reactivado durante 2019, sobre todo en las zonas ubicadas más al sur. Se han iniciado nuevas promociones en general en todos los municipios de la comarca del Maresme. Se han empezado varias promociones en Sant Andreu de Llavaneres (140 viviendas), pero la localidad con mayor actividad por encima de todas es Mataró (300 viviendas) si bien más orientadas a primera residencia. También en la localidad de Pineda (50 viviendas) y Masnou (200 viviendas). La tipología predominante de la obra nueva en construcción son viviendas plurifamiliares de entre 90 y 110 m², con tres o cuatro dormitorios y dos baños. Construyen grandes promotores tradicionales.

Mercado de suelo

Se han realizado transacciones aisladas y comienzan a producirse incrementos de precio de forma generalizada debido, entre otras razones, al incremento de precio de las viviendas. 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. Hay muchos sectores pendientes de desarrollo, pero escasez de suelo finalista.

Demanda

El comprador predominante es nacional, procedente de Barcelona ciudad y su área metropolitana, principalmente. Entre los inversores internacionales destacan los chinos, rusos y británicos. El comprador español ha ganado protagonismo en los últimos meses frente a los extranjeros.

ENTRE BADALONA Y GAVÀ (MAR)

Municipios que incluye

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

Situación general

En clara recuperación durante 2019, la situación mejoró con respecto al año 2018 con mayor variedad de oferta y calidad.

Precios

En claro ascenso, con incrementos moderados, durante 2019. Se ha mantenido en línea con la tendencia registrada el año previo. El covid-19 habría provocado caídas superiores al 15 % en ubicaciones concretas.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000€/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Barcelona, con superficie media de 100 a 200 m², calidades muy altas, estado nuevo o seminuevo, antigüedad 5-10 años.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 6.000 y 8.000€/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Gavá Mar, con superficie media de 250 a 350 m², tres y cuatro dormitorios, calidades muy altas, estado nuevo o seminuevo.*

Oferta

El nivel de stock de obra nueva vacacional es bajo y asumible a corto plazo. Predomina la vivienda de segunda mano en el mercado de vivienda vacacional, con un mayor protagonismo del alquiler. La oferta es principalmente en bloque plurifamiliar de calidades medias altas, entre una y tres habitaciones.

Las compraventas han aumentado frente a los plazos de obra nueva, que han empeorado respecto al año anterior. El covid-19 ha afectado a los plazos, que se han extendido notablemente. La obra nueva registraría caídas inferiores.

Actividad promotora

Promociones en las zonas periféricas de Barcelona que estuvieron paralizadas durante la crisis comenzaron a reactivarse hace 2-3 años y ya están finalizadas. Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional en Badalona y Barcelona. Se construye vivienda en bloques plurifamiliares y casas adosadas con zonas comunitarias ajardinadas y la mayoría con piscina, por parte de promotores locales asociados con fondos extranjeros.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios, sin transacciones. No se han producido incrementos de precio. Cada vez existe menos suelo disponible para la edificación nueva. En Barcelona ciudad se ha aprobado la modificación del Plan General que obliga a destinar el 30% de la obra nueva a viviendas de VPO.

Demanda

Predomina el comprador extranjero procedente de Alemania, Rusia, los países nórdicos y del este de Europa.

COSTA DEL GARRAF · ENTRE CASTELLDEFELS Y CUBELLES

Municipios que incluye

Castelldefels, Sitges, Sant Pere de Ribes, Vilanova I la Geltrú, Cubelles.

Situación general

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

El covid-19 habría provocado una paralización y se anticipan ajustes a la baja en los precios. En municipios como Sitges o Castelldefels, con demanda de renta más alta, la afectación no se estima en una reducción tan acusada. En el resto de municipios, excepto Cubelles, que sí tiene mucha vivienda vacacional, no existe mucha afectación, ya que corresponde a un porcentaje muy bajo respecto al total.

Precios

Tras varios periodos de tendencia alcista continuada se han reflejado las primeras señales de estabilización durante 2019. Se mantienen en dicha tendencia alcista Sitges y Castelldefels, ya que su demanda corresponde en el caso de vivienda vacacional a una de renta más alta.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000€/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Sitges, en la zona del paseo marítimo y Terramar. La demanda es muy superior a la oferta en primera línea de mar. Las tipologías son varias, desde apartamentos de dos dormitorios y hasta viviendas con superficies útiles por encima de 100 m², cuatro dormitorios y antigüedad 20-30 años.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 10.000 y 20.000€/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en el paseo marítimo y zona de Terramar en Sitges, en viviendas unifamiliares aisladas con superficies por encima de los 300 m².*

Oferta

El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es medio y mantiene un ritmo de absorción medio tras partir de niveles muy elevados de excedente procedente de la crisis de 2008. Predomina la vivienda plurifamiliar de dos y tres dormitorios, de unos 75-90 m² de superficie, calidades medias altas y con unas ubicaciones diversas de los municipios y concentrado sobre todo en la zona de Sitges y Castelldefels.

La oferta en la zona es fundamentalmente de segunda mano, con predominio del mercado de alquiler sobre la compra. Se desmarcan Sant Pere de Ribes (su término municipal limita con el frente marítimo, pero no presenta un porcentaje significativo de vivienda vacacional), así como Vilanova, que sí presenta vivienda vacacional, pero constituye un porcentaje pequeño respecto al total. El producto vacacional consiste en viviendas en edificios plurifamiliares, con superficies de 75-90 m², dos o tres dormitorios y calidades medias altas.

El covid-19 habría provocado una paralización sin ajustes en valores, pero con retirada de inmuebles del mercado.

Las compraventas se han incrementado durante el 2019 y los plazos han mejorado ligeramente respecto al periodo anterior.

Actividad promotora

La actividad promotora se concentra en Vilanova i la Geltrú, Sitges, Castelldefels y Vilanova. Se ha registrado una reactivación de obras paralizadas e incluso de obra nueva. Se trata de viviendas en bloque plurifamiliar, superficies de 70-90 m² y calidades medias. Las iniciativas de desarrollo proceden de promotores locales asociados con fondos extranjeros u otros inversores, así como Sareb.

Mercado de suelo

Apenas sin actividad durante el periodo 2019. Se ha realizado alguna transacción aislada. No se han producido incrementos de precio.

Demanda

La demanda es tanto nacional como internacional. El comprador nacional ha ganado protagonismo en el último año. Procede de la zona metropolitana de Barcelona, Aragón y resto de Cataluña. Sitges y Castelldefels tienen mayor porcentaje de comprador extranjero, procedente de Reino Unido Alemania y Francia.

PRECIOS COSTA CATALANA	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	% Variación 1trim 2019 - 1trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Barcelona Provincia (costa e interior)	2.186	2.192	0,3%	-33,2%
Barcelona, Capital	3.389	3.347	-1,3%	-24,4%
Castelldefels	3.075	3.062	-0,4%	-25,5%
Cubelles	1.650	1.691	2,5%	-46,7%
Gavà	2.459	2.307	-6,2%	-37,0%
Mataró	1.855	1.878	1,2%	-43,5%
Pineda de Mar	1.400	1.501	7,2%	-50,7%
Premià de Mar	2.033	2.109	3,7%	-36,0%
Sitges	3.355	3.210	-4,3%	-33,4%
Vilanova i la Geltrú	1.800	1.716	-4,7%	-43,9%

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

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS COSTA CATALANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Barcelona Provincia (costa e interior)	60.833	59.554	-2,1%	4.991	5.017	0,5%	55.842	54.537	-2,3%
Barcelona, Capital	15.156	14.880	-1,8%	883	741	-16,1%	14.273	14.139	-0,9%
Castelldefels	813	775	-4,7%	31	23	-25,8%	782	752	-3,8%
Cubelles	369	351	-4,9%	9	58	544,4%	360	293	-18,6%
Gavà	535	494	-7,7%	33	34	3,0%	502	460	-8,4%
Mataró	1.551	1.398	-9,9%	169	165	-2,4%	1.382	1.233	-10,8%
Pineda de Mar	493	412	-16,4%	28	8	-71,4%	465	404	-13,1%
Premià de Mar	307	292	-4,9%	6	5	-16,7%	301	287	-4,7%
Badalona	2.796	2.478	-11,4%	645	278	-56,9%	2.151	2.200	2,3%
Viladecans	708	604	-14,7%	120	51	-57,5%	588	553	-6,0%
El Prat de Lobregat	518	527	1,7%	36	59	63,9%	482	468	-2,9%
Sitges	603	654	8,5%	110	160	45,5%	493	494	0,2%
Vilanova i la Geltrú	1.052	922	-12,4%	247	183	-25,9%	805	739	-8,2%

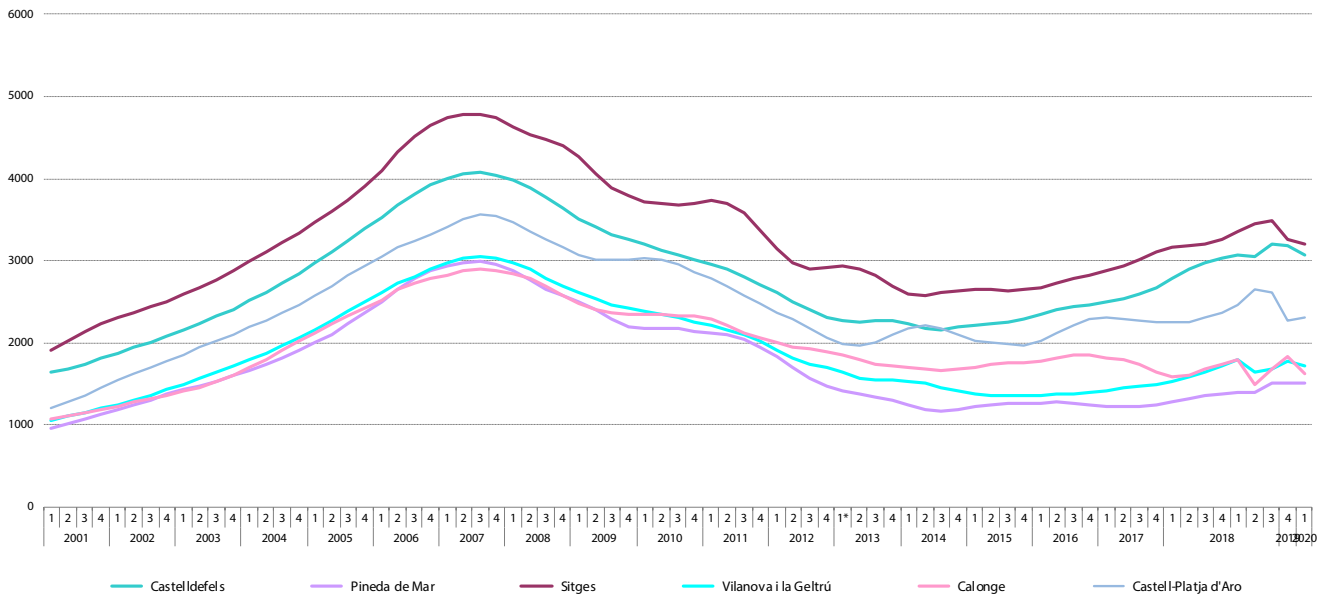
Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Barcelona Provincia (costa e interior)	10.544	11.300	7,2%	1.132	1.223	8,0%	9.412	10.077	7,1%
Barcelona, Capital	2.004	2.140	6,8%	32	57	78,1%	1.972	2.083	5,6%
Castelldefels	152	55	-63,8%	16	13	-18,8%	136	42	-69,1%
Cubelles	56	23	-58,9%	3	3	0,0%	53	20	-62,3%
Gavà	101	82	-18,8%	5	9	80,0%	96	73	-24,0%
Mataró	205	526	156,6%	14	24	71,4%	191	502	162,8%
Pineda de Mar	28	88	214,3%	9	3	-66,7%	19	85	347,4%
Premià de Mar	11	26	136,4%	5	3	-40,0%	6	23	283,3%
Badalona	451	827	83,4%	5	9	80,0%	446	818	83,4%
Viladecans	26	235	803,8%	4	4	0,0%	22	231	950,0%
El Prat de Llobregat	229	79	-65,5%	10	3	-70,0%	219	76	-65,3%
Sitges	215	134	-37,7%	29	24	-17,2%	186	110	-40,9%
Vilanova i la Geltrú	107	306	186,0%	16	14	-12,5%	91	292	220,9%

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Mediterráneo

Costa de la Comunidad Valenciana



Castellón (Costa del Azahar)

ENTRE VINARÒS Y CASTELLÓN DE LA PLANA

Municipios que incluye

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

Situación general

La tendencia general ha mostrado una ligera bajada de precios durante 2019, pero con una tendencia clara a estabilizarse, con repuntes en localidades como Benicàssim, Vinarós o Benicarló. Las poblaciones más turísticas han estado muy condicionadas por la gran cantidad de excedente de la crisis del 2008 y, durante los últimos periodos, se han producido ajustes significativos de precios que han posibilitado las compraventas, bien a particulares o bien a fondos de inversión. Benicàssim es una población más consolidada, que es utilizada como segunda residencia por los vecinos de Castellón, por lo que no se construyeron muchas viviendas en la época del boom y el ajuste de precios ha sido menor, pues no ha habido sobreoferta elevada de viviendas.

El covid-19 habría paralizado completamente el mercado. Actualmente, un gran número de operaciones que no se firmaron antes del marzo han quedado paralizadas y los potenciales compradores están a la espera de ver cómo evoluciona el mercado.

Precios

Ligeras caídas durante 2019. En Marina D'Or (Oropesa del Mar) todavía existe mucha oferta de viviendas y continúan registrándose ajustes. Se desmarcan localidades como Benicàssim y Vinarós, que han experimentado incremento de compraventas y ligeros repuntes de precio. La evolución de precios durante 2019 se ha mantenido en la línea de la experimentada el año anterior.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Benicàssim y Peñíscola. Se trata de viviendas de dos y tres habitaciones en la primera localidad y una o dos habitaciones en la segunda.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 6.000 y 8.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Benicàssim, en la zona norte y sur de la zona denominada Torreón en el Paseo Pilar Coloma, donde existen viviendas unifamiliares protegidas de principio de siglo XX, con superficies de 500 a 600 m², con seis u ocho dormitorios, que se compran para rehabilitar; o bien, viviendas construidas en los años 70 que se compran para reformar.*

Oferta

El nivel de stock es medio con un ritmo bajo de absorción. Se partía de niveles de stock muy elevados y en general se ha ido vendiendo a un ritmo bajo. La mayor concentración se localiza en Oropesa del Mar; se van realizando ventas, pero la oferta es abundante.

En la oferta vacacional predomina la obra de segunda mano y apenas hay oferta de vivienda nueva desde el año 2008. El mercado de compra y el mercado de alquiler están equilibrados. Las poblaciones con más peso de alquiler vacacional son Oropesa del Mar, Alcossebre y Peñíscola, dada la gran oferta existente. El producto es similar al de venta, viviendas de dos o tres habitaciones y superficies de 60-90 m².

Las compraventas se incrementaron durante 2019 con respecto al año anterior. El covid-19 habría paralizado el mercado sin mostrar aún ajustes.

Actividad promotora

Ninguna localidad destaca por su actividad promotora. No hay obra nueva en venta. Se han iniciado nuevas promociones en Oropesa en la zona de Marina D'Or, con un edificio en construcción en primera línea de playa de viviendas de dos y tres habitaciones y superficies de 60-90 m². También se está llevando a cabo una reducida cantidad de viviendas mediante autopromoción.

Mercado de suelo

Apenas sin actividad. No se han producido incrementos de precio. Tan solo se ha registrado alguna transacción aislada de suelo propiedad de los bancos, vendidos a precios muy por debajo del valor de mercado. Las empresas con recursos financieros invierten para desarrollar en el largo plazo.

Demanda

El comprador es básicamente nacional, procedente de la propia provincia, Aragón y Madrid, principalmente. En Peñíscola y Alcalá de Xivert sí hay mayor porcentaje de comprador extranjero.

PRECIOS COSTA C.VALENCIANA	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	% Variación 1trim 2019 - 1trim.2020	Variación desde máximos de la década pasada
Castellón Provincia (costa e interior)	895	923	3,1%	-48,4%
Almazora/Almassora	739	772	4,5%	-53,5%
Benicarló	821	867	5,6%	-55,6%
Benicasim/Benicàssim	1.751	1.794	2,5%	-33,0%
Castellón de la Plana	917	882	-3,8%	-53,3%
Oropesa del Mar/Orpesa	1.186	1.142	-3,7%	-57,9%
Borriana/Burriana	791	773	-2,3%	-52,6%
Peñíscola/Peñíscola	1.558	1.407	-9,7%	-45,3%
Vinaròs	937	999	6,6%	-46,5%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA C.VALENCIANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Castellón Provincia (costa e interior)	9.625	9.257	-3,8%	794	550	-30,7%	8.831	8.707	-1,4%
Almazora/Almassora	418	387	-7,4%	25	36	44,0%	393	351	-10,7%
Benicarló	373	363	-2,7%	14	15	7,1%	359	348	-3,1%
Benicasim/Benicàssim	493	429	-13,0%	41	14	-65,9%	452	415	-8,2%
Castellón de la Plana	2.458	2.082	-15,3%	353	170	-51,8%	2.105	1.912	-9,2%
Oropesa del Mar/Orpesa	739	773	4,6%	30	27	-10,0%	709	746	5,2%
Borriana/Burriana	479	528	10,2%	16	56	250,0%	463	472	1,9%
Peñíscola/Peñíscola	467	387	-17,1%	6	16	166,7%	461	371	-19,5%
Vinaròs	523	595	13,8%	52	17	-67,3%	471	578	22,7%

Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA C.VALENCIANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Castellón Provincia (costa e interior)	841	833	-1,0%	190	210	10,5%	651	623	-4,3%
Almazora/Almassora	5	11	120,0%	5	7	40,0%	0	4	N.D.
Benicarló	6	18	200,0%	6	8	33,3%	0	10	N.D.
Benicasim/Benicàssim	104	0	-100,0%	11	0	N.D.	93	0	N.D.
Borriana/Burriana	27	21	-22,2%	24	21	-12,5%	3	0	N.D.
Castellón de la Plana/ Castelló de la Plana	243	270	11,1%	25	25	0,0%	218	245	12,4%
Nules	3	2	-33,3%	3	2	-33,3%	0	0	N.D.
Oropesa del Mar/Orpesa	292	135	-53,8%	6	5	-16,7%	286	130	N.D.
Vinaròs	5	137	2640,0%	5	7	40,0%	0	130	N.D.

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Costa de Valencia

ENTRE CANET D'EN BERENGUER Y ALBORAYA

Municipios que incluye

Canet d'En Berenguer, Puçol, El Puig de Santa María, el, La Pobla de Farnals, Massamagrell, Valencia, Massalfassar, Albuixech, Albalat dels Sorells, Foios, Meliana, Alboraya.

Situación general

La zona tiene un mercado vacacional muy estable que ha evitado fuertes ajustes de precios a la baja durante los años previos. La mejora respecto a años anteriores es paulatina, pero constante.

El covid-19 habría provocado una paralización de operaciones, sin ajustes en precios. c

Precios

Los precios se mantuvieron estancados hasta 2018; a partir de este momento han registrado aumentos progresivos. Durante 2019 los precios han mostrado indicios de crecimiento y la evolución ha sido superior a la registrada el año anterior.

El covid-19 habría provocado un estancamiento en los precios y se empiezan a mostrar las primeras caídas estimadas en torno al 5 -15%.

Oferta

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en las zonas próximas a Valencia capital. Se trata de viviendas con zonas comunes y piscina, superficies de 50-75 m², dos dormitorios, calidades medias y antigüedad de 15-20 años.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en las zonas próximas a Valencia capital. Se trata de viviendas unifamiliares con pequeño jardín, superficies en torno a 200 m², calidades medias y antigüedad en torno a 15-20 años.*

El nivel de stock es bajo y se absorbe a un ritmo moderado. La tipología predominante son los apartamentos con superficies entre 80 y 90 m², dos dormitorios, calidades medias, en complejos residenciales plurifamiliares con piscina, próximos al litoral.

En la oferta vacacional predomina la obra de segunda mano y el mercado de alquiler es menos relevante que el mercado de compra. El producto es similar al de compra. Viviendas con superficies en torno a 65-85 m², dos dormitorios, en la franja próxima al litoral de cada municipio.

El covid-19 habría provocado una paralización en el mercado de los alquileres, a la espera de retomar la actividad de periodos anteriores, cuando se liberen las restricciones de movilidad.

Los plazos de venta durante 2019 se han reducido ligeramente respecto al año anterior.

Actividad promotora

No se han reactivado obras paralizadas y se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional en Sagunto (Puerto de Sagunto). Destacaban por su actividad promotora las localidades de Sagunto y Alboraya. El producto consiste en viviendas en complejos plurifamiliares con piscina e instalaciones deportivas, lo más próximas posible a primera línea de playa, con superficies entre 65 y 75 m² para viviendas de dos dormitorios y entre 95 y 105 m² para viviendas de tres dormitorios, con calidad media-alta. La iniciativa de la construcción de viviendas nuevas viene conjuntamente de grandes promotores tradicionales y de promotores locales asociados con fondos extranjeros u otros inversores.

Mercado de suelo

El mercado comenzaba a recuperar una actividad regular, pero sin mostrar incrementos de precios. En 2018 se aprobaron la Ley de Protección de Costa PATIVEL y Ley de Protección de la Huerta. En los dos casos, se marca unos plazos de cinco años para el inicio de la urbanización de las zonas urbanizables o la reversión del suelo urbanizable a protegido. Estas leyes afectan fundamentalmente al suelo urbanizable del Puig de Santamaría y limitan el desarrollo de más suelo para el resto de los municipios.

Demanda

Fundamentalmente se trata de compradores nacionales procedentes de Madrid y Aragón. La demanda extranjera está principalmente constituida por ingleses.

ENTRE PLAYAS DE SUECA Y OLIVA

Municipios que incluye

Sueca, Cullera, Tavernes de la Valldigna, Xeraco, Gandia, Daimús, Guardamar de la Safor, Bellreguard, Miramar, Piles, Oliva.

Situación general

En el 2018 se mostraron los primeros signos de reactivación generalizada de la demanda. La situación del mercado inmobiliario vacacional en el 2019 es claramente positiva en relación con el 2018, mostrando un crecimiento consistente de la demanda, aunque diferenciado según playas.

El covid-19 habría provocado una caída significativa de la actividad y un retraso en la toma de decisiones de cualquier inversión. Se observa, no obstante, un relativo optimismo por parte de los agentes inmobiliarios en cuanto a recuperar en el medio plazo la situación previa.

Precios

Estancamiento. En la mayoría de las playas los precios están estabilizados, condicionadas por la abundante oferta de los años anteriores. Se ha observado un repunte de los precios en la urbanización Oliva Nova. La evolución de precios durante 2019 se ha mantenido en la línea de la experimentada el año anterior.

Oferta

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en las playas de Cullera y Gandía, en primera línea de playa. Se trata de viviendas de 75-100 m², dos o tres dormitorios, calidades medias y antigüedad 30 años.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en la urbanización Cap Blanc y en las playas de su entorno en el municipio de Cullera. Se trata de viviendas unifamiliares aisladas en torno a 250 m², calidades medias, antigüedad en torno a 15 años.*

El nivel de stock es muy bajo. El excedente de la crisis de 2008, existente en las playas de Xeraco, Daimuz y, Bellreguard ha sido asumido por el mercado en años anteriores. La concentración es algo mayor en la playa de Piles, donde existe stock de viviendas terminadas en edificación plurifamiliar en venta. El producto que mejor salida ha encontrado se corresponde con apartamentos de superficie en torno a 85 m², dos dormitorios y dos baños.

En la oferta de vivienda vacacional en la zona predomina la segunda mano. Se desmarcan las playas de Piles, Tavernes de la Valldigna y Oliva. El mercado de alquiler vacacional es más relevante que el mercado de compra. Se demandan apartamentos en edificación plurifamiliar con piscina, próximas al mar, con un programa de dos/tres dormitorios.

Actividad alta en compraventas durante 2019. El crecimiento es generalizado en toda la zona. El covid-19 habría reducido significativamente las transacciones, pero en las playas de Gandía y Cullera se observa un retorno a los valores existentes antes de la crisis sanitaria.

Los plazos se mantienen como el año anterior. El covid-19 habría empeorado notablemente estos tiempos de comercialización; sin embargo, se espera una recuperación ágil de los ritmos previos. Asimismo, habría provocado un repunte de la demanda de alquiler respecto a años previos.

Actividad promotora

Se ha reactivado la construcción de obras paralizadas. En la playa del Racó de Cullera se ha reactivado una promoción plurifamiliar de 13 viviendas. Se han iniciado nuevas promociones durante el 2019 en las playas de Gandía, Daimuz y Oliva. La tipología predominante se trata de viviendas plurifamiliares de tipología abierta y calidades medias; dos o tres dormitorios y dos baños, con un tamaño medio de 85 m².

Mercado del suelo

La demanda de suelo en la zona es prácticamente nula. Gran parte es propiedad de entidades financieras que en su momento financiaron su compra. Adicionalmente, el proceso de gestión del suelo en la zona avanza a un ritmo muy lento. Existe disponibilidad de suelo finalista en la mayoría de las zonas; playas de Guardamar de la Safor, Daimús, Bellreguard y el sector Foies de Gandía, destacando Sueca, Oliva y Piles. Se desmarcan las playas de Xeraco y Tavernes de Valldigna y resto de playas de la comarca de la Safor y las playas de la comarca de la Ribera Baixa, con escasez de suelo vacante.

Demanda

El comprador es fundamentalmente nacional, procedente la propia comunidad autónoma y de las comarcas interiores de la propia provincia en las playas de Cullera, Tavernes de Valldigna, Xeraco, Gandía, Daimuz, Guardamar de la Safor, Bellreguard, Miramar y Piles. Por otro lado, comprador local y de la ciudad de Valencia para las playas de Sueca. En la playa de Oliva se observa una proporción mayor de compradores extranjeros, procedentes de Francia, Holanda y Bélgica.

El covid-19 podría provocar una afectación significativa sobre la demanda extranjera.

PRECIOS COSTA C.VALENCIANA	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	% Variación 1trim 2019 - 1trim.2020	Variación desde máximos de la década pasada
Valencia Provincia (costa e interior)	1.042	1.078	3,5%	-41,9%
Alboraya	1.325	1.470	10,9%	-40,8%
Canet d'En Berenguer	1.316	1.160	-11,9%	-55,5%
Pobla de Farnals (Ia)	1.113	1.222	9,8%	-52,7%
Gandia	911	968	6,2%	-44,3%
Puçol	965	1.101	14,1%	-46,6%
Cullera	1.287	1.214	-5,7%	-43,8%
Valencia, Capital	1.391	1.498	7,7%	-37,7%

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

Fuente: Tinsa

**COMPRAVENTAS
COSTA C. VALENCIANA**

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Valencia Provincia (costa e interior)	34.946	33.062	-5,4%	1.795	1.916	6,7%	33.151	31.146	-6,0%
Alboraya	299	291	-2,7%	11	17	54,5%	288	274	-4,9%
Canet d'En Berenguer	255	273	7,1%	1	4	300,0%	254	269	5,9%
Pobla de Farnals (la)	217	208	-4,1%	21	7	-66,7%	196	201	2,6%
Gandia	1.507	1.459	-3,2%	87	36	-58,6%	1.420	1.423	0,2%
Cullera	661	687	3,9%	24	6	-75,0%	637	681	6,9%
Puçol	295	278	-5,8%	26	14	-46,2%	269	264	-1,9%
Oliva	704	551	-21,7%	138	44	-68,1%	566	507	-10,4%
Valencia, Capital	11.432	10.216	-10,6%	256	696	171,9%	11.176	9.520	-14,8%

Fuente: Mitma

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

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Valencia Provincia (costa e interior)	3.304	4.796	45,2%	736	920	25,0%	2.568	3.876	50,9%
Alboraya	29	48	65,5%	3	3	0,0%	26	45	73,1%
Cullera	3	27	800,0%	3	10	233,3%	0	17	ND
Gandia	7	97	1.285,7%	7	7	0,0%	0	90	ND
Puçol	12	34	183,3%	9	24	166,7%	3	10	233,3%
Oliva	98	67	-31,6%	12	16	33,3%	86	51	-40,7%
Valencia, Capital	1.826	2.382	30,4%	24	23	-4,2%	1.802	2.359	30,9%

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Alicante (Costa Blanca)

ENTRE CALPE Y VILLAJOYOSA

Municipios que incluye

Calpe, Altea, l'Alfàs del Pi, Benidorm, Finestrat, Villajoyosa.

Situación general

Las poblaciones estudiadas han mejorado en mayor o menor medida respecto del año anterior. Afectan la escasez de suelo finalista y el stock pendiente, frente al atractivo vacacional con el que cuentan las diferentes localidades.

El covid-19 habría provocado una caída significativa de operaciones y aún no se están reflejando ajustes.

Precios

La evolución en precios se ha mantenido en la línea de la experimentada el año anterior. Localidades como Benidorm y Calpe registran subidas; Altea se mantiene y l'Alfàs del Pi registra bajadas. El covid-19 no habría provocado ajustes significativos, mostrando caídas estimadas inferiores al 5%.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Benidorm, en primera línea de playa. Se trata de viviendas de 100 m², dos dormitorios, calidades medias-altas y antigüedad media 15 años.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Altea. Se trata de viviendas de 250-300 m², tres o cuatro dormitorios, calidades medias-altas y antigüedad media de 20 años.*

Oferta

El nivel de stock es medio y el ritmo de absorción bajo. El excedente se ha ido vendiendo lentamente con ligeros ajustes de precios durante los últimos años, ofertándose en el mercado junto con las promociones de obra nueva en los limitados solares finalistas existentes. La escasez de suelo permite que este excedente se vaya consumiendo a largo plazo. El stock que mejor se ha drenado son las viviendas plurifamiliares entre 80 y 100 m², de dos dormitorios, en segunda línea, con cercanía a la costa o con vistas.

La oferta en la zona es principalmente de segunda mano, con equilibrio entre compra y alquiler. Se desmarca Benidorm, donde el mercado de alquiler es más relevante que el mercado de compra.

Las compraventas han experimentado una disminución en 2019 respecto a 2018 y los plazos de comercialización se han mantenido.

Actividad promotora

Se han reactivado promociones que estaban paralizadas. En el año 2019, respecto de 2018, en Villajoyosa cayeron el número de viviendas visadas; en Calpe y Benidorm aumentaron y en Jávea y Altea se mantuvieron.

Benidorm y Villajoyosa son las localidades que concentraban un mayor nivel de actividad promotora. La tipología más habitual es la plurifamiliar en bloque abierto con zonas comunitarias, superficies en torno a los 80 m², dos dormitorios y calidades medias. Los impulsores suelen ser promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

El mercado de suelo muestra un nivel de actividad reducido. Se ha realizado alguna transacción y los precios no han mostrado variaciones.

La situación de estancamiento debida al planeamiento urbanístico es significativa en varios municipios. Esta situación desfavorable abarca desde carencia de suelo finalista y problemas administrativos y jurídicos a falta de gestión de suelos urbanizables. Durante los periodos previos se han gestionado los solares que quedaban bien ubicados en primeras y segundas líneas de costa, una gran mayoría a través de Sareb. Se hace necesario el desarrollo y gestión de nuevos Planes Parciales.

Demanda

Compradores españoles y extranjeros se reparten el protagonismo en el mercado de vivienda vacacional.

Los extranjeros provienen de Reino Unido, Bélgica, Suecia, Francia, Alemania, Rusia, Noruega y Países Bajos; destacando los procedentes de Reino Unido y Europa central.

ENTRE CAMPELLO Y SANTA POLA

Municipios que incluye

El Campello, Alicante, Elche, Santa Pola.

Situación general

Indicios de recuperación durante 2019. La situación ha mejorado de manera generalizada para todas las poblaciones. Elche y El Campello han incrementado el número de visados; las zonas de los Arenales y La Marina (Elche) y en Gran Alacant (Santa Pola) han llevado a término numerosas promociones con buena acogida; y en Alicante, cuenta con una zona pendiente de desarrollo, el PAU- 5, del que gran número de viviendas se destinan a primera residencia.

El covid-19 habría provocado una caída de operaciones notable pero aún no se están mostrando ajustes significativos en el mercado.

Precios

Indicios de crecimiento durante 2019. La evolución de precios se ha mantenido en línea con la experimentada el año anterior, tras varios periodos de mejora continuada.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Alicante, en absoluta primera línea de playa de San Juan. Se trata de viviendas en bloque abierto en altura de 100-180 m², de dos a cuatro dormitorios, calidades muy altas y en fase final de construcción.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Alicante, en absoluta primera línea de playa de San Juan. Se trata de viviendas adosadas de 250-300 m², cuatro dormitorios, calidades muy altas y en fase final de construcción.*

Oferta

El nivel de stock es medio. La mejora de las compraventas contribuye a reducir la sobreoferta. Predomina la vivienda en bloque abierto con urbanización comunitaria, superficies en torno a 80 m² y dos dormitorios y calidades medias.

En la oferta vacacional predomina la obra de segunda mano y el mercado de alquiler es más relevante que el mercado de compra. El tipo de vivienda predominante consiste en apartamentos de dos dormitorios, con urbanización comunitaria, en bloque abierto y calidades medias-altas.

Las compraventas se han incrementado en el último año mientras que los plazos de venta en las promociones de obra nueva se han mantenido.

Actividad promotora

Se ha reactivado alguna promoción aislada que había quedado paralizada durante la crisis y también se iniciaron nuevos proyectos, principalmente por grandes promotores tradicionales. La población con más actividad promotora de vivienda vacacional en la zona es Elche. Las nuevas construcciones en 2019 se encuentran en Campello, donde el número de viviendas nuevas visadas fue de 207; en Alicante, con 781 nuevos visados; en Elche fue de 334 y en Santa Pola fue de 79. La tipología predominante de vivienda vacacional en construcción son pisos en bloques abiertos, con dos o tres dormitorios, entre 80 y 105 m² construidos, en urbanización comunitaria y calidades medias altas.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción (aislada) y no se han producido incrementos de precio. En el medio plazo podría darse escasez de suelo finalista. Se han dado unos años de inseguridad urbanística por los cambios normativos. Por un lado, está en trámite la Revisión del Plan General de Alicante (arrancó hace 15 años) y tuvo lugar la anulación por parte del Tribunal Supremo del Plan General de Campello (aprobado en 2011). Esto ha paralizado las obras y ha hecho mucho más lenta la tramitación. Por otro lado, en 2018, se aprobó el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana, que desde noviembre de 2015 mantenía suspendidas las licencias en los suelos afectados.

Demanda

El perfil de comprador se reparte entre nacional y extranjero, con algo más de peso del comprador nacional. Los extranjeros provienen de Reino Unido, Bélgica, Suecia, Francia, Alemania, Rusia, Noruega y Países Bajos. El comprador nacional suele ser de Madrid, Barcelona, Murcia o Valencia.

Debido al covid-19, se prevé una afectación significativa de la demanda tanto nacional como extranjera.

PRECIOS COSTA C.VALENCIANA	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	% Variación 1trim 2019 - 1trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Alicante Provincia (costa e interior)	1.205	1.196	-0,7%	-39,5%
Alfàs del Pi (I')	1.626	1.531	-5,8%	-40,0%
Alicante, Capital	1.280	1.311	2,4%	-33,1%
Altea	1.712	1.718	0,4%	-30,4%
Benidorm	1.723	1.757	2,0%	-39,2%
Calpe/Calp	1.621	1.706	5,2%	-31,8%
Campello (el)	1.703	1.411	-17,1%	-34,7%
Dénia	1.485	1.800	21,2%	-29,4%
Elche/Elx	949	918	-3,3%	-47,8%
Guardamar del Segura	1.305	1.161	-11,0%	-46,9%
Jávea/Xàbia	1.901	1.872	-1,5%	-28,7%
Pilar de la Horadada	1.305	1.492	14,3%	-33,6%
Orihuela (Costa)	1.851	1.747	-5,6%	-27,0%
Santa Pola	1.382	1.415	2,4%	-36,2%
Torrevieja	1.255	1.317	5,0%	-40,9%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	1.205	1.202	-0,2%	-49,3%

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

Fuente: Tinsa

COMPRASVENTAS COSTA C.VALENCIANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Alicante Provincia (costa e interior)	44.221	42.418	-4,1%	5.142	5.456	6,1%	39.079	36.962	-5,4%
Alfàs del Pi (I')	505	425	-15,8%	45	18	-60,0%	460	407	-11,5%
Alicante, Capital	7.070	6.561	-7,2%	719	644	-10,4%	6.351	5.917	-6,8%
Altea	633	595	-6,0%	62	40	-35,5%	571	555	-2,8%
Benidorm	2.240	1.744	-22,1%	175	85	-51,4%	2.065	1.659	-19,7%
Calpe/Calp	1.032	1.030	-0,2%	73	178	143,8%	959	852	-11,2%
Campello (el)	792	751	-5,2%	56	88	57,1%	736	663	-9,9%
Dénia	1.542	1.536	-0,4%	34	150	341,2%	1.508	1.386	-8,1%
Elche/Elx	3.028	2.819	-6,9%	459	303	-34,0%	2.569	2.516	-2,1%
Guardamar del Segura	901	888	-1,4%	262	282	7,6%	639	606	-5,2%
Jávea/Xàbia	1.141	926	-18,8%	71	65	-8,5%	1.070	861	-19,5%
Pilar de la Horadada	1.166	1.066	-8,6%	525	490	-6,7%	641	576	-10,1%
Santa Pola	1.398	1.485	6,2%	130	212	63,1%	1.268	1.273	0,4%
Torrevieja	5.261	5.282	0,4%	626	797	27,3%	4.635	4.485	-3,2%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	756	747	-1,2%	84	54	-35,7%	672	693	3,1%
Orihuela	4.081	3.767	-7,7%	903	872	-3,4%	3.178	2.895	-8,9%

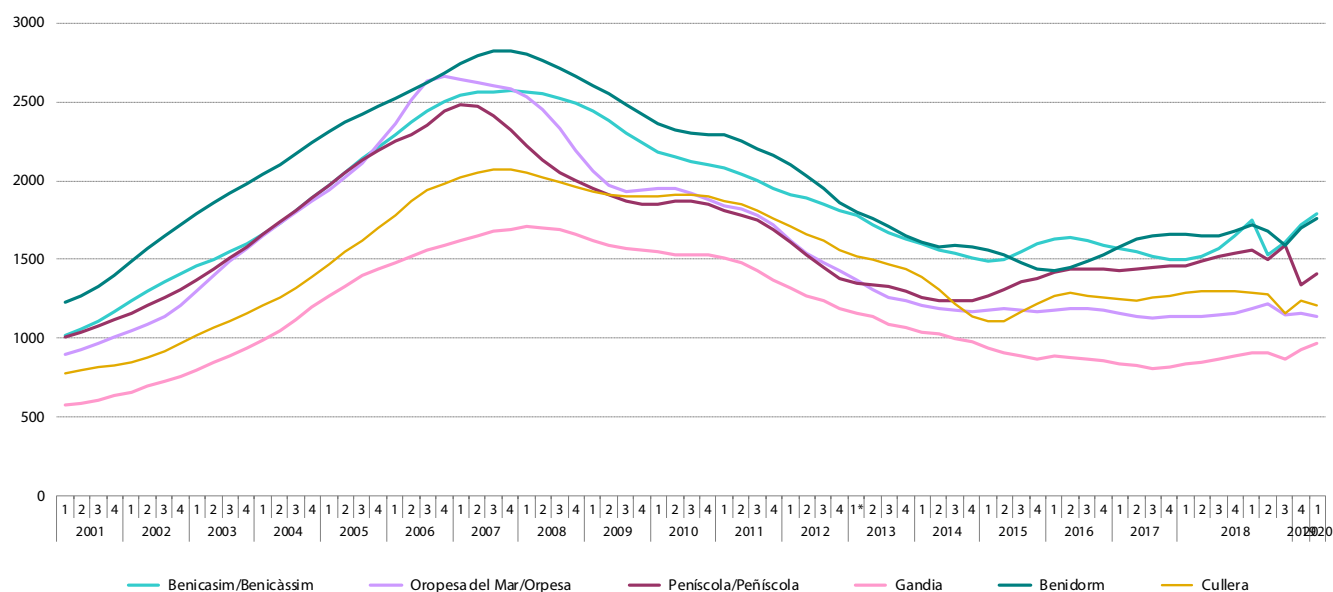
Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA C.VALENCIANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Alicante Provincia (costa e interior)	6.331	5.696	-10,0%	1.328	1.447	9,0%	5.003	4.249	-15,1%
Alfàs del Pi (l')	14	22	57,1%	10	10	0,0%	4	12	200,0%
Alicante, Capital	1.076	781	-27,4%	33	36	9,1%	1.043	745	-28,6%
Altea	60	63	5,0%	33	28	-15,2%	27	35	ND
Benidorm	48	69	43,8%	8	2	-75,0%	40	67	67,5%
Calpe/Calp	75	118	57,3%	43	33	-23,3%	32	85	165,6%
Campello (el)	175	207	18,3%	8	23	187,5%	167	184	10,2%
Dénia	266	71	-73,3%	26	47	80,8%	240	24	-90,0%
Elche/Elx	239	334	39,7%	25	35	40,0%	214	299	39,7%
Guardamar del Segura	492	223	-54,7%	5	16	220,0%	487	207	-57,5%
Jávea/Xàbia	115	115	0,0%	57	70	22,8%	58	45	-22,4%
Orihuela	649	865	33,3%	118	214	81,4%	531	651	22,6%
Pilar de la Horadada	283	233	-17,7%	21	13	-38,1%	262	220	-16,0%
Santa Pola	212	79	-62,7%	5	5	0,0%	207	74	-64,3%
Torreveija	685	477	-30,4%	60	36	-40,0%	625	441	-29,4%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	240	169	-29,6%	1	1	0,0%	239	168	-29,7%

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Mediterráneo

Islas Baleares



Mallorca

Municipios que incluye

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

Situación general.

El mercado vacacional de Mallorca va unido a un mercado extranjero de alto poder adquisitivo. El periodo 2019 ha registrado un repunte significativo de la actividad promotora, con un mayor número de visados de obras.

El covid-19 habría provocado una caída leve de la actividad con una paralización temporal; sin embargo, la actividad se está recuperando a niveles previos conforme se liberan las medidas restrictivas.

Precios

En claro ascenso, con subidas superiores al 5%. Evolución al alza en línea con la experimentada en año anterior. Tras varios años de presión de precios al alza y escasez de nueva promoción, durante el periodo 2019 se ha registrado un aumento de la actividad promotora.

El covid-19 habría conllevado un estancamiento de valores.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 6.000 y 8.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en zonas exclusivas de Andratx, Calvià y Palma. Se trata de viviendas con superficies en torno a 120 m², dos o tres dormitorios, calidades altas y reciente construcción con antigüedad máxima de 10 años.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores 10.000 y 20.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Se trata de viviendas unifamiliares de superficies en torno a 500m², cinco o seis dormitorios, calidades altas, piscina, domótica, diseño minimalista, reciente construcción con antigüedad máxima de 3 años y vistas privilegiadas.*

Oferta

El nivel de stock en la isla puede considerarse bajo, con un ritmo de absorción elevado. El stock existente se sitúa en zonas costeras señaladas y consiste en producto de gama medio-alta y alta de tipología tanto plurifamiliar como unifamiliar. El producto que mejor se ha vendido ha sido viviendas plurifamiliares, de superficies medias y calidades altas en ubicaciones privilegiadas. También han salido grandes propiedades en suelo rústico, con superficies medias de 400-500 m².

En la oferta vacacional predomina la obra nueva. El mercado del alquiler, más importante que el de compra, ha incrementado sus precios de manera continuada durante los últimos periodos. El producto consiste en viviendas tanto plurifamiliares, de superficies a torno a 90 m², como unifamiliares de superficies en torno a 250-300 m² y calidades medias.

Durante el periodo 2019 se ha registrado un aumento de las compraventas en ciertas localidades. Los plazos de comercialización también han mejorado respecto al periodo anterior. El covid-19 habría provocado que inmuebles destinados a alquiler turístico se hayan retirado y se estén ofertando como alquiler tradicional.

Actividad promotora

Se reactivaron obras paralizadas en la zona de Calvià y Palma y se han iniciado nuevas promociones.

Destacan por su actividad promotora Palma, Calvià y Andratx. La tipología predominante en las nuevas construcciones son apartamentos de superficies entre 100 y 150 m², con calidades altas. La iniciativa promotora corresponde principalmente a grandes promotores tradicionales.

Mercado de suelo

El mercado muestra una actividad regular y se están dando incrementos de precio. Tanto en gama alta como en el resto de los segmentos del sector se da escasez de suelo vacante. Esto incide en un aumento de la rehabilitación y la demolición de edificios de cierta antigüedad para promover nuevas edificaciones.

En lo referente a nuevas normativas urbanísticas cabe destacar el Decreto ley 9/2020 de Medidas Urgentes de Protección del Territorio, cuyo objetivo es incrementar la protección del suelo rústico de las Islas, así como contener el desarrollo urbanístico.

Demanda

El comprador es fundamentalmente extranjero, procedente de Alemania y países del norte de Europa; la nacionalidad rusa, que hace unos años crecía con fuerza, prácticamente ha desaparecido.

La demanda tanto extranjera como nacional podría verse afectada significativamente por las restricciones derivadas del covid-19

PRECIOS ISLAS BALEARES	Valor €/m ² 1 trim. 2019	Valor €/m ² 1 trim. 2020	% Variación 1 trim 2019 - 1 trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Mallorca Isla (costa e interior)	2.018	2.135	5,8%	-20,0%
Calvià	2.922	2.889	-1,1%	-16,5%
Llucmajor	2.010	1.856	-7,7%	-29,5%
Manacor	1.513	1.518	0,3%	-33,5%
Capdepera	1.863	1.725	-7,4%	-44,7%
Palma de Mallorca	2.097	2.257	7,6%	-15,5%
Santa Margalida	1.656	1.512	-8,7%	-36,9%
Sóller	2.184	2.505	14,7%	-10,1%

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

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS ISLAS BALEARES	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Mallorca Isla (costa e interior)									
Calvià	1.433	1.286	-10,3%	48	73	52,1%	1.385	1.213	-12,4%
Llucmajor	649	593	-8,6%	17	19	11,8%	632	574	-9,2%
Manacor	677	577	-14,8%	54	45	-16,7%	623	532	-14,6%
Capdepera	231	319	38,1%	12	71	491,7%	219	248	13,2%
Palma de Mallorca	5.705	4.786	-16,1%	296	398	34,5%	5.409	4.388	-18,9%
Santa Margalida	162	158	-2,5%	16	2	-87,5%	146	156	6,8%
Alcúdia	591	345	-41,6%	16	11	-31,3%	575	334	-41,9%
Andratx	407	382	-6,1%	75	50	-33,3%	332	332	0,0%
Santanyí	311	411	32,2%	10	107	970,0%	301	304	1,0%
Son Servera	198	215	8,6%	38	32	-15,8%	160	183	14,4%
Sóller	176	137	-22,2%	6	2	-66,7%	170	135	-20,6%

Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS BALEARES	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Mallorca Isla (costa e interior)									
Alcúdia	29	42	44,8%	22	28	27,3%	7	14	100,0%
Andratx	39	63	61,5%	21	26	23,8%	18	37	105,6%
Calvià	151	256	69,5%	90	110	22,2%	61	146	139,3%
Capdepera	22	92	318,2%	12	6	-50,0%	10	86	760,0%
Llucmajor	58	76	31,0%	41	46	12,2%	17	30	76,5%
Manacor	35	202	477,1%	25	189	656,0%	10	13	30,0%
Palma de Mallorca	1.148	942	-17,9%	98	121	23,5%	1.050	821	-21,8%
Santa Margalida	22	15	-31,8%	13	14	7,7%	9	1	-88,9%
Santanyí	65	216	232,3%	51	53	3,9%	14	163	1.064,3%
Sóller	4	10	150,0%	4	3	-25,0%	0	7	N.D.
Son Servera	5	44	780,0%	5	6	20,0%	0	38	N.D.

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Ibiza • Formentera

Municipios que incluye

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

Situación general

Se dio una presión constante de la demanda extranjera, especialmente en el segmento de lujo, que empuja los precios al alza. La situación es similar a la del año previo.

El covid-19 habría provocado una paralización de operaciones, pero los precios no han mostrado ajustes.

Precios

Los precios ascienden de manera moderada durante 2019 respecto al año anterior y no se desmarca ninguna localidad porque la zona es pequeña y homogénea. El mercado se ha revalorizado de forma continuada en los últimos periodos.

- **Vivienda Plurifamiliar:** La localidad más cara registraba valores entre 8.000 y 10.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Los precios más altos alcanzan los 12.000 €/m². Este producto se localiza en el Paseo Marítimo de Ibiza, en primera línea del puerto deportivo. Se trata de viviendas con superficies en torno a 100 m² y dos dormitorios; así como áticos de 200 m² y cuatro dormitorios, calidades altas y reciente construcción con antigüedad entre 5 y 10 años.
- **Vivienda Unifamiliar:** La localidad más cara registraba valores 10.000 y 20.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en zonas exclusivas de las urbanizaciones de las costas de Sant Josep y Santa Eulalia. Viviendas unifamiliares Se trata de viviendas con superficies construidas entre 300 y 500 m² en terrenos de entre 1.000 y 2000 m², de 6 a 10 dormitorios, piscina, calidades elevadas y una antigüedad de 10-20 años.

Oferta

El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es muy bajo y en las zonas más activas ya no hay stock.

El excedente inicial consistía en vivienda plurifamiliar en bloque aislado, superficies entre 70 y 100 m², y vivienda adosada de superficies entre 100 y 120 m². Actualmente se encuentra vivienda plurifamiliar de superficies en torno a los 85 m², con dos dormitorios.

Predomina la oferta de segunda mano y el alquiler es más relevante que el mercado de compra. La tipología habitual destinada a la oferta vacacional consiste en viviendas plurifamiliares de uno a dos dormitorios cerca del mar. En tipología unifamiliar, la ubicación es más variada, con tendencia a superficies entre 300 y 500 m² construidos de cinco o seis dormitorios.

Las compraventas han aumentado, pero los plazos de comercialización han empeorado respecto al año anterior.

El covid-19 habría provocado una paralización y se estima que ralentizará aún más los tiempos de comercialización.

Actividad promotora

Se han reactivado promociones que habían quedado paralizadas y existen nuevas construcciones en marcha. Destacan por su actividad promotora las cercanías de Ibiza y la Bahía de San Antonio. La tipología con mayor salida es la vivienda en bloque, dos o tres dormitorios, superficies entre 85-110 m², calidades medio-alta y altas y ubicación cercana a la playa, pero no en primera línea. La iniciativa proviene principalmente de promotores locales asociados con fondos extranjeros u otros inversores.

Mercado del suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada y no se han producido incrementos de precio. El mercado de suelo muestra baja actividad tras varios periodos de actividad regular tanto en ventas y permutas de terrenos como en solicitud de licencias. Los cambios en el ámbito urbanístico también condicionan dicha actividad.

En 2017 se aprobó una Norma Territorial Cautelar que afecta a proyectos en suelo rústico, aumentando las áreas protegidas. En 2019 se ha aprobado provisionalmente el PGOU del municipio más importante: Ibiza. Hay proyectos que están a la espera de la aprobación definitiva.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en la isla es fundamentalmente extranjero. Los países con mayor presencia son Alemania, Inglaterra, Italia y Centroeuropa en general. Destacan Madrid y Cataluña entre los compradores nacionales.

Se prevé que el covid-19 no afecte significativamente y se produzca una rápida recuperación de la demanda.

PRECIOS

ISLAS BALEARES

	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	% Variación 1trim 2019 - 1trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Ibiza y Formentera Islas (costa e interior)	3.795	3.938	3,8%	15,5%
Eivissa	3.455	3.728	7,9%	19,8%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

ISLAS BALEARES

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Ibiza y Formentera Islas (costa e interior)									
Eivissa	462	487	5,4%	39	51	30,8%	423	436	3,1%

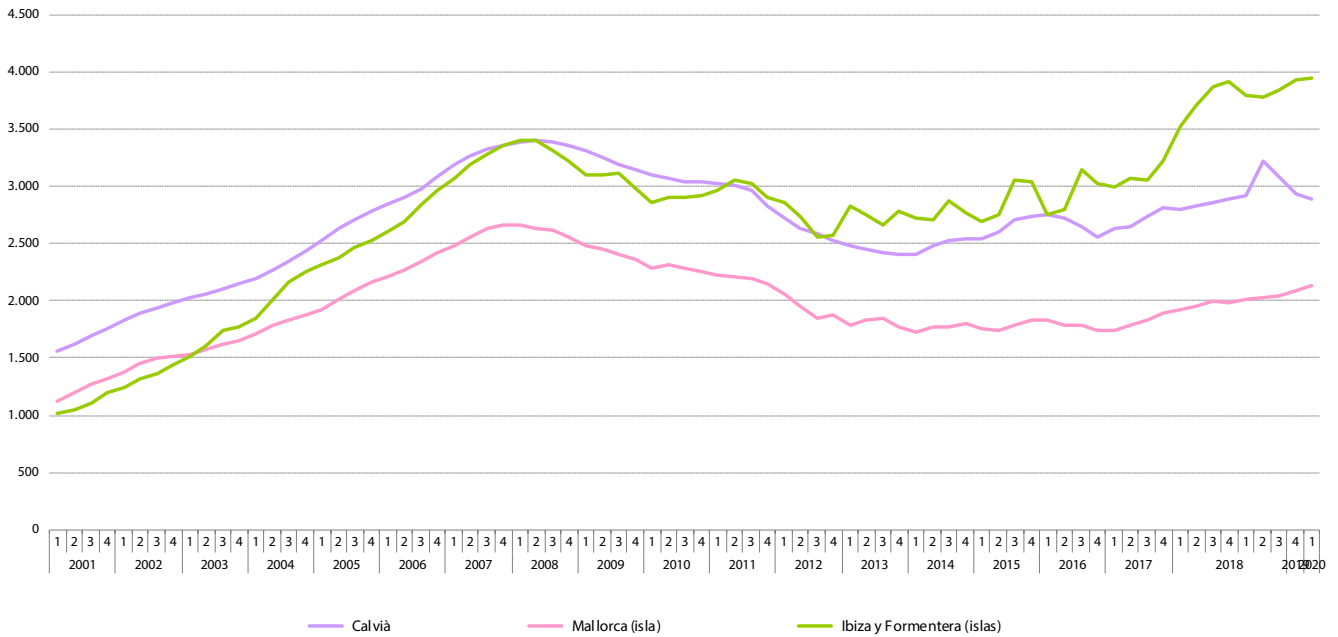
Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS BALEARES

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Ibiza y Formentera Islas (costa e interior)									
Eivissa	297	444	49,5%	35	13	-62,9%	262	431	64,5%

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Mediterráneo

Andalucía mediterránea



Costa de Almería

ENTRE NÍJAR Y ROQUETAS DE MAR

Municipios que incluye

Níjar, Almería, Enix, Roquetas de mar.

Situación general

La situación ha mostrado síntomas de mejora, iniciándose algunas nuevas promociones, ya que no hay apenas stock. Los precios se han mantenido estables, pero las compraventas han aumentado progresivamente en algunas zonas desde hace dos periodos.

Precios

Indicios de crecimiento durante 2019. La zona que mejor evoluciona es la ciudad de Almería. El resto de los mercados comienza a mostrar ajustes a la baja.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores inferiores a 2.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en la costa de Níjar, San José, Urbanización del Toyo y Aguadulce. Viviendas en bloque con programa funcional de dos dormitorios, calidades medias, zonas comunes de tamaño limitado y antigüedad máxima en torno a diez años.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Aguadulce y localidades de San José y Aguamarga, en Níjar. Viviendas con superficies en torno a los 150-180 m² con cuatro dormitorios, en segunda o tercera línea de playa.*

Oferta

El nivel de stock es bajo y se ha ido absorbiendo a un ritmo medio durante los pasados periodos. La sobreoferta es algo mayor en la urbanización de Retamar, aunque las viviendas sin vender son poco numerosas. La tipología predominante son viviendas plurifamiliares de dos o tres dormitorios, superficies ajustadas en torno a los 80-100 m² en urbanizaciones con piscina y zonas comunes.

La oferta de vivienda vacacional es principalmente de segunda mano. El mercado de alquiler, más relevante que el de venta, consiste principalmente en viviendas de dos o tres dormitorios, unos 100 m² de superficie media, en bloques residenciales con zonas verdes.

En el periodo de 2019 las compraventas han experimentado un incremento significativo y los plazos de comercialización han mejorado notablemente respecto al año anterior.

Actividad

Las obras paralizadas son muy reducidas. Las escasas construcciones sin terminar se localizan en la urbanización del Toyo, en Almería. Tras varios periodos de inactividad e impulsadas por un incremento de las compraventas, se han iniciado nuevas promociones en las zonas de San José, Aguamarga, Aguadulce. Destaca la actividad promotora en el litoral del municipio de Níjar, debido a la falta de oferta y al nivel de consolidación existente. La obra nueva consiste principalmente en vivienda plurifamiliar en torno a los 100 m² con dos dormitorios. La iniciativa corresponde a promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones. Hay disponibilidad de suelo finalista sin promover, pero no se ha dado una reactivación por ausencia de una demanda consistente.

Demanda

El comprador es nacional en más del 70 %, habiendo retrocedido en protagonismo el comprador extranjero.

La demanda nacional proviene principalmente de Madrid, Jaén y Granada mientras que la demanda foránea está formada por ciudadanos alemanes y franceses.

PRECIOS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	% Variación 1trim 2019 - 1trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Almería Provincia (costa e interior)	1.009	996	-1,3%	-48,0%
Almería, Capital	1.113	1.153	3,6%	-45,6%
Ejido (El)	978	935	-4,4%	-51,1%
Mojácar	1.449	1.556	7,4%	-43,0%
Roquetas de Mar	1.063	1.021	-4,0%	-53,1%
Vera	1.237	1.097	-11,3%	-55,9%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Almería Provincia (costa e interior)	11.679	12.008	2,8%	1.416	1.474	4,1%	10.263	10.534	2,6%
Almería, Capital	2.818	2.859	1,5%	389	428	10,0%	2.429	2.431	0,1%
Ejido (El)	1.122	1.499	33,6%	169	294	74,0%	953	1.205	26,4%
Mojácar	455	507	11,4%	86	163	89,5%	369	344	-6,8%
Roquetas de Mar	2.112	2.127	0,7%	204	207	1,5%	1.908	1.920	0,6%
Vera	968	775	-19,9%	51	32	-37,3%	917	743	-19,0%

Fuente: Mitma

VISADOS DE NUEVA OBRA ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Almería Provincia (costa e interior)	1.790	1.971	10,1%	274	421	53,6%	1.516	1.550	2,2%
Almería, Capital	855	743	-13,1%	49	62	26,5%	806	681	-15,5%
Ejido (El)	63	237	276,2%	37	98	164,9%	26	139	434,6%
Roquetas de Mar	95	108	13,7%	25	40	60,0%	70	68	-2,9%
Vera	86	27	-68,6%	22	22	0,0%	64	5	N.D.

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Málaga (Costa del Sol)

LA AXARQUÍA: ENTRE NERJA Y RINCON DE LA VICTORIA

Municipios que incluye

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

Situación general

Durante el periodo 2019 se ha mantenido la tendencia del año pasado con un aumento de la demanda de segunda residencia a nivel general, siendo esta mayor en aquellos municipios con mejores características turísticas como Nerja, Rincón de la Victoria, Torrox y Torre del Mar y algo inferior en el resto de los municipios. A final de dicho periodo se constata una estabilización, tanto en demanda como en precios.

El covid-19 habría provocado una caída significativa de la actividad. Se prevé que la vivienda vacacional vea reducida la demanda respecto a la registrada hasta 2019, donde se venía de una recuperación sostenida desde 2017.

Precios

En claro ascenso durante 2019. Los precios han experimentado subidas y las zonas más demandadas y con menor oferta muestran incrementos que superan el 5%. Esta evolución se ha mantenido en la línea de la experimentada el año anterior.

El covid-19 habría provocado un estancamiento y se empieza a constatar que está afectando en mayor medida en municipios anejos de Vélez Málaga, tales como Chilches, Benjarafe, Almayate y Valle Niza. .

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de las playas de Nerja y en primera línea de zonas exclusivas de Rincón de la Victoria. Viviendas de superficies de 80-100 m², dos o tres dormitorios, y cierta antigüedad dada la escasez de oferta de obra nueva.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Nerja, zona de Punta Lara, Burriana, Parador; así como en el Rincón de la Victoria, zona El Cantal y Torre Benagalbón. Viviendas unifamiliares de superficies comprendidas entre 200 y 250m², de cuatro a seis dormitorios, amplias parcelas y cierta antigüedad.*

Oferta

El nivel de stock es bajo. Se ha reducido notablemente en los periodos anteriores, siendo algo mayor en zonas como Valle Niza, Benjarafe y Chilches. El ritmo de absorción actual es bajo. La tipología de la vivienda en stock es fundamentalmente plurifamiliar en bloque abierto, con una superficie media de entre 70 y 90 m², dos dormitorios, calidades medias, urbanización con amplias zonas comunes y ubicadas en segunda o tercera línea de playa.

La oferta es principalmente de segunda mano y el mercado de alquiler es más relevante que el mercado de compra. Se desmarcan Los municipios de Torrox y Nerja; tienen una mayor demanda de población extranjera y por tanto de alquiler. El producto en oferta consiste principalmente en viviendas plurifamiliares de 2 y 3 dormitorios, superficies ente 80-110 m², dos y tres dormitorios, buen estado de conservación y antigüedades medias entre 20-25 años.

Las compraventas han disminuido durante este periodo y los plazos de comercialización se han mantenido.

El covid-19 habría paralizado el mercado y apenas se han registrado ajustes, a excepción de un pequeño descenso en los precios para asegurar el alquiler. Se prevé una caída en las compraventas en las ubicaciones con menor atractivo turístico.

Actividad promotora

No se han reactivado durante este periodo obras paralizadas heredadas de la crisis del 2008. Se están llevando a cabo nuevas promociones en las siguientes ubicaciones: Torrox (80-100 viviendas), Torre del Mar (30-50 viviendas), Rincón de la Victoria (30-50 viviendas), Caleta de Vélez (50-70 viviendas) y Benjarafe-Chilches (60-80). Existe alguna promoción más en Rincón de la Victoria, Torre del Mar, aunque por su ubicación se destinan sólo a primera residencia (Parque Victoria y El Tomillar entre otras). Destacan por su actividad promotora en segunda residencia las indicadas anteriormente, incluyendo en primera residencia los tres primeros municipios mencionados.

El producto de obra nueva consiste habitualmente en vivienda plurifamiliar con superficies medias de 70-90 m², dos dormitorios (existe producto de uno y tres dormitorios en menor medida), y buenas calidades.

La iniciativa es llevada a cabo mayoritariamente por grandes promotores tradicionales. Se desmarca la zona del Rincón de la Victoria donde, dado el tamaño pequeño de las promociones, suelen ser promotores locales con financiación de entidades bancarias. En el resto de las zonas y promociones de mayor tamaño se trata de grandes empresas promotoras.

Mercado de suelo

El mercado comenzaba a recuperar una actividad regular y no se han producido incrementos de precio. La mayor parte del suelo consolidado vacante y en desarrollo pertenece a las entidades financieras y desde hace varios periodos han llegado a acuerdo con promotoras y se han estado produciendo transacciones, arrancando en torno a 2017 la actividad promotora. El tipo de producto es suelo para promociones de tamaño medio-pequeño.

Demanda

En los municipios ubicados en la zona oriental de la Axarquía, como Nerja y Torrox, el comprador predominante es de nacionalidad extranjera, siendo más nacional en los municipios como Rincón de la Victoria y Torre del Mar, variando los porcentajes de los compradores por zonas (considerando casi al 50% cada uno de ellos, o incluso el comprador extranjero algo superior). Destacan los países escandinavos (noruegos, daneses) y resto de europeos (alemanes, belgas) como los países con mayor número de demandantes. En cuanto a la demanda nacional, suelen ser principalmente de Andalucía (Córdoba y Jaén) y Madrid.

La demanda extranjera podría resultar significativamente afectada por las restricciones derivadas del covid-19.

ENTRE TORREMOLINOS Y MIJAS

Municipios que incluye

Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas.

Situación general

En clara recuperación durante 2019. La actividad se homogeneizó en los diferentes municipios, aumentando el número de nuevas promociones. La tendencia alcista de precios se moderaba y las compraventas disminuyeron ligeramente.

El covid-19 habría provocado una caída significativa de la actividad. Se ha producido una paralización de algunas operaciones de venta y un agravamiento en la bajada en la demanda, a la espera de posibles ajustes en precios.

Precios

En claro ascenso durante 2019. Los precios llevan varios periodos de tendencia alcista. Se registran subidas moderadas condicionadas por el stock pendiente de venta y las nuevas promociones que han marcado precios altos de referencia. La evolución se ha mantenido en la línea de la experimentada el año anterior.

El covid-19 habría provocado un estancamiento en los precios.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en los paseos marítimos de las diferentes localidades, con vistas al mar. Se trata de viviendas de superficies en torno a 80-100 m², dos o tres dormitorios y recientemente reformadas.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Existe poca oferta de esta tipología. No hay una oferta relevante de unifamiliares en primera línea de playa, y muy escasa en cuanto a adosados de segunda mano.*

Oferta

El nivel de stock en la zona es bajo. En los últimos periodos se ha absorbido en gran medida y actualmente el exceso de stock se localiza en Mijas, y en menor medida Benalmádena. El ritmo de absorción es elevado. El producto habitual consiste en viviendas plurifamiliares de superficies en torno a 80 m², dos dormitorios, con anejos de garajes y trastero en urbanizaciones cerradas dotadas de equipamiento, alejadas de la costa.

En la oferta vacacional predomina la obra de segunda mano y el alquiler es menos relevante que el mercado de compra. El sector de alquiler vacacional es significativo en todas las localidades, pero centrado únicamente en periodos estivales. La tipología más extendida consiste en apartamentos cercanos al litoral y principalmente en los núcleos urbanos costeros. Por otro lado, la obra nueva es de alta calidad en urbanizaciones cerradas con todo tipo de equipamientos.

Las compraventas se redujeron ligeramente y los plazos de comercialización mantuvieron en línea con el periodo anterior.

El covid-19 podría empeorar notablemente los plazos de venta.

Actividad promotora

Las obras paralizadas heredadas de la crisis de 2008 que no han sido reactivadas habitualmente presentan problemas adicionales urbanísticos no resueltos. Se han iniciado nuevas promociones en sectores ya urbanizados de las diferentes localidades. Destaca por su actividad promotora Mijas, por el elevado número de obras en curso, y Benalmádena por el elevado número de visados en 2019.

El producto de obra nueva consiste mayoritariamente en viviendas plurifamiliares con superficies superiores a los 100 m², dos o tres dormitorios, altas calidades constructivas, diseño moderno y urbanizaciones con todo tipo de equipamientos. La iniciativa de desarrollo en la zona está en manos de promotores locales asociados con fondos extranjeros u otros inversores.

Mercado de suelo

Se han realizado transacciones aisladas y se han producido incrementos de precio, principalmente en zonas ya urbanizadas hace años donde las nuevas promociones que se están desarrollando presentan elevados precios de venta en relación con los existentes en años anteriores.

Demanda

Aunque en los últimos meses se ha notado la vuelta a la escena del comprador nacional, los extranjeros copan entre el 50% y el 70% de las operaciones. Se desmarca Mijas, donde el comprador extranjero es claramente mayoritario, y Fuengirola, donde es mayoritariamente nacional. Entre las procedencias destacan ingleses, en menor medida alemanes y, entre los españoles, madrileños e interior de Andalucía.

La demanda podría resultar notablemente afectada por las restricciones derivadas del covid-19.

ENTRE MARBELLA Y MANILVA

Municipios que incluye

Marbella, Estepona, Casares, Manilva.

Situación general

En clara recuperación durante 2019. El stock en manos de entidades financieras se absorbió hace varios ejercicios. Después los ritmos de venta comenzaron a aumentar y con la mejora de la demanda se incrementaron los precios; los precios de obra nueva alcanzaron niveles elevados en torno a 2017, próximos a lo que podía considerarse un techo. Durante 2018 la construcción continuó muy activa, con nuevas promociones y ventas sobre plano, apostando por el mercado de lujo; finalmente en el periodo 2019 las nuevas continúan al alza, al igual que los precios; sin embargo, se registra una contenida reducción de las compraventas.

El covid-19 habría provocado una caída moderada, dejando una demanda a la espera para continuar con las operaciones.

Precios

Los precios en la zona han continuado en claro ascenso durante 2019, con una evolución superior a la registrada el año anterior. Los precios han mantenido una tendencia positiva desde hace varios periodos, impulsados por la demanda constante que existe durante todo el año.

El covid-19 habría provocado caídas estimadas entre el 5 % y el 15 %.

- **Vivienda Plurifamiliar:** La localidad más cara registraba valores entre 8.000 y 10.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en urbanizaciones en núcleo urbano, Puerto Banús, en la Milla de Oro de Marbella. Se trata de viviendas de superficies de 100 m², dos dormitorios, calidades elevadas y antigüedad máxima 20 años.
- **Vivienda Unifamiliar:** La localidad más cara registraba valores entre 8.000 y 10.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Villas en Milla de Oro, Zagaleta, Monteros Playa y Puerto Banús. Se trata de viviendas unifamiliares de superficies comprendidas entre 400 y 600m², cuatro o cinco dormitorios, calidades elevadas y antigüedad entre 5 y 10 años.

Oferta

El nivel de stock es bajo y se ha ido absorbiendo paulatinamente durante los últimos años. El producto más habitual consiste en viviendas plurifamiliares de superficies en torno a los 80-100 m², calidades medias-altas, ubicadas tanto en núcleo urbanos como urbanizaciones periféricas.

La oferta predominante de vivienda vacacional es de segunda mano. Se desmarca Estepona, que cuenta con abundante obra nueva. El mercado de compra y el mercado de alquiler están equilibrados. El producto más habitual de oferta vacacional consiste en viviendas plurifamiliares de superficies en torno a los 80-100 m², en urbanizaciones cercanas a la playa.

Las compraventas han disminuido ligeramente durante el periodo 2019 y los plazos se han mantenido.

Actividad promotora

No hay obras paralizadas pendientes de finalización. Se ha incrementado la actividad de nuevas promociones. Están en marcha nuevos proyectos en Estepona (1.000 viviendas), Marbella (500 unidades) y en Manilva (150 viviendas). Destaca Estepona por su actividad promotora. Este municipio se ha beneficiado de la anulación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella en noviembre de 2015, que ha provocado que parte de la inversión que se iba a destinar a Marbella se esté trasladando a este municipio.

El producto de obra nueva se compone de las siguientes tipologías: villas destinadas al mercado de lujo de rangos de superficie construida de 300-500 m² o de 400-1000 m²; promociones plurifamiliares, de calidades medias-altas, en urbanizaciones con piscina y jardines, superficie por vivienda de unos 100 m², muy próximas a la playa; promociones plurifamiliares, de calidades elevadas, superficie por vivienda de unos 150-200 m², en urbanizaciones con calidades de lujo, piscina y jardines.

La nueva construcción está siendo impulsada principalmente por promotores locales asociados con fondos extranjeros y otros inversores.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción y no se han producido incrementos de precio.

Debido a la falta de suelo disponible en Marbella, las promociones se están trasladando a los pueblos limítrofes, Estepona y Benahavis.

Marbella tiene dificultades para sacar un nuevo planeamiento urbanístico tras la anulación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella en noviembre de 2015, inicialmente aprobado en 2010, así como la anulación del Texto Refundido del Plan anterior de 1986, en febrero de 2020, inicialmente aprobado en 2017. Esta situación de incertidumbre urbanística desplaza la inversión promotora hacia municipios colindantes.

Demanda

El protagonismo se reparte entre nacionales y extranjeros, aunque en enclaves puntuales, como Marbella, los extranjeros tienen mucho más protagonismo que los compradores españoles. Las procedencias más habituales son Reino Unido, Irlanda, Francia, Bélgica, Suiza, Suecia, Noruega y Emiratos Árabes. Entre los compradores españoles destacan los procedentes de Madrid y País Vasco.

Debido al covid-19, la demanda extranjera habría disminuido ligeramente, frente a una demanda nacional en la que apenas se han percibido cambios. Se prevé una recuperación sostenida de la demanda.

PRECIOS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	Valor €/m ² 1trím. 2019	Valor €/m ² 1trím. 2020	% Variación 1trím 2019 - 1trím. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Málaga Provincia (costa e interior)	1.635	1.684	3,0%	-33,6%
Benalmádena	1.814	1.959	8,0%	-32,4%
Casares	1.563	1.894	21,2%	-35,4%
Estepona	1.647	1.783	8,2%	-35,6%
Fuengirola	1.907	1.901	-0,3%	-31,1%
Málaga, Capital	1.659	1.739	4,8%	-27,8%
Manilva	1.370	1.477	7,8%	-42,5%
Marbella	2.231	2.388	7,0%	-20,8%
Mijas	1.733	1.712	-1,2%	-35,3%
Nerja	2.095	2.250	7,4%	-16,8%
Rincón de la Victoria	1.726	1.762	2,1%	-29,1%
Torremolinos	1.849	1.945	5,2%	-30,4%
Torrox	1.549	1.664	7,4%	-37,6%
Vélez-Málaga	1.357	1.386	2,1%	-37,5%

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

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Málaga Provincia (costa e interior)	34.441	30.876	-10,4%	3.938	3.657	-7,1%	30.503	27.219	-10,8%
Benalmádena	2.371	1.988	-16,2%	208	105	-49,5%	2.163	1.883	-12,9%
Casares	588	395	-32,8%	121	64	-47,1%	467	331	-29,1%
Estepona	2.514	2.344	-6,8%	301	371	23,3%	2.213	1.973	-10,8%
Fuengirola	1.780	1.672	-6,1%	124	192	54,8%	1.656	1.480	-10,6%
Málaga, Capital	7.674	6.752	-12,0%	834	1.008	20,9%	6.840	5.744	-16,0%
Manilva	1.399	981	-29,9%	525	256	-51,2%	874	725	-17,0%
Marbella	4.075	3.681	-9,7%	194	332	71,1%	3.881	3.349	-13,7%
Mijas	3.047	2.832	-7,1%	322	330	2,5%	2.725	2.502	-8,2%
Nerja	722	486	-32,7%	180	21	-88,3%	542	465	-14,2%
Rincón de la Victoria	945	819	-13,3%	168	145	-13,7%	777	674	-13,3%
Torremolinos	2.002	1.747	-12,7%	176	108	-38,6%	1.826	1.639	-10,2%
Torrox	808	654	-19,1%	96	49	-49,0%	712	605	-15,0%
Vélez-Málaga	1.645	1.391	-15,4%	185	122	-34,1%	1.460	1.269	-13,1%

Fuente: Mitma

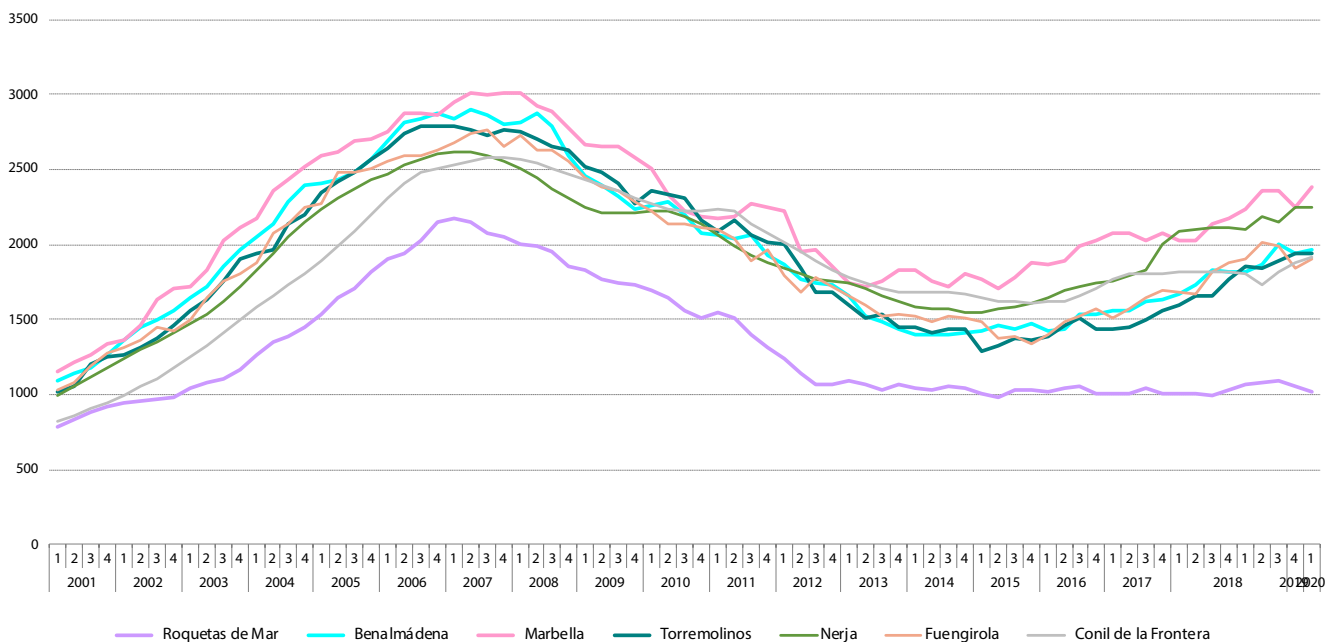
VISADOS DE NUEVA OBRA

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Málaga Provincia (costa e interior)	6.166	6.941	12,6%	996	996	0,0%	5.170	5.945	15,0%
Benalmádena	150	520	246,7%	22	47	113,6%	128	473	269,5%
Estepona	417	1.670	300,5%	60	132	120,0%	357	1.538	330,8%
Fuengirola	373	632	69,4%	55	16	-70,9%	318	616	93,7%
Málaga, Capital	2.202	1.006	-54,3%	133	81	-39,1%	2.069	925	-55,3%
Manilva	48	156	225,0%	1	65	6.400,0%	47	91	ND
Marbella	281	551	96,1%	117	160	36,8%	164	391	138,4%
Mijas	604	422	-30,1%	142	78	-45,1%	462	344	-25,5%
Nerja	64	39	-39,1%	44	20	-54,5%	20	19	-5,0%
Rincón de la Victoria	43	163	279,1%	12	11	-8,3%	31	152	390,3%
Torremolinos	382	141	-63,1%	15	2	-86,7%	367	139	-62,1%
Torrox	309	85	-72,5%	53	11	-79,2%	256	74	-71,1%
Vélez-Málaga	233	472	102,6%	27	52	92,6%	206	420	103,9%

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Océano Atlántico

Andalucía atlántica (Costa de la luz)



Cádiz

ENTRE TARIFA Y CONIL

Municipios que incluye

Tarifa, Barbate (Zahara de los atunes), Vejer de la Frontera, Conil de la Frontera.

Situación general

La zona ha mantenido una tendencia de recuperación continua durante los últimos periodos, aunque con diferentes velocidades e intensidades de reactivación entre municipios. Zonas como Tarifa y Zahara de los atunes han liderado la recuperación, con promociones vendidas sobre plano. Un paso por detrás se sitúa Conil, que está mejorando más lentamente y, muy retrasado respecto al resto, Barbate.

El covid-19 habría provocado una paralización del mercado y se están mostrando los primeros ajustes con leves bajadas de precio en zonas de Tarifa.

Precios

Aumento en los precios en 2019, más evidentes en zonas como Tarifa y Atlanterra que en Conil y Barbate (estabilizados en el último). Se vendían promociones sobre plano. La evolución de valores ha sido superior a la registrada el año anterior.

El covid-19 habría provocado caídas inferiores al 5 %.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en las zonas de Tarifa y Atlanterra. Se trata de viviendas de superficies en torno a 70-80m² construidos, dos dormitorios, calidades medias y antigüedad media de 15-20 años.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en las zonas de Tarifa y Atlanterra. Se trata de viviendas de superficies en torno a 120-150m², tres o cuatro dormitorios, calidades medias y antigüedad media de 20-30 años.*

Oferta

No hay prácticamente stock. La situación en la zona ha mejorado notablemente y el producto vacacional pendiente de venta se ha absorbido ya. Se trataba de adosados entre 70 y 80 metros cuadrados, de calidad media, situados en urbanizaciones cerradas con piscina. La oferta se reparte de forma equilibrada entre nueva y usada y el mercado de compra y el mercado de alquiler están equilibrados en esta zona, a excepción de la zona de Atlanterra, donde el volumen de alquiler es claramente superior. La tipología más habitual ofertada son pisos de dos dormitorios en bloque abierto y urbanizaciones cerradas de entre 70 y 80 m² y calidades medias, en las zonas de Conil, Tarifa y Atlanterra.

Incremento en las compraventas de viviendas estimada en un 10% durante el 2019 respecto al año anterior, con cierta homogeneidad entre todos los municipios. Los plazos de comercialización se han mantenido durante el 2019.

El covid-19 habría disminuido la oferta de inmuebles para alquiler vacacional, que se están ofertando como alquiler tradicional. También ha provocado una paralización de compraventas estimada en un 80 %, llevándose a cabo tan solo las operaciones que estaban previamente acordadas.

Actividad promotora

Mayor actividad promotora en Tarifa y la zona de Atlanterra. Se iniciaron nuevos proyectos entre los que destacan los de Zahara de los atunes, con un total de 150 – 200 viviendas, los llevados a cabo en la Urbanización de Atlanterra, que suman 60 – 70 viviendas, y algunas promociones en Tarifa que suman 120 viviendas. Los nuevos proyectos, impulsados por promotores locales con recursos propios, apuestan por viviendas de dos dormitorios, con una superficie de 60-70 m² y calidades medias. Se desmarca Tarifa, que cuenta con inversiones de promotores extranjeros.

Mercado de suelo

El mercado de suelo empieza a recuperar una actividad regular y se han producido incrementos de precio.

Demanda

La demanda de producto residencial vacacional en esta zona es mayoritariamente nacional, procedente de Andalucía, Madrid y País Vasco, cuyo protagonismo se ha incrementado durante el último año. En caso de la demanda extranjera predominan los alemanes e ingleses. En la zona de Atlanterra existen viviendas de lujo, predominando dicho comprador extranjero.

PRECIOS

COSTA DE LA LUZ

	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	% Variación 1trim 2019 - 1trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Cádiz Provincia (costa e interior)	1.307	1.334	2,1%	-35,7%
Algeciras	966	1.038	7,5%	-42,8%
Barbate	1.369	1.512	10,4%	-34,7%
Cádiz, Capital	1.943	2.013	3,6%	-32,8%
Conil de la Frontera	1.809	1.919	6,1%	-27,2%
Chiclana de la Frontera	1.410	1.305	-7,4%	-51,5%
Chipiona	1.500	1.529	1,9%	-45,9%
Línea de la Concepción (La)	1.023	1.019	-0,4%	-51,8%
Puerto de Santa María	1.487	1.404	-5,6%	-40,8%
Rota	1.663	1.579	-5,1%	-46,6%
San Fernando	1.160	1.112	-4,1%	-50,7%
San Roque	1.298	1.282	-1,2%	-47,3%
Sanlúcar de Barrameda	1.200	1.213	1,1%	-45,0%
Tarifa	2.209	2.554	15,6%	-6,7%
Vejer de la Frontera	1.357	1.317	-2,9%	-34,3%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Cádiz Provincia (costa e interior)	14.404	14.897	3,4%	1.143	1.251	9,4%	13.261	13.646	2,9%
Algeciras	1.286	1.749	36,0%	23	371	1.513,0%	1.263	1.378	9,1%
Barbate	276	308	11,6%	7	24	242,9%	269	284	5,6%
Cádiz, Capital	1.292	1.359	5,2%	98	157	60,2%	1.194	1.202	0,7%
Conil de la Frontera	258	256	-0,8%	7	23	228,6%	251	233	-7,2%
Chiclana de la Frontera	1.230	1.318	7,2%	71	71	0,0%	1.159	1.247	7,6%
Chipiona	450	405	-10,0%	38	14	-63,2%	412	391	-5,1%
Línea de la Concepción (La)	683	744	8,9%	17	16	-5,9%	666	728	9,3%
Puerto de Santa María	1.212	1.063	-12,3%	82	31	-62,2%	1.130	1.032	-8,7%
Rota	687	632	-8,0%	100	48	-52,0%	587	584	-0,5%
San Fernando	847	848	0,1%	39	17	-56,4%	808	831	2,8%
San Roque	784	552	-29,6%	154	20	-87,0%	630	532	-15,6%
Sanlúcar de Barrameda	734	802	9,3%	37	13	-64,9%	697	789	13,2%
Tarifa	467	366	-21,6%	138	108	-21,7%	329	258	-21,6%
Vejer de la Frontera	139	166	19,4%	2	21	950,0%	137	145	5,8%

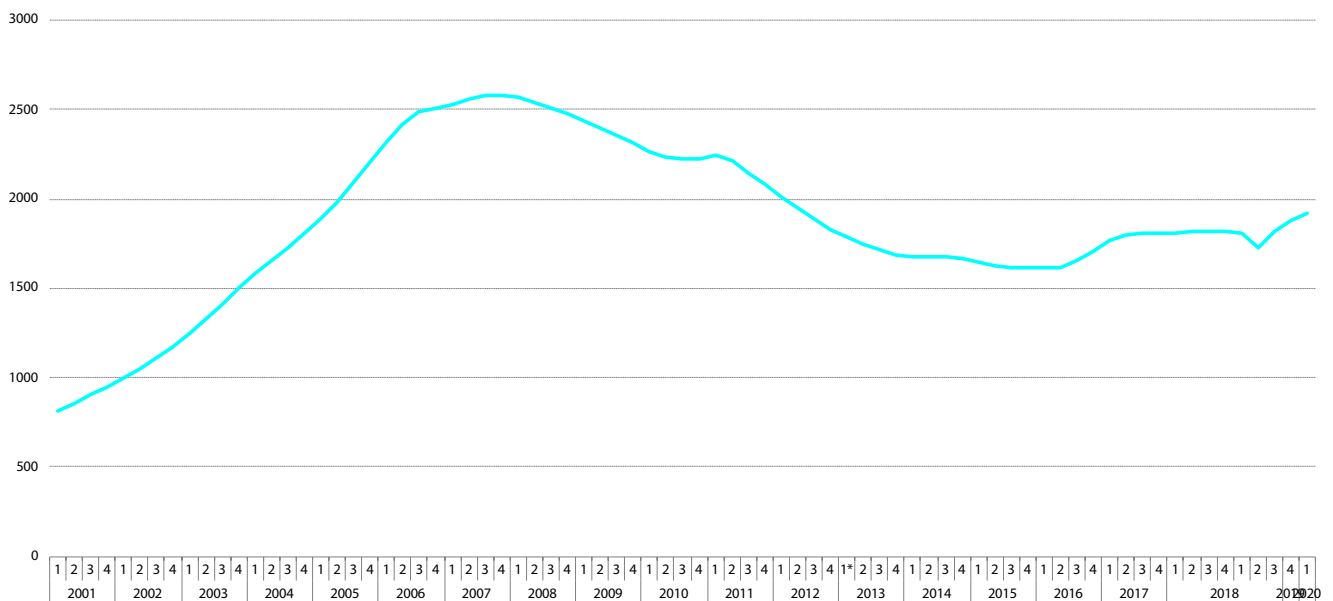
Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Cádiz Provincia (costa e interior)	1.376	1.915	39,2%	423	700	65,5%	953	1.215	27,5%
Algeciras	163	98	-39,9%	43	61	41,9%	120	37	-69,2%
Barbate	19	19	0,0%	13	7	-46,2%	6	12	100,0%
Cádiz, Capital*	187	207	10,7%	38	125	228,9%	149	82	-45,0%
Conil de la Frontera	34	99	191,2%	21	74	252,4%	13	25	92,3%
Chiclana de la Frontera	29	59	103,4%	29	59	103,4%	0	0	N.D.
Chipiona	8	233	2.812,5%	8	6	-25,0%	0	227	N.D.
Línea de la Concepción (La)	24	39	62,5%	15	10	-33,3%	9	29	222,2%
Puerto de Santa María	27	55	103,7%	9	34	277,8%	18	21	16,7%
Rota	221	208	-5,9%	36	27	-25,0%	185	181	-2,2%
San Fernando	29	58	100,0%	19	17	-10,5%	10	41	310,0%
San Roque	139	43	-69,1%	25	43	72,0%	114	0	N.D.
Sanlúcar de Barrameda	30	0	-100,0%	23	0	-100,0%	7	0	N.D.
Tarifa	86	254	195,3%	12	3	-75,0%	74	251	239,2%
Vejer de la Frontera	68	5	-92,6%	3	5	66,7%	65	0	N.D.

Fuente: Mitma

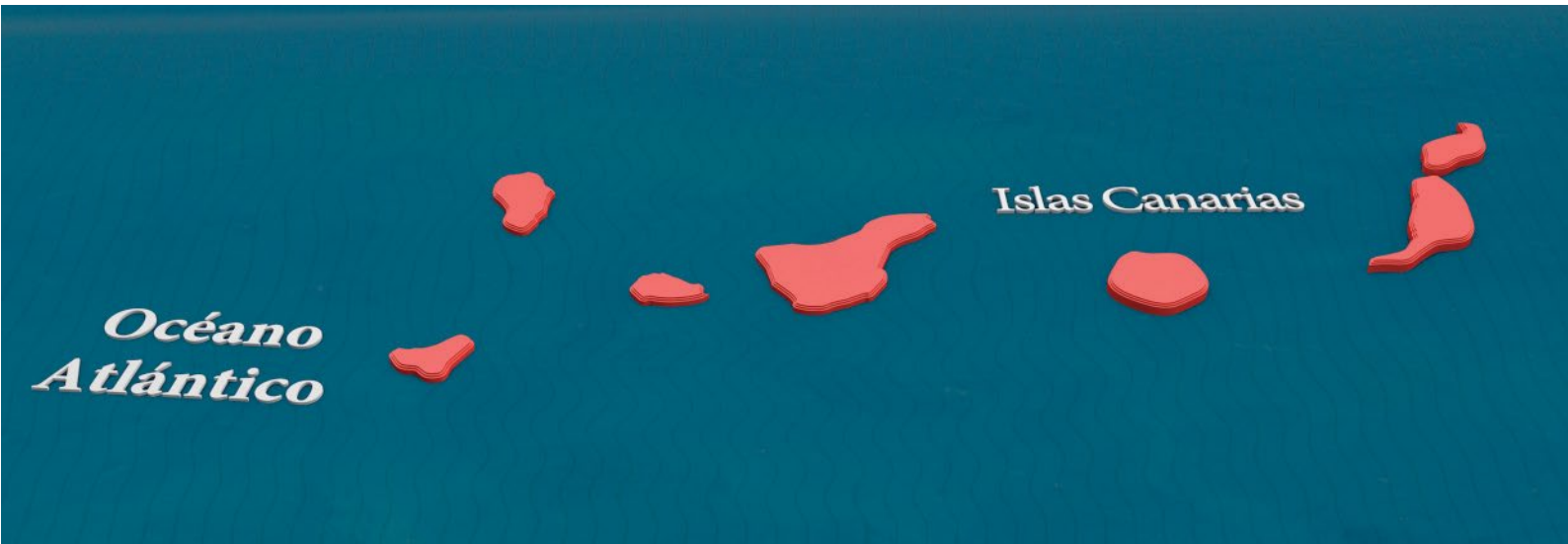
* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



Conil de la Frontera

| Océano Atlántico

Islas Canarias



Tenerife

TENERIFE SUR

Municipios que incluye

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

Situación general

El Sur de la isla de Tenerife ha experimentado una reactivación consolidada en los últimos años. La demanda de clientes extranjeros favorece las transacciones tanto de segundas transmisiones como en vivienda nueva. En este último caso, los apartamentos turísticos dentro de complejos extra hoteleros están teniendo un precio de salida y un ritmo de venta más alto que en el último periodo.

El covid-19 habría paralizado completamente el mercado. La prohibición de los viajes ha tenido un impacto contundente en el mercado vacacional, llegando a ser prácticamente nula la ocupación hotelera y con una fuerte caída la extra hotelera y la vivienda vacacional. Los extranjeros que tienen en Tenerife su destino residencial en los meses de primavera e invierno no han llegado, con lo que el mercado de alquileres ha caído significativamente.

Precios

La evolución general se ha mantenido en la línea de la experimentada el año anterior.

El covid-19 habría provocado caídas estimadas del 5 % al 15 %. Se desmarcan de este primer ajuste Arona, Adeje y la costa de Santiago del Teide, manteniendo aún precios.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en los municipios de San Miguel y Santiago del Teide. Se trata de viviendas de entre 70-90 m² y un programa funcional de uno o dos dormitorios, con antigüedad aproximada de entre 12-20 años.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores 2.000 y 4.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en los municipios de Arona, Adeje y zona Costera de Guía de Isora. Se trata de viviendas unifamiliares de entre 230-350 m² con parcelas que oscilan entre los 500-1000 m². La nueva construcción proyecta viviendas con líneas limpias, domótica y para un nivel adquisitivo muy alto.*

Oferta

El nivel de stock es bajo y el ritmo de absorción medio. Se podría hablar de casos puntuales en ubicaciones menos relevantes.

Las viviendas cuya ubicación se encuentra en entornos turísticos cercanos a los municipios de Adeje y Arona mejoran con respecto a núcleos más alejados de Costa Adeje. Otra zona con una demanda en claro crecimiento es el núcleo del Médano, en el municipio de Granadilla. La tipología de apartamento turístico de uno o dos dormitorios es la que mayor demanda presenta. Las parcelas turísticas en el entorno de la Caleta de Adeje para viviendas unifamiliares aisladas han tenido una demanda sostenida, así como las villas y apartamentos vinculados a la oferta de golf.

Predomina la obra de segunda mano y el alquiler es más relevante que el mercado de compra. La oferta vacacional se compone de viviendas de uno y dos dormitorios dentro de complejos turísticos, que ofrecen cocina y piscinas comunitarias.

Ha disminuido el número de alquileres turísticos y se están ofertando como alquiler tradicional. Parte de la oferta se está dirigiendo al residente canario para ocupar periodos de este próximo verano, a la espera de ver cuál va a ser el comportamiento del turismo extranjero una vez que se permitan los traslados.

Las compraventas han registrado aumentos y los plazos han mejorado ligeramente respecto al año anterior. Siguen siendo las zonas costeras de los municipios las que registran mayor número de transacciones.

Actividad promotora

No hay obras paralizadas heredadas de la crisis del 2008. Se han reactivado en el último año nuevas promociones de vivienda vacacional en los municipios de Granadilla, Adeje y Arona. El producto habitual de obra nueva consiste en apartamentos turísticos de uno o dos dormitorios dentro de complejos extra hoteleros, así como viviendas unifamiliares (villas turísticas) en la zona de La Caleta de Adeje y en la zona de Roque del Conde en Arona, con calidades superiores a la oferta existente. Destaca la actividad promotora en las zonas de Granadilla, Adeje y Arona. La iniciativa viene de la mano de promotores y fondos extranjeros asociados a promotores locales.

Mercado de suelo

Se han producido incrementos de precio en las zonas de Arona, Granadilla (EL Médano) y La Caleta de Adeje. El desbloqueo del Plan Parcial de El Mojón en Arona y la aprobación de los Planes de Modernización y Mejora de los entornos turísticos, con el objetivo de reordenar y mejorar los estándares de calidad turística, han impulsado el atractivo de la oferta de suelos disponible y el desbloqueo de suelos en manos de entidades financieras. Han surgido promotores nacionales en el entorno de El Médano y promotores particulares extranjeros para la construcción de villas particulares.

Demanda

El comprador extranjero tiene un mayor protagonismo en la isla que el nacional, destacando los belgas, rusos y resto de países nórdicos. En Adeje y Arona el comprador es mayoritariamente extranjero con una proporción entre un 50-70% del total.

El covid-19 habría provocado una afectación severa en la demanda extranjera, con estimación de una recuperación lenta. La demanda nacional, aunque igualmente afectada, tiene perspectivas de una recuperación ligeramente más fluida.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	%Variación 1trim 2019 - 1trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Tenerife Provincia (costa e interior)	1.293	1.326	2,6%	-23,6%
Tenerife (isla)	1.303	1.343	3,1%	-23,5%
Adeje	2.202	1.974	-10,4%	-10,7%
Arona	1.562	1.614	3,3%	-15,0%
Candelaria	1.551	1.481	-4,5%	-22,1%
Puerto de La Cruz	1.583	1.847	16,7%	-17,0%
San Cristóbal de La Laguna	1.132	1.162	2,6%	-31,0%
Santa Cruz de Tenerife	1.285	1.322	2,9%	-23,9%
Tacoronte	1.169	1.274	9,0%	-29,5%

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

Fuente: Tinsa

COMPRARENTAS ISLAS CANARIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Tenerife Provincia (costa e interior)	12.129	11.747	-3,1%	915	740	-19,1%	11.214	11.007	-1,8%
Adeje	1.590	1.741	9,5%	210	154	-26,7%	1.380	1.587	15,0%
Arona	1.970	1.607	-18,4%	114	90	-21,1%	1.856	1.517	-18,3%
Candelaria	280	256	-8,6%	26	4	-84,6%	254	252	-0,8%
Puerto de La Cruz	678	646	-4,7%	20	17	-15,0%	658	629	-4,4%
San Cristóbal de La Laguna	1.086	1.127	3,8%	91	42	-53,8%	995	1.085	9,0%
Santa Cruz de Tenerife	1.849	2.129	15,1%	87	95	9,2%	1.762	2.034	15,4%
Granadilla de Abona	766	677	-11,6%	104	174	67,3%	662	503	-24,0%
La Orotava	202	246	21,8%	5	5	0,0%	197	241	22,3%
Tacoronte	156	198	26,9%	12	8	-33,3%	144	190	31,9%

Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Tenerife Provincia (costa e interior)	1.400	1.444	3,1%	391	382	-2,3%	1.009	1.062	5,3%
Adeje	143	246	72,0%	86	110	27,9%	57	136	138,6%
Arona	224	252	12,5%	13	10	-23,1%	211	242	14,7%
Candelaria	58	24	-58,6%	20	5	-75,0%	38	19	-50,0%
Puerto de La Cruz	3	22	633,3%	3	5	66,7%	0	17	N.D.
San Cristóbal de La Laguna	120	122	1,7%	15	19	26,7%	105	103	-1,9%
Santa Cruz de Tenerife	37	179	383,8%	10	9	-10,0%	27	170	529,6%
Granadilla de Abona	237	195	-17,7%	21	12	-42,9%	216	183	-15,3%
La Orotava	29	24	-17,2%	20	8	-60,0%	9	16	77,8%
Tacoronte	11	12	9,1%	8	12	50,0%	3	0	N.D.

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Gran Canaria

Municipios que incluye

San Bartolomé de Tirajana, Mogán, Aldea de San Nicolás, Telde, Ingenio, Agüimes, Santa Lucía de Tirajana, Arucas, Las Palmas de Gran Canaria

Situación general

El mercado ha mostrado durante 2019 elevados niveles de actividad, al igual que en 2018. Continúa con la reactivación iniciada hace ya varios años, impulsada por el mercado extranjero.

El covid-19 habría llegado a paralizar completamente la actividad.

Precios

Indicios de crecimiento durante 2019. Los precios llevan varios años con una tendencia alcista. Las pequeñas localidades rurales se mantienen en un mercado más escaso, siendo las localidades costeras la que tienen claros incrementos de valor. Asimismo, el noroeste de la isla ha mostrado una evolución más moderada que otras zonas más dinámicas; a pesar del auge del sector vacacional, se trata de municipios con poca actividad turística que compiten con otros de la zona sur de la isla.

El covid-19 todavía no se ha traducido en caídas de valor relevantes.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de costa de Maspalomas, Pasito Blanco. Se trata de apartamentos de entre uno y tres dormitorios, amplias terrazas y vistas al mar, calidades medias altas, antigüedad superior a los 20 años, pero renovados en su gran mayoría.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en toda la franja costera de la capital, Las Palmas de Gran Canaria y de los municipios de San Bartolomé de Tirajana y Mogán. Se trata de villas y bungalows que oscilan entre los 140 y los 250 m², dos y tres dormitorios y calidades altas.*

Oferta

Apenas hay stock en la zona y el escaso excedente muestra ritmos de absorción elevados. Este producto consiste principalmente en viviendas plurifamiliares de dos o tres dormitorios próximos a la zona de la Playa de Las Canteras, o en el Barrio Histórico de Vegueta Triana. Parte del excedente está obsoleto y es objeto de rehabilitación para mejorar calidades y ganar atractivo turístico. El producto de unifamiliares adosados en urbanizaciones conjuntas con zonas comunes se ha vendido relativamente rápido.

En la oferta vacacional predomina la obra nueva y los mercados de compra y alquiler están equilibrados. La tipología más habitual se trata de vivienda plurifamiliar de dos dormitorios en bloques abiertos con zonas comunes, jardines y piscina.

Las compraventas aumentaron, con un crecimiento significativo en Las Palmas de Gran Canaria, y los plazos de comercialización se mantienen como el año pasado.

Tras el confinamiento por el covid-19 se habrían reactivado las operaciones que quedaron paralizadas, pero la incertidumbre frena la toma de nuevas decisiones inversoras.

Actividad promotora

No se han reactivado obras paralizadas y la rehabilitación lleva varios años registrando niveles de actividad significativos. Se reforman apartamentos para su explotación turística. La actividad promotora se centra en Las Palmas de Gran Canaria y el nuevo producto en construcción son viviendas plurifamiliares de uno o dos dormitorios, cercano a la Playa de Las Canteras. La iniciativa proviene de promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular y se han producido incrementos de precio, principalmente en Las Palmas de Gran Canaria y la zona sur de la isla. También se han llevado a cabo demoliciones de inmuebles antiguos para ejecutar obra nueva. Se dan zonas, como Mogán o San Bartolomé de Tirajana, donde escasea el suelo finalista.

Demanda

Presencia equilibrada de demanda nacional y extranjera. En Las Palmas de Gran Canaria el mercado es mayoritariamente nacional y en el sur de la isla hay un protagonismo similar entre nacional y extranjero. Los lugares de procedencia son principalmente países nórdicos, Alemania e Italia.

Se estima una afectación más severa en la demanda extranjera, debida a las restricciones del covid-19.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	% Variación 1trim 2019 - 1trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Las Palmas Provincia (costa e interior)	1.357	1.371	1,0%	-34,9%
Gran Canaria (isla)	1.288	1.314	2,0%	-32,2%
Aruacas	1.126	1.064	-5,5%	-34,4%
Las Palmas de Gran Canaria	1.475	1.483	0,5%	-28,0%
Mogán	2.146	2.260	5,3%	-18,1%
San Bartolomé de Tirajana	1.484	1.912	28,8%	-32,9%
Telde	1.169	1.130	-3,3%	-38,4%

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

Fuente: Tinsa

COMPRARENTAS ISLAS CANARIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Las Palmas Provincia (costa e interior)	13.140	12.883	-2,0%	651	1.004	54,2%	12.489	11.879	-4,9%
Aruacas	275	281	2,2%	11	25	127,3%	264	256	-3,0%
Las Palmas de Gran Canaria	3.373	3.508	4,0%	87	350	302,3%	3.286	3.158	-3,9%
Mogán	769	581	-24,4%	34	29	-14,7%	735	552	-24,9%
San Bartolomé de Tirajana	1.664	1.227	-26,3%	56	13	-76,8%	1.608	1.214	-24,5%
Telde	694	733	5,6%	18	58	222,2%	676	675	-0,1%

Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Las Palmas Provincia (costa e interior)	1.647	2.531	53,7%	517	398	-23,0%	1.130	2.133	88,8%
Aruacas	59	37	-37,3%	59	25	-57,6%	0	12	N.D.
Las Palmas de Gran Canaria	480	1.061	121,0%	27	32	18,5%	453	1.029	127,2%
Mogán	29	200	589,7%	8	11	37,5%	21	189	800,0%
San Bartolomé de Tiajana	40	34	-15,0%	36	30	-16,7%	4	4	0,0%
Telde	160	53	-66,9%	42	30	-28,6%	118	23	-80,5%

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Lanzarote

Municipios que incluye

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

Situación general

En clara recuperación. La situación del mercado vacacional durante el año 2019 se mantuvo con respecto al año 2018, con algún descenso moderado en algunas zonas a final de año. En los últimos periodos ha mostrado un dinamismo creciente que comienza a dar muestras de ralentización moderada.

El mercado vacacional se paralizó por completo ante la incertidumbre generada en el sector por el covid-19 y tras relajarse las restricciones, se ha producido un importante repunte.

Precios

Estancamiento de precios durante 2019. Tras varios periodos de tendencia alcista, los precios comienzan a dar señales de estabilización. Se desmarca Puerto del Carmen que, a diferencia de Costa Teguiše y Playa Blanca, mantuvo una subida moderada de los precios debido a la escasez de oferta. La evolución de precios respecto a 2019 se ha ralentizado respecto a la registrada el año anterior.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Puerto del Carmen o Playa Blanca. Se trata de apartamentos de uno o dos dormitorios, amplias terrazas y vistas al mar, antigüedad superior a los 20 años de media y renovados en su gran mayoría.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto es muy escaso y se localiza en primera línea de playa en Puerto del Carmen o Playa Blanca. Se trata de villas en torno a los 80-100 m², dos y tres dormitorios, buenas calidades, parcela independiente con piscina y antigüedad superior a los 15 años.*

Oferta

No hay apenas stock en la zona y la absorción del excedente se ha llevado a cabo a un ritmo moderado. El producto consiste en villas tanto adosadas como aisladas con piscina privada, superficie en torno a los 80 m² a 90 m² y calidades medias/altas.

La oferta se reparte entre compra y alquiler en una proporción similar, siendo en 2019 la demanda de alquiler más relevante. En la oferta vacacional se encuentran dos tipologías diferenciadas, pero igualmente demandadas: el apartamento turístico de un dormitorio y las villas turísticas de dos y tres dormitorios, ambos preferentemente ubicados próximos a la playa y a las zonas comerciales y de ocio de los núcleos turísticos.

La oferta no ha variado sustancialmente con respecto a la situación previa al covid-19.

Las compraventas no han aumentado durante este periodo y, en general, el comportamiento es homogéneo en todos los municipios de costa. Los plazos de comercialización se mantienen.

Actividad promotora

Se reactivaron obras paralizadas. Se trata de complejos que habían quedado abandonados u obsoletos y se han comenzado a reformar. Se ubican principalmente en Costa Tegui y alguno en Playa Blanca, que comparte uso con primera residencia.

En Playa Blanca y Puerto del Carmen se han iniciado pequeñas promociones de varias unidades de villas y algunas aisladas. En Costa Tegui se proyecta una promoción de 26 villas aún por iniciar. Destaca la actividad promotora en Playa Blanca. El producto habitual consiste en villas turísticas de dos o tres dormitorios, con jardín privado, piscina y terrazas y calidades medias-altas. La iniciativa es desarrollada por promotores locales asociados con fondos extranjeros u otros inversores.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada y no se han producido incrementos de precio.

Se han producido en los últimos periodos aprobaciones de planeamiento en ciertos municipios que han paralizado temporalmente decisiones inversoras. Al mismo tiempo, se da una amplia oferta de suelo en Playa Blanca y Costa Tegui y más escasa en Puerto del Carmen.

Demanda

El comprador extranjero tiene un protagonismo similar al nacional, aunque se ha detectado un incremento del comprador español de vivienda. Entre los extranjeros predomina el comprador del Reino Unido, seguido de Francia e Italia. Entre los compradores nacionales destacan los del norte de la península: País Vasco, Cataluña y Galicia, entre otras regiones.

Se estima una afectación severa pero puntual seguida de una recuperación rápida de la demanda tras el covid-19.

PRECIOS

ISLAS CANARIAS

	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	% Variación 1trim 2019 - 1trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Las Palmas Provincia (costa e interior)	1.357	1.371	1,0%	-34,9%
Lanzarote (Isla)	1.665	1.691	1,6%	-31,0%
Arrecife	1.227	1.311	6,8%	-35,2%
Tegui	2.013	1.630	-19,0%	-30,5%
Tías	2.313	2.386	3,2%	-21,1%

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

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Las Palmas Provincia (costa e interior)	13.140	12.883	-2,0%	651	1.004	54,2%	12.489	11.879	-4,9%
Arrecife	575	470	-18,3%	19	28	47,4%	556	442	-20,5%
Tegui	479	337	-29,6%	18	7	-61,1%	461	330	-28,4%
Tías	433	378	-12,7%	4	2	-50,0%	429	376	-12,4%

Fuente: Mitma

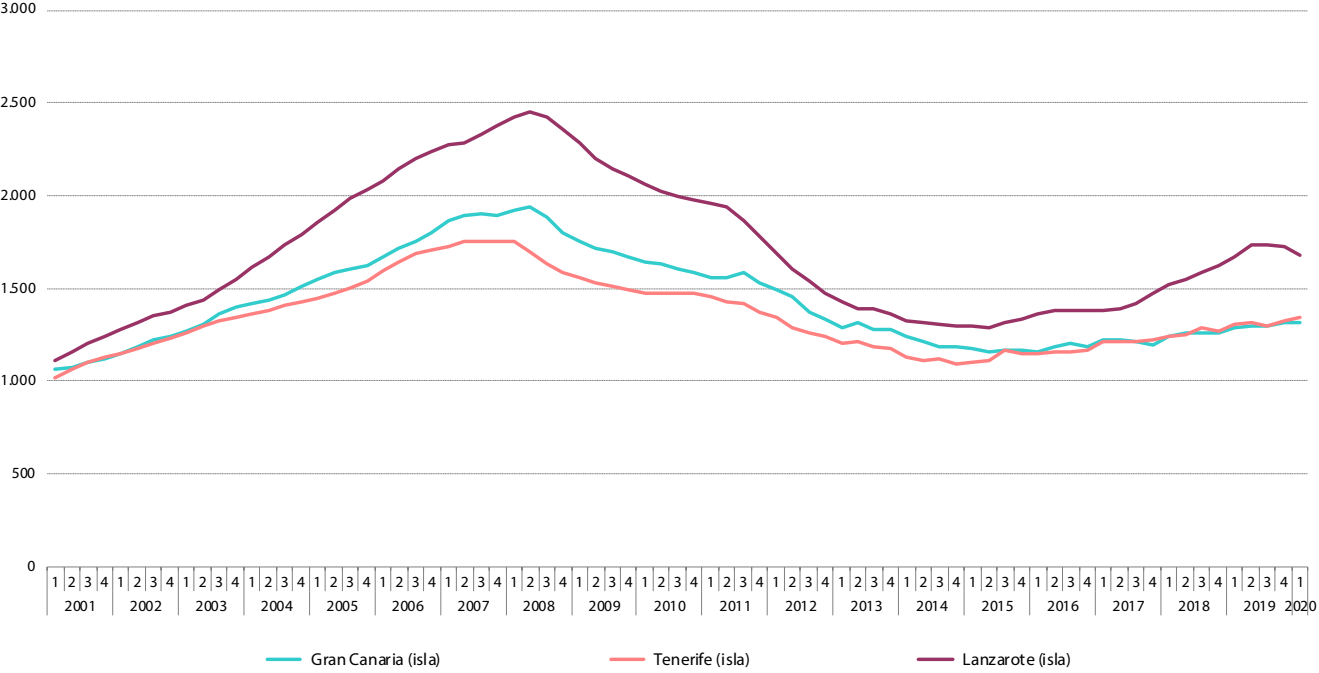
VISADOS DE OBRA NUEVA

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Las Palmas Provincia (costa e interior)	1.647	2.531	53,7%	517	398	-23,0%	1.130	2.133	88,8%
Arrecife	105	86	-18,1%	4	3	-25,0%	101	83	-17,8%
Tegui	99	81	-18,2%	71	24	-66,2%	28	57	103,6%
Tías	39	30	-23,1%	12	21	75,0%	27	9	-66,7%

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Océano Atlántico

Costa Gallega



Pontevedra (Rías Baixas)

ENTRE O GROVE Y VILLAGARCÍA DE AROUSA

Municipios que incluye

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

Situación general

En 2017 se detectaron los primeros indicios de recuperación, tras varios periodos marcados por bajos precios de activos de entidades financieras. En los periodos siguientes la situación ha mostrado una progresiva pero contenida recuperación tanto en ritmo de absorción como en precios. No se ha reactivado la actividad promotora en los últimos años y el covid-19 ha provocado una paralización completa de la actividad.

Precios

Los precios tocaron fondo en torno al 2016 y a partir de ahí se identificaron indicios de mejora con un estancamiento en los municipios más pequeños. La evolución alcista de precios durante el 2019 ha sido más acentuada que la registrada el año anterior. El covid-19 habría provocado un estancamiento de precios.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000€/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en el Paseo de Silgar (Sanxenxo). Se trata de viviendas de superficies comprendidas entre los 80 y 100m², tres dormitorios, 2 baños, calidades medio-altas, antigüedad media 20 años.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 6.000 y 8.000€/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Isla de la Toja, y las características que presenta son superficies en torno a los 300 m² construidos, cinco dormitorios, antigüedad media 20 años.*

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a largo plazo. Muy escasa oferta de obra nueva. Prácticamente no se ha construido obra nueva, ni para primera ni para segunda residencia, en los últimos años. El mercado es fundamentalmente de segunda mano y las compraventas han aumentado durante el año 2019 respecto al año anterior.

El stock que mejor se vende es vivienda plurifamiliar de 2 o 3 dormitorios; entre 70 y 120 m² construidos. Mayor salida cuanto más cercana a la playa. El alquiler vacacional es más relevante que el mercado de compra. El producto en alquiler se trata de vivienda plurifamiliar de 2 o 3 dormitorios, entre 70 y 120 m² construidos. Mayor salida cuanto más cercana a la playa.

Actividad promotora

Las promociones que, como consecuencia de la crisis, quedaron sin terminar, se finalizaron en torno al 2017. Sanxenxo y Vilagarcía de Arousa son los municipios con más actividad. En Portonovo, Sanxenxo, se ha llevado a cabo una promoción de 30 viviendas y en Vilagarcía de Arousa en torno a 40 viviendas. No se construyen promociones exclusivamente para uso vacacional.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin actividad ni transacciones significativas.

Demanda

En la zona predominan los compradores procedentes de Madrid, Cataluña, y del País Vasco. La demanda extranjera está encabezada por Portugal y Alemania.

PRECIOS COSTA GALLEGA	Valor €/m ² 1 trim. 2019	Valor €/m ² 1 trim. 2020	% Variación 1 trim 2019 - 1 trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Pontevedra Provincia (costa e interior)	1.127	1.161	3,0%	-30,1%
Pontevedra, Capital	1.127	1.222	8,5%	-29,9%
Sanxenxo	1.592	1.290	-19,0%	-39,0%
Moaña	1.053	1.097	4,2%	-29,2%
Vilagarcía de Arousa	820	971	18,4%	-22,1%
Vigo	1.355	1.399	3,2%	-32,8%

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

Fuente: Tinsa

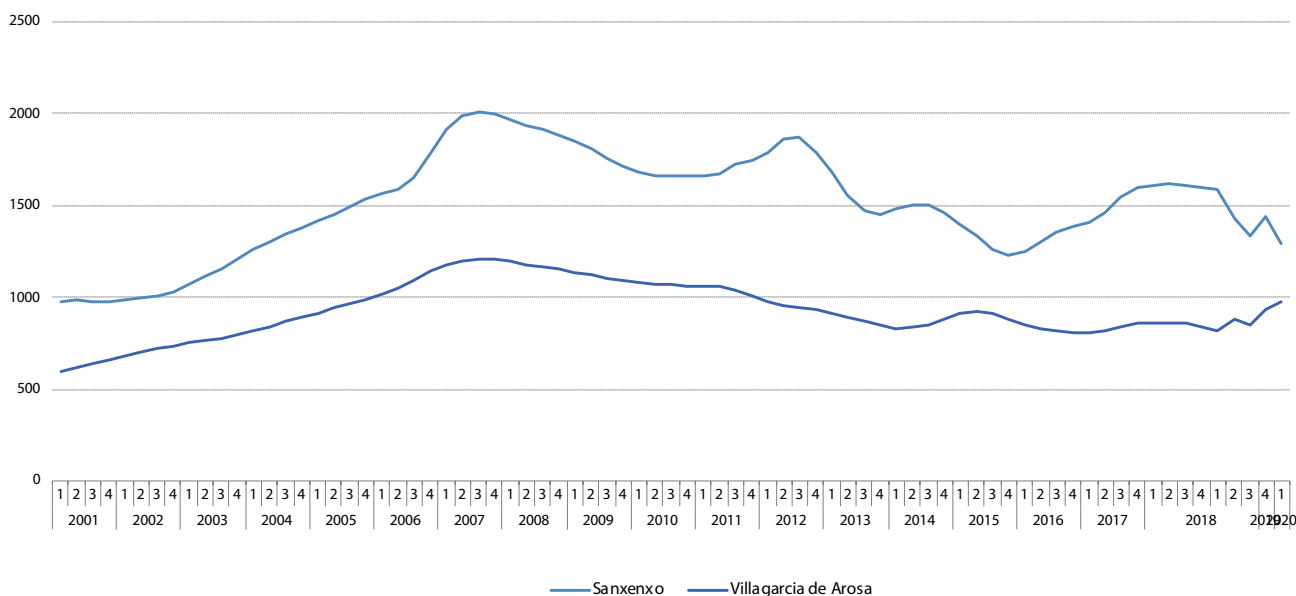
COMPRARENTAS COSTA GALLEGA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Pontevedra Provincia (costa e interior)	6.426	6.554	2,0%	495	529	6,9%	5.931	6.025	1,6%
Pontevedra, Capital	608	695	14,3%	43	79	83,7%	565	616	9,0%
Sanxenxo	260	314	20,8%	23	61	165,2%	237	253	6,8%
Baiona	125	122	-2,4%	9	4	-55,6%	116	118	1,7%
Moaña	117	82	-29,9%	22	5	-77,3%	95	77	-18,9%
Vilagarcía de Arousa	278	342	23,0%	17	46	170,6%	261	296	13,4%
Vigo	2.451	2.373	-3,2%	152	130	-14,5%	2.299	2.243	-2,4%

Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA GALLEGA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Pontevedra Provincia (costa e interior)	1.210	1.120	-7,4%	417	503	20,6%	793	617	-22,2%
Baiona	81	16	-80,2%	8	16	100,0%	73	0	N.D.
Moaña	13	12	-7,7%	13	12	-7,7%	0	0	N.D.
Nigrán	19	62	226,3%	19	9	-52,6%	0	53	N.D.
Pontevedra, Capital	402	157	-60,9%	18	20	11,1%	384	137	-64,3%
Sanxenxo	82	40	-51,2%	32	19	-40,6%	50	21	-58,0%
Vigo	262	341	30,2%	59	70	18,6%	203	271	33,5%
Vilagarcía de Arousa	16	57	256,3%	16	19	18,8%	0	38	N.D.

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Cantábrico

Costa de Asturias (Costa Verde)



ENTRE MUROS DEL NALÓN Y VILLAVICIOSA

Municipios que incluye

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

Situación general

Indicios de recuperación durante 2019, con una mejora contenida respecto a 2018. El mercado tocó suelo en el año 2016, el stock se ha ido vendiendo lentamente y empiezan a plantearse nuevos proyectos. La recuperación había sido mínima desde 2018.

El covid-19 apenas habría afectado. Algunos promotores empiezan a hablar de parar obras o de no comenzar, pero aún no se han materializado ajustes.

Precios

Indicios de crecimiento durante 2019 tras un largo periodo previo de estancamiento. Puntualmente, se identifican algunas promociones de lujo, en Luanco y en Gijón con precios altos y buenos ritmos de ventas.

Oferta

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 4.000€/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Gijón. Viviendas de superficies comprendidas entre los 85 y 100 m² útiles, 3-4 dormitorios, terrazas y piscina comunitaria en urbanización. En primera línea de playa. Valores alrededor de 4500 euros/m² útil.*
- *Vivienda Unifamiliar: La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 4.000€/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Luanco, y las características que presenta son superficies en torno a los 180-240 m² construidos, tres o cuatro habitaciones, obra nueva, precios a partir de 700.000 €.*

Nivel de stock bajo asumible a corto plazo, que se va vendiendo a un ritmo medio. Predomina la obra nueva o segunda mano de reciente construcción, con muy poco uso. La tipología que mejor se ha absorbido ha sido vivienda en bloque colectivo de dos o tres dormitorios con urbanización privada.

El mercado de alquiler vacacional resulta más relevante que el de compra, siendo el perfil de alquiler vacacional la vivienda en bloque colectivo de tres dormitorios y unifamiliares de tres o cuatro dormitorios. El covid-19 ha aumentado la demanda de alquiler de vivienda unifamiliar y también de alojamientos rurales.

Actividad promotora

La actividad promotora, desarrollada por grandes promotores tradicionales, aunque contenida, destaca en las localidades de Gijón y Luanco. Se trata de viviendas de altas calidades, en bloque colectivo y unifamiliares.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular sin identificarse incrementos de precios. Parece que la reciente aprobación de un nuevo PGOU ha reactivado el interés de potenciales compradores.

Demanda

Mejoría de la demanda. El número de compraventas se ha incrementado respecto al periodo anterior en zonas puntuales. El comprador actual de segunda residencia no es como el de 2008. Ahora el comprador necesita menos financiación y cuenta con más recursos propios. En principio no es tan vulnerable a la crisis del covid-19 como lo fue el comprador de la crisis de 2008. Los plazos de venta se han mantenido durante el 2019. El comprador de vivienda vacacional es principalmente nacional, procedente de Asturias, Castilla-León y Madrid.

PRECIOS

COSTA DE ASTURIAS

	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	% Variación 1trim 2019 - 1trim. 2020	Variación desde máximos de la década pasada
Asturias Provincia (costa e interior)	1.200	1.176	-2,0%	-34,1%
Gijón	1.386	1.392	0,4%	-36,7%
Llanes	1.436	1.237	-13,9%	-47,3%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

COSTA DE ASTURIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Asturias Provincia (costa e interior)	10.186	10.120	-0,6%	992	787	-20,7%	9.194	9.333	1,5%
Gijón	3.042	2.953	-2,9%	262	246	-6,1%	2.780	2.707	-2,6%
Llanes	274	252	-8,0%	15	6	-60,0%	259	246	-5,0%

Fuente: Mitma

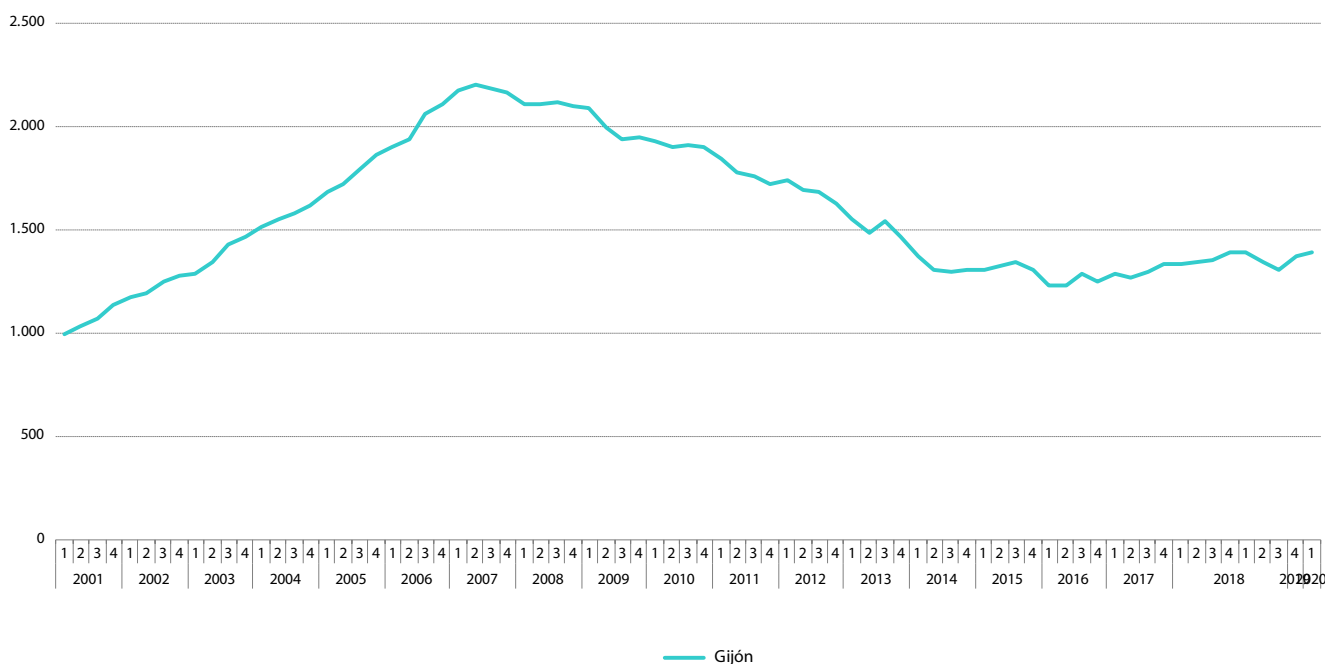
VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA DE ASTURIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Asturias Provincia (costa e interior)	1.776	1.507	-15,1%	447	394	-11,9%	1.329	1.113	-16,3%
Gijón	310	441	42,3%	26	30	15,4%	284	411	44,7%
Llanes	3	32	966,7%	3	4	33,3%	0	28	N.D.

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Cantábrico

Costa Vasca



Guipúzcoa

COSTA DE MUTRIKU HASTA ORIO

Municipios que incluye

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

Situación general

La zona ha mantenido una clara recuperación en los últimos cuatro años hasta 2019. Prima la primera residencia y la oferta vacacional es escasa. Se ha detectado durante 2019 una mejora notable que ha abarcado todo el mercado residencial en Gipuzkoa.

Precios

Los precios han mantenido una tendencia al alza desde 2016 hasta 2019, sostenidos por un incremento de la demanda y la mejora de la financiación. El covid-19 habría provocado una caída leve, atribuible principalmente a la imposibilidad de desplazamientos, con reducciones moderadas en torno al 5 % en las principales localidades. Se trata de las mismas viviendas de primera residencia que se pueden adquirir como segunda residencia.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores de entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Zarautz y las características que presenta son superficies en torno a los 100 m² construidos, tres habitaciones y dos baños, antigüedad media 45 años, calidad media y buen estado.*
- *Vivienda Unifamiliar: La vivienda unifamiliar en primera línea de playa se trata de un producto inexistente en la zona.*

Oferta

No hay excedente acumulado del ciclo anterior. El mercado es fundamentalmente de segunda mano y predomina la compra frente a un mercado de alquiler poco relevante. La tipología predominante en la oferta vacacional son pisos de 100 m² construidos con comunes, 3 dormitorios y dos baños, calidad media y ubicación en localidad con playa.

Actividad promotora

La actividad ha sido muy escasa debido a la débil demanda, concentrándose en la costa. En el periodo 2017 se llevaron a cabo promociones de primera residencia y tipología plurifamiliar, dos dormitorios, dos baños, que se absorbieron en plazos razonables de comercialización. A fecha actual, se trata de un mercado donde no hay obra nueva ni para primera ni para segunda residencia, ni obras paralizadas heredadas de la crisis del 2008. Las promociones heredadas ya estaban acabadas y se han ido absorbiendo a buen ritmo durante los últimos años. Se trataba de viviendas de tamaño medio, calidad media y ubicación periférica.

Mercado de suelo

El mercado de suelo empieza a recuperar una actividad regular tras varios periodos anteriores de atonía. Debido a la escasez de suelo se ha incrementado los precios de manera generalizada, manteniendo los valores durante el periodo de irrupción del covid-19. El planeamiento urbanístico no ha contemplado cambios o nuevas aprobaciones que puedan afectar a corto o medio plazo sobre la actividad inmobiliaria de la zona.

Demanda

El número de compraventas durante el periodo 2019 se ha incrementado respecto al periodo anterior. En el momento de irrumpir el covid-19 las compraventas se habrían reducido y los plazos de comercialización se estima que empeorarán moderadamente durante los próximos meses.

El comprador predominante es nacional, siendo Madrid y el interior del País Vasco las regiones de donde procede la mayor demanda de vivienda de segunda residencia en la zona.

ENTRE SAN SEBASTIÁN Y HONDARRIBIA

Municipios que incluye

Donostia/San Sebastián, Pasaia, Hondarribia.

Situación general

Clara recuperación en la zona en los últimos cuatro años y hasta 2019, debida a una reactivación de la demanda que ha superado progresivamente a la oferta. La vivienda vacacional es poco representativa comparada con la primera residencia.

Precios

Los precios iniciaron una tendencia al alza 2017; en 2018 registraron una tendencia a la estabilización para reanudar durante el periodo 2019 la tendencia al crecimiento. El covid-19 habría provocado una caída leve atribuible principalmente a las restricciones de movilidad, con reducciones moderadas. Los precios en alquiler han mostrado una tendencia al alza.

- *Vivienda Plurifamiliar: La localidad más cara registraba valores de entre 8.000 y 10.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Donostia y las características que presenta son superficies en torno a los 100 m² construidos, tres habitaciones y dos baños, antigüedad media 50 años y calidades altas.*
- *Vivienda Unifamiliar: La vivienda unifamiliar en primera línea de playa se trata de un producto inexistente en la zona.*

Oferta

No hay excedente acumulado del ciclo anterior: fue absorbido durante el periodo 2016-2018. Las viviendas vacacionales ofertadas son muy similares en cuanto a tipología y características a las utilizadas como primera residencia. Predominan las de segunda mano, equilibrados los mercados de alquiler y compra. La tipología habitual son pisos de 100 m² construidos con comunes, tres dormitorios y dos baños.

Actividad promotora

Se trata de un mercado donde apenas hay obras en curso ni obras heredadas de la crisis del 2008. Los nuevos proyectos en construcción se concentraron en San Sebastián, primera residencia en su mayoría, iniciados durante el periodo 2017; se completaron y se vendieron en plazos razonables de comercialización. Se trataba de viviendas de tamaño medio en torno a 100 m², tres dormitorios y dos baños, y calidades medias.

Mercado de suelo

Comenzaba a recuperar una actividad regular, con incrementos en el precio a nivel general. No hay mercado de suelo específico para vivienda vacacional. El suelo resulta escaso y el incremento de precios ha sido generalizado. El planeamiento urbanístico no ha contemplado cambios o nuevas aprobaciones que puedan afectar a corto o medio plazo sobre la actividad inmobiliaria de la zona.

Demanda

Las compraventas han mostrado una tendencia al alza. Mejora generalizada de la demanda. Comprador nacional, procedente de Madrid. No hay perfil significativo de comprador extranjero en la zona.

PRECIOS COSTA VASCA	Valor €/m ² 1trim. 2019	Valor €/m ² 1trim. 2020	% Variación 1trim 2019 - 1trim.2020	Variación desde máximos de la década pasada
Guipúzcoa Provincia (costa e interior)	2.353	2.453	4,2%	-27,4%
Donostia-San Sebastián	3.427	3.602	5,1%	-19,8%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA VASCA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	NUEVA 2018	NUEVA 2019	Variación	USADA 2018	USADA 2019	Variación
Guipúzcoa Provincia (costa e interior)	7.384	7.989	8,2%	1.375	1.776	29,2%	6.009	6.213	3,4%
Donostia-San Sebastián	2.245	2.560	14,0%	416	727	74,8%	1.829	1.833	0,2%
Hondarribia	211	230	9,0%	47	56	19,1%	164	174	6,1%
Orio	59	46	-22,0%	7	1	-85,7%	52	45	-13,5%
Mutriku	47	43	-8,5%	2	2	0,0%	45	41	-8,9%
Irun	748	675	-9,8%	118	113	-4,2%	630	562	-10,8%
Pasaia	207	183	-11,6%	26	4	-84,6%	181	179	-1,1%
Zarautz	163	164	0,6%	9	10	11,1%	154	154	0,0%

Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VASCA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2018	TOTAL 2019	Variación	UNIF 2018	UNIF 2019	Variación	PLURI 2018	PLURI 2019	Variación
Guipúzcoa Provincia (costa e interior)	2.277	1.245	-45,3%	40	50	25,0%	2.237	1.195	-46,6%
Donostia-San Sebastián	705	364	-48,4%	14	25	78,6%	691	339	-50,9%
Hondarribia	137	21	-84,7%	1	2	100,0%	136	19	-86,0%
Zarautz	31	1	-96,8%	-	1	ND	31	-	ND

Fuente: Mitma

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

AGRADECIMIENTOS

Francisco Javier Muñoz Puntí, Xavier Beltrán Serra, David Martín Espinosa, Ramón Arenas, Fernando Santamaría Meseguer, Pedro Salinas, Salvador Ribes Pizarro, Pablo Urios Durá, Bernat Femenias, Antonio Rodríguez Fernández-Pousa, Antonio Montoya Jiménez, Miguel Ángel Medina González, Leandro Martínez Gómez, José Miguel Daza Reyes, Carlos Alberto Castellano Díaz, Isabel Lores Suárez, Alfredo Rojas Temprado, Enrique Trallero Aisa.

tinsa

serviciodeestudios@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 91 336 43 36