



VIVIENDA EN COSTA

2022

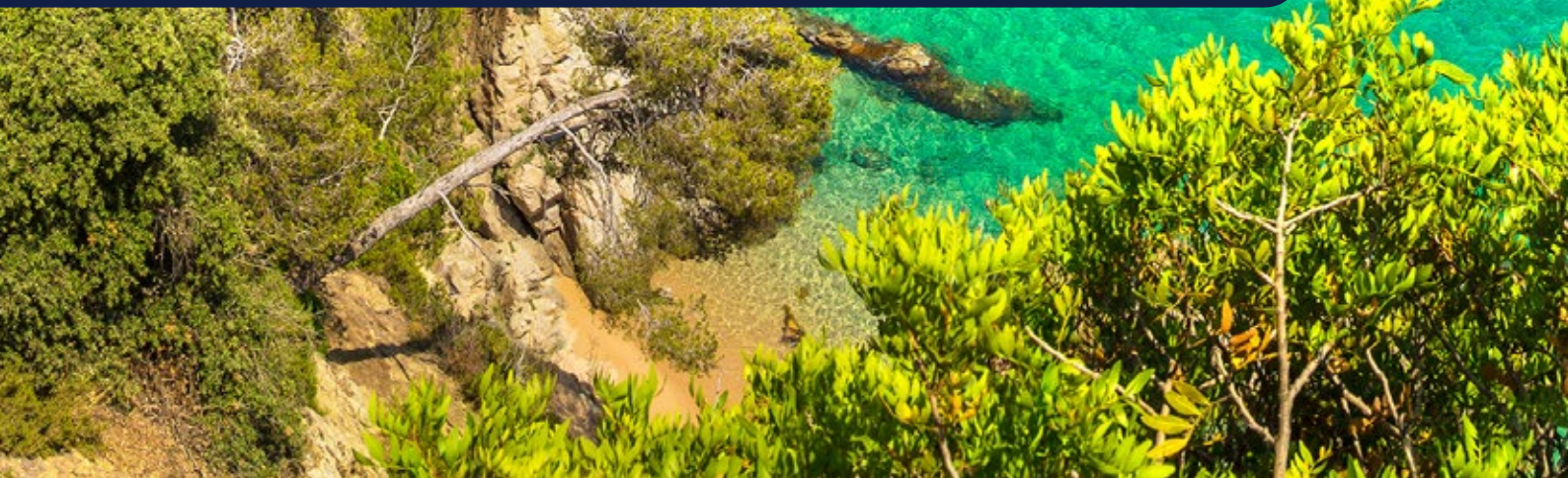


Índice

1. Nota metodológica	3
2. Resumen ejecutivo	5
3. Situación de mercado inmobiliario	7
3.1. Situación general	8
3.2. Precio	10
3.3. Demanda	13
3.4. Oferta	18
3.5. Alquiler	22
3.6 Mapa de situación de la vivienda vacacional	24
4. Análisis de la vivienda vacacional por costa	25
4.1 Costa Mediterránea	26
4.2 Costa Atlántica	37
4.3 Costa Norte	40
4.4 Islas	48
5. Glosario	52



1 NOTA METODOLÓGICA



1 • NOTA METODOLÓGICA

El informe de **Vivienda en Costa 2022** es un análisis detallado del **segmento de vivienda de segunda residencia en las distintas costas de España**. Este segmento tiene una elevada presencia en el litoral español, una relación directa con el turismo y una marcada influencia en las dinámicas inmobiliarias locales que hacen de su estudio una materia relevante para completar el entendimiento del mercado residencial nacional.

Como cada año, su contenido se ha desarrollado con la valiosa colaboración de la Red de Técnicos Tasadores de Tinsa, que trabajan habitualmente en cada una de las zonas estudiadas. La capilaridad de esta Red Técnica, constituida por más de 1.100 profesionales distribuidos por todo el territorio nacional, nos permite acceder de primera mano a un amplio conocimiento sobre la evolución de los mercados locales.

En esta edición, hemos hecho especial hincapié en la evolución de los mercados de costa desde la irrupción de la pandemia para entender las dinámicas entre segmentos residenciales y determinar el estado de su recuperación. Para ello, se ha estudiado el comportamiento de los precios de la vivienda en las distintas zonas del litoral español, diferenciando el valor de la segunda residencia y acompañando un análisis de las variables de oferta y demanda que permite contextualizar la situación en cada territorio.

El presente informe divide el litoral español en 63 zonas, cada una de ellas compuesta por una agrupación de municipios costeros de una misma provincia. Estas zonas, a su vez, se agregan en cuatro costas principales para observar las distintas dinámicas a las que están sujetas y facilitar la observación.

El estudio incluye una amplia descripción cualitativa del segmento residencial vacacional, resultado de **una encuesta a la Red Técnica de Tinsa** que aporta información exhaustiva sobre precios, demanda, oferta, niveles de actividad y stock residencial disponible. Los precios del segmento de segunda residencia se estiman a partir del conocimiento local de la Red Técnica y se ponen en comparación con los valores medios de los municipios costeros y de la provincia completa a la que pertenecen.

La visión técnica se complementa así con **datos estadísticos de diversas fuentes**:

- Valor €/m², procedente de la **estadística de precios de Tinsa IMIE Mercados Locales**. Esta estadística se nutre de los valores de mercado generados en las tasaciones con finalidad hipotecaria realizadas por Tinsa.
- Información de compraventas y visados de obra nueva en municipios costeros de más de 10.000 habitantes, procedente del MITMA.
- Información económica general de INE y Eurostat.

Este informe es el resultado de un esfuerzo cualitativo y cuantitativo, que ofrece un conocimiento profundo de los mercados locales combinado con el análisis estadístico y la potencia tecnológica para generar una visión general que esperamos aporte un extra de claridad en la toma de decisiones a los diferentes agentes del mercado inmobiliario.



2 RESUMEN EJECUTIVO

2 · RESUMEN EJECUTIVO

Las restricciones de movilidad introducidas en 2020 para controlar la crisis sanitaria tuvieron como consecuencia inicial una fuerte contracción de la actividad a nivel mundial, con especial impacto en aquellos países más dependientes del turismo. Desde entonces, los ritmos de recuperación han sido diversos y, mientras algunas economías se han repuesto completamente, otras aún no han alcanzado los niveles de PIB previos a la pandemia. Este es el caso de España, donde las limitaciones de movilidad han tenido un impacto más profundo que en otras geografías de Europa.

Tras el despliegue de las campañas de vacunación durante 2021 y la normalización progresiva de la movilidad, se esperaba que 2022 fuera el año de la recuperación completa de la economía española. No obstante, la persistencia de la inflación y el cambio en la dirección del Banco Central Europeo (BCE) hacia una política monetaria contractiva han moderado las expectativas de crecimiento.

En el **sector inmobiliario residencial**, la demanda, que se dinamizó durante la segunda mitad de 2021 impulsada por el ahorro acumulado de los hogares, las nuevas preferencias de vivienda descubiertas durante el confinamiento y un coste reducido de la financiación hipotecaria, ha continuado activa, y durante los primeros meses de 2022 se ha mantenido una tendencia alcista en los indicadores de compraventas e hipotecas. No obstante, ante las nuevas expectativas económicas, se han comenzado a registrar algunos signos de desaceleración, especialmente en el volumen de nuevas concesiones de hipotecas, que podría estar reflejando una mayor precaución tanto de la demanda como de las entidades financieras ante una ralentización del crecimiento inducida por la nueva política del BCE.

Esta atmósfera aún no se ha reflejado en el **segmento de la vivienda vacacional en zonas de costa**, donde la demanda ha seguido mostrando un dinamismo generalizado en el que priman las compraventas por parte de compradores nacionales, que en el último año han superado significativamente el nivel de transacciones previo a la pandemia. La demanda por parte de extranjeros también se ha incrementado, superando ligeramente la actividad de 2019.

Esta reactivación de la demanda ha impulsado la actividad promotora. Aumenta la actividad por encima de los niveles prepandemia en la Costa Norte y Atlántica, se recuperan parcialmente los niveles de construcción en Costa Mediterránea y se contraen en Islas. Aun así, en conjunto, la obra nueva se mantiene en niveles limitados y en algunas zonas no satisface la demanda existente, lo que tensiona los precios al alza.

En el primer trimestre de 2022, el precio medio de la vivienda en los municipios costeros ha registrado una variación interanual de 4,2%, con alzas de distintas intensidades en todos los litorales. En general, se observa que los precios del producto de segunda residencia se sitúan por encima de los precios medios de los municipios de costa. Aun así, solo las islas experimentan incrementos superiores a la media nacional, denotando que el aumento de los precios es generalizado en los distintos segmentos del mercado y extensivo más allá de las zonas de costa.

En conjunto, en los mercados de costa se observan dinámicas similares a las analizadas a nivel nacional en el segmento residencial. Destaca el dinamismo de la demanda en busca de espacios abiertos y la recuperación del turismo tras la etapa de restricciones de movilidad que, al encontrarse con una oferta limitada, tensiona los precios al alza, sin que exista evidencia de que el segmento vacacional impacte de forma significativa al precio medio residencial de la zona. Se registran excepciones en algunos mercados locales con concentración de demanda vacacional, espacio limitado y diferencia significativa de rentabilidades entre primera y segunda residencia, donde el segmento de segunda residencia se vuelve preponderante y tensiona los precios de la primera residencia. Es el caso de Ibiza, Mallorca y Málaga.



3

SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

3 • SITUACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO

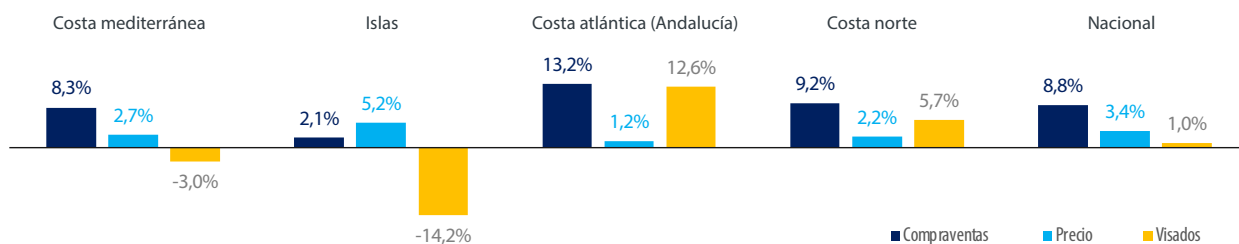
3.1 SITUACIÓN GENERAL

Durante el último semestre de 2021 y la primera mitad de 2022, la vivienda de segunda residencia en costa ha registrado un periodo de recuperación, con el ánimo comprador alto y unos precios que han superado los niveles de 2019, con variaciones atribuidas a una reactivación de la demanda y a cierta contención de la actividad promotora.

La evolución del sector de la construcción en España ha reflejado las incertidumbres existentes durante el periodo en cuanto a restricciones de movilidad, retrasos en la cadena de suministros e inflación, de forma que la inversión se ha incrementado de manera más contenida que en otros sectores. Adicionalmente, el sector está sujeto a limitaciones temporales propias de su actividad que impiden adaptar en el corto plazo su generación de producto terminado con el ritmo al que los compradores demandan más viviendas.

Con respecto a 2019, periodo previo al impacto de la crisis sanitaria, **el litoral español muestra un notable repunte de las compraventas**, intenso en la costa Atlántica de Andalucía y más contenido en Islas, donde el volumen de transacciones era elevado ya en 2019. También se registra **un fuerte impulso en precios**, de intensidad superior a los ritmos de los últimos años, con el que se alcanzan valores por metro cuadrado próximos o superiores a los máximos históricos en ubicaciones concretas de las Islas Baleares y Canarias, y algo más contenidos que la media nacional en el resto de los litorales. Finalmente, **los visados reflejan una fuerte contracción** en Islas, seguidas de Costa Mediterránea, impulso moderado en Costa norte y, de forma excepcional, un incremento muy notable de visados en la Costa Atlántica de Andalucía.

Gráfico 3.1.1 Variaciones de las variables principales en los municipios costeros (CAGR 2019-2021)



Fuentes: Elaboración propia a partir de datos de Tinsa y MITMA

PESO DE LOS MERCADOS DE CADA LITORAL

El litoral cuenta con más de 400 municipios en contacto con la línea de costa, entre los que se incluyen varias capitales de provincia. En conjunto, representan el 39 % y 29 % de las compraventas y visados totales del mercado nacional residencial, respectivamente. En torno a **un tercio del mercado residencial se concentra en la costa, y casi una cuarta parte se sitúa en la Costa Mediterránea.**

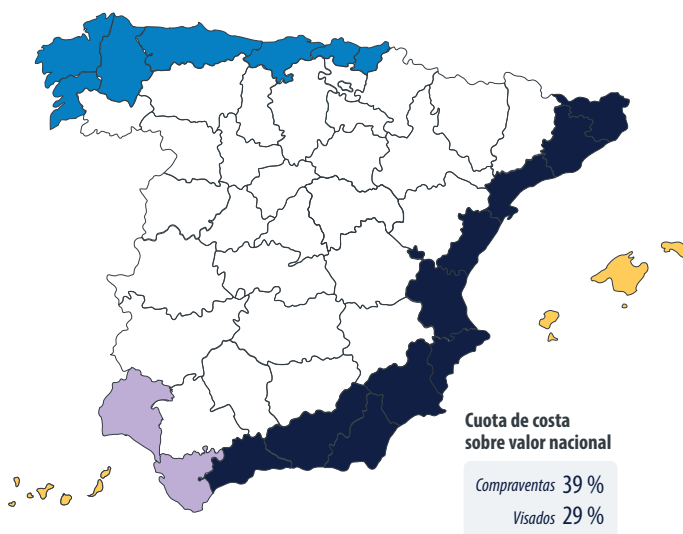


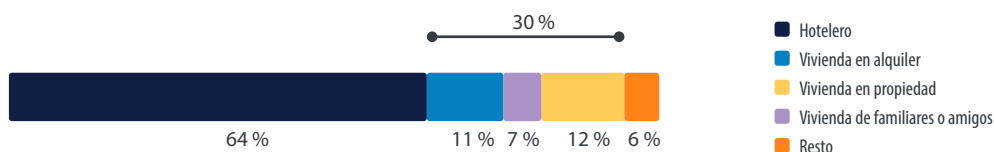
Tabla 3.1.1 Compraventas y visados según litorales

VERTIENTES	COMPRAVENTAS 2021	VISADOS 2021	CUOTA COMPRAVENTAS	CUOTA VISADOS
Costa mediterránea	166.868	19.706	25 %	18 %
Islas	39.663	5.052	6 %	5 %
Costa atlántica (Andalucía)	20.067	2.371	3 %	2 %
Costa norte	34.346	4.525	5 %	4 %
Total Costa	260.944	31.654	39 %	29 %
Nacional	674.249	108.318	100 %	100 %

IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA COMO ALOJAMIENTO TURÍSTICO

La costa es uno de los principales destinos turísticos. Los alojamientos elegidos por los turistas (entendidos como no residentes en España que se hospedan en el país) sitúan la vivienda como la segunda opción preferida, elegida en un 30 % de los casos, por detrás de los hoteles. La vivienda en propiedad y la vivienda en alquiler suponen un 19 % del total. El resto de las modalidades (hostales, campings, etc.) se sitúan en un 6 % minoritario.

Gráfico 3.1.2 Distribución de alojamientos de los movimientos de turistas no residentes desde el 2019 hasta la actualidad



Fuentes: Elaboración propia a partir de datos de FRONTUR, INE

PULSO DE MERCADO 2022

Los resultados de la encuesta a la Red de Técnicos de Tinsa confirman que la situación del mercado de vivienda vacacional durante la primera mitad de 2022 (Gráfico 3.1.3) ha mostrado unos niveles de actividad superiores a los del año 2021 en un 77 % del litoral y una actividad similar en un 20 % de las zonas. En el extremo máximo, una única zona declara un escenario de sobrecalentamiento.

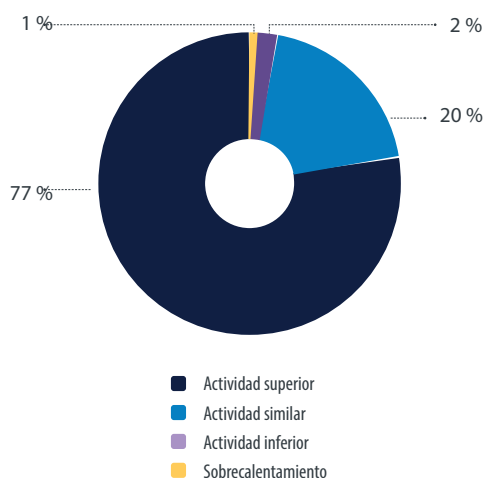
La isla de Ibiza refleja cifras máximas en su mercado de segunda residencia que sitúa a la zona en niveles de sobrecalentamiento. En el extremo opuesto, se observan niveles de actividad inferiores a los de 2021 en ciertos municipios de la Costa Brava (Girona), debido a que en 2021 hubo una gran actividad en compraventas de viviendas de segunda residencia que en 2022 se ha moderado. Por su parte, las zonas que declaran una actividad similar registraron unos elevados niveles de actividad en 2021 que se mantienen en 2022.

La recuperación del mercado de vivienda vacacional (Gráfico 3.1.4), referida conjuntamente a las diferentes variables de precios, compraventas y oferta de inmuebles, describe un escenario en donde un 51 % de las zonas han recuperado los niveles de 2019, un 25 % los han excedido, y un 24 % considera que aún falta recorrido. No obstante, en estas zonas se identifica una actividad superior o similar a 2019, en ningún caso inferior.

Destacan ubicaciones en Castellón, Alicante y varias islas del archipiélago Balear que en 2019 ya registraban un gran dinamismo y, tras el impacto de la pandemia, éste se está retomando con mayor impulso.

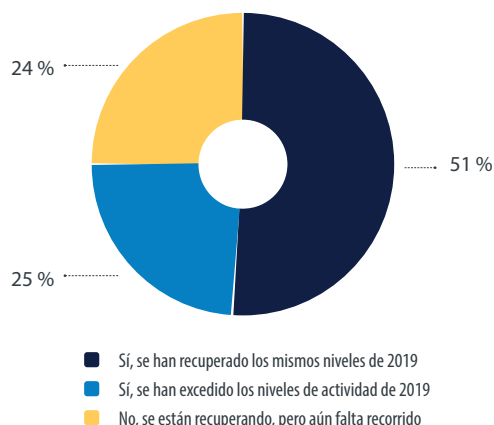
Las zonas donde se ha excedido el nivel medio nacional de precios, compraventas, y visados se sitúan en Ibiza, Alicante (entre Denia y Benissa), Cádiz y Huelva (Playas de Isla Cristina y Ayamonte) y una amplia franja del litoral norte que incluye Pontevedra, Asturias y las costas de País Vasco.

Gráfico 3.1.3 Situación general del mercado de vivienda vacacional



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 3.1.4 Recuperación del mercado de vivienda vacacional



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

3.2 PRECIOS

El precio medio de la vivienda destinada a segunda residencia se sitúa mayoritariamente por encima del valor medio en los municipios costeros y de la media nacional (Gráfico 3.2.1) El precio medio de las provincias de costa tiende a situarse próximo al de los municipios costeros debido a que, generalmente, esta costa representa un elevado porcentaje del total de su mercado. La media nacional, que recoge el peso de las grandes capitales y ciudades principales, registra un valor por encima de la costa, pero por debajo del precio estimado de vivienda de segunda residencia.

Los litorales presentan niveles diferenciados de precios (Gráfico 3.2.2). Los archipiélagos registran los precios medios más elevados, seguidos de la Costa Mediterránea y la Andalucía Atlántica, que presentan un nivel similar y, finalmente, la Costa Norte presenta el nivel más reducido.

La evolución de precios reciente (Gráfico 3.2.3), muestra una tendencia alcista generalizada en todos los litorales, con unas variaciones interanuales entre el 3 y el 9 %, y unas variaciones respecto a 2019 entre el 4 y 16 %, con las Islas con los mayores aumentos. Con todo ello, tan solo las islas se sitúan por encima de los incrementos medios nacionales, denotando un aumento de precios generalizado, extensivo más allá de los mercados de costa.

Con un precio medio de 1.570 €/m² en el litoral nacional en el primer trimestre de 2022 la distribución (Gráfico 3.2.4) refleja la gran asimetría con una concentración del 57 % de los precios en valores unitarios iguales o inferiores a 1.500 €/m², frente a un 2 % de valores superiores a 3.000 €/m². En el caso de la segunda residencia, con un precio medio de 2.400 €/m², la distribución varía notablemente, con el 60 % de las zonas con precios en el intervalo 1.500-2.500 €/m², la mayor concentración en el tramo 2.000-2.500 €/m² y hasta un 15 % de las zonas con precios por encima de los 3.000 €/m².

Mapa 3.2.1. Precio medio en los municipios costeros

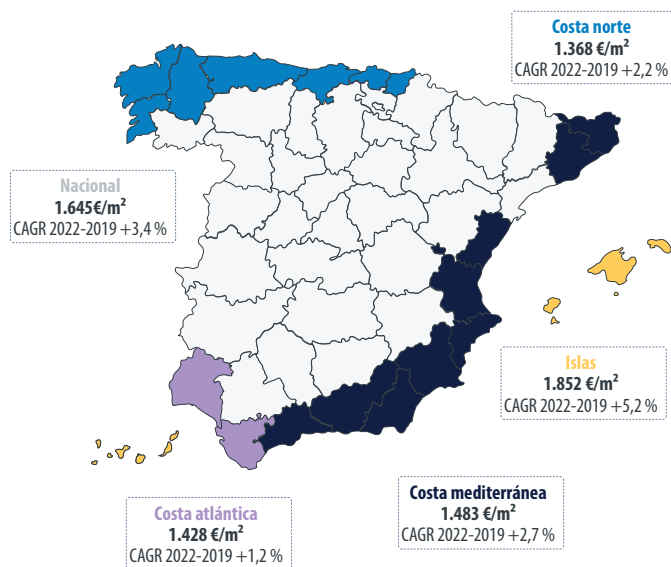
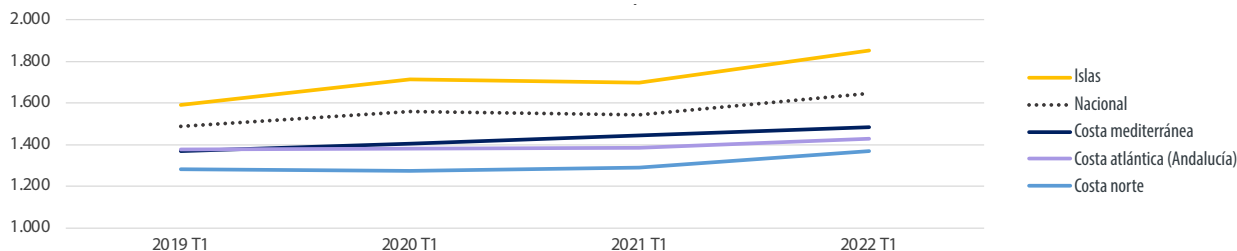


Gráfico 3.2.1 Resumen de precios de vivienda en costa



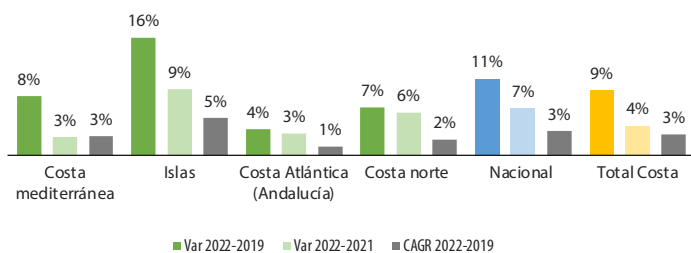
Fuente: Tinsa

Gráfico 3.2.2 Precio medio en municipios de costa



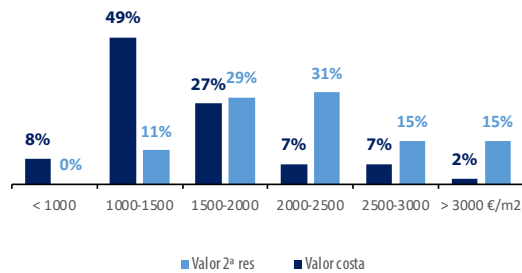
Fuente: Tinsa

Gráfico 3.2.3 Variación del precio en municipios de Costa



Fuente: Datos propios Tinsa

Gráfico 3.2.4 Distribución de precios en las zonas costeras (2022)



Fuente: Datos propios Tinsa

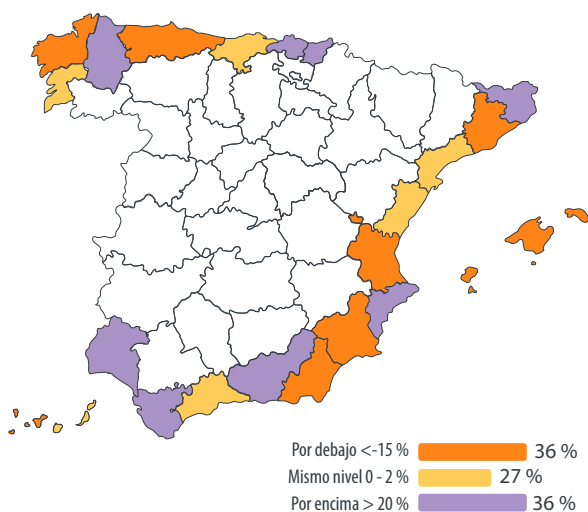
PRECIOS DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA RESIDENCIA

En esta edición del informe se ha hecho foco en estimar la diferencia de precios del segmento de segunda residencia en las ubicaciones costeras respecto a los valores medios. Para ello, se ha aproximado un valor gracias a la Red de Técnicos de Tinsa y su conocimiento local, que se ha puesto en comparación con los valores medios de los municipios costeros, así como de la provincia completa.

Los resultados muestran que **en un tercio de las zonas el precio de los municipios con línea de costa se sitúa por encima del valor medio de la provincia**, de forma que en estos mercados la localización en costa supone una revalorización del inmueble. En otro tercio de las zonas, los precios de costa se sitúan al mismo nivel que los de la provincia, lo que denota que, o bien no existe diferenciación en el producto residencial, o bien el peso de los mercados costeros es tan elevado que determina la media provincial. En el tercio restante de las zonas, el precio de los municipios costeros se sitúa por debajo de la media de la provincia, lo que supone que en esa provincia hay una capital o ciudad principal con un mercado dinámico que impulsa los precios al alza, o bien que la segunda residencia se reduce a nichos de mercado.

El segmento vacacional muestra un resultado claro. **La mitad de las zonas refleja un precio de la segunda residencia entre un 30 % y un 60 % superior al valor medio del municipio**. En Islas Baleares se da la diferencia de precios superior, por encima del 90 %, seguidas de las Islas Canarias. Con diferencias muy acusadas entre ambos segmentos se encuentran también A Coruña, Asturias y Castellón. Entre las zonas con menor diferencia de precios, se encuentran aquellos con mercados de segunda residencia poco representativos (País Vasco y Granada), o con zonas donde el mercado de segunda residencia tiene un elevado peso sobre los valores medios (Huelva).

Mapa 3.2.2 Precio de los municipios costeros sobre la provincia



Mapa 3.2.3 Precio segunda residencia sobre precio medio en costa

Distribución por provincias

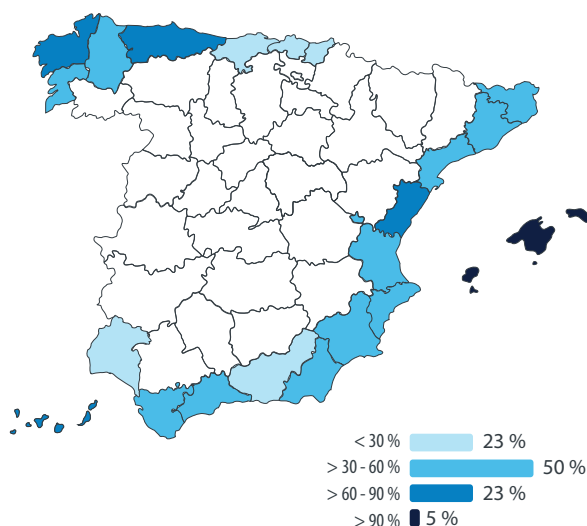
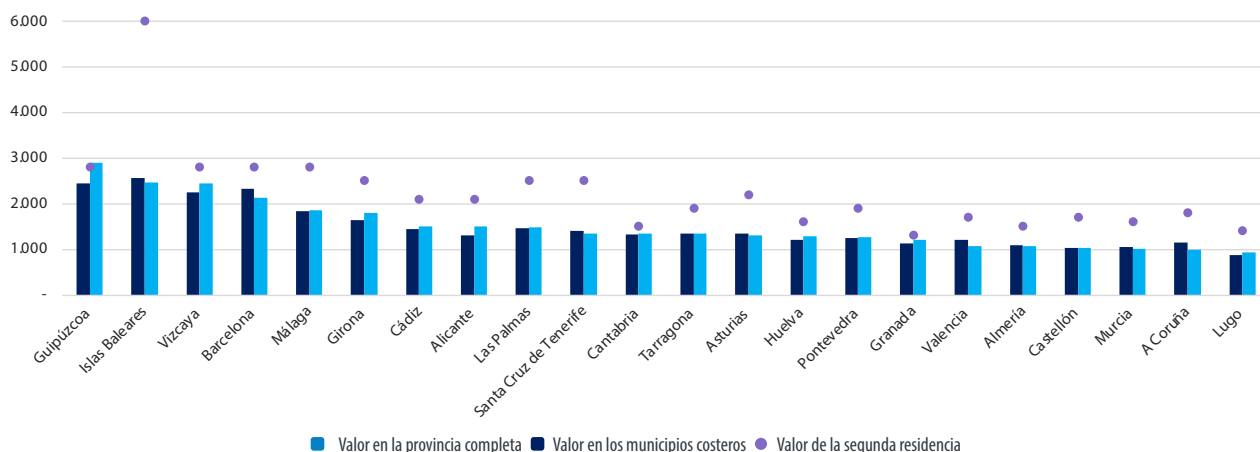


Gráfico 3.2.5 Precio de la vivienda en las costas nacionales (2022)



Fuente: Datos propios y encuesta a Red Técnica de Tinsa

PULSO DE MERCADO 2022

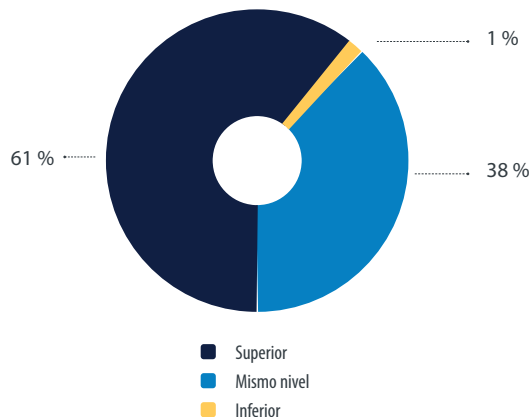
Los resultados de la encuesta a la Red de Técnicos de Tinsa revelan que **en un 61 % de las zonas costeras los precios de la vivienda de segunda residencia se sitúan por encima de los de primera residencia (Gráfico 3.2.6)**. En el 38 %, el precio de primera y segunda residencia se sitúa prácticamente al mismo nivel y solo en un 1 % se sitúa por debajo.

La **evolución de los precios de vivienda vacacional (Gráfico 3.2.7)** describe un escenario de incrementos generalizados en los precios de la segunda residencia en las costas españolas, con aumentos percibidos en el 96 % de las zonas. Destacan los incrementos superiores al 10 % detectados en Ibiza y Formentera, Cádiz (zona de Sotogrande y San Roque y zona Puerto de Santa María) y Vizcaya (entre Sopelana y Lemoiz). Algunas de las causas son una demanda muy elevada, por encima del ritmo de la oferta, e incluso restricciones a la oferta debido a falta de suelo o planeamientos pendientes de aprobación.

La **evolución de los precios de vivienda vacacional de obra nueva y segunda mano (Gráfico 3.2.8)** muestra una tendencia alcista generalizada en ambos segmentos. Los precios de la obra nueva aumentan en un 92 % de las zonas del litoral y la vivienda usada, en un 88 % de las zonas. Mientras que en 2021 los precios de la obra nueva mostraban una tendencia positiva y la tendencia general para la vivienda usada era de estabilización, en 2022, la elevada demanda ha tensionado los precios de ambos segmentos.

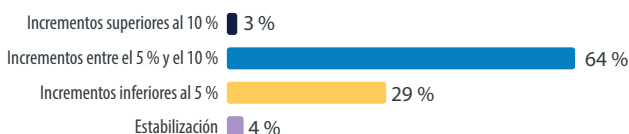
Las tendencias alcistas en la obra nueva y estabilizadas en la vivienda usada se dan de forma heterogénea en la Costa Dorada de Tarragona (entre L'Ametlla de Mar y Alcanar), Costa de Valencia (entre Canet d'en Berenguer y Alboraià), Costa Tropical de Granada (Albuñol-Almuñecar), Cádiz (Algeciras), Islas Canarias (La Gomera y Gran Canaria), Lugo y Cantabria (entre Val de San Vicente y Castro-Urdiales). De forma excepcional, la obra nueva presenta precios estabilizados en la Isla de La Palma, por la limitada actividad y la existencia de stock suficiente.

Gráfico 3.2.6 Precio vivienda 2ª residencia respecto a 1ª residencia



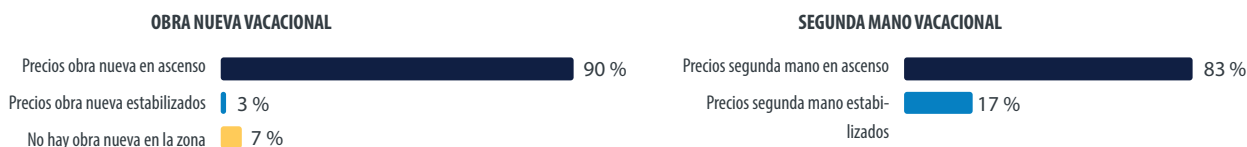
Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 3.2.7 Evolución de los precios de la vivienda vacacional



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

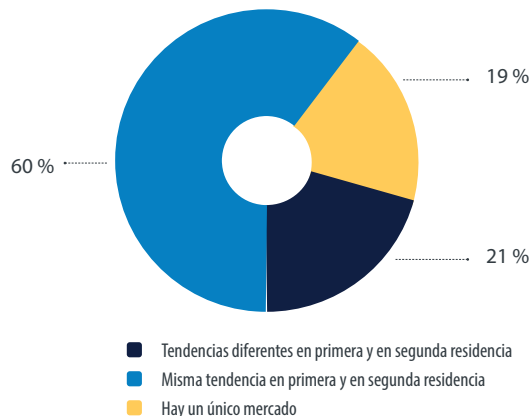
Gráfico 3.2.8 Evolución de precios de la vivienda



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

La **tendencia en los segmentos de primera y segunda residencia (Gráfico 3.2.9)** es la misma en un 60 % de las zonas, correspondiente con una evolución alcista. Existe un único mercado en ciertas ubicaciones donde la práctica totalidad del mercado es turístico y vacacional. Este es el caso de Ibiza, Gran Canaria y Fuerteventura. También se dan mercados únicos donde la primera residencia tiene el peso mayoritario y la segunda residencia es residual, de forma que se ajusta al nivel de precios establecido por la primera tipología. Es el caso de ciertas ubicaciones en País Vasco y Asturias.

Gráfico 3.2.9 Evolución de la segunda y primera residencia



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

3.3 DEMANDA

Las compraventas de vivienda en los municipios costeros suponen el 39 % de las transacciones totales en España. En 2021, se registraron en torno a 674.000 transacciones a nivel nacional, lo que supuso un incremento con respecto a los niveles de 2020 (+38 %) y 2019 (+18 %). La representación de los mercados costeros en las compraventas nacionales es así significativa, con la Costa Mediterránea en primera posición, seguida de las Islas.

Durante 2021, las compraventas han registrado una evolución alcista en todas las costas y se han superado los niveles de transacciones de 2019. En la Costa Atlántica (Andalucía) se sitúan los mayores incrementos, por encima de la media nacional. Le sigue la Costa Norte, con aumentos próximos a esta media. Costa Mediterránea toma un impulso muy fuerte en 2021, cuando se cierran un 47 % más de transacciones que en 2020. Finalmente, los archipiélagos Canario y Balear, que partían de niveles de actividad muy elevados previos a 2019, registran un aumento del 49 % en las transacciones de 2021 con respecto a 2020, superando ligeramente los niveles de transacciones de 2019.

Mapa 3.3.1 Número de compraventas en los municipios costeros

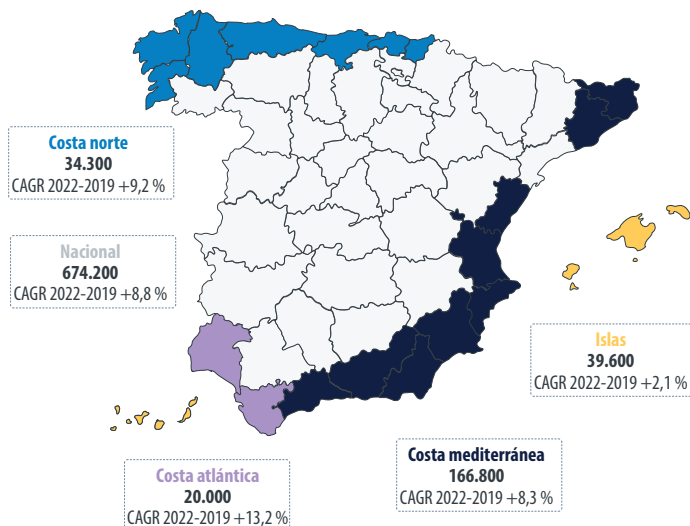
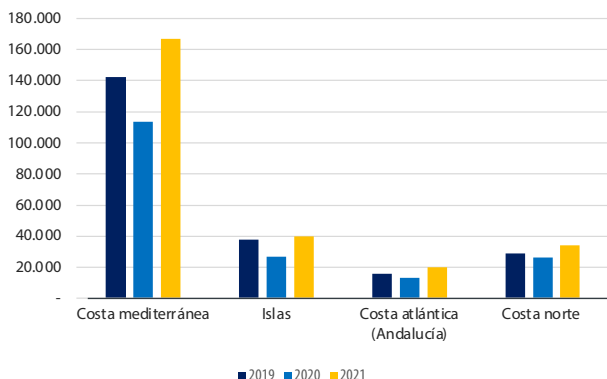
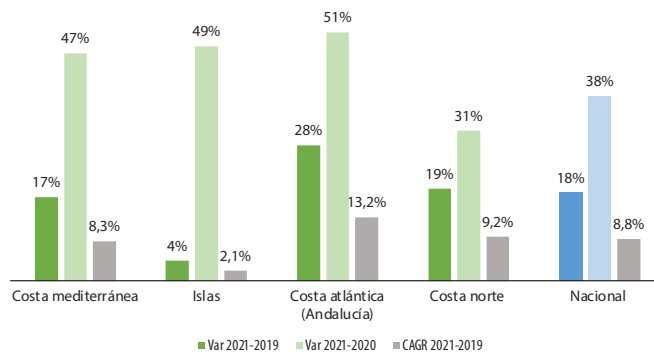


Gráfico 3.3.1 Compraventas totales en municipios de costa



Fuente: MITMA y elaboración propia

Gráfico 3.3.2 Variación de las compraventas en municipios de costa



Fuente: MITMA y elaboración propia

La demanda de segunda residencia experimentó un fuerte impulso en 2017 que continuó en 2018 y dio paso en 2019 a los primeros signos de estabilización ante las expectativas de desaceleración económica derivadas del impacto de la guerra comercial entre Estados Unidos y China y del descenso en el turismo que se esperaba a causa del Brexit. En 2020, la irrupción de un nuevo escenario sanitario con la aparición del COVID19 supuso incertidumbre, restricciones de desplazamiento y demora de los trámites necesarios para llevar a cabo las operaciones de compraventa, que derivó en unos meses de contracción muy acusada de la actividad y de la demanda extranjera.

La demanda nacional y la internacional han compartido protagonismo en los años previos a la pandemia, cada una con ciertos destinos de preferencia. Sin embargo, en 2020, las limitaciones de movilidad, más estrictas internacionalmente que dentro del territorio nacional, combinadas con unos compradores movilizados por nuevas necesidades de vivienda descubiertas durante el confinamiento, se tradujeron en un incremento de la representatividad de la demanda nacional en las costas españolas. En 2020 las compraventas de vivienda vacacional fueron inferiores a los periodos anteriores, pero las transacciones atribuibles al comprador nacional aumentaron.

Durante 2021 y los primeros meses de 2022, la demanda nacional continúa en ascenso con mayor intensidad que la demanda internacional, que experimenta un crecimiento moderado y sostenido sin alcanzar todavía las cifras de 2019. La demanda internacional se consolida en torno a segmentos medio-alto, cada vez más alejados del producto demandado por el comprador nacional, y tensiona los precios al alza en los mercados de primera residencia al destinarse el espacio limitado a la producción de vivienda vacacional por considerarse más rentable. Esta situación es especialmente notoria en Baleares.

PERFILES DE DEMANDA

El comprador de segunda residencia procedente de otras provincias o de otros países tiene un peso muy significativo en los mercados costeros. De los compradores internacionales, un alto porcentaje elige las costas españolas como lugar de residencia permanente. Destacan las Islas, donde un tercio de las compraventas son realizadas por extranjeros y, de ellos, más de un tercio son residentes. También es relevante Costa Mediterránea, donde una quinta parte de los compradores son extranjeros y la mitad residen en el país. La costa norte, sin embargo, es elegida por más compradores nacionales de otras provincias, y Costa Atlántica (Andalucía) tiene una demanda mayoritaria muy local, procedente de la propia provincia.

Gráfico 3.3.3 Demanda por costas según nacionalidad (2021)



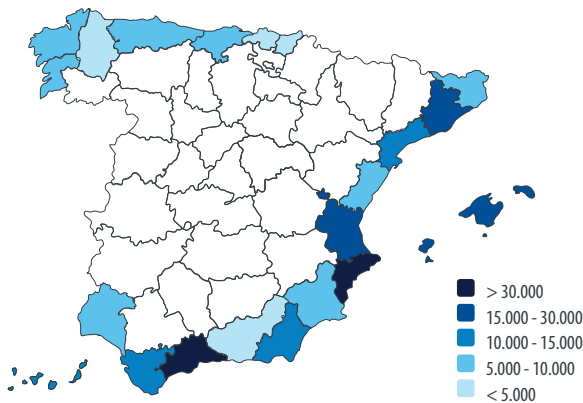
Fuente: MITMA y elaboración propia

MERCADOS COSTEROS DE COMPRAVENTA SOBRE EL TOTAL DE LA PROVINCIA

Las líneas de costa con mayor actividad comercial en 2021 se sitúan en Alicante y Málaga, seguidas de Barcelona, si bien el mercado de costa de esta última capital se sitúa muy por detrás del mercado de primera residencia. Valencia, Islas Baleares y Cádiz presentan también líneas de costa con un mercado muy activo.

Los litorales que concentran más del 70 % de la actividad del mercado inmobiliario residencial se distribuyen en un total de diez provincias. Los dos archipiélagos y Málaga cuentan con los mercados costeros con más peso sobre el total de compraventas de la provincia (95 % en las islas, dada su geografía, y por encima del 85 % en Málaga). Con un peso entre el 70 % y el 85 % se encuentran Almería, Cádiz, Pontevedra, Castellón, Huelva, Alicante y La Coruña. En el extremo opuesto, Vizcaya y Granada, con líneas de costa de limitada extensión, presentan cuotas inferiores al 20 %.

Mapa 3.3.2 Ranking de transacciones de los municipios costeros



Mapa 3.3.3 Ranking de cuota sobre el total provincial

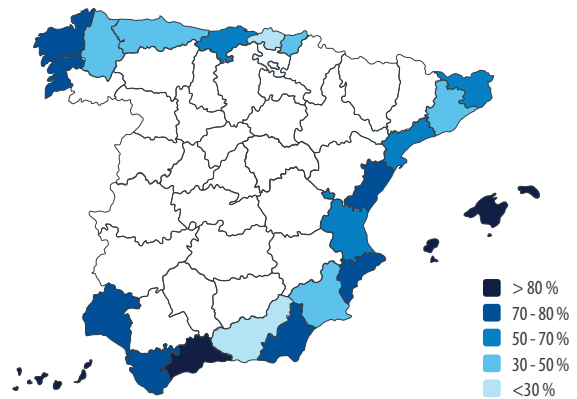
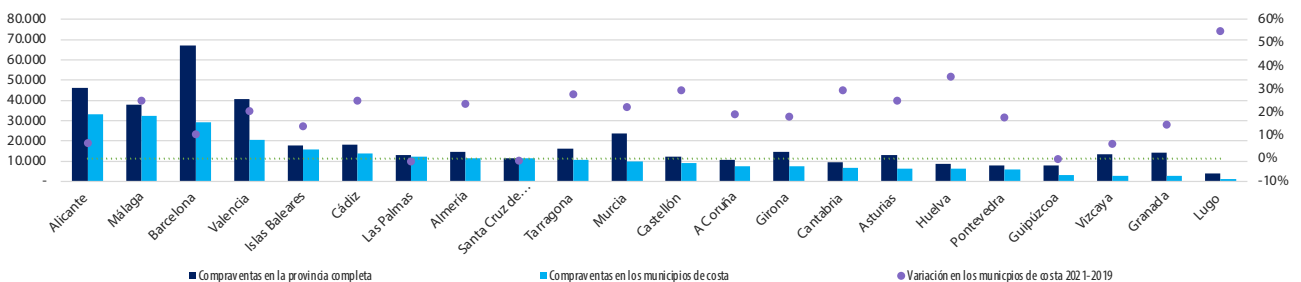


Gráfico 3.3.4 Transacciones por provincia y municipios costeros

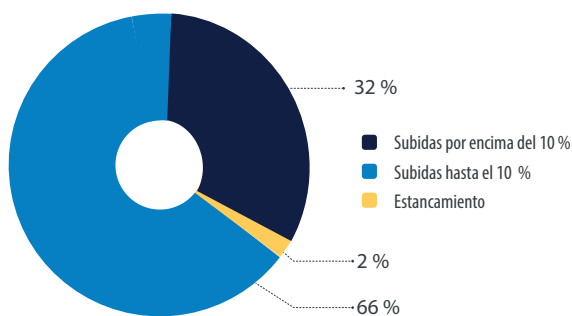


Fuente: MITMA y elaboración propia

PULSO DE MERCADO 2022

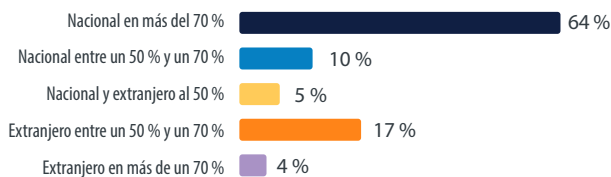
La Red de Técnicos de Tinsa identifica un **perfil de demanda (Gráfico 3.3.6)** que sitúa al comprador nacional como protagonista en un 64 % de las zonas estudiadas, frente a un comprador extranjero con presencia mayoritaria en un 21 %. Ambos perfiles tienen presencia compartida en un 5 % de las ubicaciones, distribuidas en zonas de Islas Baleares y Canarias, Alicante y Málaga.

Gráfico 3.3.5 Compraventas de vivienda vacacional



Fuente: Red técnica de Tinsa

Gráfico 3.3.6 Proporción del comprador habitual

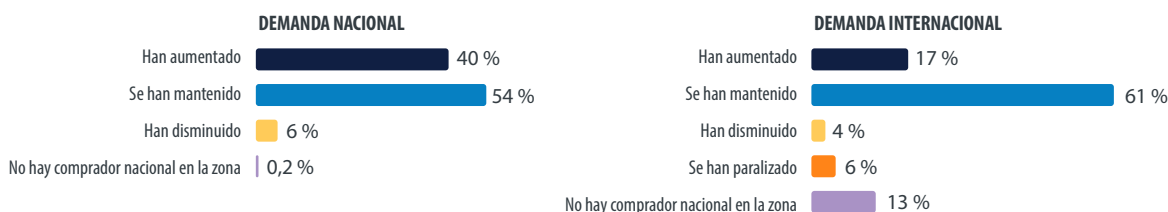


Fuente: Red Técnica de Tinsa

La **evolución de las compraventas** de vivienda de segunda residencia es alcista en un 98 % de las zonas. En el segmento de segunda residencia, se identifican incrementos superiores al 10 % en el número de transacciones en un tercio de las zonas. Según la información facilitada por la red técnica de Tinsa, se ha identificado una misma tendencia positiva tanto en la demanda nacional como en la internacional, si bien la demanda nacional muestra un impulso mayor y aumenta en el 46 % de las zonas, frente a una demanda extranjera que aumenta en un 16 % de las ubicaciones respecto a 2020. **La demanda nacional muestra así una gran resistencia e impulso por encima de la internacional durante el periodo 2021 y primera mitad de 2022.**

La retracción de la demanda nacional se sitúa en nichos de mercado vacacional de segmento alto: Girona Costa Brava, Ibiza y Formentera y Costa del Sol en Málaga. En estas localizaciones la demanda internacional se mantiene (y en el caso de Málaga aumenta). La contracción de la demanda internacional se da en Barcelona (Costa del Garraf), Tarragona (entre l’Ametlla de Mar y Alcanar), Murcia (entre Mazarrón y Águilas), Huelva (Playas de Isla Cristina y Ayamonte) y Lanzarote. Se trata de zonas donde la demanda nacional ha ganado terreno y se identifica un aumento en los últimos meses.

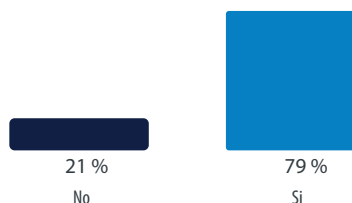
Gráfico 3.3.7 Evolución de compraventas de vivienda vacacional en compradores nacionales y extranjeros



Fuente: Red Técnica de Tinsa

El 80 % de las zonas analizadas muestra **una continuidad de las preferencias de los compradores detectadas tras el confinamiento (Gráfico 3.3.8)**. En el 20 % restante, estas nuevas características ya formaban parte del producto vacacional. Esta tendencia hacia espacios abiertos, jardín, terrazas, ubicaciones periféricas de menor densidad y viviendas unifamiliares con parcela se repiten a lo largo de todo el territorio

Gráfico 3.3.8 ¿Se mantienen las nuevas preferencias (espacios abiertos, jardín y terrazas)?



Fuente: Red Técnica de Tinsa

DEMANDA NACIONAL

Más de un tercio de los compradores que adquieren una vivienda fuera de la provincia donde residen, lo hacen en provincias costeras. En 2021 se cerraron un total de 673.610 compraventas, de las cuales un 13 % fueron adquisiciones de viviendas ubicadas en provincias diferentes al lugar de residencia del comprador. En términos globales, un 5 % del total de transacciones se realizó sobre viviendas ubicadas en la costa por residentes en otras provincias, alcanzando las 32.890 operaciones.

La Comunidad de Madrid es emisora del mayor número de compradores de vivienda. Un 28 % de sus residentes compran fuera de este territorio, y dentro de éstos, dos tercios compran en la costa, cifra que alcanzó las 20.000 operaciones en 2021. Le siguen las provincias colindantes con provincias costeras, con una elevada cuota de emisión de compradores residenciales, especialmente en el arco mediterráneo y Andalucía Atlántica.

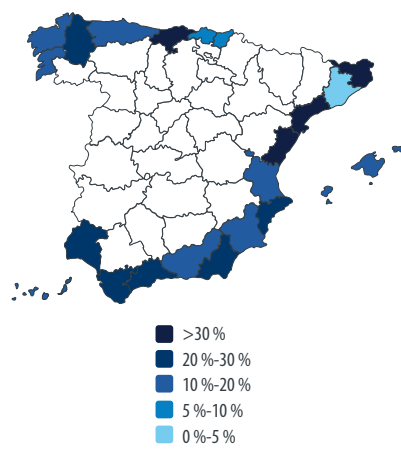
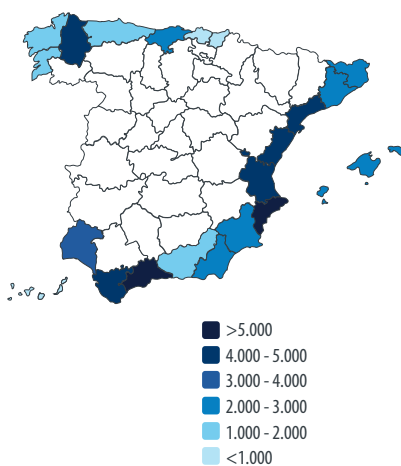
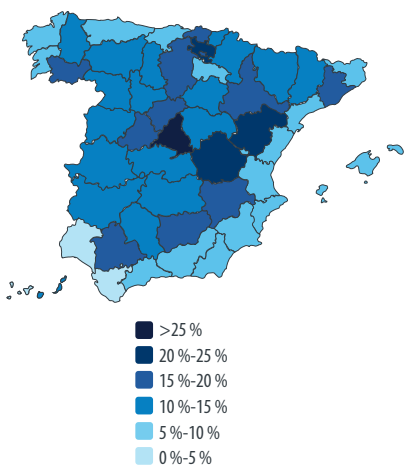
Los principales destinos costeros de los compradores residentes se localizan en el arco mediterráneo y son Alicante, Málaga y Tarragona. Si atendemos al peso de la demanda costera sobre los mercados locales, las mayores cuotas se dan también en el arco mediterráneo, esta vez en Castellón, Girona y Cantabria, donde en torno a un tercio del mercado tiene como protagonistas a los compradores nacionales de otras provincias. Las Islas no son un destino preferente de segunda residencia por los nacionales, donde una de cada 10 compraventas es acometida por un comprador residente en otra provincia.

Mapa 3.3.4 Provincias emisoras de compradores nacionales

Mapas 3.3.5 y 3.3.6 Provincias costeras receptoras de compradores nacionales

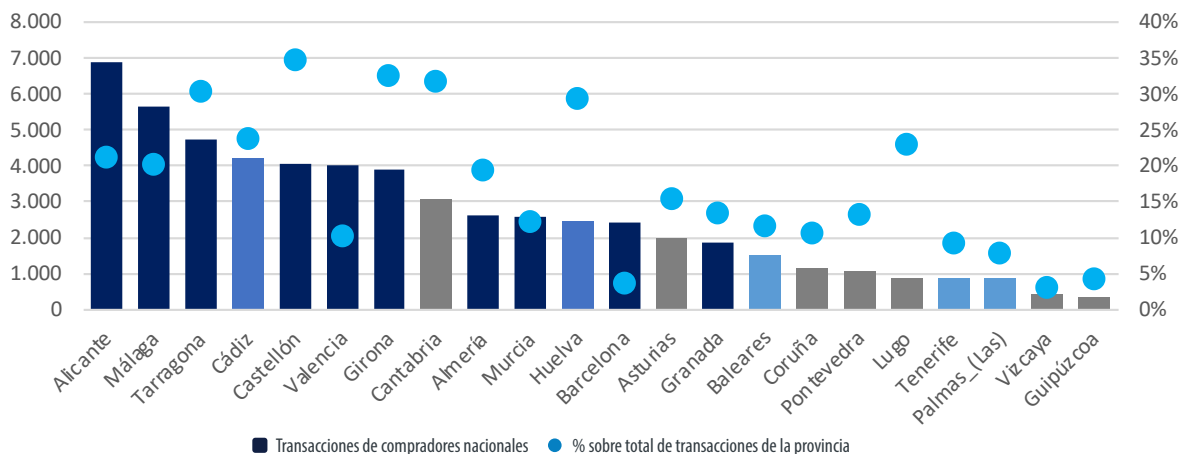
Cuotas sobre total de compraventas acometidas por residentes fuera de sus provincias de residencia

Número y cuota sobre el total de compraventas de viviendas adquiridas por residentes de otras provincias.



Fuente: MITMA y elaboración propia

Gráfico 3.3.9 Dónde compran vivienda los españoles en la costa (2021) Provincias receptoras de compradores nacionales



Fuente: MITMA y elaboración propia

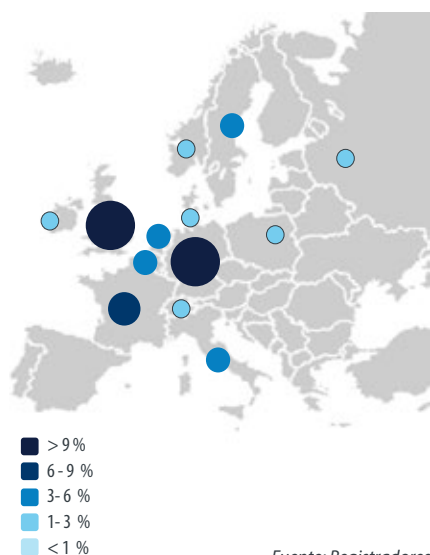
DEMANDA INTERNACIONAL

Los compradores de vivienda internacionales presentan una serie de características respecto a dónde compran viviendas a lo largo del litoral español. **La costa es la ubicación principal de las compraventas de vivienda por parte de extranjeros (8 de cada 10 extranjeros compran en el litoral).** De las 673.610 compraventas de vivienda totales en el territorio nacional en 2021, un 15 % correspondieron a compradores extranjeros. De éstas, un 83 % se concentraron en la costa (lo que supone un 13 % de compraventas en costa por parte de extranjeros sobre el total nacional).

Los **compradores de vivienda internacionales que eligen España para vivir superan a los visitantes ocasionales.** Los primeros han mantenido una demanda más estabilizada en los últimos meses. Los segundos, por su parte, se vieron más afectados por la irrupción de la pandemia. Aun así, la tendencia de ambas tipologías de demanda extranjera es alcista y, en conjunto, se han recuperado e incluso se superan ligeramente los volúmenes de 2019.

Las costas elegidas por el comprador internacional se sitúan en los dos archipiélagos y el arco mediterráneo, donde el 33 % y el 22 % de las operaciones son llevadas a cabo por los compradores extranjeros, respectivamente. En cuota, las provincias con mayor protagonismo del comprador extranjero son Alicante, seguida de Baleares, Málaga y Canarias. En volumen de operaciones, el ranking está liderado por Alicante seguido de Málaga y los dos archipiélagos. **Málaga se adelanta a Baleares en tamaño de mercado, pero las Islas Baleares superan en proporción de comprador internacional. Alicante se posiciona como la provincia costera protagonista receptora tanto de demanda nacional como extranjera.**

Mapa 3.3.7 Principales países emisores de compradores internacionales



Mapas 3.3.8, 3.3.9 Provincias costeras receptoras de compradores internacionales

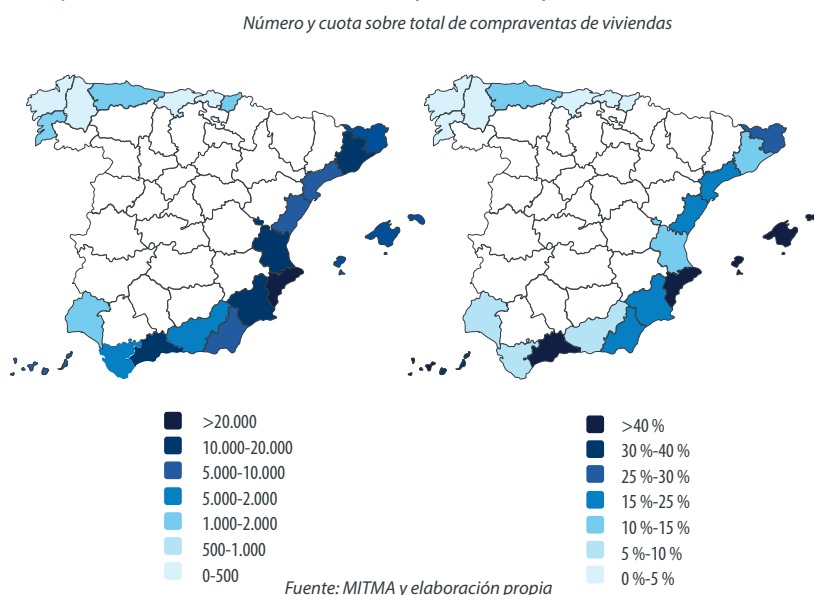
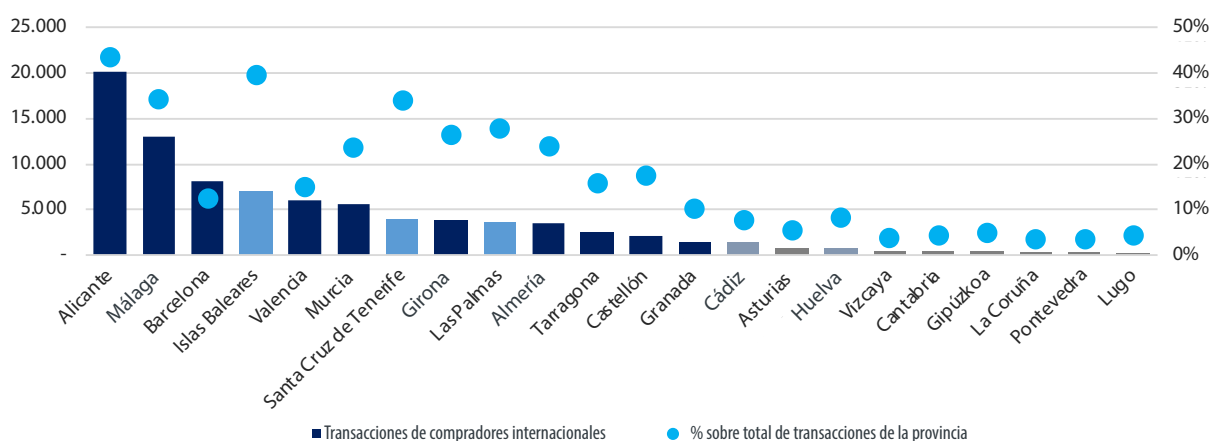


Gráfico 3.3.10 Dónde compran vivienda los extranjeros en la costa (2021)

Provincias receptoras de compradores internacionales



3.4 OFERTA Y ACTIVIDAD PROMOTORA

La actividad promotora en los municipios costeros supone el 29 % del total nacional, medido en número de visados de vivienda de obra nueva. En 2021, esta cifra ascendió a 31.600 visados. En la vertiente mediterránea se localiza el grueso de esta actividad, con volúmenes muy superiores al resto de costas e Islas, debido en parte a su extensión relativa.

En 2021, los litorales nacionales han registrado evoluciones de visados muy diferentes. Costa Atlántica (Andalucía) refleja los mayores incrementos respecto a 2020 y 2019, a gran distancia del resto de costas y de la media nacional. Le sigue Costa Norte, con aumentos sostenidos en los dos últimos años. En un escenario distinto se encuentran Costa Mediterránea e Islas. El arco Mediterráneo cuenta con enclaves de actividad promotora muy intensa y recupera en 2021 parte de los niveles perdidos en 2020, sin llegar a alcanzar el volumen de actividad de 2019. Los archipiélagos Canario y Balear, aunque con escenarios diferentes entre islas, registran en total una contracción de la oferta de nuevos proyectos, tras un 2020 de caídas y situándose a cierta distancia de los niveles de visados de 2019.

Mapa 3.4.1 Número de visados en los municipios costeros

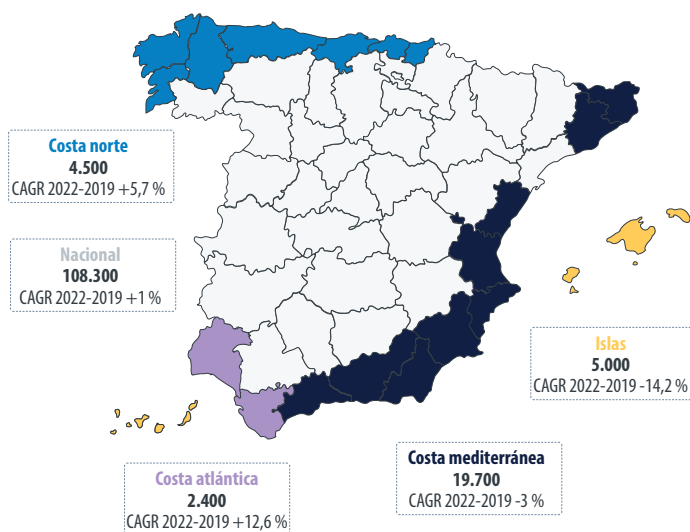
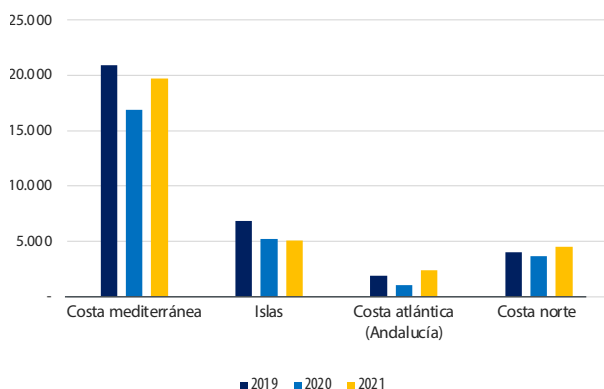
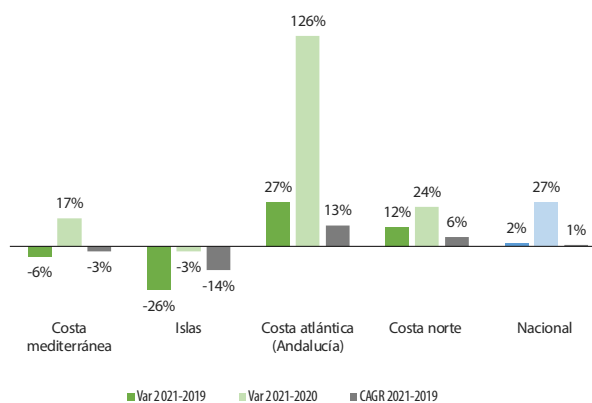


Gráfico 3.4.1 Visados totales en municipios de costa



Fuente: MITMA y elaboración propia

Gráfico 3.4.2 Variación de los visados en municipios de costa



Fuente: MITMA y elaboración propia

Entre 2017 y 2019, la actividad de promoción en las costas españolas presentó un periodo de crecimiento continuado tras los bajos niveles de actividad promotora después del estallido de la burbuja inmobiliaria de 2007 y de la crisis financiera posterior, debido a una demanda de vivienda todavía débil, así como a la existencia de una sobreoferta de producto terminado que tardó años en absorberse. El escenario previo a la pandemia del COVID contemplaba una actividad significativa, desarrollada principalmente por grandes promotores y fondos extranjeros, en combinación con zonas que presentaban un nivel muy bajo o inexistente de actividad en las que, de construirse nuevas viviendas, eran llevadas a cabo por pequeñas promotoras de carácter local, destinadas a primera residencia y autopromoción.

Tras la fuerte contracción de la actividad en 2020, resultante de las restricciones de movilidad aplicadas para la contención de la pandemia, la actividad promotora se ha ido retomando. En los primeros meses de crisis sanitaria, la reducción de visados afectó con más intensidad a la promoción plurifamiliar y registró cifras positivas de forma generalizada en el caso de viviendas unifamiliares, que habitualmente tienen una representación inferior en el mercado que la tipología plurifamiliar. Esta tendencia reflejó las nuevas preferencias y requerimientos de espacios abiertos de la demanda. Dos años después, en 2022, tanto la tipología plurifamiliar como la unifamiliar han retornado a sus cuotas habituales.

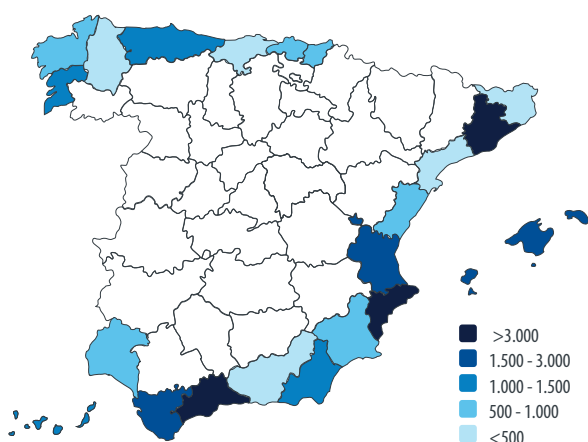
El periodo 2022 ha estado marcado por dos fuerzas opuestas. Por un lado, una demanda que acoge el producto de nueva construcción desarrollado por promotores cada vez más profesionalizados e incentiva la producción y, por otro, el incremento global de los costes de la energía y los materiales, así como los retrasos ocasionados por los problemas en las cadenas de suministros, que han dificultado los desarrollos. Estos últimos eventos han generado una incertidumbre añadida sobre la actividad promotora, obligando en ocasiones a un recálculo de presupuestos y calendarios de plazos que se ha traducido en una disminución de los visados finales. Adicionalmente, situaciones existentes, tales como bloqueos urbanísticos y Planes Generales obsoletos con necesidad de revisión, contribuyen a limitar la concesión de nuevas licencias. **El resultado final es una limitación de la oferta, que se distancia del intensificado ritmo de las compraventas y añade tensión sobre los precios.**

MERCADOS COSTEROS DE OBRA NUEVA SOBRE EL TOTAL DE LA PROVINCIA

Las líneas de costa con mayor actividad promotora y licencias concedidas en 2021 se sitúan en Málaga y Alicante, con en torno a 6.000 y 3.600 visados respectivamente. Barcelona, con 4.500 visados, tiene un volumen elevado, pero como polo de actividad, el mercado de costa de esta capital se sitúa muy por detrás del mercado de primera residencia. Islas Baleares, Valencia y Cádiz presentan también líneas de costa con una promoción muy activa con 2.500, 1.900 y 1.600 visados, respectivamente.

En cuanto a la proporción de obra nueva en el mercado, Las Palmas, Islas Baleares y Málaga cuentan con los mercados costeros de obra nueva con más peso sobre el total de la provincia. En el caso de las Islas, su geografía supone una reducida existencia de mercados interiores. Adicionalmente, hasta 6 provincias presentan litorales que concentran más del 70 % de la actividad promotora. Se trata de Almería, Santa Cruz de Tenerife, Cádiz, Huelva, Pontevedra y Alicante. En el extremo opuesto, Lugo, Vizcaya y Granada, con líneas de costa de limitada extensión, presentan cuotas inferiores al 20 %.

Mapa 3.4.2 Ranking de visados de los municipios costeros



Mapa 3.4.3 Ranking de cuota sobre el total provincial

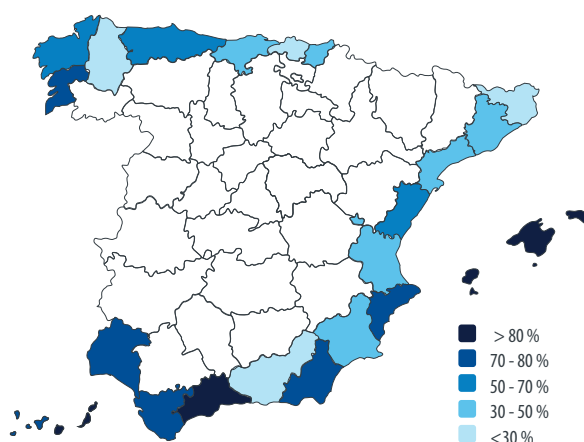
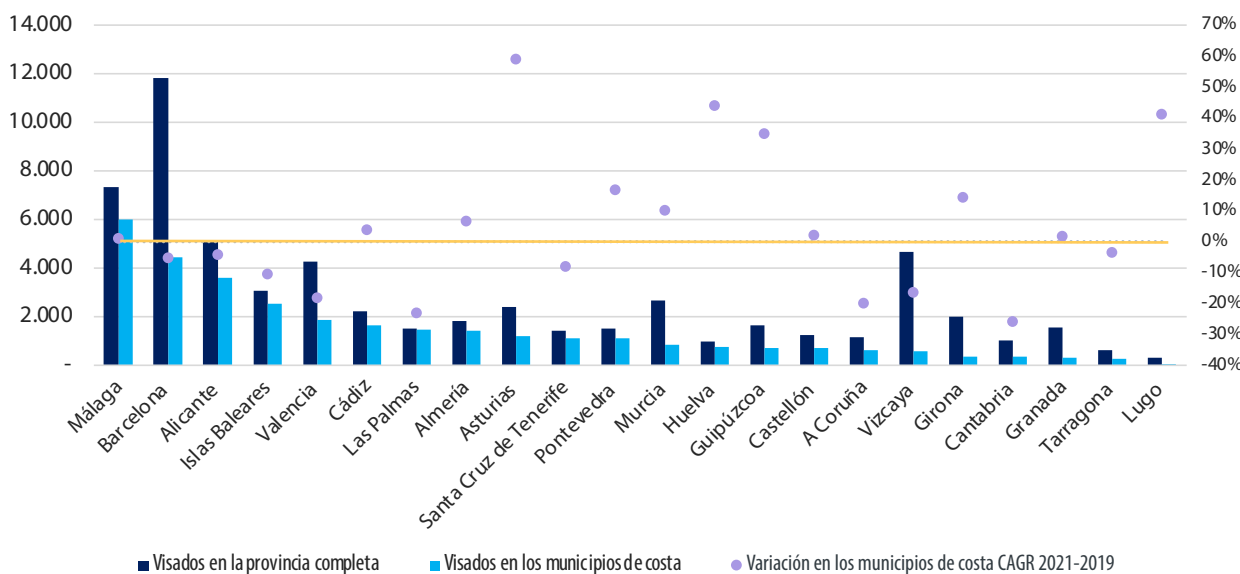


Gráfico 3.4.3 Actividad promotora por provincia y municipios costeros (2021)



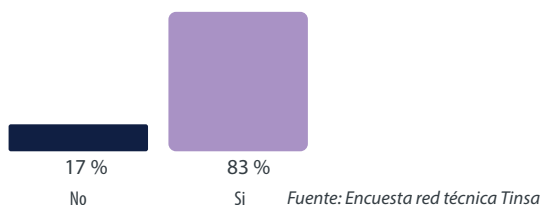
Fuente: MITMA y elaboración propia

PULSO DEL MERCADO 2022

La encuesta a la Red de Técnicos de Tinsa señala que, a pesar del escenario de incertidumbre, la actividad promotora destinada a vivienda vacacional se ha impulsado en un 73 % de las zonas y se ha ralentizado en un 11 % (Gráfico 3.4.4). En un 16 % de las ubicaciones no hay obra nueva significativa. Las causas son varias: demanda cubierta con la vivienda de segunda mano, falta de demanda vacacional, planeamientos urbanísticos bloqueados o, directamente, falta de suelo finalista.

Los nuevos proyectos iniciados de segunda residencia se identifican en un 83 % de las localizaciones analizadas. Prima el producto plurifamiliar desarrollado por promotores profesionales, si bien existe una cuota de autopromoción, donde los particulares construyen viviendas unifamiliares destinadas a uso vacacional. En el 17 % de las zonas no se identifica una actividad promotora en el segmento vacacional, de forma que el producto es enteramente de segunda mano.

Gráfico 3.4.5 Nuevos proyectos iniciados de vivienda vacacional



Los ritmos de venta de la vivienda vacacional de obra nueva han mostrado una tendencia favorable en más de la mitad de las zonas de estudio (Gráfico 3.4.6).

El peso de las preventas en la obra nueva vacacional continúa suponiendo un requisito relevante para el desarrollo de las nuevas promociones. En un 63 % de las zonas se considera que la cuota de preventas se mantiene, y en un 32 % de las zonas las preventas se han incrementado (Gráfico 3.4.7).

Gráfico 3.4.7 Peso de las preventas en la obra nueva

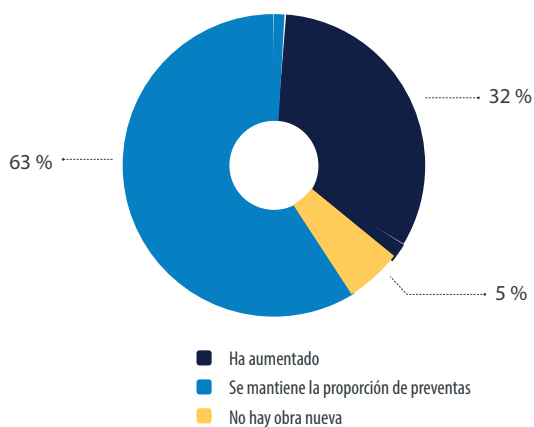


Gráfico 3.4.4 Actividad promotora de obra nueva de vivienda vacacional

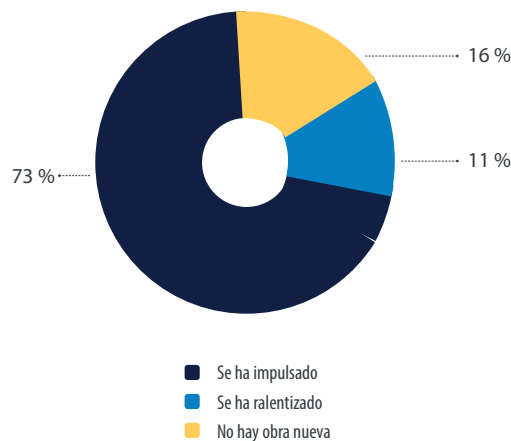
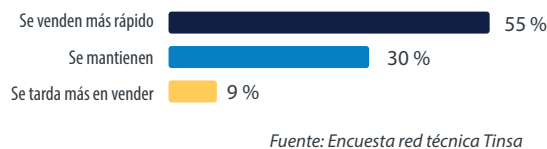
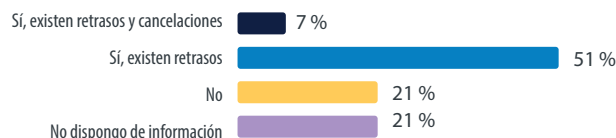


Gráfico 3.4.6 Ritmos de venta de la obra nueva



Los retrasos o cancelaciones de nuevos proyectos han estado presentes en la mitad de las zonas. Se han detectado retrasos en un 51 % de las ubicaciones y cancelaciones del arranque de proyectos en un 7 % de las ubicaciones (Gráfico 3.4.8). Estas últimas están situadas en Costa del Azahar en Castellón (zona 9 entre Vinaròs y Castellón de la plana) y Rías Bajas en Pontevedra (zona 51 entre o Grove y Vilagarcía de Arousa). Se están manteniendo planes promotores en un 21 % de las zonas.

Gráfico 3.4.8 Retrasos, o incluso cancelaciones de nuevos proyectos

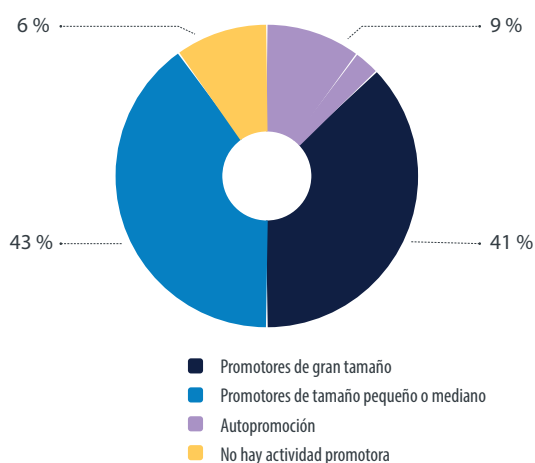


El perfil que lleva a cabo la actividad promotora es el promotor de pequeño o mediano tamaño en un 43 % de las zonas, seguido de los promotores de gran tamaño en un 41 % de las ubicaciones (**Gráfico 3.4.9**). En una proporción minoritaria se da la modalidad de la autopromoción. Finalmente, un 6 % de las zonas no ha presentado actividad promotora significativa. Pertenecen a este último grupo los municipios costeros de País Vasco, La Selva Marítima en Girona (Tossa de Mar a Blanes), Costa Cálida en Murcia (Manga del Mar Menor), Cádiz (El Puerto de Santa María) y las islas de Fuerteventura, La Gomera y Gran Canaria (San Bartolomé de Tirajana, Mogán y la Aldea de San Nicolás).

La aprobación de normativas urbanísticas implica una afectación a corto o medio plazo sobre la actividad inmobiliaria. La mayoría de las zonas analizadas no presentan cambios urbanísticos de gran entidad (**Gráfico 3.4.10**). En un 27 % de las ubicaciones sí existen aprobaciones de normativas referidas a planes de envergadura territorial, aprobaciones pendientes de nuevos Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU) y/o anulaciones. Destaca en este sentido la situación en municipios en Girona, Barcelona, Cádiz y Málaga. En una situación contraria se encuentra País Vasco, donde nuevas normativas sobre habitabilidad buscan facilitar y mejorar los desarrollos.

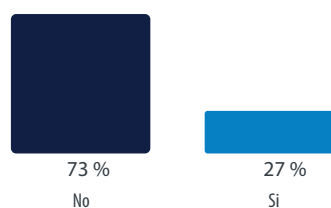
La situación urbanística de numerosos municipios requiere de una actualización de sus planes generales que, por su antigüedad, no responden a las necesidades actuales de dichas localidades y, en algunos casos, han acabado con las reservas de suelo finalista. Adicionalmente, la relativa inseguridad jurídica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

Gráfico 3.4.9 ¿Quién acomete la actividad promotora?



Fuente: Encuesta red técnica Tinsa

Gráfico 3.4.10 Normativas urbanísticas que pueden afectar a corto o medio plazo a la actividad inmobiliaria



Fuente: Red Técnica de Tinsa

3.5 ALQUILER · Precio, oferta y demanda

El mercado de alquiler de vivienda vacacional tiene especial peso en los mercados de costa y presenta un carácter marcadamente estacional. Dejando atrás la contracción de la actividad de 2020, y a pesar del transvase identificado en determinadas ubicaciones del producto residencial vacacional hacia el mercado tradicional de alquiler de larga duración que se produjo en 2021, el alquiler turístico ha experimentado un fuerte repunte de precio en 2022. El número de viviendas ofertadas en alquiler por breves periodos no se ha reducido en intensidad suficiente como para afectar irreversiblemente a la oferta, y ante la eliminación de restricciones y el retorno de la movilidad, la demanda ha aumentado, provocando un incremento en los precios.

Mapa 3.5.1 Número de viviendas turísticas

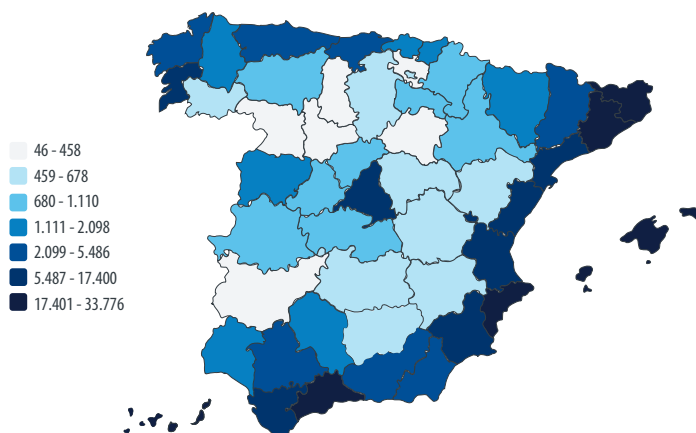
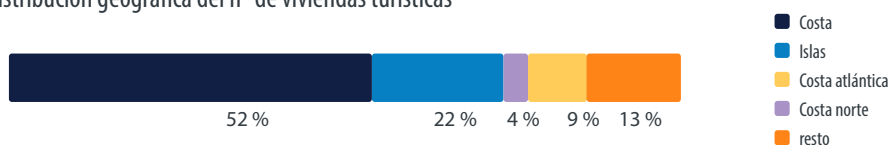


Gráfico 3.5.1 Distribución geográfica del nº de viviendas turísticas



Fuente: Elaboración propia a partir de Encuesta de Movimientos Turísticos, INE

PRECIO

El alquiler vacacional permite obtener rentabilidades superiores a las del alquiler tradicional. Estas rentabilidades esperadas se reflejan en unos precios de venta superiores, independientemente de que dichos inmuebles vacacionales se destinen a uso propio o a alquiler turístico. Por este motivo, la posibilidad de explotación en alquiler turístico de una vivienda tiene un impacto sobre los precios de venta al alza.

OFERTA

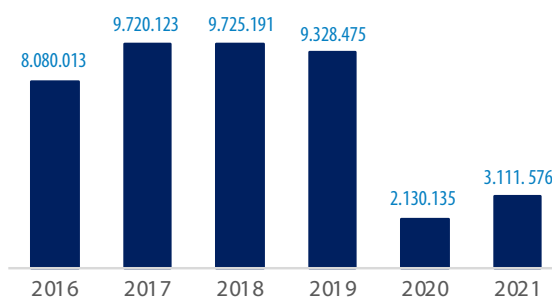
El número de viviendas turísticas presenta una clara concentración en la línea de costa y, en especial, en el arco mediterráneo e Islas. La oferta de viviendas destinadas al alquiler turístico (Mapa 3.5.1 y gráfico 3.5.1) se estima en más de 260.000 unidades en las provincias con línea de costa. La vivienda en alquiler está presente en toda la geografía nacional, pero su concentración en la costa mediterránea es la más elevada de todo el territorio. Más de la mitad de las viviendas turísticas se ubican en provincias de la Costa Mediterránea y Andalucía Atlántica, y casi una cuarta parte en las islas Canarias y Baleares.

DEMANDA

La demanda de alquileres vacacionales ha experimentado un impulso notable en 2021. A pesar del escenario de incertidumbre, la eliminación de restricciones, coincidente con los periodos estivales de 2020 y 2021, ha animado la confianza consumidora y el número de turistas ha registrado incrementos intensos.

El turismo, tanto nacional como internacional, recurre a la vivienda en alquiler como alojamiento. En el caso de la demanda internacional, esta modalidad tiene una cuota por encima de 10 % (Gráfico 3.5.2). La demanda extranjera, aunque evoluciona positivamente y en los últimos meses de 2022 registra un repunte, apenas alcanza la tercera parte de los volúmenes de turistas de 2019. En cuanto a la demanda nacional, ha experimentado un impulso de mayor intensidad. Durante el ejercicio 2020, pasados los meses de mayores restricciones, los turistas nacionales se reactivaban antes y de forma más intensa que los internacionales. Durante el periodo 2021 y principios del 2022, esta actividad se ha extendido a más zonas del litoral y se ha incrementado. El resultado es una **demanda nacional protagonista en el mercado de alquiler turístico, al igual que ocurre en el mercado de las compraventas.**

Gráfico 3.5.2 Número de turistas no residentes en alojamiento vivienda en alquiler



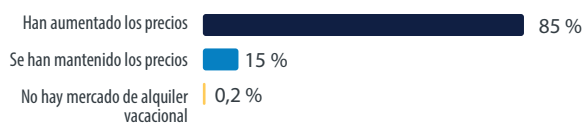
Fuente: Elaboración propia a partir de Encuesta de Movimientos Turísticos, INE

PULSO DE MERCADO 2022

Los **precios de alquiler de vivienda vacacional** (Gráfico 3.5.3) han aumentado en los últimos 12 meses para un 85 % de las zonas de costa. En el resto de zonas, se han mantenido los precios. El incremento de los precios se estima en la banda del 5 % al 10 % de forma mayoritaria, con un importante número de zonas con incrementos por encima del 10 %, e incluso alcanzando o superando el 20 % en algunos casos.

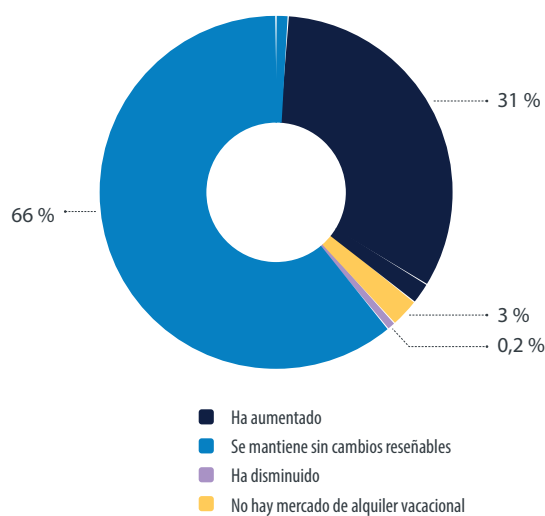
La **oferta de alquileres vacacionales** (Gráfico 3.5.4) se mantiene sin cambios en el 66 % de las ubicaciones y ha aumentado, tras la retirada de inmuebles de 2021, en un 31 %. Las zonas donde se ha incrementado el número de inmuebles ofertados para alquiler vacacional se encuentran en la costa mediterránea (Castellón, Alicante entre Denia y Benissa y Almería entre Nijar y Roquetas de Mar) y en la costa de Andalucía atlántica (en Cádiz en Chiclana y entre Tarifa y Conil, San Fernando, Cádiz y Puerto Real). En los archipiélagos, la oferta de vivienda sen alquiler turístico ha aumentado de forma notable en Mallorca, Gran Canaria, Fuerteventura y La Gomera. Finalmente, también se observan incrementos en zonas del norte en Pontevedra (ría de Vigo y Ría de Pontevedra), Lugo y Asturias (entre Castropol y Cudillero).

Gráfico 3.5.3 Precios en la vivienda vacacional en alquiler



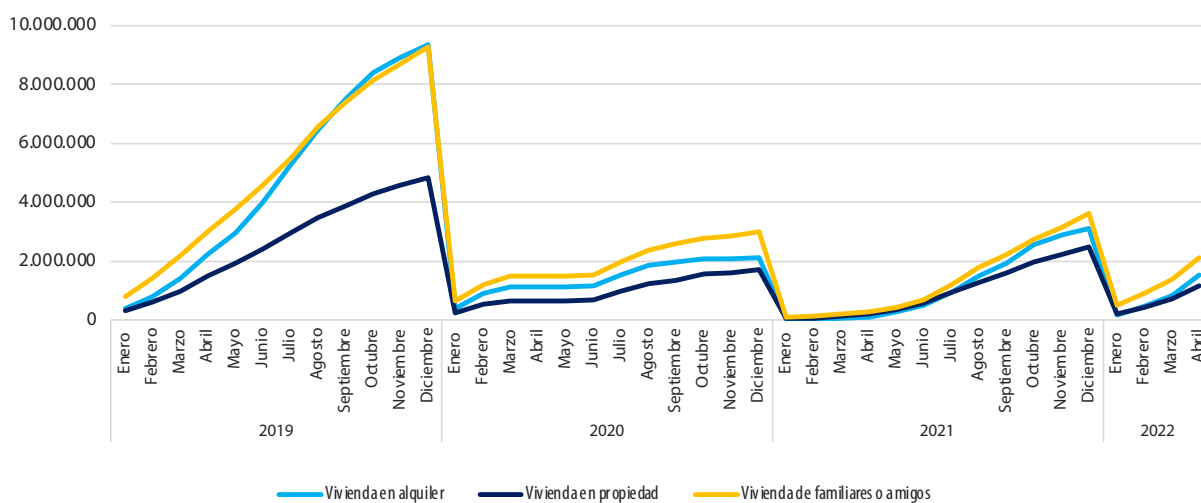
Fuente: Red técnica Tinsa

Gráfico 3.5.4 Oferta de vivienda vacacional en alquiler



Fuente: Red técnica Tinsa

Gráfico 3.5.5 Número de turistas según tipo de alojamiento



Fuente: Encuesta de Movimientos Turísticos INE

3.6 DISTRIBUCIÓN POR ZONAS DE COSTA

DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE 2ª RESIDENCIA Y EL VALOR MEDIO DE LOS MUNICIPIOS COSTEROS

El precio de la vivienda de segunda residencia se sitúa por encima del precio medio de los municipios costeros en la práctica totalidad del litoral nacional. Presenta precios entre un 30 % y un 60 % más elevados que la vivienda media en casi la mitad de las zonas de la costa y hasta en un 12 % de las zonas esta diferencia supera el 90 %.

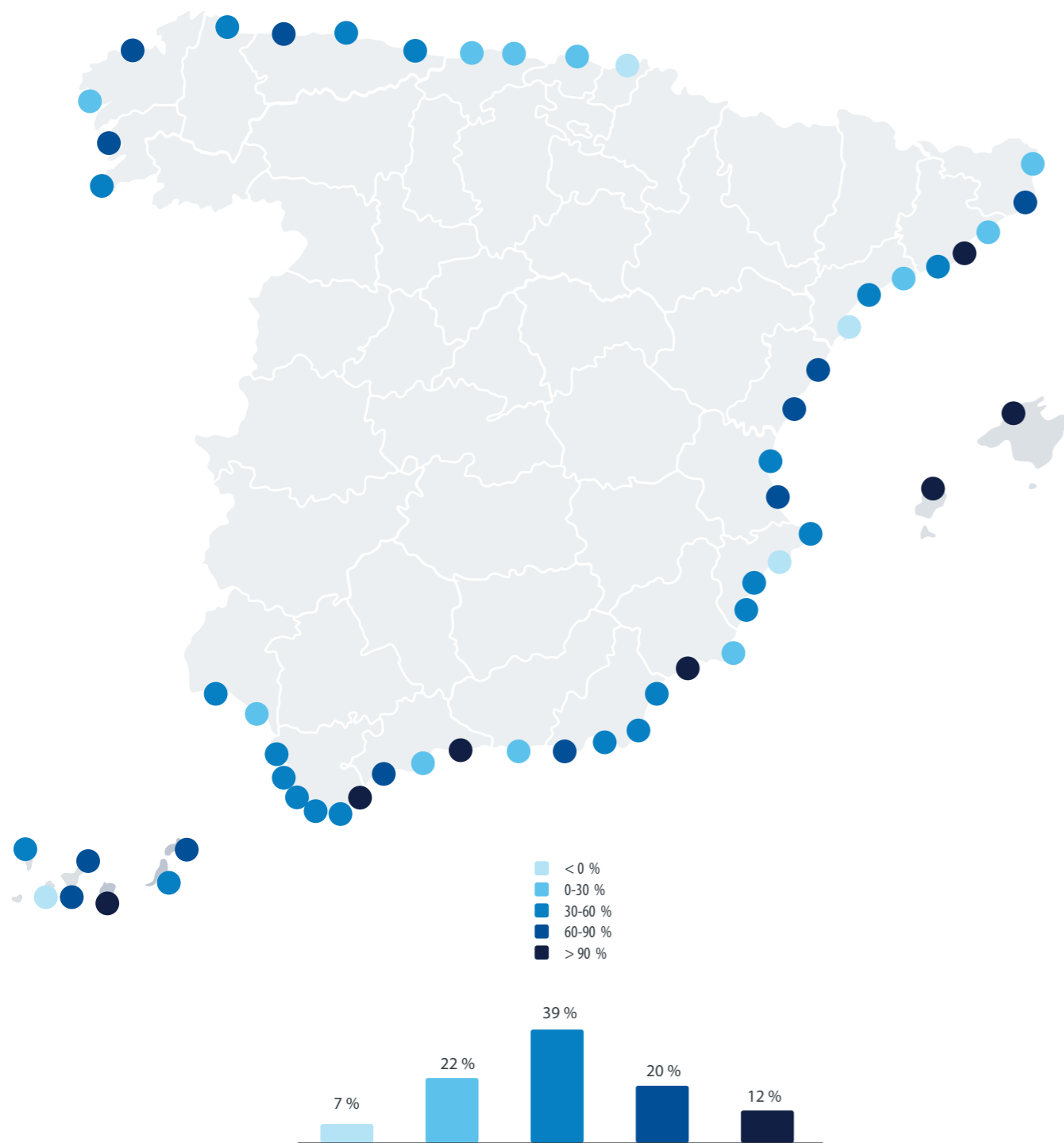
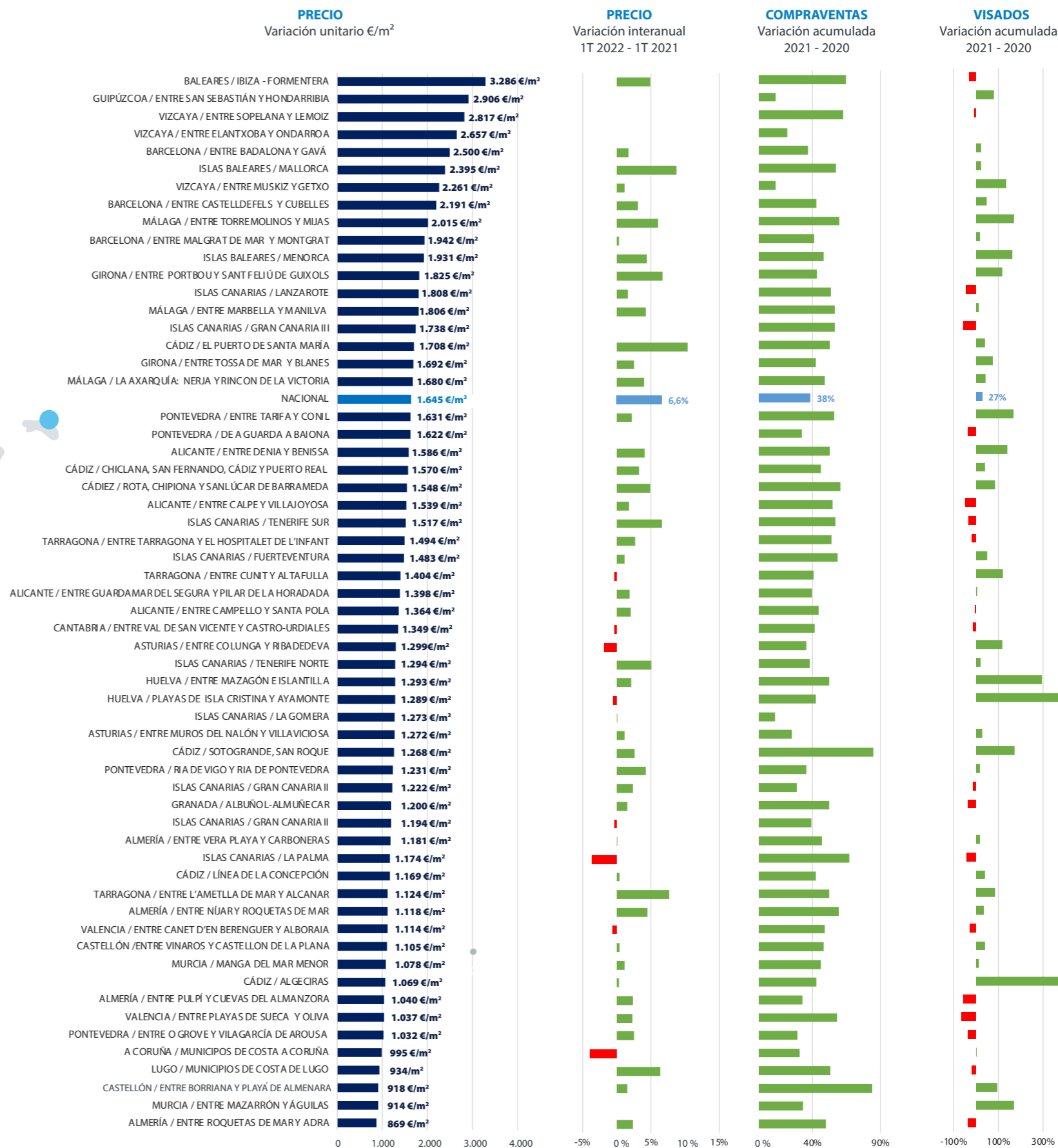


Gráfico 3.6.1. Distribución por zonas de costa

Fuente: Tinsa y Encuesta a la red técnica de tasadores

ACTIVIDAD DE VIVIENDA (1ª Y 2ª RESIDENCIA) EN MUNICIPIOS DE COSTA



Fuente: Tinsa y elaboración propia a partir de datos de MITMA



4

ANÁLISIS DE LA VIVIENDA VACACIONAL POR COSTA



Costa mediterránea

Girona • Costa Brava y Selva Marítima

Barcelona • El Maresme y Costa del Garraf

Tarragona • Costa Dorada

Castellón • Costa del Azahar

Valencia • Costa de Valencia

Alicante • Costa Blanca

Murcia • Costa Cálida

Almería • Costa de Almería

Granada • Costa Tropical

Málaga • Costa del Sol

Girona Costa Brava y Selva Marítima

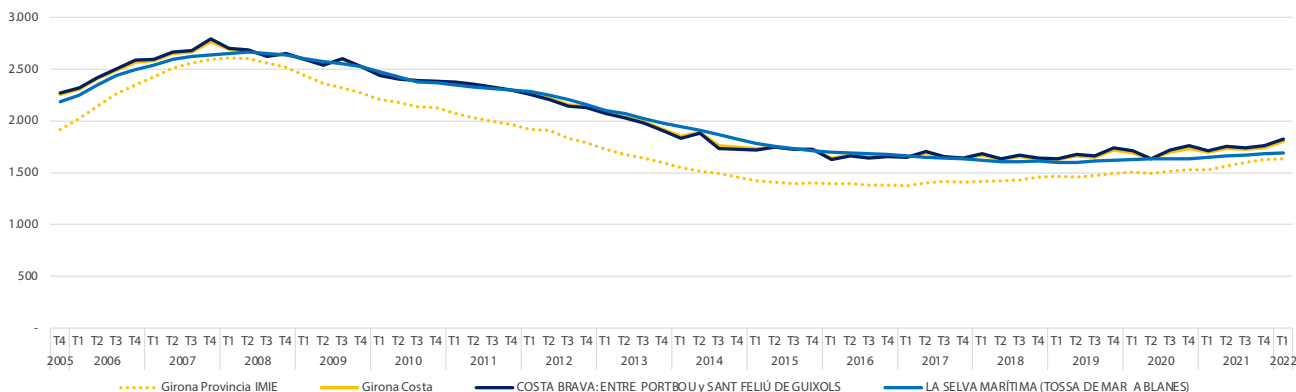
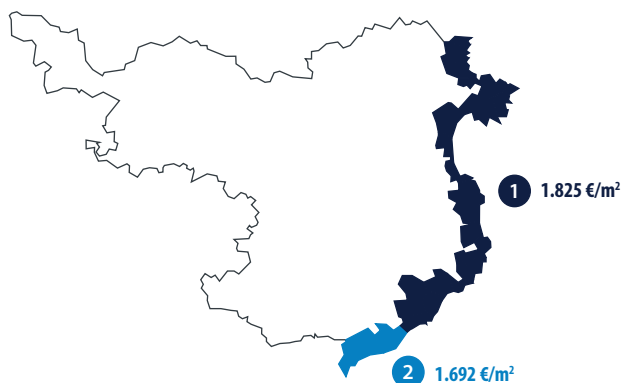
El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 25 % y un 60 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales se sitúan de media en los 2.250 €/m² en Costa Brava y en 2.800 €/m² en la Selva Marítima, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Girona de 1.802 €/m².

El mercado se ha mantenido dinámico en 2021, superando los niveles de 2019 en precios, compraventas y visados. **En los primeros meses de 2022, se observa un escenario general con moderación en precios, demanda reactivada y una oferta de obra nueva total escasa** y de tipo autopromoción. Ambas zonas presentan normativas urbanísticas con elevada afectación sobre la actividad promotora.

Las compraventas en los municipios costeros de Girona representan un 52 %, la mitad del mercado de la provincia, y la actividad promotora, un 17 %, una de las cuotas más reducidas del litoral.

El perfil de demanda habitual en estas zonas consiste en comprador nacional y extranjero, principalmente para uso propio. La demanda nacional procede principalmente de Barcelona, de la propia provincia de Girona o de otras provincias próximas. Hay un nicho de mercado de segmento alto que presenta un perfil de demanda extranjera diferenciado.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



GIRONA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.633	6,8 %	-37,4 %	12.253	10.284	14.559	▲ 19 %	▲ 42 %	1.216	955	1.982	▲ 63 %	▲ 108 %
Municipios de Costa	1.802	6,1 %	-34,8 %	6.460	5.339	7.625	▲ 18 %	▲ 43 %	257	158	336	▲ 31 %	▲ 113 %
1 Costa Brava (entre Portbou y Sant Feliú de Guixols)													
Begur	2.183	28,2 %	-33 %	150	143	216	▲	▲	-	-	-	-	-
Calonge i Sant Antoni	1.680	-1,4 %	-39 %	421	289	507	▲	▲	40	11	58	▲	▲
Castelló d'Empúries	1.734	3,5 %	-36 %	669	526	653	▼	▲	22	11	17	▼	▲
Castell-Platja d'Aro	2.175	4,8 %	-29 %	513	376	594	▲	▲	17	12	39	▲	▲
Escala, L'	1.919	3,4 %	-30 %	391	338	540	▲	▲	12	6	30	▲	▲
Llançà	2.055	5,2 %	-30 %	247	177	274	▲	▲	-	-	-	-	-
Palafrugell	1.415	3,8 %	-45 %	487	362	540	▲	▲	12	9	25	▲	▲
Palamós	1.789	3,9 %	-34 %	363	352	397	▲	▲	52	7	75	▲	▲
Roses	1.745	3,9 %	-33 %	839	637	829	▼	▲	38	32	40	▲	▲
Sant Feliú de Guixols	1.605	3,7 %	-37 %	337	335	509	▲	▲	18	52	22	▼	▼
Sant Pere Pescador	1.503	-	-46 %	33	25	55	▲	▲	-	-	-	-	-
Santa Cristina d'Aro	1.695	5,9 %	-38 %	96	104	141	▲	▲	-	-	-	-	-
Torroella de Montgrí	1.725	4,4 %	-34 %	260	226	344	▲	▲	4	2	2	▼	▲
2 La Selva Marítima (entre Tossa de Mar y Blanes)													
Blanes	1.510	3,1 %	-43 %	550	504	761	▲	▲	6	5	10	▲	▲
Lloret de Mar	1.640	0,4 %	-38 %	686	576	721	▲	▲	36	11	18	▼	▲
Tossa de Mar	1.927	4,0 %	-30 %	155	107	207	▲	▲	-	-	-	-	-

Barcelona El Maresme y Costa del Garraf

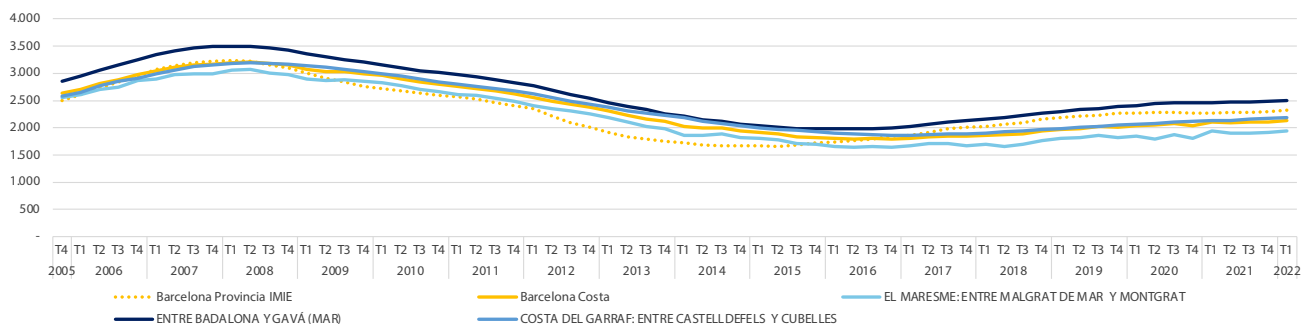
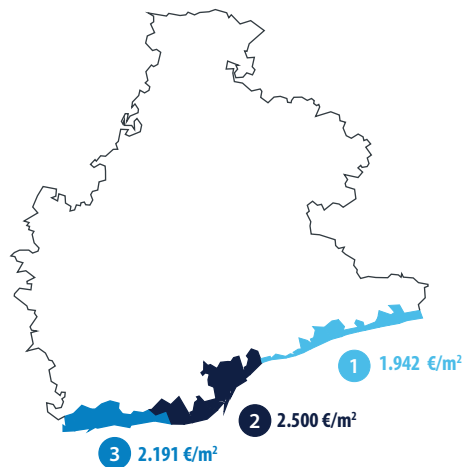
El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 10 % y un 80 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales se sitúan de media en los 2.300 €/m² en El Maresme. En Costa del Garraf, este valor medio es de 4.000 €/m² para tipologías plurifamiliares y entre 3.300 y 2.000 €/m² para tipologías unifamiliares. El valor medio general en la costa de Barcelona es de 2.134 €/m².

En 2021, las compraventas han crecido, superando los niveles de 2019. Prácticamente todas las localidades han aumentado las compraventas con una media del 10 %. Por su parte, la actividad promotora, aunque con un 24 % de incremento interanual, no recupera los volúmenes de 2019. La oferta de obra nueva muestra cifras totales limitadas a pesar de los altos ritmos de ventas y de los nuevos proyectos iniciados bajo la iniciativa de promotores de gran tamaño.

En la provincia de Barcelona, el peso del mercado de primera residencia de la capital y su área metropolitana es elevado y la segunda residencia en costa representa un porcentaje menor de la demanda global. Los municipios costeros representan el 44 % y 38 % de las compraventas y visados de la provincia, pero muchas de estas zonas no tienen un uso exclusivamente vacacional, sino que presentan una cuota significativa de primera residencia.

El perfil de demanda es de procedencia muy variada, con un peso relevante del comprador internacional. Franceses, ingleses, alemanes, holandeses, centro europeos y rusos, aunque estos últimos con un retroceso en los últimos meses.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



BARCELONA	VALOR €/M ²			COMPRVENTAS					VISADOS				
	TTRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	2.323	2,7 %	-28,2 %	59.554	48.832	67.239	▲ 13 %	▲ 38 %	11.306	8.545	11.795	▲ 4 %	▲ 38 %
Municipios de Costa	2.134	1,3 %	-33,4 %	26.621	21.269	29.349	▲ 10 %	▲ 38 %	4.954	3.587	4.447	▼ -10 %	▲ 24 %
1 El Maresme (entre Malgrat de Mar y Montgat)													
Arenys de Mar	1.822	2,6 %	-38 %	235	188	266	▲	▲	34	47	43	▲	▼
Calella	1.677	4,9 %	-44 %	323	243	276	▼	▲	20	6	15	▼	▲
Canet de Mar	1.731	5,8 %	-39 %	190	151	194	▲	▲	12	69	23	▲	▼
Malgrat de Mar	1.447	3,5 %	-48 %	230	203	289	▲	▲	1	11	56	▲	▲
Masnou, El	2.371	3,6 %	-28 %	275	232	293	▲	▲	15	134	114	▲	▼
Mataró	1.893	-0,5 %	-42 %	1.398	1.102	1.558	▲	▲	526	86	210	▼	▲
Montgat	2.777	20,3 %	-24 %	101	123	202	▲	▲	3	55	32	▲	▼
Pineda de Mar	1.527	2,3 %	-47 %	412	334	453	▲	▲	88	11	34	▼	▲
Premià de Mar	2.056	4,2 %	-33 %	292	222	313	▲	▲	26	1	2	▼	▲
Sant Andreu de Llavaneres	2.036	2,3 %	-33 %	182	185	280	▲	▲	37	11	6	▼	▼
Vilassar de Mar	2.310	3,0 %	-30 %	206	138	220	▲	▲	5	26	5	▲	▼
2 Entre Badalona y Gavà (Mar)													
Badalona	2.237	-2,1 %	-35 %	2.478	2.341	2.293	▼	▼	827	375	689	▼	▲
Barcelona	3.486	1,8 %	-20 %	14.880	11.253	16.541	▲	▲	2.146	1.762	2.181	▲	▲
Gavà	2.486	0,8 %	-31 %	494	400	534	▲	▲	82	188	32	▲	▼
Prat de Llobregat, El	2.288	2,6 %	-30 %	527	610	551	▼	▲	79	57	321	▲	▲
Sant Adrià de Besòs	2.262	5,4 %	-28 %	317	313	414	▲	▲	225	288	26	▼	▼
Viladecans	2.240	2,1 %	-34 %	604	541	783	▲	▲	235	23	17	▼	▼
3 Costa del Garraf: Entre Castelldefels y Cubelles													
Castelldefels	3.003	2,2 %	-23 %	775	558	752	▼	▲	55	27	63	▲	▲
Cubelles	1.778	4,4 %	-39 %	351	324	445	▲	▲	23	53	60	▲	▲
Sant Pere de Ribes	1.716	1,0 %	-40 %	435	309	485	▲	▲	75	17	107	▲	▲
Sitges	2.516	2,9 %	-27 %	654	467	663	▲	▲	134	208	192	▲	▼
Vilanova i la Geltrú	1.944	5,5 %	-32 %	922	715	1.041	▲	▲	306	132	219	▼	▲

Tarragona Costa Dorada

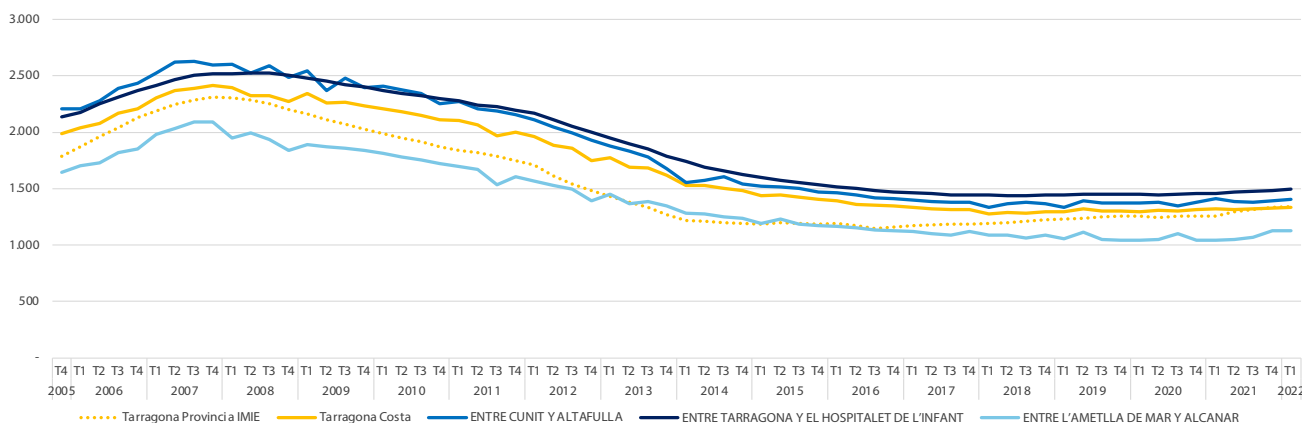
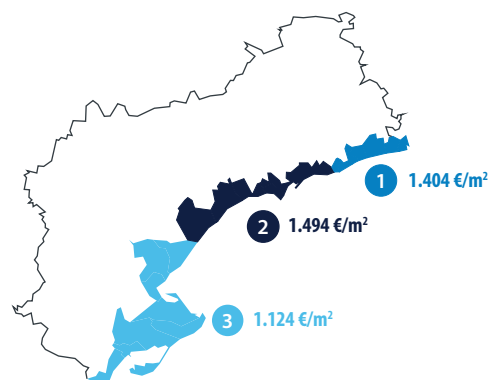
El precio de la segunda residencia se sitúa entre un -10 % por debajo y un 50 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales en la costa de Tarragona se sitúan de media entre los 1.100 €/m² y los 2.000 €/m², frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios costeros de 1.337 €/m².

Los precios y las compraventas han crecido en 2021 y superan los niveles de 2019, mientras que los visados, aunque crecen con respecto a 2020, se han contraído frente a los niveles prepandemia. En los primeros meses de 2022, se observa un escenario donde el precio se modera, las compraventas mantienen dinamismo y los visados de obra nueva se reactivan.

Las compraventas en municipios costeros representan el 66 % del total de transacciones de la provincia. Sin embargo, la actividad promotora es escasa, un 41 % de un limitado mercado provincial, acometida principalmente por promotores de mediano o pequeño tamaño.

El perfil de demanda es principalmente nacional, procedente de provincias cercanas, de Cataluña y Aragón y País Vasco.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



TARRAGONA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.341	6,8 %	-41,9 %	12.737	11.042	16.376	▲ 29 %	▲ 48 %	588	531	616	▲ 5 %	▲ 16 %
Municipios de Costa	1.337	1,1 %	-44,6 %	8.515	7.310	10.882	▲ 28 %	▲ 49 %	269	248	251	▼ -7 %	▲ 1 %
1 Costa Dorada (entre Cunit y Altafulla)													
Calafell	1.423	1,3 %	-47 %	737	695	953	▲	▲	22	5	10	▼	▲
Cunit	1.431	2,9 %	-47 %	371	359	479	▲	▲	3	3	10	▲	▲
Roda de Berà	1.385	-0,5 %	-46 %	265	265	363	▲	▲	-	-	-	-	-
Torredembarra	1.422	3,3 %	-44 %	374	359	504	▲	▲	1	6	28	▲	▲
Vendrell, El	1.357	5,7 %	-45 %	785	682	958	▲	▲	19	15	16	▼	▲
2 Costa Dorada (entre Tarragona y Hospitalet de L'Infant)													
Cambrils	1.727	2,4 %	-35 %	687	742	1.039	▲	▲	75	72	40	▼	▼
Mont-roig del Camp	1.408	3,5 %	-45 %	495	445	757	▲	▲	41	5	14	▼	▲
Tarragona	1.491	7,0 %	-42 %	1.676	1.303	2.008	▲	▲	96	99	59	▼	▼
Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	1.372	-1,2 %	-45 %	137	93	180	▲	▲	-	-	-	-	-
Vila-seca	1.381	3,4 %	-40 %	436	354	509	▲	▲	2	28	47	▲	▲
Salou	1.583	1,2 %	-41 %	933	594	939	▲	▲	4	2	3	▼	▲
3 Costa Dorada (entre L'ametlla de Mar y Alcanar)													
Alcanar	1.076	3,2 %	-47 %	146	174	213	▲	▲	-	-	-	-	-
Ametlla de Mar, L'	1.403	5,5 %	-38 %	206	176	282	▲	▲	-	-	-	-	-
Amposta	907	3,2 %	-47 %	283	290	368	▲	▲	3	9	11	▲	▲
Sant Carles de la Ràpita	1.026	2,8 %	-49 %	299	273	489	▲	▲	1	1	5	▲	▲
Deltebre	962	-0,9 %	-46 %	206	120	213	▲	▲	2	3	8	▲	▲

Castellón Costa del Azahar

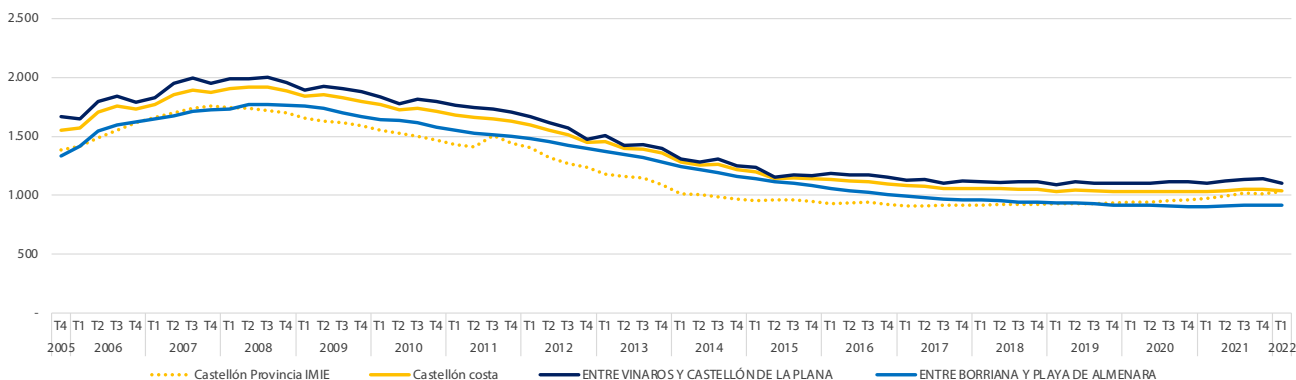
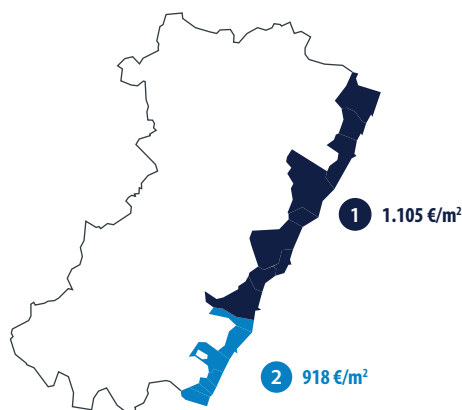
El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 50 % y un 60 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales en la costa de Castellón se sitúan de media en los 1.700 €/m² y los 1.500 €/m², frente a un valor medio de la vivienda general de 1.038 €/m² en los municipios costeros de Castellón

En 2021, el mercado ha superado los niveles de 2019, con un crecimiento de compraventas y visados de obra nueva, y unos precios estabilizados que denotan cierto equilibrio de mercado. En 2022, el precio medio de los municipios costeros ha aumentado un 0,7 % interanual en un escenario de demanda y oferta de obra nueva fuertemente reactivadas, aunque esta última con unas cifras totales limitadas. En el segmento vacacional se identifica una tendencia alcista en precios.

Las compraventas en municipios costeros representan un 73 % del total de transacciones de la provincia, y la actividad promotora en costa, un 57 %.

El comprador de vivienda vacacional en la zona es fundamentalmente nacional, procedente de Comunidad Valenciana, Aragón y Comunidad de Madrid, País Vasco, Aragón y Zaragoza. El comprador extranjero pierde protagonismo con respecto a años anteriores.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



CASTELLÓN	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.030	5,8 %	-41,3 %	9.257	8.088	12.303	▲ 33 %	▲ 52 %	833	702	1.225	▲ 47 %	▲ 75 %
Municipios de Costa	1.038	0,7 %	-45,9 %	6.938	5.815	8.973	▲ 29 %	▲ 54 %	667	488	696	▲ 4 %	▲ 43 %
1 Costa del Azahar (entre Vinaròs y Castellón de la Plana)													
Alcalà de Xivert	1.206	5,8 %	-42 %	338	277	463	▲	▲	-	-	-	-	-
Almassora	816	0,5 %	-50 %	387	460	488	▲	▲	11	14	20	▲	▲
Benicarló	999	5,6 %	-48 %	363	310	449	▲	▲	18	6	2	▼	▼
Benicasim/Benicàssim	1.450	0,8 %	-38 %	429	371	601	▲	▲	73	35	94	▲	▲
Castelló de la Plana	1.080	6,3 %	-45 %	2.082	1.784	2.548	▲	▲	270	242	350	▲	▲
Oropesa del Mar/Orpesa	1.233	-0,2 %	-47 %	773	765	1.144	▲	▲	135	2	-	▼	▼
Peñíscola/Peñíscola	1.346	3,4 %	-39 %	387	327	635	▲	▲	-	-	-	-	-
Vinaròs	1.068	2,2 %	-41 %	595	398	581	▼	▲	137	155	164	▲	▲
2 Costa del Azahar (entre Borriana y Playa de Almenara)													
Almenara	981	4,7 %	-46 %	163	111	284	▲	▲	-	-	-	-	-
Borriana/Burriana	898	0,8 %	-43 %	528	417	592	▲	▲	21	32	63	▼	▲
Chilches/Xilxes	913	0,2 %	-50 %	97	80	131	▲	▲	-	-	-	-	-
Moncofa	1.001	-0,5 %	-55 %	425	226	551	▲	▲	-	-	-	-	-
Nules	796	2,7 %	-48 %	201	148	252	▲	▲	2	2	3	▲	▲

Valencia Costa de Valencia

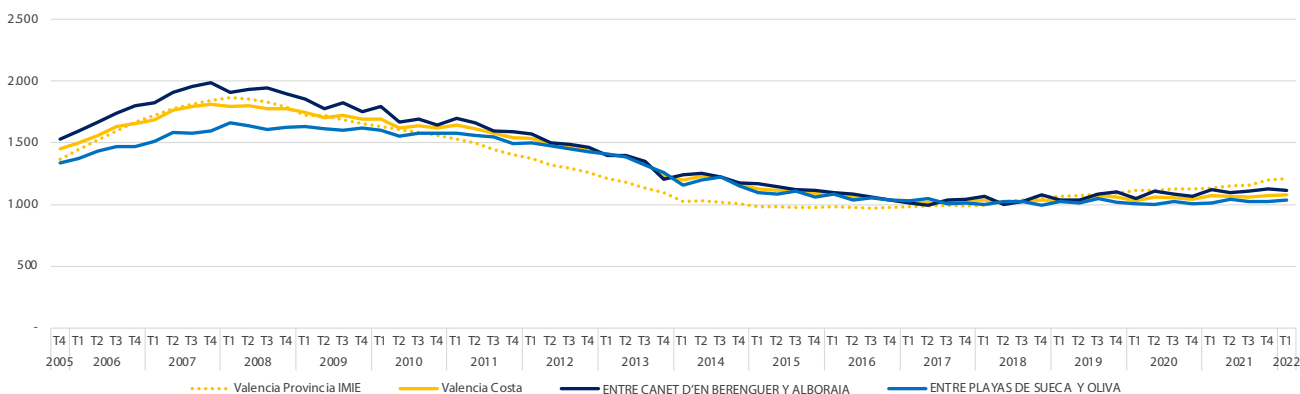
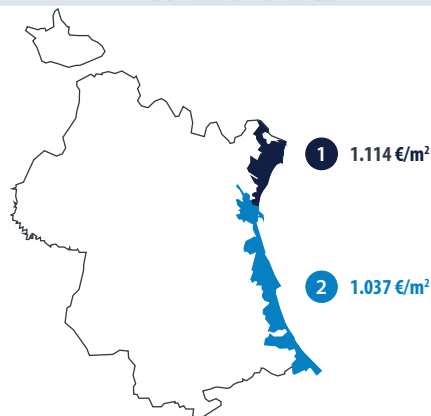
El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 30 % y un 70 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales se sitúan de media en los 1.400 €/m² en tipología unifamiliar y 1.800 €/m² en plurifamiliar. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Valencia es de 1.080 €/m².

En 2021 se observa que el mercado ha recuperado parcialmente los niveles de 2019. Los precios y las compraventas han crecido, frente a una oferta de obra nueva que acusa una fuerte contracción respecto a niveles prepandemia. En 2022, se enfatizan las tendencias de compraventas y visados que ya se observaban en 2021 y el precio medio de los municipios costeros registra un 0,9 % de incremento interanual. Se observa así un **escenario de mucha demanda combinado con una fuerte contracción continuada de la actividad promotora.**

El mercado de los municipios costeros representa cerca de la mitad del mercado de la provincia. Compraventas y actividad promotora suponen un 46 % y un 42 % del total provincial, respectivamente.

El comprador extranjero ha perdido protagonismo y la demanda nacional procedente de Comunidad valenciana y Madrid Aragón ha aumentado su presencia.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALENCIA/VALÈNCIA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	TTRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.210	6,8 %	-35,1 %	33.062	28.814	40.674	▲ 23 %	▲ 41 %	4.796	4.743	4.266	▼ -11 %	▼ -10 %
Municipios de Costa	1.080	0,9 %	-40,4 %	16.961	13.516	20.405	▲ 20 %	▲ 51 %	2.798	2.743	1.872	▼ -33 %	▼ -32 %
1 Costa de Valencia (entre Canet D'en Berenguer y Alboraya)													
Canet d'En Berenguer	1.252	2,9 %	-41 %	273	156	295	▲	▲	-	-	-	-	-
Foios	1.067	9,3 %	-42 %	76	78	79	▲	▲	-	-	-	-	-
Massamagrell	897	2,6 %	-51 %	192	143	185	▼	▲	2	47	38	▲	▼
Meliana	968	1,7 %	-49 %	102	75	92	▼	▲	3	1	2	▼	▲
Pobla de Farnals, la	1.212	4,8 %	-38 %	208	158	299	▲	▲	-	-	-	-	-
Puçol	1.092	2,7 %	-39 %	278	314	383	▲	▲	34	7	7	▼	▲
Sagunto/Sagunt	981	8,2 %	-46 %	1.044	975	1.272	▲	▲	131	200	127	▼	▼
València	1.694	6,9 %	-30 %	10.216	7.961	12.096	▲	▲	2.382	2.210	1.551	▼	▼
2 Costa de Valencia (entre Playas de Sueca y Oliva)													
Bellreguard	826	-4,1 %	-46 %	87	66	138	▲	▲	-	-	-	-	-
Cullera	1.166	4,2 %	-35 %	687	536	900	▲	▲	27	11	5	▼	▼
Daimús	1.239	2,0 %	-34 %	155	132	208	▲	▲	-	-	-	-	-
Gandia	1.134	13,7 %	-37 %	1.459	1.059	1.747	▲	▲	97	54	34	▼	▼
Miramar	1.062	-1,5 %	-42 %	91	63	111	▲	▲	-	-	-	-	-
Oliva	1.012	4,8 %	-30 %	551	481	706	▲	▲	67	206	40	▼	▼
Sueca	962	1,8 %	-36 %	463	410	605	▲	▲	3	4	13	▲	▲
Tavernes de la Valldigna	895	-3,9 %	-41 %	236	240	395	▲	▲	4	2	2	▼	▲

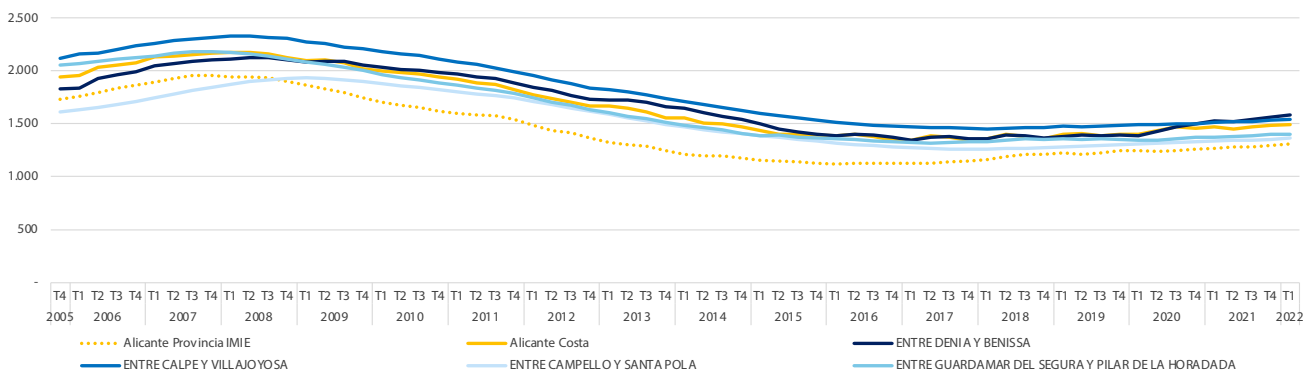
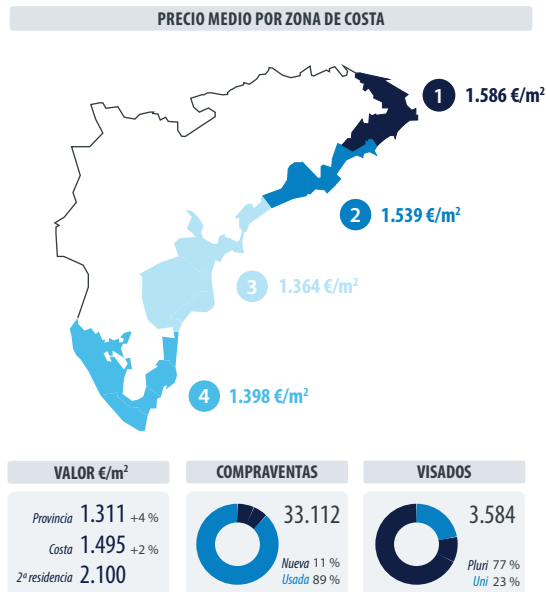
Alicante Costa Blanca

El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 30 % y un 60 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales se sitúan de media en los 2.000 €/m² y 2.400 €/m², frente a un valor medio de la vivienda general de 1.495 €/m² en los municipios costeros de Alicante.

En 2021, las compraventas han superado los niveles de 2019, mientras que los visados de obra nueva se han contraído. En 2022, el precio medio de los municipios costeros ha aumentado un 1,6 %, las compraventas, un 45 % y los visados un 1 %, todo ello en términos interanuales. Esto muestra un **escenario de reactivación de la demanda ante una actividad promotora que partía de niveles muy elevados con zonas de gran dinamismo.**

El mercado de los municipios costeros tiene mucho peso en la provincia. Alcanza un 72 % de las compraventas y un 70 % de los visados totales de la provincia.

La demanda es mayoritariamente internacional. Los extranjeros provienen de Reino Unido, Bélgica, Suecia, Francia, Alemania, Noruega, Países Bajos, Rusia y, recientemente, Ucrania. El comprador nacional suele ser de Madrid, País Vasco, Murcia o Valencia.



ALICANTE	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	TTRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.311	3,6 %	-33,0 %	42.418	32.805	46.091	▲ 9 %	▲ 40 %	5.696	4.890	5.146	▼ -10 %	▲ 5 %
Municipios de Costa	1.495	1,6 %	-31,3 %	31.024	22.803	33.112	▲ 7 %	▲ 45 %	3.900	3.535	3.584	▼ -8 %	▲ 1 %
1 Costa Blanca (entre Denia y Benissa)													
Dénia	1.758	2,2 %	-21 %	1.536	1.334	1.876	▲	▲	71	71	325	▲	▲
Jávea/Xàbia	1.706	3,4 %	-26 %	926	682	1.135	▲	▲	115	158	303	▲	▲
Teulada	1.517	4,0 %	-29 %	443	283	528	▲	▲	51	39	31	▼	▼
2 Costa Blanca (entre Calpe y Villajoyosa)													
Alfàs del Pi, l'	1.542	2,9 %	-35 %	425	297	427	▲	▲	22	6	1	▼	▼
Altea	1.531	3,2 %	-30 %	595	395	753	▲	▲	63	50	43	▼	▼
Benidorm	1.647	1,9 %	-34 %	1.744	1.093	1.752	▲	▲	69	287	148	▲	▼
Calp	1.611	0,5 %	-29 %	1.030	719	993	▼	▲	118	316	58	▼	▼
Finestrat	1.582	-0,3 %	-36 %	277	327	577	▲	▲	-	-	-	-	-
Villajoyosa/Vila Joiosa, la	1.321	3,0 %	-40 %	747	597	794	▲	▲	169	55	121	▼	▲
3 Costa Blanca (entre Campello y Santa Pola)													
Alicante/Alacant	1.489	2,4 %	-27 %	6.561	4.720	6.619	▲	▲	781	685	701	▼	▲
Campello, el	1.551	2,3 %	-22 %	751	624	1.008	▲	▲	207	197	48	▼	▼
Elche/Elx	1.094	1,5 %	-39 %	2.819	2.356	3.397	▲	▲	334	252	375	▲	▲
Santa Pola	1.469	4,8 %	-30 %	1.485	1.088	1.663	▲	▲	79	326	279	▲	▼
4 Costa Blanca (entre Guardamar del Segura y Pilar de la Horadada)													
Guardamar del Segura	1.341	3,7 %	-37 %	888	644	825	▼	▲	223	39	117	▼	▲
Orihuela	1.531	2,0 %	-31 %	3.767	2.838	3.833	▲	▲	865	629	422	▼	▼
Torreveija	1.305	-0,4 %	-41 %	5.282	3.424	5.018	▼	▲	477	306	322	▼	▲
Pilar de la Horadada	1.415	2,3 %	-34 %	1.066	830	1.100	▲	▲	233	98	252	▲	▲

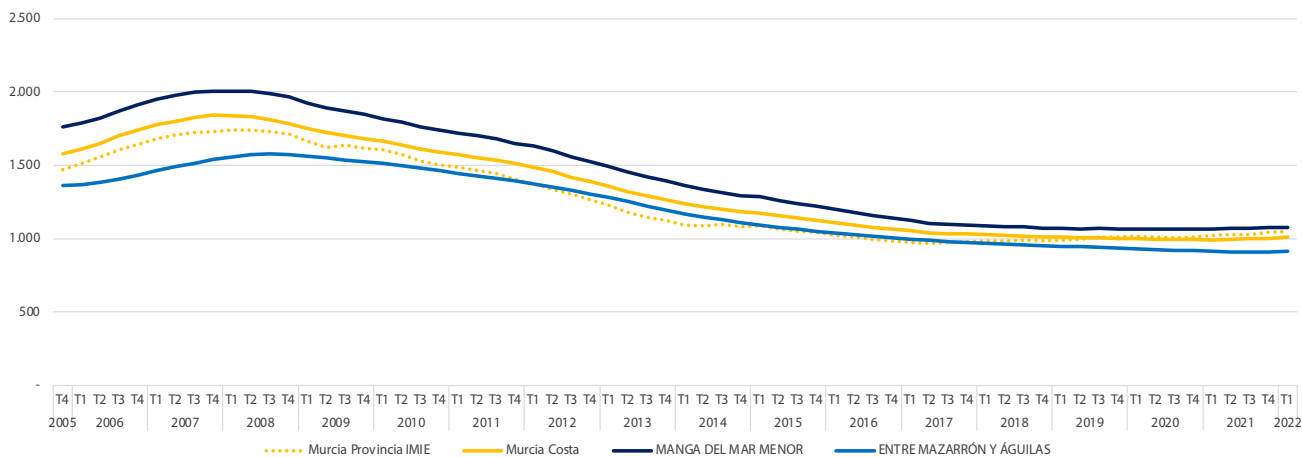
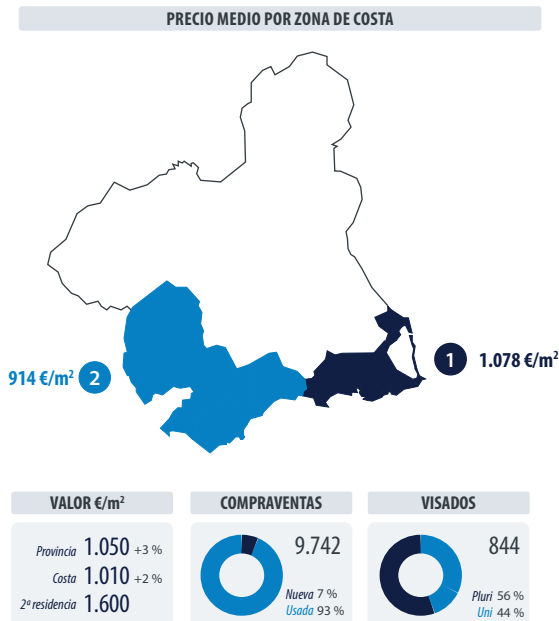
Murcia Costa Cálida

El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 40 % y un 90 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales se sitúan de media en los 1.500 €/m² en la Manga del Mar Menor, inferior para tipologías unifamiliares, y en los 1.600 €/m² entre Mazarrón y Las Águilas, alcanzando los 2.100 €/m² en tipologías unifamiliares. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Murcia es de 1.010 €/m².

En 2021, tanto las compraventas como los visados de obra nueva han superado los niveles de 2019. **Los precios prácticamente alcanzan los niveles prepandemia, ligeramente por debajo.** En 2022, se observa un **escenario de mucha demanda ante una actividad promotora también dinámica.**

El mercado de los municipios costeros no tiene tanto peso sobre el total de la provincia como en otras áreas del Mediterráneo.

La **demanda es mayoritariamente nacional**, procedente de la Comunidad de Madrid y País Vasco. La demanda extranjera procede de Reino Unido y países nórdicos.



MURCIA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.050	2,6 %	-39,7 %	19.296	16.918	23.663	▲ 23 %	▲ 40 %	2.005	1.598	2.635	▲ 31 %	▲ 65 %
Municipios de Costa	1.010	1,8 %	-45,1 %	7.985	6.873	9.742	▲ 22 %	▲ 42 %	695	589	844	▲ 21 %	▲ 43 %
1 Costa Cálida (Manga del Mar Menor)													
Cartagena	1.122	2,7 %	-44 %	2.817	2.516	3.554	▲	▲	232	255	224	▼	▼
San Javier	1.302	2,4 %	-39 %	1.092	1.016	1.478	▲	▲	82	107	125	▲	▲
San Pedro del Pinatar	1.004	0,0 %	-50 %	695	493	754	▲	▲	103	106	140	▲	▲
Unión, La	855	0,6 %	-51 %	214	218	259	▲	▲	3	1	1	▼	▲
Alcázares, Los	1.106	-0,6 %	-50 %	541	342	654	▲	▲	29	4	42	▲	▲
2 Costa Cálida (entre Mazarrón y Águilas)													
Águilas	970	5,2 %	-47 %	696	724	851	▲	▲	224	31	125	▼	▲
Lorca	902	0,1 %	-39 %	705	613	867	▲	▲	3	42	118	▲	▲
Mazarrón	1.012	5,1 %	-48 %	1.139	824	1.153	▲	▲	19	42	61	▲	▲

Almería Costa de Almería

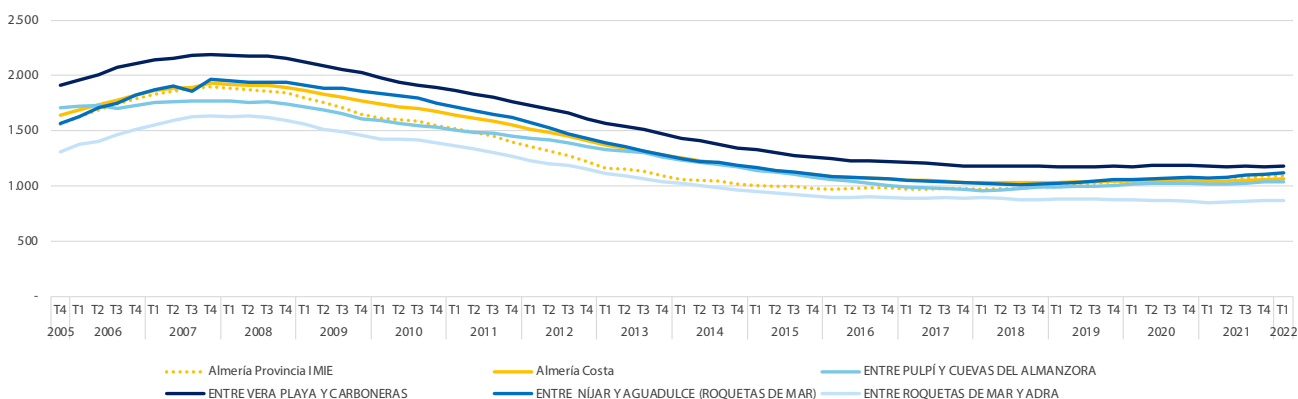
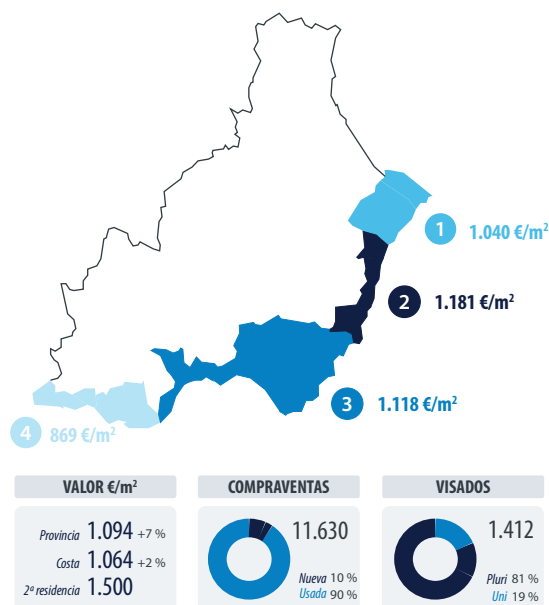
El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 30 % y un 60 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales se sitúan de media en los 1.400 €/m² entre Pulpí y cuevas del Almanzora, en los 1.700 €/m² en Roquetas de Mar (principalmente tipología plurifamiliar) y en valores que alcanzan los 1.900 €/m² entre Vera Playa y Carboneras (tipología unifamiliar). El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Almería es de 1.064 €/m².

En 2021, el mercado se recupera con respecto a volúmenes de 2019 y crece en compraventas, visados y precios, tendencia que se mantiene en 2022. En los primeros meses del año, el precio medio de los municipios costeros ha aumentado un 2,1 % interanual en un escenario de elevada demanda en todas las zonas ante una actividad promotora moderada, con retracciones en algunas ubicaciones y cifras positivas en otras.

El mercado de costa en Almería tiene uno de los pesos más elevados sobre el total de la provincia, alcanzando un 80 % de las compraventas y un 78 % de los visados totales de la provincia.

El comprador de vivienda vacacional en la zona es principalmente nacional, procedente de Madrid, de las provincias limítrofes y de las localidades próximas que carecen de playas. **La demanda extranjera, británicos y centroeuropeos, tiene mucha presencia, por encima de la nacional, en ciertas zonas, mientras que en otras es prácticamente inexistente.**

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



ALMERÍA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					COMPRAVENTAS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.094	6,5 %	-42,5 %	12.008	10.067	14.605	▲ 22 %	▲ 45 %	1.971	1.547	1.802	▼ -9 %	▲ 16 %
Municipios de Costa	1.064	2,1 %	-44,8 %	9.414	7.597	11.630	▲ 24 %	▲ 53 %	1.242	1.226	1.412	▲ 14 %	▲ 15 %
1 Costa de Almería (entre Pulpí y Cuevas de Almanzora)													
Cuevas del Almanzora	911	0,8 %	-48 %	240	318	394	▲	▲	17	16	7	▼	▼
Pulpí	1.169	3,7 %	-37 %	325	237	340	▲	▲	-	-	-	-	-
2 Costa de Almería (entre Vera Playa y Carboneras)													
Carboneras	1.061	-1,8 %	-50 %	140	111	157	▲	▲	-	-	-	-	-
Garrucha	1.059	0,7 %	-47 %	218	192	243	▲	▲	-	-	-	-	-
Mojácar	1.393	0,1 %	-43 %	507	343	547	▲	▲	-	-	-	-	-
Vera	1.211	1,3 %	-47 %	775	685	1.008	▲	▲	27	37	43	▲	▲
3 Costa de Almería (Entre Níjar y Roquetas de Mar)													
Almería	1.276	4,5 %	-42 %	2.859	2.218	3.627	▲	▲	743	725	1.043	▲	▲
Níjar	930	0,8 %	-44 %	353	323	381	▲	▲	50	56	46	▼	▼
Roquetas de Mar	1.147	7,7 %	-46 %	2.127	1.661	2.661	▲	▲	108	87	82	▼	▼
4 Costa de Almería (Entre El Ejido y Adra)													
Adra	869	-0,9 %	-49 %	234	241	280	▲	▲	58	119	59	▲	▼
Berja	737	1,5 %	-46 %	114	113	146	▲	▲	2	1	6	▲	▲
Ejido, El	1.000	6,0 %	-47 %	1.499	1.142	1.816	▲	▲	237	185	126	▼	▼

Granada Costa Tropical

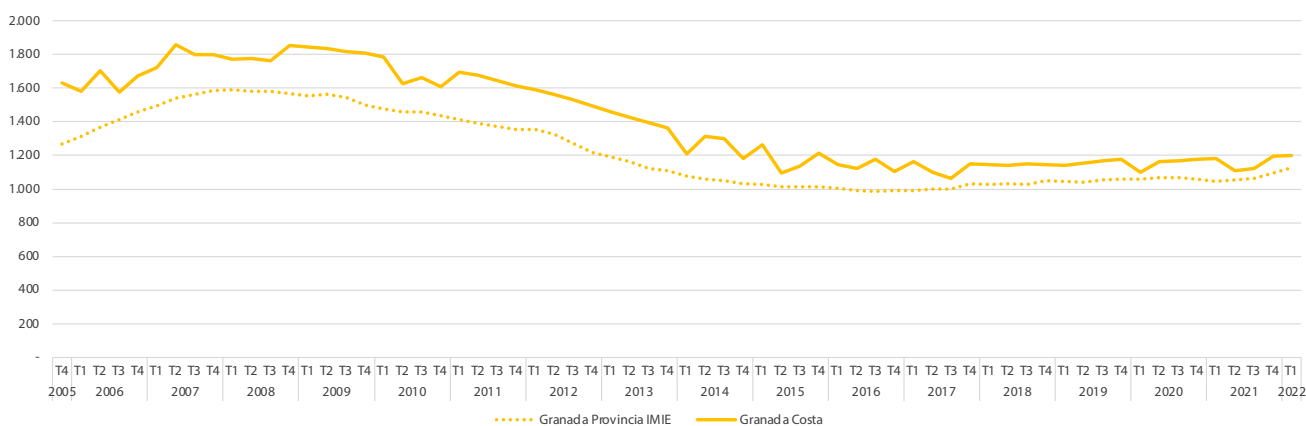
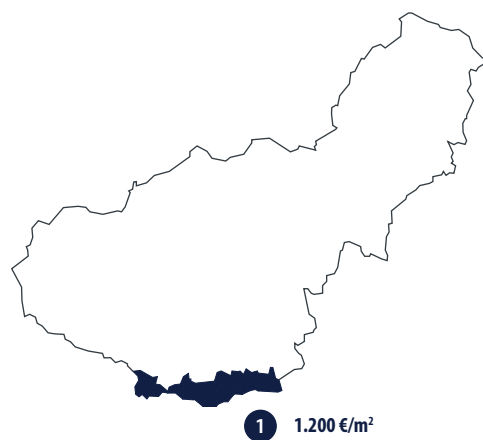
El precio de la segunda residencia se sitúa un 10 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales más habituales se sitúan de media entre 1.100 €/m² y 1.500 €/m², constituyendo una de las provincias con menor diferencia entre ambos segmentos. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Granada es de 1.200 €/m².

En 2021 se han superado los niveles de 2019 en las variables de precios, compraventas y visados. En 2022, el precio medio de los municipios costeros ha aumentado un 1,5 %, las compraventas se han incrementado un 52 % y los visados se han contraído un -38 %. Se trata de un **escenario de incrementos contenidos de precios, una demanda activa y una oferta de obra nueva limitada que se va reactivando con ritmos de venta de las construcciones actuales que se están acelerando.**

El mercado de los municipios costeros en Granada representa una parte limitada del mercado de la provincia debido a la reducida línea de costa. Supone un 20 % de las compraventas y otro 20 % de los visados totales de la provincia.

La demanda es principalmente nacional, local y de la propia provincia, así como de las provincias de Jaén, Córdoba y Madrid. **La demanda extranjera es representativa y en ubicaciones concretas adquiere cierto peso.** Las procedencias se sitúan en Reino Unido, Bélgica, Francia, Alemania y países escandinavos.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



GRANADA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.127	7,7 %	-29,0 %	12.075	10.033	14.427	▲ 19 %	▲ 44 %	1.719	1.867	1.544	▼ -10 %	▼ -17 %
Municipios de Costa	1.200	1,5 %	-35,3 %	2.429	1.827	2.783	▲ 15 %	▲ 52 %	284	475	294	▲ 4 %	▼ -38 %

1 Costa Tropical

Almuñécar	1.406	3,2 %	-33 %	920	689	911	▼	▲	10	37	103	▲	▲
Gualchos	1.119	0,2 %	-38 %	89	93	230	▲	▲	-	-	-	-	-
Motril	1.087	-0,6 %	-42 %	981	674	1.110	▲	▲	265	399	189	▼	▼
Salobreña	1.189	2,8 %	-37 %	274	249	339	▲	▲	9	39	2	▼	▼

Málaga Costa del Sol

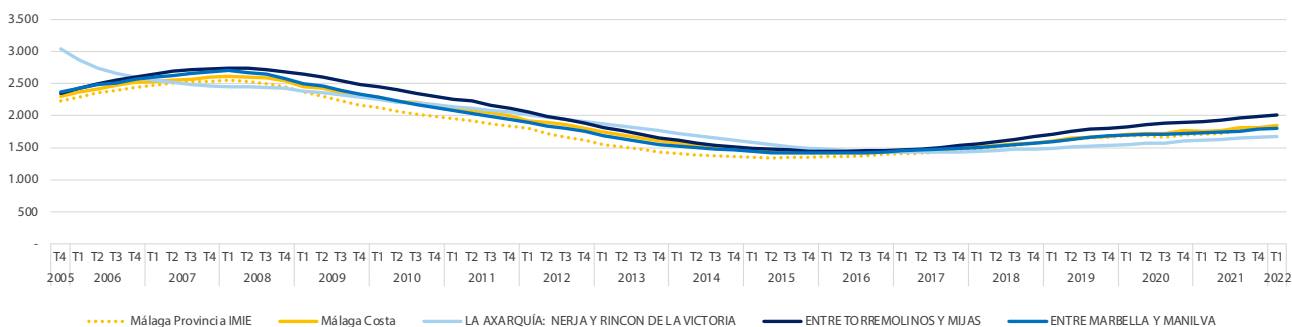
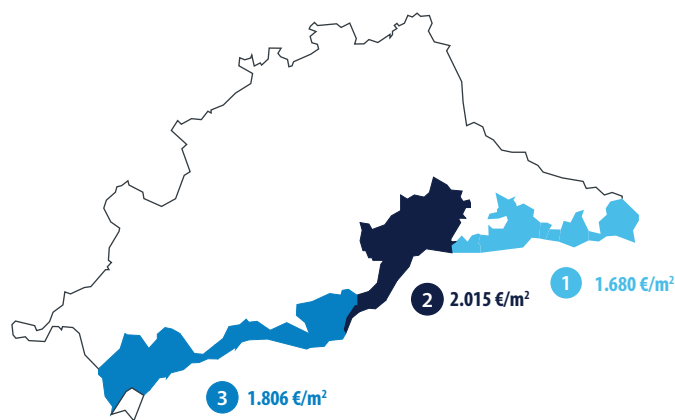
El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 20 % y un 100 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales más habituales corresponden a tipología plurifamiliar y se sitúan de media en los 2.300 €/m² entre Torremolinos y Mijas, en los 3.500 €/m² entre Marbella y Manilva, y en los 3.800 €/m² en la Axarquía, Nerja y Rincón de la Victoria. Los valores unitarios están ligeramente por debajo en la tipología unifamiliar. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Málaga es de 1.848 €/m².

En 2021 se han superado los niveles de 2019 en precios, compraventas y visados. En 2022, el precio medio de los municipios costeros ha aumentado un 5,2 % en un escenario con **tendencia alcista en todas las variables que apunta al sobrecalentamiento de este mercado local. Destaca la intensa reactivación de la actividad promotora.**

Málaga constituye una de las provincias con mayor peso de mercado de costa del territorio nacional. El mercado de los municipios costeros supone el 85 % de las compraventas y el 80 % de los visados totales de la provincia.

La demanda extranjera supera a la nacional y ha aumentado de forma notoria en los últimos meses. La demanda extranjera es mayoritaria en todas las zonas a excepción de Fuengirola y de los alrededores de la capital, donde existe mayor presencia nacional procedente de Madrid y provincias próximas, tales como Córdoba y Granada. Los extranjeros suponen más de 70 % de las operaciones de vivienda vacacional y las procedencias más habituales son Reino Unido, Francia, Bélgica, Suecia, Noruega y Holanda.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



MÁLAGA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.836	7,5 %	-28,1 %	30.876	25.020	37.881	▲ 23 %	▲ 51 %	9.814	5.671	7.304	▼ -26 %	▲ 29 %
Municipios de Costa	1.848	5,2 %	-29,2 %	25.907	20.999	32.367	▲ 25 %	▲ 54 %	5.858	3.793	5.970	▲ 2 %	▲ 57 %

1 Costa del Sol (La Axarquía: entre Nerja y Rincón de la Victoria)

Algarrobo	1.934	8,6 %	-26 %	165	106	134	▼	▲	-	-	-	-	-
Nerja	1.896	1,4 %	-26 %	486	279	512	▲	▲	39	15	36	▼	▲
Rincón de la Victoria	1.809	5,9 %	-26 %	819	694	895	▲	▲	163	50	324	▲	▲
Torrox	1.604	4,8 %	-36 %	654	587	831	▲	▲	85	89	179	▲	▲
Vélez-Málaga	1.541	6,7 %	-31 %	1.391	1.130	1.723	▲	▲	472	268	478	▲	▲

2 Costa del Sol (entre Torremolinos y Mijas)

Benalmádena	2.018	4,1 %	-31 %	1.988	1.542	2.309	▲	▲	520	87	397	▼	▲
Fuengirola	2.141	8,0 %	-20 %	1.672	1.265	2.302	▲	▲	632	229	746	▲	▲
Málaga, Capital	1.915	5,9 %	-22 %	6.752	5.877	8.802	▲	▲	1.006	1.590	1.851	▲	▲
Mijas	1.789	3,7 %	-33 %	2.832	2.291	3.310	▲	▲	422	343	432	▲	▲
Torremolinos	2.112	7,9 %	-23 %	1.747	1.059	1.902	▲	▲	141	47	323	▲	▲

3 Costa del Sol (entre Marbella y Manilva)

Casares	1.368	2,0 %	-49 %	395	372	750	▲	▲	-	-	-	-	-
Estepona	1.882	5,1 %	-33 %	2.344	2.522	3.150	▲	▲	1.670	469	438	▼	▼
Manilva	1.463	3,3 %	-42 %	981	710	1.113	▲	▲	156	10	38	▼	▲
Marbella	2.404	4,2 %	-21 %	3.681	2.565	4.634	▲	▲	552	596	728	▲	▲



Costa atlántica

Cádiz • Costa de la Luz

Huelva • Costa de la Luz

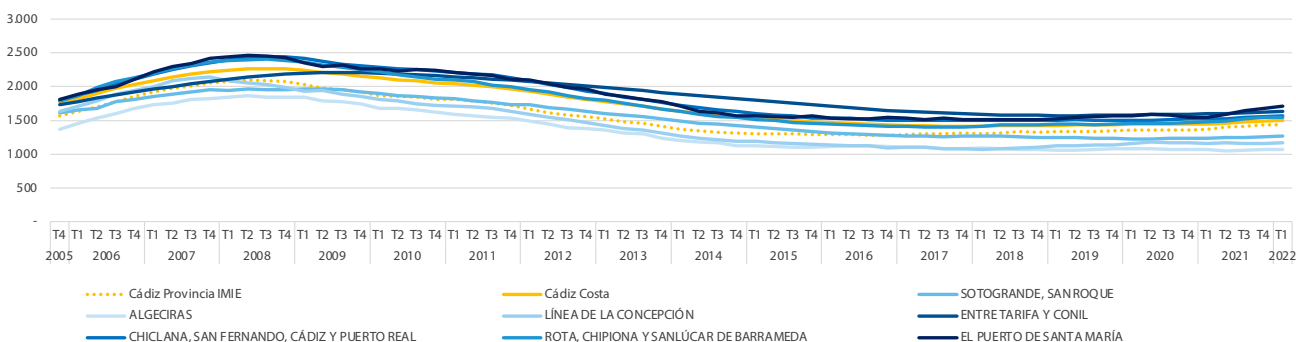
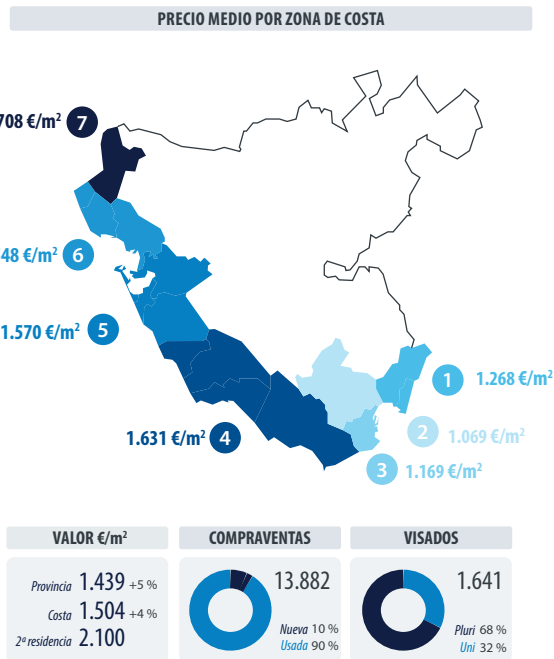
Cádiz Costa de la Luz

El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 10 % y un 60 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales más habituales son de tipología plurifamiliar y presentan precios medios de 1.600 €/m² en La Línea de la Concepción, 2.100 €/m² en las zonas de Chiclana, San Fernando, Cádiz y Puerto Real, 2.200 €/m² en Rota, Chipiona y Sanlúcar de Barrameda y 2.400 €/m² de otras zonas como el Puerto de Santa María, entre Tarifa y Conil, Sotogrande y San Roque. La tipología unifamiliar presenta generalmente valores ligeramente superiores. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Cádiz es de 1.504 €/m².

En 2021 se ha observado una tendencia alcista en las variables de demanda y oferta, que han superado los volúmenes de 2019. **En los primeros meses de 2022, el precio medio de los municipios costeros muestra una variación interanual del 3,8 % ante un escenario de demanda elevada y uno de los mercados de obra nueva más activos de la costa nacional.**

Cádiz es una de las provincias con mayor peso del mercado de costa, junto con Málaga y Huelva. El mercado de los municipios costeros supone un 76 % de las compraventas y un 75 % de los visados totales de la provincia.

La demanda es principalmente nacional, procedente de Sevilla, Córdoba, Madrid y País Vasco. **La demanda extranjera es minoritaria y ha disminuido notablemente frente a una demanda nacional que ha aumentado.**



CÁDIZ	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.439	5,4 %	-31,3 %	14.897	12.533	18.346	▲ 23 %	▲ 46 %	2.015	1.265	2.199	▲ 9 %	▲ 74 %
Municipios de Costa	1.504	3,8 %	-33,7 %	11.099	9.090	13.882	▲ 25 %	▲ 53 %	1.519	868	1.641	▲ 8 %	▲ 89 %
1 Costa de Cádiz (Sotogrande, San Roque)													
Barrios, Los	1.174	-1,4 %	-41 %	205	180	265	▲	▲	24	3	3	▼	▲
San Roque	1.362	6,2 %	-32 %	552	518	1.025	▲	▲	43	30	87	▲	▲
2 Costa de Cádiz (Algeciras)													
Algeciras	1.069	0,3 %	-43 %	1.749	1.157	1.650	▼	▲	98	44	214	▲	▲
3 Costa de Cádiz (Línea de La Concepción)													
Línea de la Concepción, La	1.169	0,4 %	-45 %	744	557	792	▲	▲	39	54	75	▲	▲
4 Costa de Cádiz (entre Tarifa y Conil)													
Barbate	1.433	-0,4 %	-34 %	308	220	407	▲	▲	26	8	28	▲	▲
Conil de la Frontera	1.852	4,9 %	-25 %	256	254	318	▲	▲	99	37	125	▲	▲
Tarifa	1.947	4,7 %	-22 %	366	327	503	▲	▲	254	84	164	▼	▲
Wejver de la Frontera	1.427	4,6 %	-28 %	166	116	200	▲	▲	5	-	28	▲	-
5 Costa de Cádiz (Chiclana, San Fernando, Cádiz y Puert o Real)													
Cádiz	2.088	2,9 %	-29 %	1.359	949	1.446	▲	▲	207	187	185	▼	▼
Chiclana de la Frontera	1.657	5,3 %	-36 %	1.318	1.113	1.665	▲	▲	59	61	220	▲	▲
Puerto Real	1.250	1,3 %	-41 %	326	255	450	▲	▲	42	43	37	▼	▼
San Fernando	1.287	3,5 %	-41 %	848	798	992	▲	▲	58	53	40	▼	▼
6 Costa de Cádiz (Rota, Chipiona y San Lúcar de Barrameda)													
Chipiona	1.566	3,6 %	-37 %	405	359	761	▲	▲	233	10	176	▼	▲
Rota	1.747	6,3 %	-31 %	632	649	1.091	▲	▲	208	56	19	▼	▼
Sanlúcar de Barrameda	1.331	4,4 %	-40 %	802	687	865	▲	▲	69	82	78	▲	▼
7 Costa de Cádiz (Puerto de Santa María)													
El Puerto de Santa María	1.708	10,3 %	-31 %	1.063	951	1.452	▲	▲	55	116	162	▲	▲

Huelva Costa de la Luz

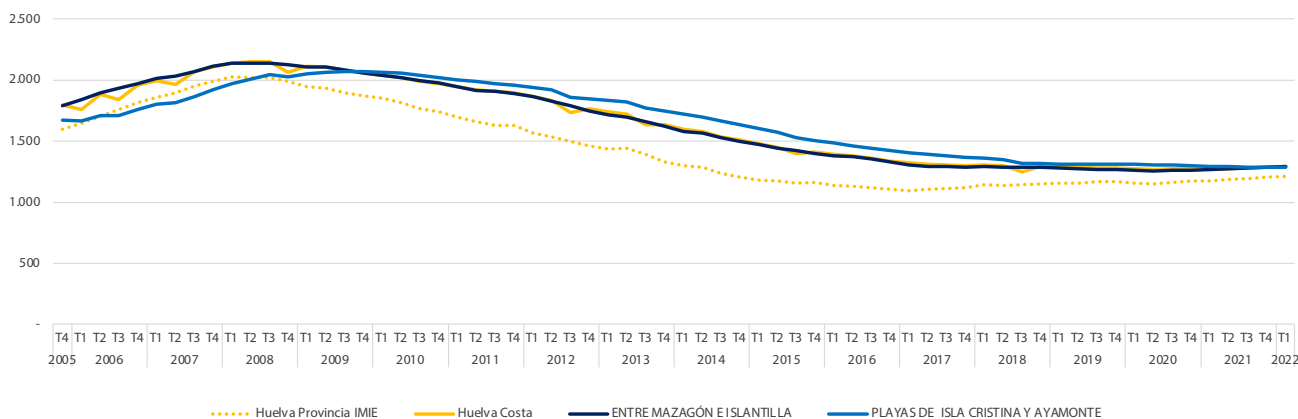
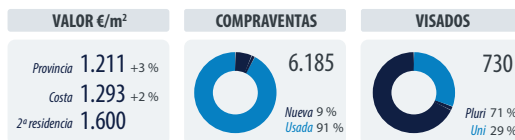
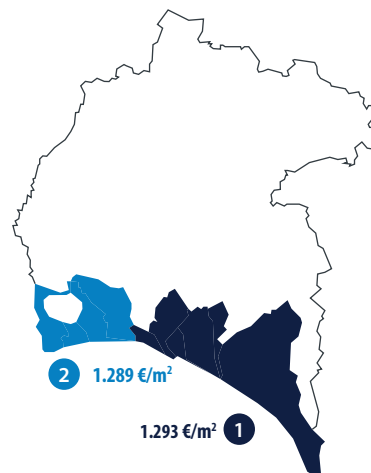
El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 10 % y un 30 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales más habituales se sitúan de media en 1.400 €/m² entre Mazagón e Islantilla, y 1.700 €/m² en las playas de Isla Cristina y Ayamonte, con valores superiores para la tipología unifamiliar. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Huelva es de 1.293 €/m².

En 2021, los precios se han mantenido en niveles de 2019, ante incrementos significativos del nivel de compraventas y visados de obra nueva. En los primeros meses de 2022, la tendencia alcista se mantiene en todas las variables y el precio medio de los municipios costeros aumenta un 1,8 %. Se observa así un **escenario de reactivación de la demanda, actividad promotora muy dinámica e incrementos de precios moderados.**

Huelva constituye una de las provincias con mayor peso del mercado de costa en el territorio nacional, junto con Málaga y Cádiz. El mercado de los municipios costeros sobre la actividad de la provincia supone un 72 % de las compraventas y un 74 % de los visados.

La demanda es mayoritariamente nacional, originaria de las provincias colindantes (Sevilla y Badajoz). En menor medida, también existe demanda de otras provincias andaluzas, como Córdoba, y de otras comunidades, principalmente Madrid y País Vasco.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



HUELVA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	TTRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.211	3,2 %	-40,2 %	6.178	5.845	8.564	▲ 39 %	▲ 47 %	469	308	982	▲ 109 %	▲ 219 %
Municipios de Costa	1.293	1,8 %	-39,9 %	4.571	4.156	6.185	▲ 35 %	▲ 49 %	351	179	730	▲ 108 %	▲ 308 %
1 Costa de Huelva (entre Mazagón e Islantilla)													
Cartaya	1.311	2,9 %	-39 %	370	308	420	▲	▲	15	9	16	▲	▲
Huelva	1.176	2,9 %	-43 %	1.732	1.465	2.226	▲	▲	76	100	450	▲	▲
Lepe	1.321	5,3 %	-38 %	428	378	633	▲	▲	25	20	47	▲	▲
Moguer	1.229	1,7 %	-37 %	159	137	201	▲	▲	14	17	11	▼	▼
Palos de la Frontera	1.227	-0,4 %	-45 %	70	94	87	▲	▼	-	-	-	-	-
Punta Umbría	1.492	0,4 %	-44 %	387	317	543	▲	▲	4	11	96	▲	▲
2 Costa de Huelva (Playas de Isla Cristina y Ayamonte)													
Almonte	1.385	1,7 %	-32 %	395	472	631	▲	▲	6	4	13	▲	▲
Ayamonte	1.184	4,0 %	-50 %	583	588	879	▲	▲	204	16	91	▼	▲
Isla Cristina	1.308	-1,8 %	-39 %	437	394	545	▲	▲	7	2	6	▼	▲



Costa norte

Pontevedra • Rías Bajas

A Coruña • Costa Gallega

Lugo • Costa Gallega

Asturias • Costa Verde

Cantabria • Costa de Cantabria

Vizcaya • Costa de Vizcaya

Guipúzcoa • Costa de Guipúzcoa

Pontevedra Rías Bajas

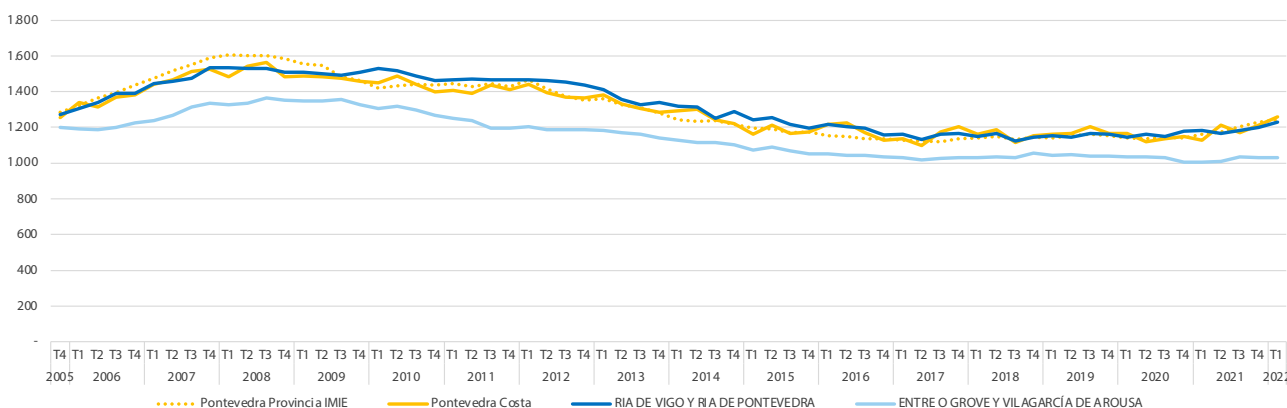
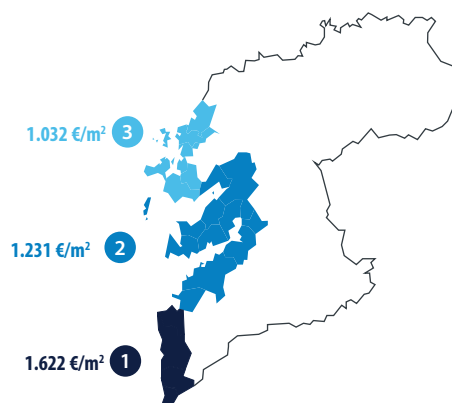
El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 3 % y un 90 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales más habituales, de tipología plurifamiliar, se sitúan de media en los 1.300 €/m² entre O Grove y Vilagarcía de Arousa, 2.000 €/m² en Ría de Vigo y ría de Pontevedra y 2.400 €/m² entre A Guarda a Baiona, con valores inferiores para las tipologías unifamiliares. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Pontevedra es de 1.261 €/m².

En 2021 se han observado unos niveles de actividad en demanda y oferta que han superado los volúmenes de 2019. En los primeros meses de 2022, el precio medio de los municipios costeros ha aumentado un 11,6 % interanual. Se registra así un **escenario de incrementos de precio impulsados por una demanda creciente y sostenida y una oferta de obra nueva activa aunque de cifras totales limitadas.**

El mercado de los municipios costeros tiene un peso significativo sobre mercado de la provincia y representa un 75 % de las compraventas y un 72 % de los visados totales.

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

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



PONTEVEDRA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.241	6,9 %	-22,7 %	6.554	6.139	8.111	▲ 24 %	▲ 32 %	1.120	1.327	1.515	▲ 35 %	▲ 14 %
Municipios de Costa	1.261	11,6 %	-19,3 %	5.164	4.530	6.076	▲ 18 %	▲ 34 %	801	996	1.092	▲ 36 %	▲ 10 %
1 Rías Bajas (De A Guarda a Baiona)													
Nigrán	1.596	42,1 %	-14 %	124	176	191	▲	▲	62	50	28	▼	▼
2 Rías Bajas (Ría de Vigo y Ría de Pontevedra)													
Cangas	1.213	4,6 %	-22 %	170	167	230	▲	▲	24	35	43	▲	▲
Marín	970	0,3 %	-25 %	122	136	131	▲	▼	11	13	9	▼	▼
Moaña	1.126	1,4 %	-19 %	82	94	122	▲	▲	12	39	45	▲	▲
Pontevedra	1.258	3,0 %	-22 %	695	544	745	▲	▲	157	149	288	▲	▲
Poio	1.195	3,0 %	-17 %	133	124	215	▲	▲	9	15	11	▲	▼
Redondela	1.052	3,5 %	-26 %	118	126	208	▲	▲	21	14	24	▲	▲
Sanxenxo	1.370	2,3 %	-20 %	314	259	431	▲	▲	40	59	81	▲	▲
Vigo	1.576	7,1 %	-27 %	2.373	1.965	2.557	▲	▲	341	507	468	▲	▼
3 Rías Bajas (entre O Grove y Vilagarcía de Arousa)													
Vilagarcía de Arousa	1.028	1,9 %	-23 %	342	303	357	▲	▲	57	62	28	▼	▼

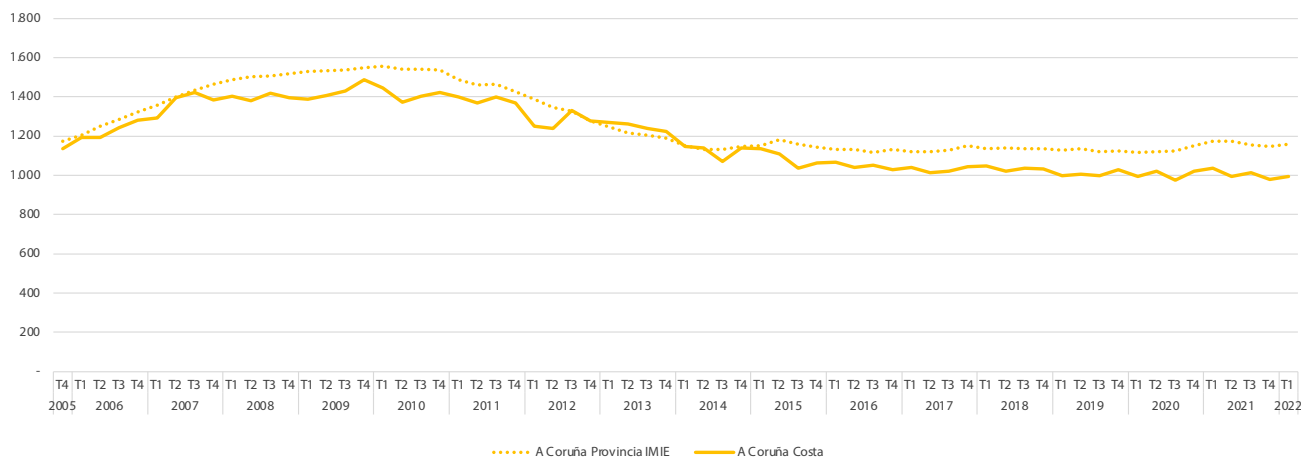
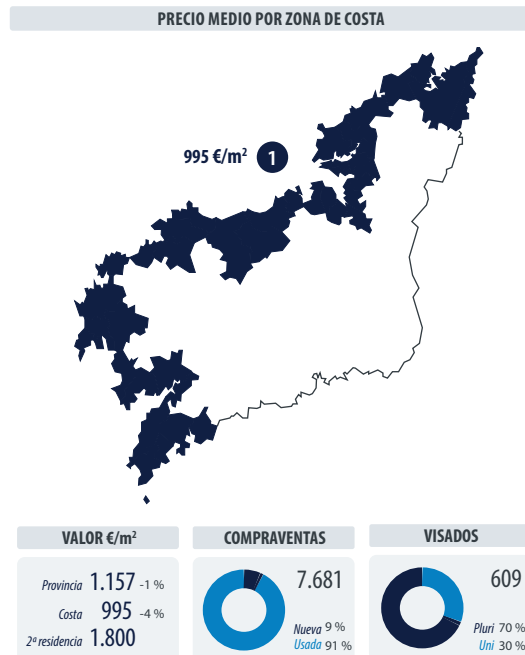
A Coruña Costa Gallega

El precio de la segunda residencia se sitúa un 100 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales más habituales se sitúan de media en los 2.000 €/m² para tipología plurifamiliar, con valores inferiores, en torno a los 1.600 €/m², para unifamiliar. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de A Coruña es de 995 €/m².

En 2021 se registran niveles de demanda superiores a los volúmenes de 2019, pero actividad promotora inferior y precios ligeramente por debajo. **En los primeros meses de 2022, el precio medio de los municipios costeros se ha contraído un -4 % interanual con ajustes heterogéneos de precios entre las distintas localidades en un escenario de demanda activa y actividad promotora muy limitada que denota la existencia de oferta suficiente para satisfacer la demanda.**

El mercado de los municipios costeros supone gran parte del mercado total de la provincia. Supone un 71 % de las compraventas y un 54 % de lo visados totales.

La demanda es fundamentalmente nacional. En la zona no existe una demanda significativa de compradores extranjeros.



A CORUÑA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.157	-1,3 %	-25,7 %	9.002	8.557	10.843	▲ 20 %	▲ 27 %	1.828	1.210	1.122	▼ -39 %	▼ -7 %
Municipios de Costa	995	-4,0 %	-33,1 %	6.446	5.894	7.681	▲ 19 %	▲ 30 %	948	606	609	▼ -36 %	▲ 0 %
1 Costa A Coruña													
Arteixo	988	-2,0 %	-37 %	242	242	288	▲	▲	22	96	74	▲	▲
Boiro	935	1,0 %	-28 %	124	116	197	▲	▲	9	9	27	▲	▲
Carballo	849	-2,3 %	-23 %	216	176	211	▼	▲	44	19	19	▼	▲
Coruña, A	1.799	4,7 %	-19 %	2.548	2.115	2.525	▼	▲	329	203	330	▲	▲
Ferrol	877	0,9 %	-31 %	641	597	795	▲	▲	51	19	5	▼	▼
Laracha, A	996	0,6 %	-19 %	52	63	59	▲	▼	8	18	22	▲	▲
Mugardos	938	9,8 %	-28 %	89	56	84	▼	▲	-	-	-	-	-
Narón	909	2,4 %	-27 %	312	239	336	▲	▲	81	10	6	▼	▼
Oleiros	1.303	0,5 %	-21 %	354	424	517	▲	▲	318	153	91	▼	▼
Ribeira	973	2,3 %	-33 %	259	180	314	▲	▲	23	28	14	▼	▼
Sada	1.093	0,6 %	-31 %	230	221	293	▲	▲	16	39	13	▼	▼

Lugo Costa Gallega

El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 40 % y un 60 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales más habituales se sitúan de media en los 1.300 €/m² en tipología plurifamiliar y valores superiores, de 1.500 €/m², en unifamiliar. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Lugo es de 934 €/m².

En 2021 se ha observado un incremento de la demanda y de la actividad promotora con respecto a niveles de 2019. En los primeros meses de 2022, el precio medio de los municipios costeros ha aumentado un 6,4 % interanual en un escenario de incremento de la demanda y contracción de los visados de obra nueva. Se trata de un **escenario de demanda activa y actividad promotora muy limitada (debido, en parte, a normativas urbanísticas pendientes) que resulta en precios de obra nueva en ascenso y precios de segunda mano apuntando hacia la estabilización.**

El mercado de los municipios costeros presenta un peso limitado debido a la reducida línea de costa dentro de la provincia. Supone un 32 % de las compraventas y 1 % de los visados totales de la provincia.

La procedencia habitual de la demanda de vivienda vacacional en Lugo es nacional y se ubica en Madrid, Asturias, Castilla León y población de Galicia (Orense y el propio Lugo) que reside habitualmente en municipios del interior que no disponen de costa.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²

Provincia 874 +8 %

Costa 934 +6 %

2ª residencia 1.400

COMPRVENTAS

1.235

Nueva 13 %

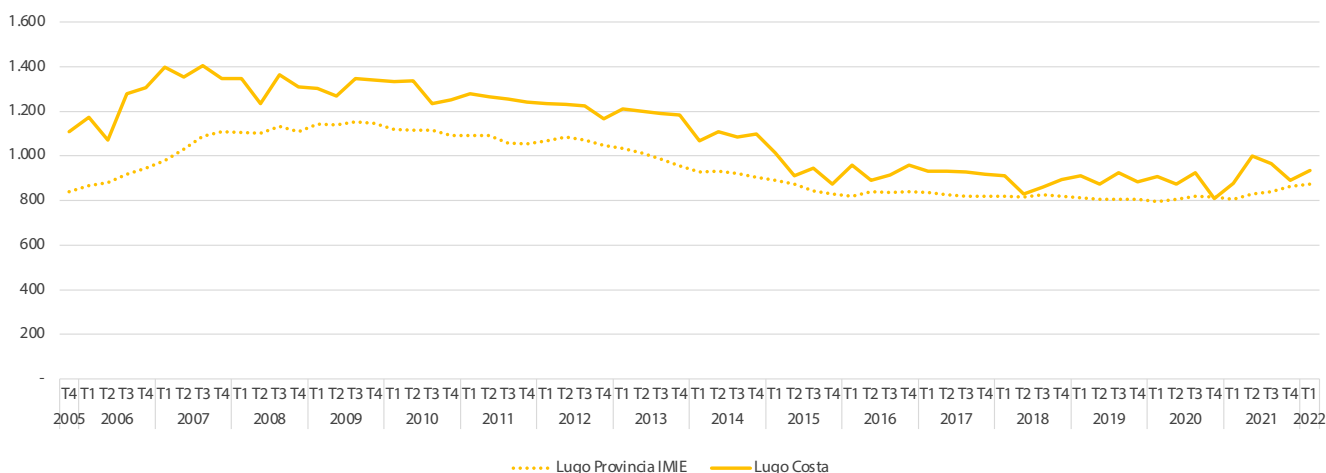
Usada 87 %

VISADOS

4

Pluri 61 %

Uni 39 %



LUGO	VALOR €/M ²			COMPRVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	874	8,4 %	-24,1 %	2.866	2.718	3.808	▲ 33 %	▲ 40 %	389	455	303	▼ -22 %	▼ -33 %
Municipios de Costa	934	6,4 %	-33,5 %	798	808	1.235	▲ 55 %	▲ 53 %	2	5	4	▲ 100 %	▼ -20 %
1 Costa de Lugo													
Foz	980	9,4 %	-31 %	231	199	259	▲	▲	-	-	-	-	-
Viveiro	887	3,0 %	-34 %	156	184	301	▲	▲	2	5	4	▲	▼

Asturias Costa Verde

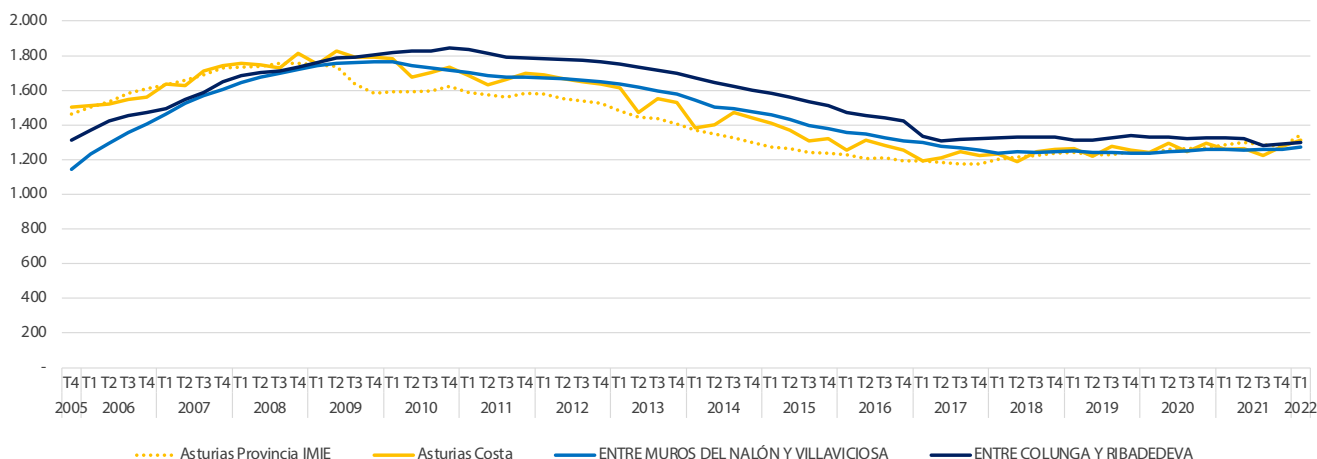
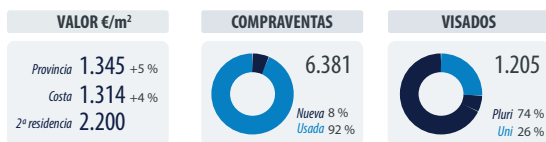
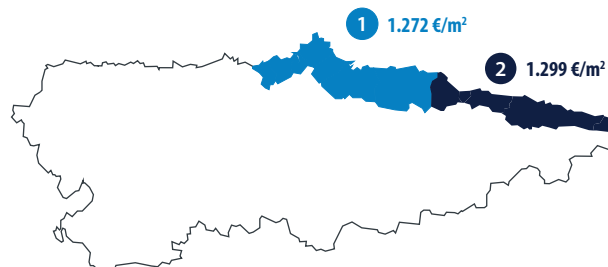
El precio de la segunda residencia se sitúa entre un 30 % y un 125 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales más habituales, de tipología plurifamiliar, se sitúan de media en 1.700 €/m² entre Castropol y Cudillero, 2.000 €/m² entre Colunga y Ribadedeva y 3.000 €/m² entre muros del Nalón y Villaviciosa. Se registran valores inferiores para unifamiliar. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Asturias es de 1.314 €/m².

En 2021, compraventas y visados han superado los volúmenes de 2019. En los primeros meses de 2022, **el precio medio de los municipios costeros ha continuado su tendencia alcista con un 4,2 % interanual en un escenario de demanda sostenida y actividad promotora activa. Se observan franjas costeras que se han consolidado como mercados de segunda residencia** y han experimentado recientemente un fuerte impulso, así como zonas con predominio de tipología unifamiliar, en muchos casos en modalidad de autopromoción.

El mercado de los municipios costeros supone la mitad del mercado de la provincia completa, con un 49 % de las compraventas y 50 % de los visados totales.

La demanda es principalmente nacional, procedente de Madrid y País Vasco. La zona no cuenta con demanda internacional.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



ASTURIAS	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	TTRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.345	4,7 %	-23,5 %	10.120	10.202	13.007	▲ 29 %	▲ 27 %	1.508	1.646	2.397	▲ 59 %	▲ 46 %
Municipios de Costa	1.314	4,2 %	-28,0 %	5.110	5.071	6.381	▲ 25 %	▲ 26 %	476	895	1.205	▲ 153 %	▲ 35 %
1 Costa de Asturias (entre Muros del Nalón y Villaviciosa)													
Avilés	1.160	1,0 %	-26 %	630	636	796	▲	▲	3	120	179	▲	▲
Carreño	1.314	14,4 %	-27 %	108	111	152	▲	▲	-	6	18	-	▲
Castrillón	1.285	0,7 %	-23 %	161	206	279	▲	▲	-	32	40	-	▲
Gijón	1.593	4,2 %	-27 %	2.953	2.744	3.322	▲	▲	441	580	681	▲	▲
Gozón	1.318	3,0 %	-30 %	161	169	191	▲	▲	-	13	52	-	▲
Villaviciosa	1.204	6,5 %	-38 %	178	207	303	▲	▲	-	51	48	-	▼
2 Costa de Asturias (entre Colunga y Ribadedeva)													
Llanes	1.325	0,7 %	-29 %	252	296	416	▲	▲	32	81	177	▲	▲

Cantabria Costa de Cantabria

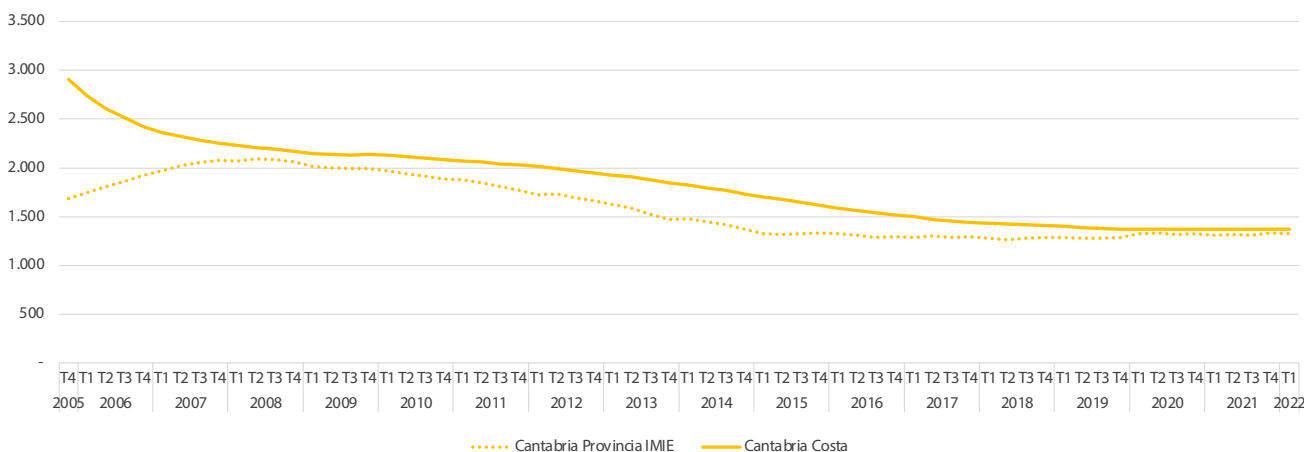
El precio de la segunda residencia se sitúa un 25 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales más habituales se sitúan de media en 1.700 €/m² en tipología plurifamiliar y valores inferiores, de 1.300 €/m², en unifamiliar. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Cantabria es de 1.349 €/m².

En 2021 las compraventas han superado los niveles de 2019, mientras que la actividad promotora se ha contraído. En los primeros meses de 2022, el precio medio de los municipios costeros ha registrado una variación interanual de -0,4 %, en el entorno de la estabilización. Se observa así un **escenario de demanda activa y actividad promotora limitada que deriva en unos precios estabilizados tanto en obra nueva como en vivienda usada, lo que sugiere equilibrio en el mercado.** La modalidad de autopromoción y la tipología unifamiliar son habituales en la zona.

El mercado de los municipios costeros tiene un peso relativo alto dado que se incluye la capital de la provincia. La actividad en las conas de costa supone un 69 % de las compraventas y 34 % de los visados totales de la provincia.

La demanda es mayoritariamente nacional, originaria de Madrid y Castilla León para la costa occidental, y de País Vasco para la oriental. La zona no presenta demanda extranjera.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



CANTABRIA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.327	1,1 %	-36,5 %	7.250	6.897	9.681	▲ 34 %	▲ 40 %	1.028	611	993	▼ -3 %	▲ 63 %
Municipios de Costa	1.349	-0,4 %	-37,0 %	5.141	4.704	6.655	▲ 29 %	▲ 41 %	609	384	334	▼ -45 %	▼ -13 %
1 Costa de Cantabria													
Astillero, El	1.266	-3,0 %	-39 %	139	200	248	▲	▲	-	-	64	-	-
Camargo	1.270	0,4 %	-39 %	226	275	254	▲	▼	17	5	28	▲	▲
Castro-Urdiales	1.555	-1,2 %	-36 %	699	537	842	▲	▲	134	21	51	▼	▲
Laredo	1.442	-5,8 %	-45 %	361	289	395	▲	▲	7	10	1	▼	▼
Marina de Cudeyo	1.500	21,0 %	-27 %	41	46	58	▲	▲	-	-	-	-	-
Miengo	1.264	2,9 %	-40 %	134	108	219	▲	▲	-	-	-	-	-
Noja	1.392	-3,9 %	-50 %	237	221	365	▲	▲	-	-	-	-	-
Pielagos	1.209	0,6 %	-35 %	263	265	392	▲	▲	47	18	29	▼	▲
Santa Cruz de Bezana	1.482	4,0 %	-30 %	133	193	167	▲	▼	106	84	29	▼	▼
Santander	1.706	0,2 %	-36 %	2.016	1.712	2.473	▲	▲	298	246	131	▼	▼
Santoña	1.210	0,7 %	-43 %	161	169	174	▲	▲	-	-	1	-	-
San Vicente de la Barquera	1.337	-1,0 %	-38 %	87	90	108	▲	▲	-	-	-	-	-
Suances	1.362	2,4 %	-35 %	149	143	232	▲	▲	-	-	-	-	-

Vizcaya Costa de Vizcaya

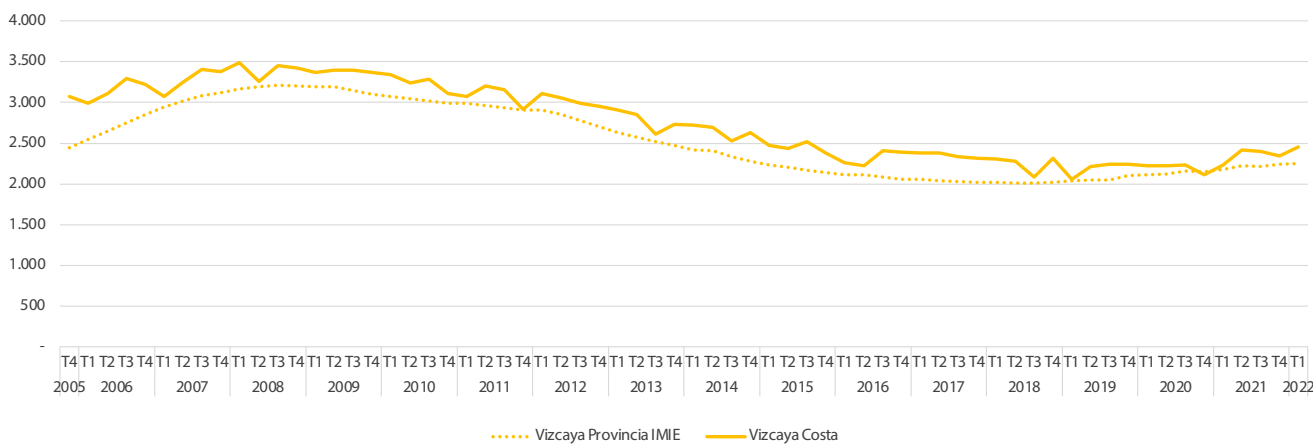
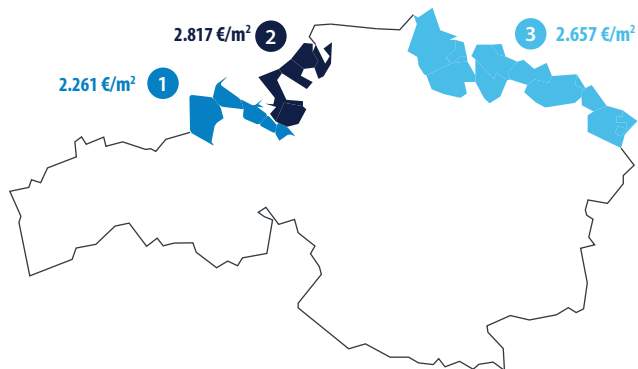
El precio de la segunda residencia se sitúa entre el mismo nivel o ligeramente por debajo y un 30 % por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales más habituales de tipología plurifamiliar se sitúan de media en 2.500 €/m² entre Muskiz y Getxo, 2.800 €/m² entre Elantxoba y Ondarroa, 3.000 €/m² entre Bakio, Bermeo y la Ría de Mundaka y 3.200 €/m² entre Sopelana y Lemoiz. En tipología unifamiliar los valores son inferiores. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Vizcaya es de 2.452 €/m².

Este mercado tiene una reducida presencia de vivienda de segunda residencia. En 2021 se observa una demanda nivelada con los volúmenes de 2019 y una actividad promotora inferior a la existente en prepandemia. **En los primeros meses de 2022, el precio medio de los municipios costeros registra un incremento del 9,7 % interanual en un escenario de demanda al alza y actividad promotora reactivada.** Los precios muestran incrementos en ambos segmentos de obra nueva y vivienda usada. Los plazos de comercialización de las nuevas construcciones se aceleran y se han iniciado nuevos proyectos en los últimos meses.

El mercado de los municipios costeros tiene un peso limitado debido a la reducida línea de costa dentro de la provincia. Supone un 22 % de las compraventas y 12 % de los visados totales de la provincia.

El comprador es principalmente nacional, procedente de la propia provincia, de las provincias limítrofes (Cantabria, Guipúzcoa) y de Madrid. La demanda extranjera es prácticamente inexistente.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VIZCAYA	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	2.252	3,6 %	-29,8 %	12.135	10.757	13.536	▲ 12 %	▲ 26 %	3.922	3.373	4.633	▲ 18 %	▲ 37 %
Municipios de Costa	2.452	9,7 %	-29,7 %	2.771	2.398	2.943	▲ 6 %	▲ 23 %	825	397	579	▼ -30 %	▲ 46 %
1 Costa de Vizcaya													
Getxo	2.615	3,8 %	-29 %	856	768	811	▼	▲	380	111	145	▼	▲
Portugalete	2.071	-0,6 %	-39 %	409	389	425	▲	▲	30	54	-	▼	▼
Santurtzi	2.098	-0,2 %	-38 %	581	408	512	▼	▲	282	-	242	▼	-

Guipúzcoa Costa de Guipúzcoa

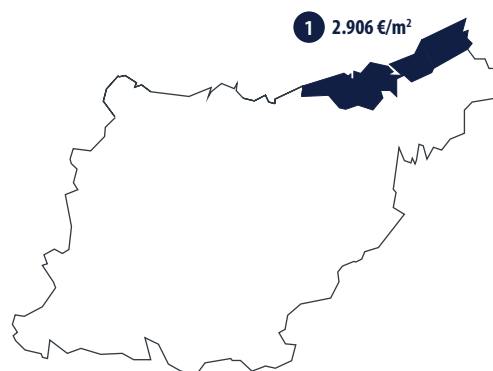
El precio de la segunda residencia se sitúa al mismo nivel o por debajo (en torno a un-15 %) del precio de la primera residencia. Las viviendas vacacionales más habituales se sitúan de media en 2.500 €/m² en la Costa de Mutriku hasta Orio y 3.000 €/m² entre San Sebastián y Hondarribia para tipología plurifamiliar. Los valores son inferiores para unifamiliar.

En 2021 se observa una actividad notablemente superior a la de 2019, con unos precios que en las principales localizaciones registran ajustes al alza tanto en obra nueva como en vivienda usada y una oferta cuyos ritmos de venta se aceleran. **En los primeros meses de 2022, el precio medio de los municipios costeros varía un -15,8 % interanual en un escenario de demanda sostenida y una actividad promotora elevada a pesar de las limitaciones de suelo.**

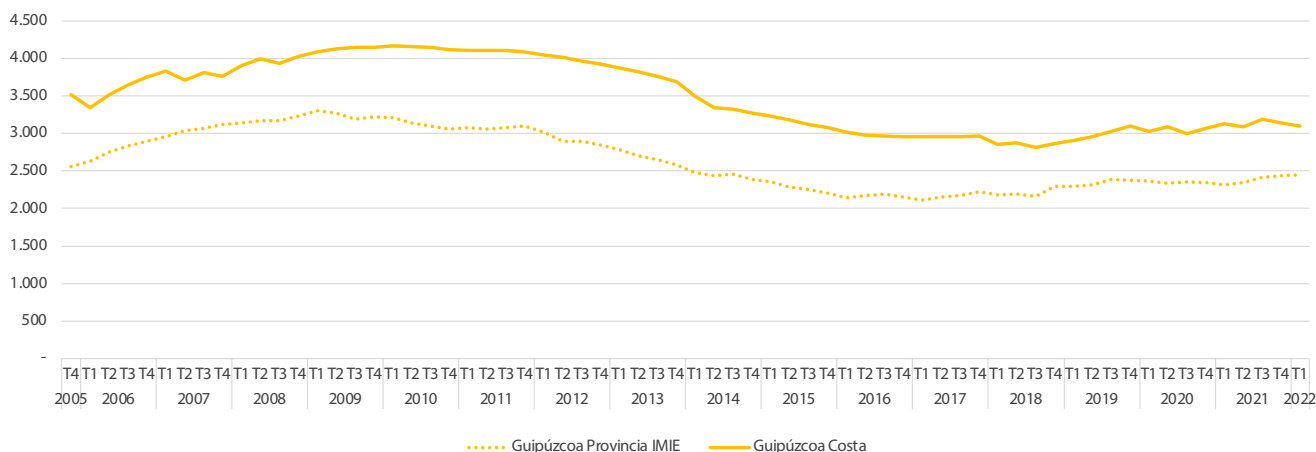
El mercado de los municipios costeros tiene un peso limitado debido a la reducida línea de costa dentro de la provincia. Supone un 42 % y 43 % de las compraventas y de los visados totales de la provincia, respectivamente.

La demanda tiene un perfil mayoritariamente nacional, procedente de la propia provincia, Vizcaya, Navarra y Madrid. En menor medida, se observa demanda de Francia.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m ²	COMPRARENTAS	VISADOS
Provincia 2.449 +6 % Costa 2.906 -16 % 2ª residencia 2.800	3.375 Nueva 15 % Usada 85 %	702 Pluri 98 % Uni 2 %



GUIPÚZCOA	VALOR €/M ²			COMPRARENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	2.449	5,7 %	-25,9 %	7.989	6.798	8.114	▲ 2 %	▲ 19 %	1.247	1.759	1.623	▲ 30 %	▼ -8 %
Municipios de Costa	2.906	-15,8 %	-35,4 %	3.390	2.790	3.375	▼ 0 %	▲ 21 %	386	374	702	▲ 82 %	▲ 88 %
Donostia/San Sebastián	3.745	8,5 %	-17 %	2.560	2.044	2.276	▼	▲	364	348	650	▲	▲



Islas

Islas Baleares • Mallorca, Menorca e Ibiza/Formentera

Las Palmas • Islas Canarias

Santa Cruz de Tenerife • Islas Canarias

Islas Baleares

Mallorca, Menorca e Ibiza/Formentera

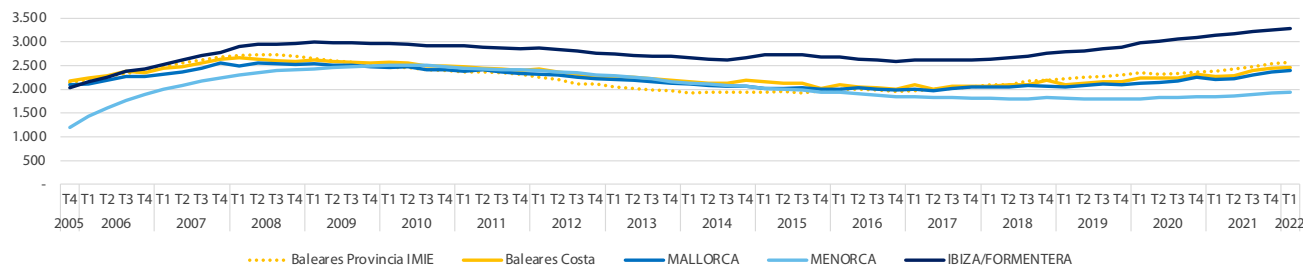
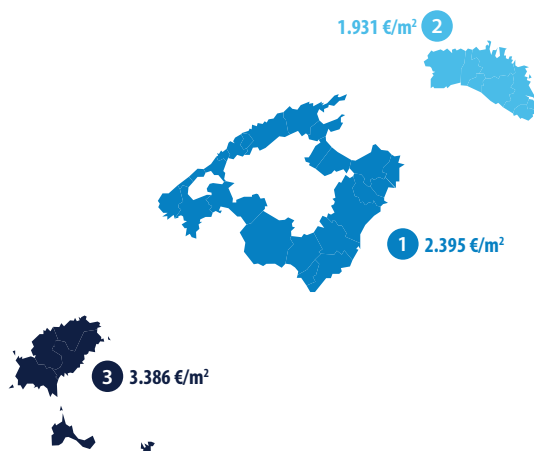
El precio de la segunda residencia se sitúa entre un -15 % en Menorca y un 300 % en Ibiza por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales plurifamiliares se sitúan de media en los 5.000 €/m² en Mallorca, 2.100 €/m² en Menorca €/m² y 5.000 €/m² en Ibiza y Formentera. Las viviendas unifamiliares superan ampliamente estas cifras y se sitúan en torno a los 7.000 €/m² en Mallorca, 3.000 m² en Menorca y 10.000 €/m² en Ibiza y Formentera. **En Islas Baleares se observan los precios más elevados a nivel nacional en la isla de Ibiza, así como la mayor diferencia entre los precios de primera y segunda residencia.** El valor medio de la vivienda general en Islas Baleares es de 2.466 €/m².

Islas Baleares tiene una actividad promotora limitada. Así, en 2021 se han incrementado las compraventas y los precios han alcanzado niveles superiores a 2019. El volumen de visados de obra nueva se ha contraído con respecto a la actividad prepandemia. **En 2022, el precio medio de los municipios costeros ha aumentado un 8,6 % interanual, en un escenario que apunta a un sobrecalentamiento dada la elevada demanda y la reactivación de la oferta de obra nueva, si bien esta última se mantiene limitada.**

El mercado de los municipios costeros tienen un peso mayoritario por su carácter de archipiélago. Compraventas y actividad promotora suponen un 89 % y un 82 %, respectivamente.

El comprador es mayoritariamente extranjero, procedente de Alemania, Inglaterra y países del norte y centro de Europa. La demanda nacional es minoritaria y procede de Madrid, Barcelona y País Vasco.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



ISLAS BALEARES	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	2.569	8,2 %	-6,1 %	15.692	11.558	17.680	▲ 13 %	▲ 53 %	3.780	2.989	3.057	▼ -19 %	▲ 2 %
Municipios de Costa	2.466	8,6 %	-7,3 %	13.908	10.092	15.817	▲ 14 %	▲ 57 %	3.131	2.308	2.513	▼ -20 %	▲ 9 %
1 Mallorca													
Alcúdia	2.419	2,4 %	-11 %	345	216	315	▼	▲	42	26	13	▼	▼
Andratx	2.592	8,1 %	-6 %	382	241	489	▲	▲	63	77	158	▲	▲
Artà	2.130	2,3 %	-19 %	158	112	189	▲	▲	-	-	-	-	-
Calvià	3.346	10,4 %	-1 %	1.286	897	2.093	▲	▲	256	66	82	▼	▲
Campos	2.128	12,2 %	-7 %	225	204	233	▲	▲	-	-	-	-	-
Capdepera	2.383	7,1 %	6 %	319	179	332	▲	▲	92	15	76	▼	▲
Felanitx	2.287	10,4 %	-5 %	305	172	277	▼	▲	92	18	16	▼	▲
Llucmajor	2.365	14,7 %	-10 %	593	434	666	▲	▲	76	99	127	▲	▲
Manacor	2.065	7,5 %	-13 %	577	417	559	▼	▲	202	31	68	▼	▲
Muro	1.632	6,7 %	-27 %	88	58	93	▲	▲	-	-	-	-	-
Palma	2.571	11,8 %	-4 %	4.786	3.674	5.086	▲	▲	942	999	1.200	▲	▲
Pollença	2.652	3,5 %	-3 %	310	214	337	▲	▲	59	11	40	▼	▲
Sant Llorenç des Cardassar	2.241	6,6 %	-6 %	153	89	224	▲	▲	-	-	-	-	-
Santa Margalida	1.872	-2,1 %	-21 %	158	110	166	▲	▲	15	30	18	▲	▼
Santanyí	2.684	4,5 %	-1 %	411	223	386	▼	▲	216	116	72	▼	▼
Salines, Ses	2.283	5,9 %	-14 %	115	70	109	▼	▲	-	-	-	-	-
Sóller	2.732	18,1 %	1 %	137	117	153	▲	▲	10	5	11	▲	▲
Son Servera	2.730	27,6 %	-12 %	215	128	190	▼	▲	44	55	14	▼	▼
2 Menorca													
Alaior	1.994	6,0 %	-23 %	182	162	264	▲	▲	-	-	-	-	-
Ciutadella de Menorca	2.103	7,1 %	-22 %	471	411	665	▲	▲	45	24	34	▼	▲
Ferrieres	1.664	6,7 %	-27 %	42	45	48	▲	▲	-	-	-	-	-
Maó	1.763	3,6 %	-27 %	423	321	413	▼	▲	134	18	76	▼	▲
Mercadal, Es	2.169	7,6 %	-23 %	247	173	262	▲	▲	-	-	-	-	-
Sant Lluís	2.366	2,8 %	-17 %	148	114	142	▼	▲	-	-	-	-	-
Castell, Es	1.796	3,6 %	-27 %	118	70	118	▲	▲	-	-	-	-	-
3 Ibiza/Formentera													
Eivissa	3.398	3,0 %	20 %	487	348	545	▲	▲	444	236	111	▼	▼
Sant Antoni de Portmany	3.066	7,4 %	9 %	185	111	233	▲	▲	147	85	157	▲	▲
Sant Josep de sa Talaia	3.700	7,8 %	16 %	423	288	476	▲	▲	54	268	50	▼	▼
Santa Eulària des Riu	3.625	4,8 %	18 %	443	347	559	▲	▲	198	129	190	▼	▲

Las Palmas Islas Canarias

El precio de la segunda residencia se sitúa entre el mismo nivel en Gran Canaria y un 135 % en Lanzarote por encima de la primera residencia.

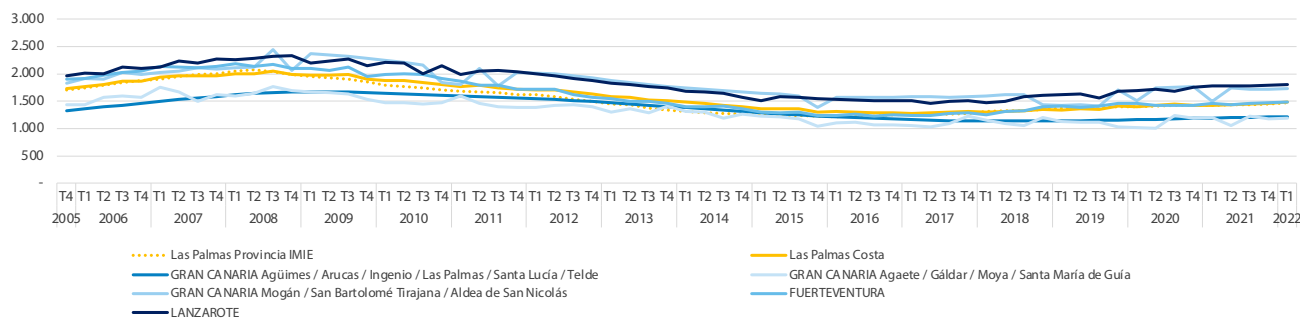
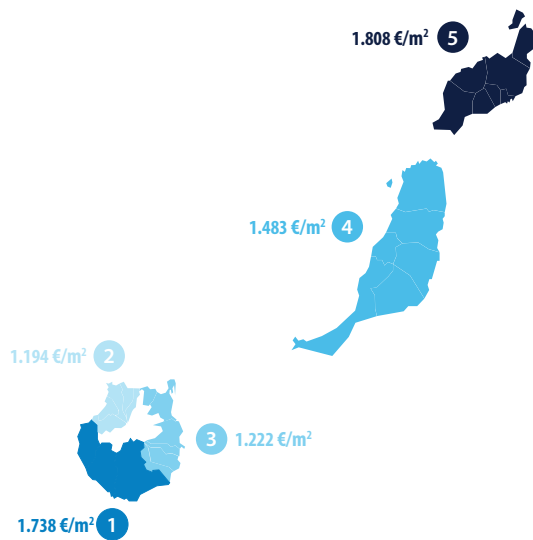
Las viviendas vacacionales plurifamiliares se sitúan de media en 2.800 €/m² en Lanzarote, 2.400 €/m² en Gran Canaria y 2.200 €/m² en Fuerteventura. Las vivienda unifamiliares superan estas cifras y se sitúan en torno a los 3.500 €/m² en Lanzarote, 2.500 €/m² en Fuerteventura y 2.100 €/m² en Gran Canaria. El valor medio de la vivienda general en los municipios costeros de Las Palmas es de 1.492 €/m².

En 2021, la demanda se ha mantenido en niveles de 2019, pero la oferta de obra nueva se ha contraído sustancialmente, y los precios han aumentado. **En los primeros meses de 2022, el precio medio de los municipios costeros se ha incrementado un 4,8 % interanual en un escenario de demanda alcista y actividad promotora en contracción. Se observan en Canarias unos de los mayores incrementos de precios, junto con Islas Baleares.**

El mercado de los municipios costeros tienen un peso mayoritario por su carácter de archipiélago. Las compraventas y actividad promotora en la costa suponen un 95 % de la actividad total de la provincia.

El perfil de demanda varía según islas. En Las Palmas de Gran Canaria el mercado es mayoritariamente nacional, aunque en el sur de la isla hay un protagonismo similar entre nacional y extranjero. Los lugares de procedencia son principalmente Alemania, Italia, Suecia y Noruega. En Fuerteventura, la demanda es mayoritariamente internacional, con origen en Italia, Bélgica y Reino Unido. En Lanzarote, el comprador extranjero tiene un protagonismo similar al nacional, procedente de Reino Unido, seguido de Francia e Italia. Entre los compradores nacionales destacan los del norte de la península, País Vasco y Cataluña. Se identifica un aumento de la demanda internacional.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



LAS PALMAS	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.473	3,0 %	-29,2 %	12.883	9.069	12.877	0 %	42 %	2.531	1.713	1.518	-40 %	-11 %
Municipios de Costa	1.492	4,8 %	-27,1 %	12.511	8.701	12.337	-1 %	42 %	2.424	1.630	1.441	-41 %	-12 %
1 2 3 Gran Canaria													
Agüimes	1.254	0,7 %	-25 %	210	172	215	▲	▲	42	35	49	▲	▲
Aucas	1.177	1,9 %	-29 %	281	245	311	▲	▲	37	37	68	▲	▲
Ingenio	1.057	1,4 %	-31 %	201	143	231	▲	▲	65	12	5	▲	▲
Palmas de Gran Canaria, Las	1.676	6,4 %	-20 %	3.508	2.653	3.497	▲	▲	1.061	624	591	▲	▲
Santa Lucía de Tirajana	1.068	0,6 %	-33 %	798	574	598	▲	▲	195	71	107	▲	▲
Telde	1.282	5,1 %	-30 %	733	517	677	▲	▲	53	236	73	▲	▲
Gáldar	1.108	2,8 %	-31 %	139	123	166	▲	▲	12	3	15	▲	▲
Santa María de Guía	1.280	18,1 %	-27 %	76	73	94	▲	▲	107	3	46	▲	▲
Mogán	1.786	-6,5 %	-27 %	581	416	597	▲	▲	200	36	11	▲	▲
San Bartolomé de Tirajana	1.690	3,8 %	-31 %	1.227	886	1.459	▲	▲	34	98	48	▲	▲
4 Fuerteventura													
Antigua	1.490	2,4 %	-37 %	946	310	446	▲	▲	104	25	5	▲	▲
Oliva, La	1.746	1,6 %	-25 %	1.021	493	956	▲	▲	132	119	237	▲	▲
Pájara	1.566	-0,9 %	-32 %	322	197	276	▲	▲	3	-	1	▲	▲
Puerto del Rosario	1.129	1,8 %	-42 %	360	289	404	▲	▲	19	14	11	▲	▲
5 Lanzarote													
Arrecife	1.403	1,1 %	-28 %	470	387	466	▲	▲	86	139	29	▲	▲
San Bartolomé	1.842	2,8 %	-21 %	136	92	120	▲	▲	8	22	35	▲	▲
Teguise	1.878	2,5 %	-18 %	337	255	522	▲	▲	81	36	24	▲	▲
Tías	1.960	1,9 %	-26 %	378	319	468	▲	▲	30	38	49	▲	▲
Yaiza	1.959	-0,1 %	-28 %	465	281	481	▲	▲	122	64	27	▲	▲

Tenerife Islas Canarias

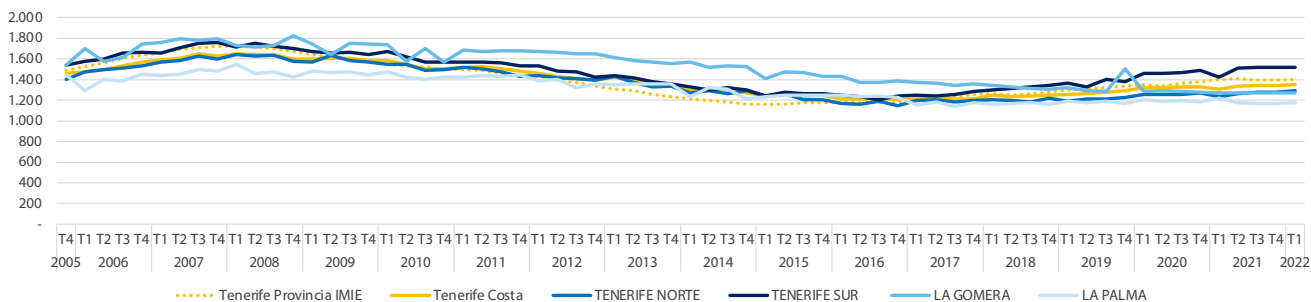
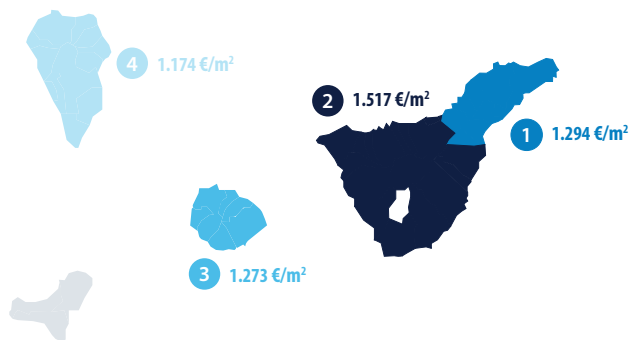
El precio de la segunda residencia se sitúa entre -10 % en La Gomera y 90 % en Tenerife por encima de la primera residencia. Las viviendas vacacionales plurifamiliares se sitúan de media en 2.400 €/m² en Tenerife, 1.500 €/m² en La Palma y 1.300 €/m² en La Gomera. Las viviendas unifamiliares superan estas cifras y se sitúan en torno a los 2.600 €/m² en Tenerife, 2.000 €/m² en La Palma y 1.200 €/m² en La Gomera. El valor medio de la vivienda general en la costa de Tenerife es de 1.350 €/m².

En 2021, la demanda se ha mantenido en niveles de 2019, mientras que la oferta de obra nueva se ha contraído con respecto a niveles prepandemia, impulsando los precios al alza. **En los primeros meses de 2022, la demanda ha continuado con una tendencia alcista a la par que la actividad promotora ha continuado contrayéndose. El precio medio de los municipios costeros ha continuado así su aumento, registrando un 3,5 % interanual, uno de los mayores incrementos de precios, junto con Islas Baleares.**

El mercado de los municipios costeros de Tenerife tienen un peso mayoritario por su carácter de archipiélago. Las compraventas y actividad promotora suponen un 95 % del total de la actividad en la provincia.

El perfil de demanda varía según islas. El comprador extranjero tiene un mayor protagonismo en la isla de Tenerife, especialmente procedentes de centro y norte de Europa. En La Palma, este comprador internacional pierde protagonismo y predomina el nacional, tanto visitante como residente. En la Gomera predomina el comprador nacional de otras zonas de Canarias y norte y centro de la Península Ibérica.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



TENERIFE	VALOR €/M ²			COMPRAVENTAS					VISADOS				
	1TRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.404	0,0 %	-18,5 %	11.747	8.007	11.658	▼ -1 %	▲ 46 %	1.445	1.391	1.419	▼ -2 %	▲ 2 %
Municipios de Costa	1.350	3,5 %	-18,3 %	11.630	7.884	11.509	▼ -1 %	▲ 46 %	1.300	1.271	1.098	▼ -16 %	▼ -14 %
1 2 Tenerife													
San Cristóbal de La Laguna	1.269	4,1 %	-25 %	1.127	1.021	1.236	▲	▲	122	186	276	▲	▲
Orotava, La	1.159	2,7 %	-26 %	246	188	247	▲	▲	24	4	22	▲	▲
Puerto de la Cruz	1.525	2,1 %	-21 %	646	450	668	▲	▲	22	9	13	▼	▲
Realejos, Los	1.172	1,9 %	-28 %	308	214	328	▲	▲	11	11	15	▲	▲
Rosario, El	1.469	1,9 %	-19 %	184	157	164	▼	▲	15	24	31	▲	▲
Santa Cruz de Tenerife	1.439	2,9 %	-18 %	2.129	1.303	1.893	▼	▲	179	178	169	▲	▲
Santa Úrsula	1.219	1,7 %	-25 %	114	109	196	▲	▲	21	39	7	▼	▲
Tacoronte	1.227	-0,3 %	-29 %	198	162	224	▲	▲	12	13	18	▲	▲
Adeje	1.945	0,6 %	-7 %	1.741	708	1.141	▼	▲	246	52	142	▼	▲
Arico	1.356	1,8 %	-16 %	86	96	177	▲	▲	-	-	-	-	-
Arona	1.730	-0,7 %	-9 %	1.607	1.154	1.540	▼	▲	252	440	14	▼	▼
Candelaria	1.553	1,2 %	-16 %	256	198	279	▲	▲	24	23	79	▲	▲
Granadilla de Abona	1.443	-1,4 %	-16 %	677	382	627	▼	▲	195	117	100	▼	▼
Güímar	1.277	2,7 %	-19 %	174	112	218	▲	▲	11	16	8	▼	▼
San Miguel de Abona	1.319	0,8 %	-22 %	356	269	552	▲	▲	27	22	10	▼	▼
Santiago del Teide	1.514	3,0 %	-18 %	260	220	359	▲	▲	27	3	53	▲	▲
3 La Gomera													
San Sebastián de la Gomera	1.273	0,1 %	-27 %	83	67	59	▼	▼	-	-	-	-	-
4 La Palma													
Breña Alta	1.190	-0,8 %	-19 %	27	26	33	▲	▲	-	-	-	-	-
Llanos de Aridane, Los	1.186	0,0 %	-17 %	178	97	188	▲	▲	12	34	17	▲	▼
Santa Cruz de la Palma	1.107	-3,0 %	-24 %	107	78	92	▼	▲	-	1	3	-	▲
Villa de Mazo	1.215	1,8 %	-27 %	11	8	14	▲	▲	-	-	-	-	-

5 · GLOSARIO

LISTADO DE FUENTES

Tinsa Sociedad de Tasación, Datos propios de precios de vivienda y Encuesta a Red Técnica
 MITMA, Compraventas y visados de vivienda
 INE, Encuesta FRONTUR Movimientos turísticos en fronteras
 Colegio de Registradores, Compraventas de vivienda por nacionalidad

LISTADO DE GRÁFICOS, MAPAS Y TABLAS

3.1 SITUACIÓN GENERAL

Gráfico 3.1.1 Variaciones de las variables principales en los municipios costeros (CAGR 2019-2021)
 Gráfico 3.1.2 Distribución de alojamientos de los movimientos de turistas no residentes desde el 2019 hasta la actualidad
 Gráfico 3.1.3 Situación general del mercado de vivienda vacacional
 Gráfico 3.1.4. Recuperación del mercado de vivienda vacacional

Tabla 3.1.1 Compraventas y visados según litorales

3.2 PRECIOS

Mapa 3.2.1. Precio medio en los municipios costeros
 Mapa 3.2.2. Precio de los municipios costeros sobre la provincia
 Mapa 3.2.3. Precio segunda residencia sobre precio medio en costa

Gráfico 3.2.1. Resumen de precios de vivienda en costa
 Gráfico 3.2.2. Precio medio en municipios de costa
 Gráfico 3.2.3. Variación del precio en municipios de Costa (2019-2022)
 Gráfico 3.2.4. Distribución de precios en las zonas costeras (2022)
 Gráfico 3.2.5. Precio de la vivienda en las costas nacionales (2022)
 Gráfico 3.2.6 Precio vivienda 2a residencia respecto a 1a residencia
 Gráfico 3.2.7. Evolución de los precios de la vivienda vacacional
 Gráfico 3.2.8. Evolución de precios de la vivienda
 Gráfico 3.2.9. Evolución de la segunda y primera residencia

3.3 DEMANDA

Mapa 3.3.1. Número de compraventas en los municipios costeros
 Mapa 3.3.2. Ranking de transacciones de los municipios costeros
 Mapa 3.3.3. Ranking de cuota sobre el total provincial
 Mapa 3.3.4 Provincias emisoras de compradores nacionales
 Mapas 3.3.5 y 3.3.6 Provincias costeras receptoras de compradores nacionales
 Mapa 3.3.7 Principales países emisores de compradores internacionales
 Mapas 3.3.8 y 3.3.9 Provincias costeras receptoras de compradores internacionales

Gráfico 3.3.1. Compraventas totales en municipios de costa
 Gráfico 3.3.2. Variación de las compraventas en municipios de costa
 Gráfico 3.3.3. Demanda por costas según nacionalidad (2021)
 Gráfico 3.3.4. Transacciones por provincia y municipios costeros
 Gráfico 3.3.5. Compraventas de vivienda vacacional

Gráfico 3.3.6. Proporción del comprador habitual

Gráfico 3.3.7. Evolución de compraventas de vivienda vacacional en compradores nacionales y extranjeros

Gráfico 3.3.8. ¿Se mantienen las nuevas preferencias (espacios abiertos, jardín y terrazas)?

Gráfico 3.3.9 Dónde compran vivienda los españoles en la costa (2021)

Gráfico 3.3.10 Dónde compran vivienda los extranjeros en la costa (2021)

3.4 OFERTA Y ACTIVIDAD PROMOTORA

Mapa 3.4.1 Número de visados en los municipios costeros

Mapa 3.4.2 Ranking de visados de los municipios costeros

Mapa 3.4.3 Ranking de cuota sobre el total provincial

Gráfico 3.4.1 Visados totales en municipios de costa

Gráfico 3.4.2 Variación de los visados en municipios de costa

Gráfico 3.4.3 Actividad promotora por provincia y municipios costeros (2021)

Gráfico 3.4.4 Actividad promotora de obra nueva de vivienda vacacional

Gráfico 3.4.5 Nuevos proyectos iniciados de vivienda vacacional

Gráfico 3.4.6 Ritmos de venta de la obra nueva

Gráfico 3.4.7 Peso de las preventas en la obra nueva

Gráfico 3.4.8 Retrasos, o incluso cancelaciones de nuevos proyectos Gráfico 3.4.9 ¿Quién acomete la actividad promotora?

Gráfico 3.4.10 Normativas urbanísticas que pueden afectar a corto o medio plazo a la actividad inmobiliaria

3.5 ALQUILER – PRECIO, OFERTA Y DEMANDA

Mapa 3.5.1 Número de viviendas turísticas

Gráfico 3.5.1 Distribución geográfica del número de viviendas turísticas

Gráfico 3.5.2 Número de turistas no residentes en alojamiento vivienda en alquiler

Gráfico 3.5.3 Precios en la vivienda vacacional en alquiler

Gráfico 3.5.4 Oferta de vivienda vacacional en alquiler

Gráfico 3.5.5 Número de turistas según tipo de alojamiento

AGRADECIMIENTOS

Ana Nieto, Ander Gordo Pérez, Andrea Pérez González, Ángel Parra,
Aníbal Martín-Aragón Morón, Antonio Montoya Jiménez, Antonio Rodríguez Fernández-Pousa,
Artur Carlos Aznárez Varela, Begoña López, Carlos Alberto Castellano Díaz,
Carlos Rodríguez Fuentesfría, Carlos Saiz Moraver, Carlos Santamaría, Enrique Mercadal Vidal,
Enrique Trallero Aisa, Francisco Javier González Hernández, Guillermo Flethes Rengifo,
Isabel Lores Suárez, Jaume Mollfullleda i Costas, Javier Durán Amador, Javier Landa Aguirre,
Jorge Torres Iranzo, José Chaler López, José Miguel Daza Reyes, Josep María Escarré Aroca, Juan
Rodríguez Jiménez, Leandro Martínez Gómez, Luis del Río, M^a Eugenia Morenatti Tocón, Miguel
Ángel Medina González, Pablo Urios Durá, Pamela Pérez Brooks,
Paula Vázquez Prieto, Rafael Perera, Raúl Molina Aguilar, Serafín Balaguer Valdivia
y Xavier Beltran Serra

AUTORAS DEL INFORME

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios



tinsa

serviciodeestudios@tinsa.es

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