VIVIENDA EN COSTA

2023

tinsa research

Índice

Nota metodológica **3**

1. Resumen ejecutivo **5**

2. Coyuntura inmobiliaria en costa **7**

2.1. Situación general 8

2.2. Precio 9

2.3. Demanda 12

2.4. Oferta 15

2.5. Alquiler 17

2.6 Mapa de situación de la vivienda en costa 18

3. Pulso de mercado 2023: Resultados de la encuesta a la Red Técnica de Tinsa España **19**

4. Análisis de la vivienda vacacional por costa **24**

4.1 Costa Mediterránea 25

4.2 Costa Atlántica 36

4.3 Costa Norte 39

4.4 Islas 47

5. Relación de fuentes, tablas, mapas y gráficos **51**

NOTA METODOLÓGICA

Localización: Lloret de Mar. Costa Brava

NOTA METODOLÓGICA

El informe de Vivienda en Costa 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 influencia en las dinámicas inmobiliarias locales que hacen de su estudio una materia relevante para completar el entendimiento del mercado residencial nacional.

Su contenido se desarrolla con la valiosa colaboración de la Red de Técnicos Tasadores de Tinsa, que trabajan habitualmente en cada una de las zonas analizadas. 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.

El presente informe divide el litoral español en 54 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.

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

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

- Valor €/m^2, procedente de los valores de mercado generados en las tasaciones con finalidad hipotecaria realizadas por Tinsa, tratados según la metodología IMIE.
- 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.

1 RESUMEN EJECUTIVO

Localización: Moraira. Costa de Alicante.

1 · RESUMEN EJECUTIVO

Hasta la fecha, la economía europea se ha comportado mejor de lo esperado gracias a un invierno suave que ha fomentado la desescalada del precio de la energía. Este hecho, combinado con la resolución gradual de las tensiones en las cadenas de suministro, ha mejorado la confianza empresarial y ha hecho que el empleo se mantenga. En consecuencia, la confianza de los consumidores se va restaurando de manera gradual, a pesar de que el impacto de la inflación continúe erosionado el poder adquisitivo de los hogares y el BCE siga incrementando los tipos de interés de referencia para combatirla.

Esta resistencia de los hogares europeos ante la incertidumbre económica se ha reflejado en un aumento de las exportaciones de la economía española durante el primer trimestre de 2023, impulsadas principalmente por el gasto del turismo extranjero, lo que a su vez está contribuyendo a la generación nacional de empleo que, al igual que en Europa, está resistiendo mejor de lo esperado, manteniendo la solvencia de los hogares.

En este contexto, el mercado inmobiliario residencial en España continúa canalizando ahorros. Aunque las compraventas están experimentando una moderación con respecto a los niveles máximos de 2022 a consecuencia del incremento del coste de la financiación y la erosión de los ahorros tras dos años de inflación elevada, los niveles de transacciones no se han desplomado y aún se mantienen en torno a un 13% por encima de los registrados en el primer trimestre de 2019 (prepandemia).

En el segmento de segunda residencia de la costa española se observa una actividad igual o superior a la del primer trimestre de 2022, impulsada por una mayor intensidad de compraventa por parte de la demanda extranjera. El volumen de compraventas por extranjeros residentes continúa siendo mayor que el de extranjeros no residentes, pero desde 2022 se detecta un mayor aumento de las transacciones de no residentes, concentradas en Costa Mediterránea e Islas. Por su parte, la demanda nacional de segunda residencia se mantiene.

En consecuencia, los precios de la vivienda vacacional en costa continúan mostrando una tendencia alcista que contrasta con la tendencia a la estabilización de precios que se observa desde finales de 2022 en el mercado residencial general. Este comportamiento del precio es consistente con el perfil asociado al comprador de segunda residencia, con mayor poder adquisitivo y, por tanto, menos afectado por el impacto de la inflación y el encarecimiento de la financiación hipotecaria que un comprador de primera residencia medio.

El entorno de ahorro acumulado en el que se ha reactivado la demanda de vivienda a partir de 2021, compraventas a menudo financiadas con recursos propios (o, cuanto menos, con menor necesidad de financiación hipotecaria que un primer acceso) y construcción limitada tanto por los problemas en las cadenas de suministros globales como por los altos costes de construcción, mantienen alejado el fantasma de la burbuja inmobiliaria de forma generalizada también en este segmento residencial.

En las Islas Baleares la situación de tensionamiento de precios que se observa es de carácter estructural. En esta zona, la alta concentración de compraventas de extranjeros (con salarios medios más elevados que los salarios medios locales) y el modelo productivo enfocado en el turismo incentivan la inversión en vivienda con fin vacacional, a la par que las limitaciones de espacio por su condición geográfica de isla restringen la oferta y aumentan la competencia, tensionando los precios al alza.

2 SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

Localización: País Vasco.

2 · COYUNTURA INMOBILIARIA EN COSTA

2.1 SITUACIÓN GENERAL

El segmento de vivienda en costa ha experimentado en el último año un escenario dinámico con niveles medios de actividad levemente superiores a los del periodo 2014-2019.

En 2022 las zonas costeras presentaron incrementos interanuales contundentes en **compraventas**, en línea con el contexto general de canalización de ahorros hacia la vivienda, tanto nacionales como extranjeros, que mantuvieron la demanda residencial activa.

La **construcción de obra nueva** también se incrementó, aunque de manera más moderada que la demanda, limitada por la incertidumbre económica y los costes de construcción al alza en un entorno de elevada inflación e incremento de tipos de interés.

Los **precios** de la vivienda en costa aumentaron durante 2022 y continúan mostrando una tendencia alcista generalizada en el primer trimestre de 2023. Todavía es pronto para detectar en este mercado las señales de estabilización que sí se observan en el precio medio nacional. Este comportamiento del precio es consistente con la mayor presencia del segmento de segunda residencia en las zonas costeras, asociado con una demanda de mayor poder adquisitivo, menos afectada por el impacto de la inflación y los tipos de interés.

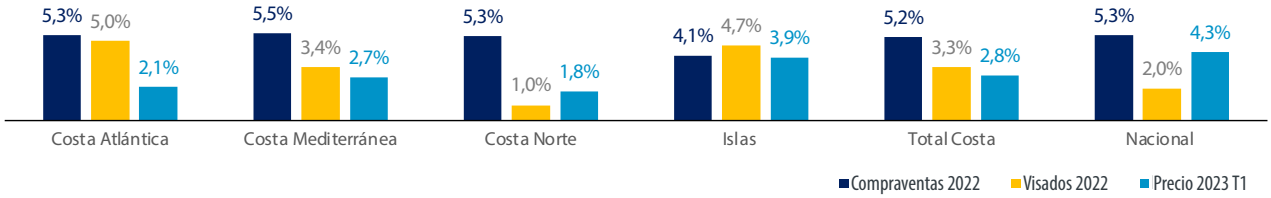
El **análisis por vertientes** revela que la demanda en 2022 estuvo impulsada por las Islas (+19,6%) y Costa Mediterránea (+11,4%), mientras que el tramo Atlántico y la Costa Norte se mantuvieron en tasas de variación cercanas a cero.

Este comportamiento encuentra su reflejo en la actividad constructora. Así, la Costa Atlántica experimentó una fuerte contracción de la actividad promotora (-28% en 2022 frente a 2021), al igual que la Costa Norte, que también redujo su número de visados (-5%). Por su parte, Islas y Costa Mediterránea incrementaron su actividad un 20% y un 15% respectivamente, muy en línea con los incrementos de compraventa registrados.

Los precios residenciales reflejaron **aumentos interanuales** entre el 4% y el 5% en todas las zonas.

Si se amplía el abanico temporal, el precio medio en costa **durante los últimos cinco años** muestra un crecimiento medio moderado en torno al 3%, más intenso en las Islas (+3,9%), en donde la competencia por el espacio es mayor, y más suave en la Costa Norte (+1,8%), en donde la combinación de baja actividad promotora refleja stock suficiente para atender el incremento de demanda, que ha sido de intensidad similar en todas las vertientes.

Gráfico 2.1.1 Variaciones CAGR (5 años) de las variables principales en los municipios costeros



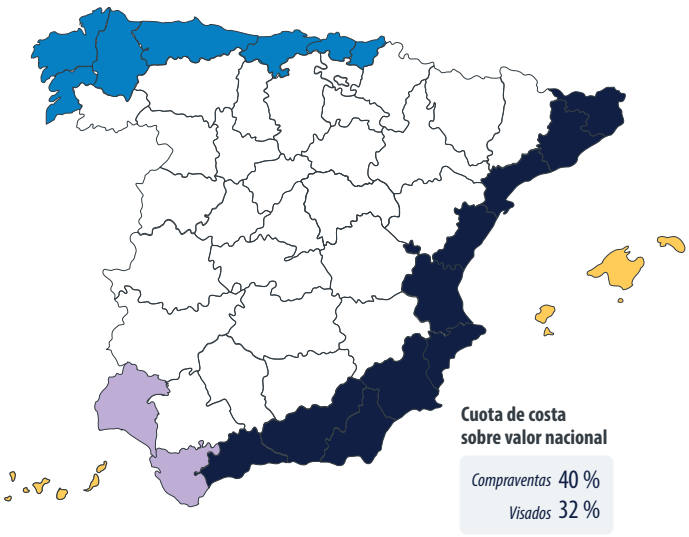
PESO DE LOS MERCADOS DE CADA LITORAL

Más de un tercio del mercado residencial nacional se concentra en zonas de costa. Una cuarta parte del mercado costero se sitúa en la Costa Mediterránea.

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 40 % y 32 % de las compraventas y visados totales del mercado nacional residencial, respectivamente, con cuotas en ascenso en 2022 respecto a 2021.

Tabla 2.1.1 Compraventas y visados según litorales

VERTIENTES	COMPRAVENTAS 2022	VISADOS 2022	CUOTA COMPRAVENTAS	CUOTA VISADOS
Costa mediterránea	185.709	22.698	26%	21%
Islas	47.396	6.056	7%	6%
Costa atlántica (Andalucía)	19.501	1.699	3%	2%
Costa norte	34.707	4.292	5%	4%
Total Costa	**287.313**	**34.745**	**40%**	**32%**
Nacional	**717.558**	**108.923**	**100%**	**100%**



Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros.

2.2 PRECIOS

PRECIO MEDIO EN COSTA

En el primer trimestre de 2023, el precio en los municipios costeros continúa su tendencia alcista sin mostrar aun señales claras de estabilización.

El precio en el conjunto de municipios de costa registra una **variación interanual del 4,1% en el primer trimestre** de 2023, frente al incremento del 3,5% observado en este agregado durante el mismo periodo de 2022.

Esta tasa de crecimiento se enmarca en un **contexto general de estabilización de precios residenciales a nivel nacional,** tras el periodo de fuertes subidas que generó la revalorización del espacio y la canalización de los ahorros acumulados durante la pandemia.

El **crecimiento medio de los precios en los últimos cinco años desde el estallido de la pandemia en el conjunto de municipios costeros ha sido del 2,8% (frente al 4,3% nacional),** liderado por Islas (+3,9%) y Costa Mediterránea (+2,7%).

El entorno de ahorro acumulado, compraventas a menudo financiadas con recursos propios y construcción limitada tanto por los problemas en las cadenas de suministros como por altos costes de construcción, mantienen alejado el fantasma de la burbuja inmobiliaria. Aun así, en algunos puntos concretos en las islas, Valencia y Alicante sí podría haberse dado cierto sobrecalentamiento del mercado en el último año, que en el actual contexto europeo de erosión del poder adquisitivo de los hogares frente a la inflación e incremento del coste de la financiación debieran moderarse.

Es reseñable la situación en las Islas Baleares, de carácter estructural, en donde la alta concentración de compraventas de extranjeros (con salarios medios más elevados que los salarios medios locales) y el modelo productivo enfocado en el turismo incentivan la inversión en vivienda con fin vacacional, a la par que las limitaciones de espacio por su condición geográfica de isla restringen la oferta y aumentan la competencia, tensionando los precios al alza.

Mapa 2.2.1. Precio medio en los municipios costeros

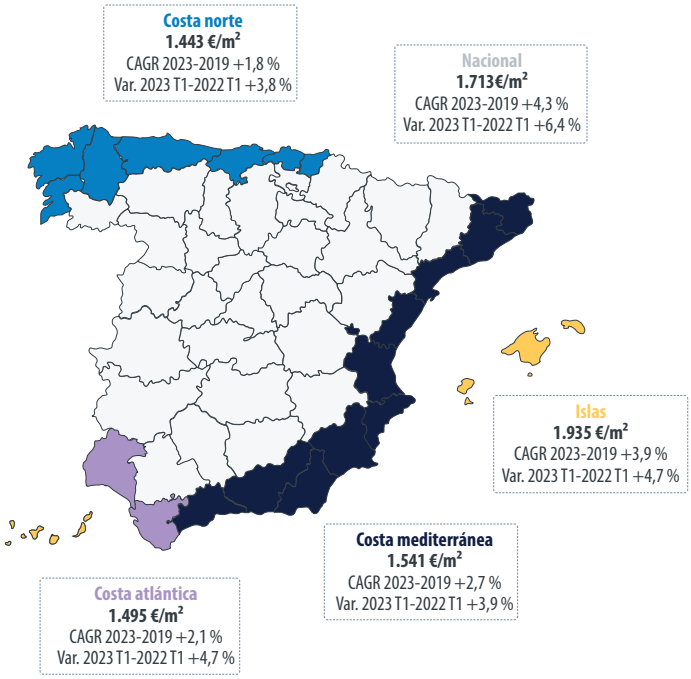


Gráfico 2.2.1 Evolución del precio medio en los municipios costeros

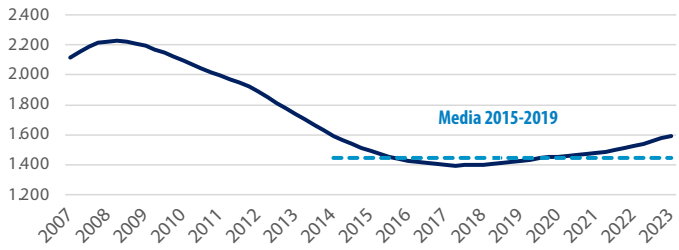
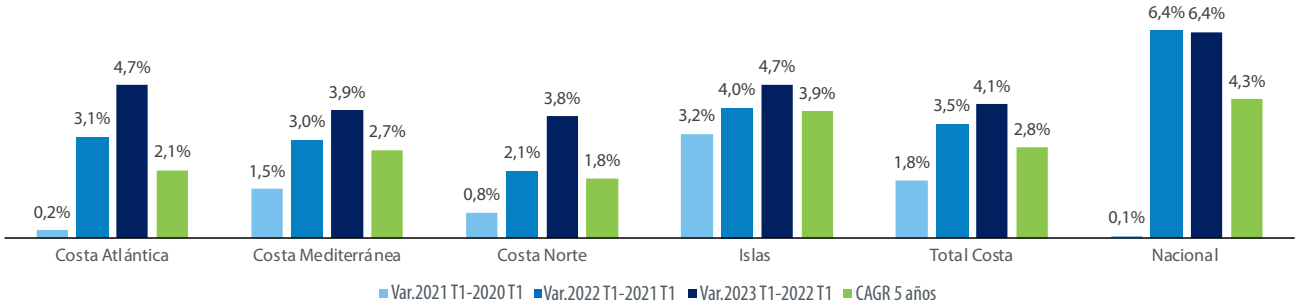


Gráfico 2.2.2 Variación del precio en municipios de costa



Fuente: TINSA. Precios medios de los municipios costeros

El análisis de los **niveles de precios** revela cómo el grupo de las Islas sitúa el euro por metro cuadrado medio por encima de la media nacional, especialmente influenciado por Islas Baleares, mientras que el resto de los litorales se mantienen por debajo.

Este escenario de precios comenzó a tomar forma en 2012, momento en el que el grupo de las Islas no acusó la misma caída que experimentaron el resto de los litorales y la media nacional.

A partir de 2018, las Islas iniciaron una tendencia alcista sostenida, más intensa y adelantada que en el resto de las zonas costeras. Este comportamiento no ha cesado desde entonces, ni tan siquiera a consecuencia de la pandemia, cuando la incertidumbre congeló los precios residenciales durante un breve periodo de tiempo.

En cuanto al resto de litorales, aunque sufrieron mayores correcciones que las Islas en el periodo 2008-2017 (especialmente Costa Mediterránea, que fue la zona de mayor sobrevaloración durante la burbuja de 2007), resistieron mejor que la media nacional. A partir de 2017, estas zonas iniciaron una recuperación que comenzó a ralentizarse en 2019.

El precio en los mercados costeros muestra una menor volatilidad y una tendencia alcista más sostenida que el conjunto nacional en la serie histórica.

Al contrario que el precio medio nacional, l**os precios en los litorales** apenas se vieron afectados en 2020 y han mantenido una tendencia alcista moderada desde 2021 sin mostrar señales claras de ajuste hasta la actualidad.

Gráfico 2.2.3 Evolución del precio medio en los municipios costeros

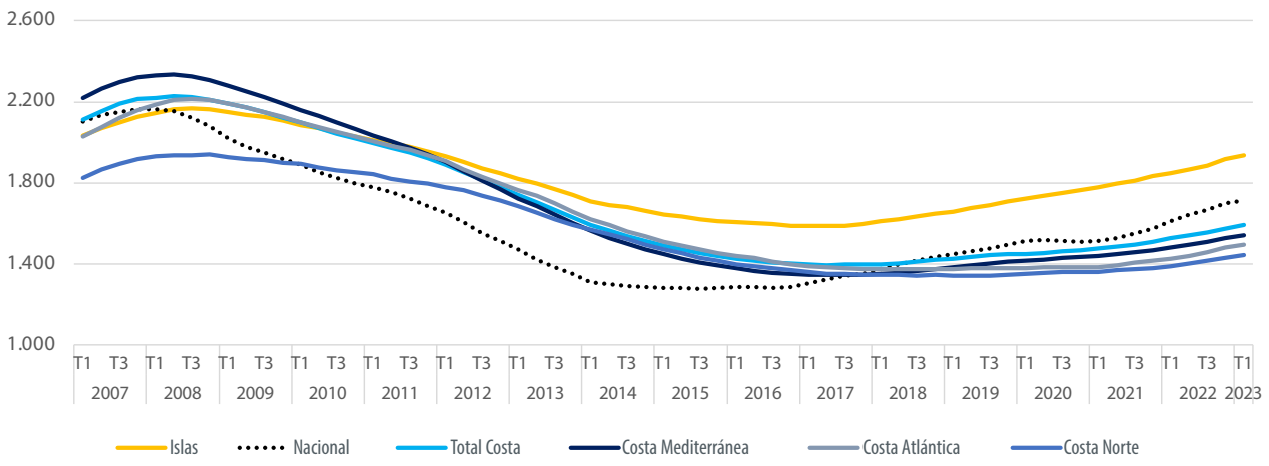
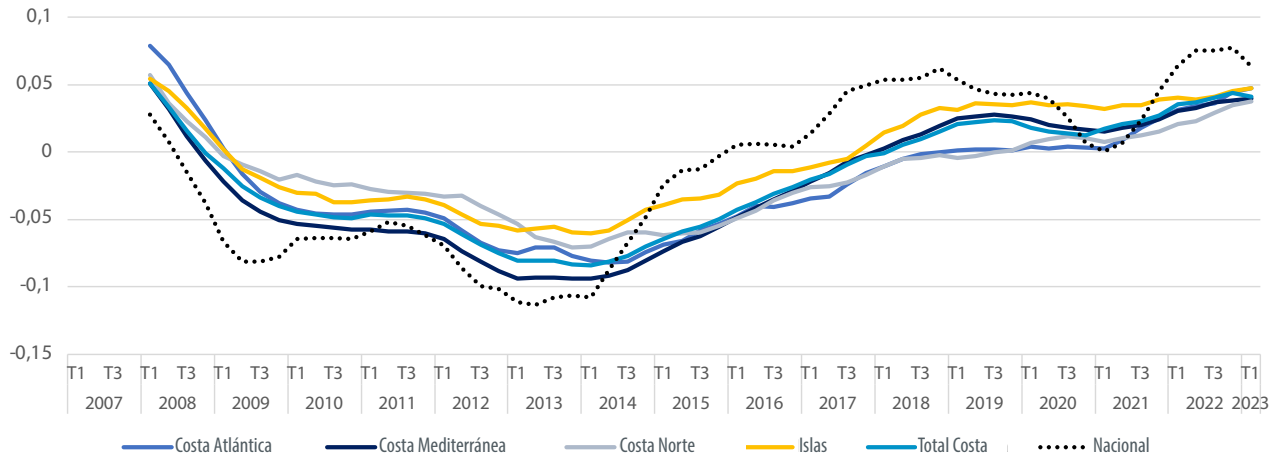


Gráfico 2.2.4 Evolución de la variación interanual del precio en municipios de costa



Fuente: TINSA. Precios medios de los municipios costeros

PRECIO MEDIO EN SEGUNDA RESIDENCIA

Durante el primer trimestre de 2023, el precio medio de la vivienda destinada a segunda residencia en los municipios costeros se estima en torno a los 2.550€/m², lo que supondría un incremento interanual de +6,3%. El rango de precios más habitual en el segmento vacacional oscila entre 1.800 y 3.600 €/m².

El precio medio de las provincias de costa tiende a situarse próximo al de los municipios costeros dado que, generalmente, la zona de costa representa un elevado porcentaje del total de su mercado. La media nacional, que recoge el peso de las grandes capitales y cuidades principales, registra un valor superior al de la costa, pero inferior al del precio estimado de vivienda de segunda residencia.

El segmento de segunda residencia en costa agrupa viviendas plurifamiliares, que constituyen la tipología mayoritaria, y viviendas unifamiliares, de valores superiores a la media. En el primer caso, la mayoría de los apartamentos y pisos se mueven en un rango de precios que oscila entre 1.100 €/m² y 3.500 €/m². En el segundo caso, las viviendas adosadas o aisladas se mueven en un rango de precios medio que abarca desde los 1.500 hasta los 4.500€/m². En esta tipología unifamiliar se encuentran casos excepcionales que superan los 6.000€/m², si bien existen más tramos costeros con vivienda unifamiliar a precios unitarios inferiores que nichos de segmento alto.

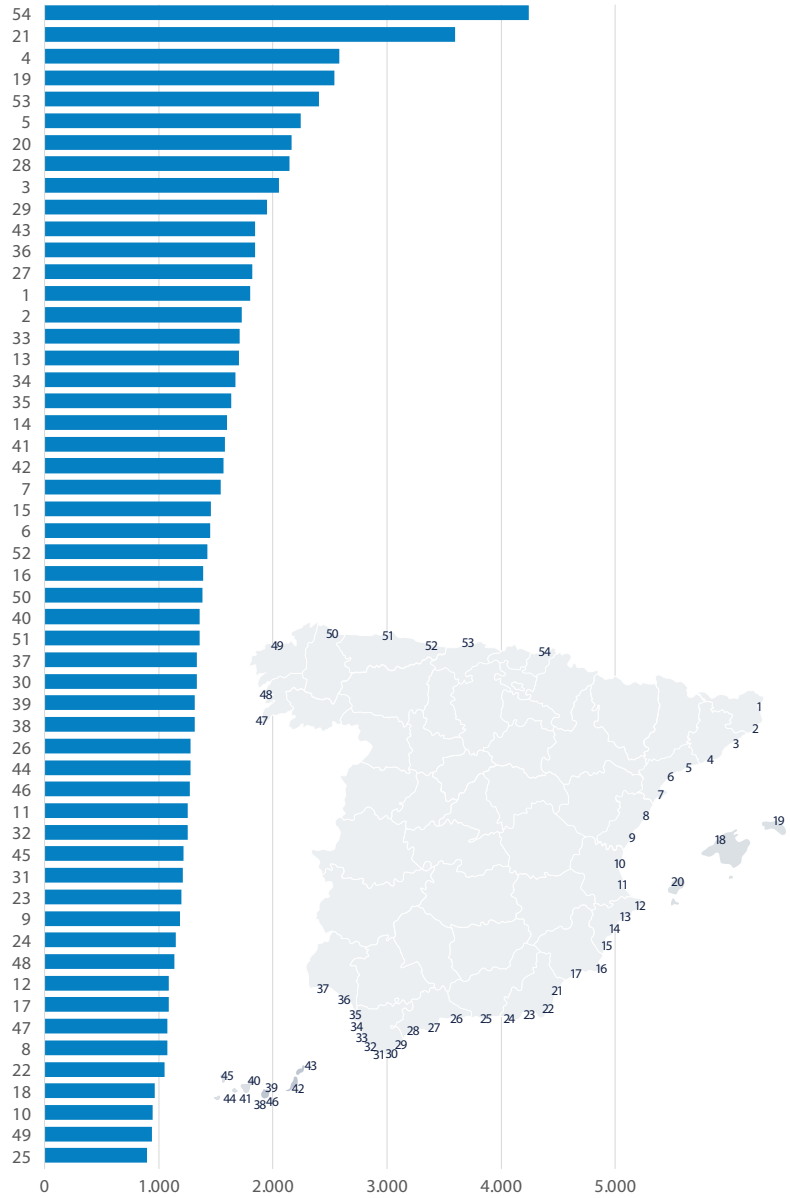
Las islas de Mallorca, Ibiza, Formentera, Gran Canaria y Santa Cruz de Tenerife muestran los mayores precios estimados, en línea con una demanda de alto poder adquisitivo mayoritariamente internacional.

En el **extremo inferior,** con demanda vacacional principalmente nacional, se sitúan la Costa Norte, con Galicia, Cantabria y Asturias (excluyendo los tramos costeros de País Vasco) así como la Región de Murcia.

Gráfico 2.2.5 Resumen de precios de vivienda en costa

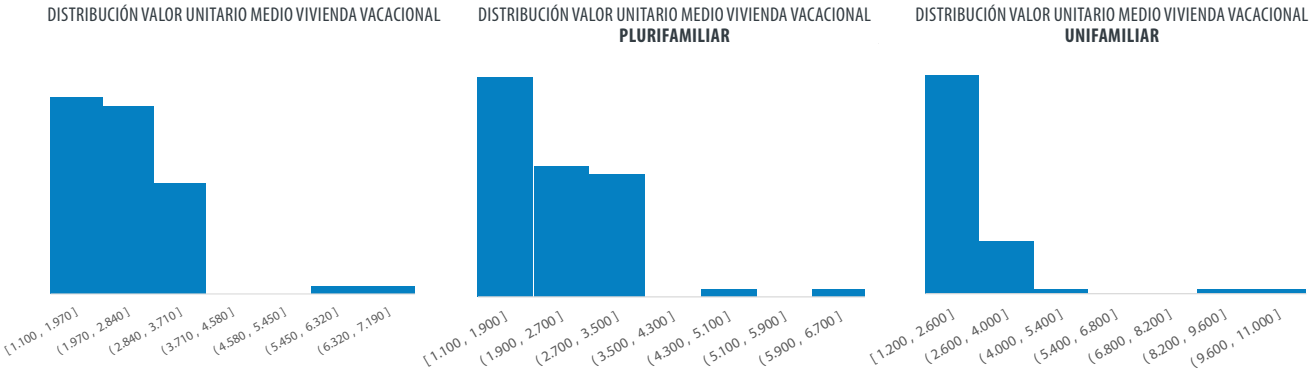
Fuente: TINSA. Precios medios de los municipios costeros

Gráfico 2.2.6 Ranking de precios de la vivienda vacacional según zonas



Fuente: TINSA Encuesta Red Técnica.
Precios medios de vivienda vacacional en los municipios costeros.
Zonas detalladas en la página 18

Gráfico 2.2.7 Distribución del precio de la vivienda vacacional en los municipios costeros



Fuente: TINSA Encuesta Red Técnica.
Precios medios de vivienda vacacional en los municipios costeros.

2.3 DEMANDA

El volumen de compraventas de vivienda en los municipios costeros alcanza en 2022 su nivel más elevado de la última década y consolida la recuperación del periodo pandémico a través de un impulso de la demanda en Costa Mediterránea e Islas y un mantenimiento del nivel de transacciones en el resto de los litorales.

Las compraventas de vivienda en los municipios costeros suponen el 40 % del total nacional y en el último año han aumentado su representación sobre este total. En 2022 se han registrado 287.313 transacciones, lo que supone un 10,2 % más que en 2021.

Este volumen de compraventas en los mercados costeros refleja el nivel más alto desde el desplome de actividad que se registró en 2008 en el contexto de la crisis financiera e inmobiliaria. La reciente activación de la demanda residencial ha sido consecuencia de la acumulación de ahorros durante la pandemia en 2020, el mantenimiento del nivel de empleo nacional y un coste de financiación hipotecaria que no traspasó por completo las subidas de los tipos de referencia en 2022 y se mantuvo en niveles moderados. (Gráfico 3.1)

En 2022, los litorales nacionales han registrado evoluciones diferenciadas. Los archipiélagos Canario y Balear lideran el impulso. A continuación, con intensidades próximas se sitúa el litoral mediterráneo. Costa Norte mantiene la intensidad del año precedente y Costa Atlántica (Andalucía) registra un leve retroceso. (Gráficos 3.2 y 3.3)

Mapa 2.3.1 Número de compraventas en los municipios costeros

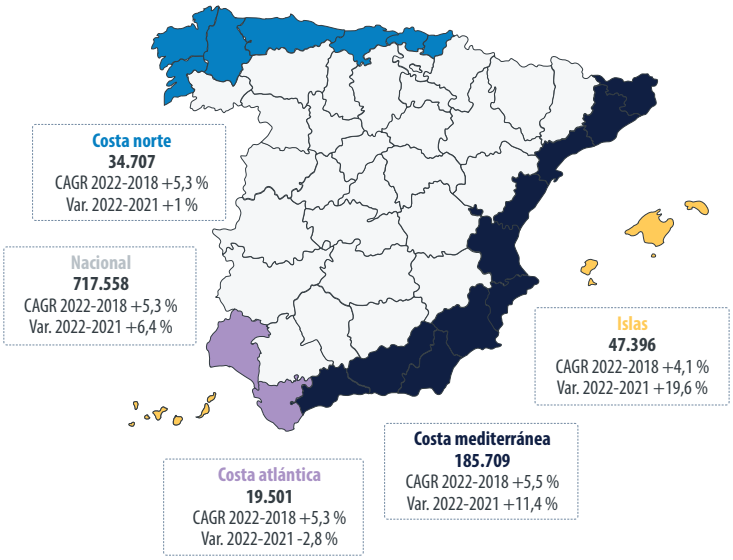


Gráfico 2.3.1 Evolución volumen de compraventas en municipios de costa

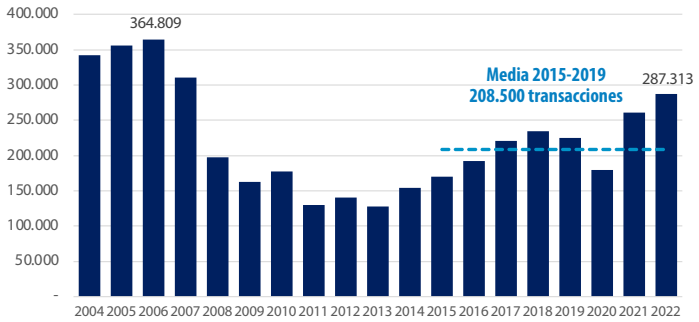


Gráfico 2.3.2 Compraventas totales en municipios de costa

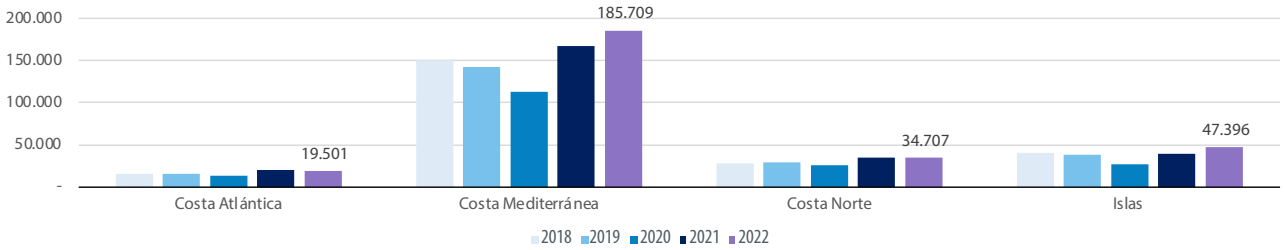
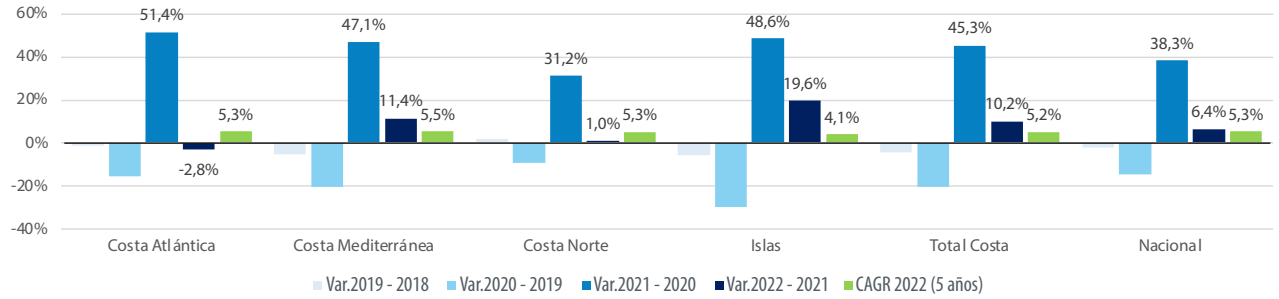


Gráfico 2.3.3 Variación de compraventas en municipios de costa



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MITMA.
Compraventas en los municipios costeros

EVOLUCIÓN EN LAS DIFERENTES PROVINCIAS

Las compraventas en la costa aumentan en 15 de las 22 provincias con costa y se contrae en 7. Los incrementos son intensos en Islas Canarias y Alicante, por encima del 26 %. Siguen Girona, Granada y Málaga. El mayor ajuste se produce en Lugo (-18%) y se registran contracciones más contenidas en Huelva, Guipúzcoa, Cantabria y Cádiz. (Gráfico 3.6)

MERCADOS COSTEROS SOBRE EL TOTAL DE LA PROVINCIA

El **peso de las compraventas en los municipios costeros respecto al total de la provincia** destaca en los dos archipiélagos y en Málaga, con mercados costeros que aglutinan más del 80 % de las operaciones de la provincia. Entre el 70 % y 80 % se encuentran provincias de distintos litorales, tales como Almería, Pontevedra, Castellón y Cádiz. (Mapa 3.2)

A cierre de 2022, las líneas de costa con mayor **número de compraventas** se sitúan en Alicante, Málaga e Islas Baleares, con 41.800, 35.300 y 16.900 transacciones, respectivamente. Barcelona y Valencia, con 31.200 y 22.000 operaciones de compraventa, reflejan la actividad propia de los polos de actividad, en donde el mercado de segunda residencia en costa de las capitales se sitúa muy por detrás del mercado de primera residencia. También destaca el archipiélago canario, con 30.400 compraventas entre las dos provincias que lo componen. (Gráfico 3.6)

COMPRAVENTAS SEGÚN NUEVA-USADA EN LOS MERCADOS COSTEROS

Las compraventas de viviendas usadas han aumentado un 12,2 % interanual, hasta las 260.400 transacciones. Las de vivienda nueva, se han reducido un -6,6 %, situándose en las 26.800 operaciones en todo el conjunto de municipios costeros.

Si bien la mayoría de las compraventas son de vivienda usada, los municipios costeros de las distintas provincias registran proporciones de vivienda nueva entre el 4% de La Coruña y el 19 % de Las Palmas.

Mapa 2.3.2 Cuota sobre el total provincial

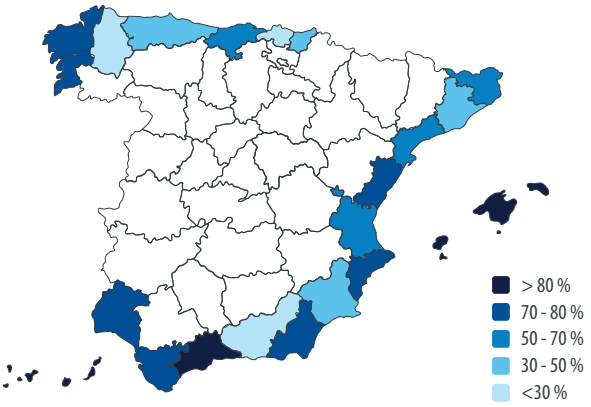


Gráfico 2.3.5 Proporción nueva-usada

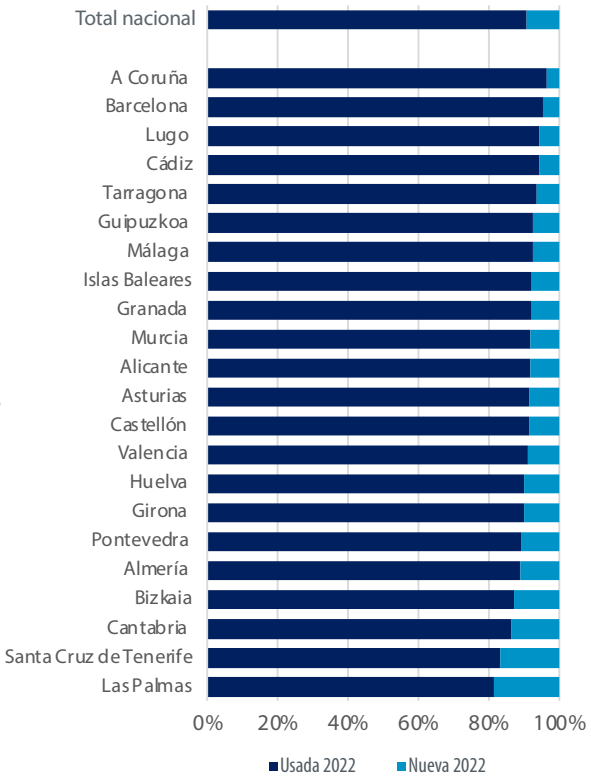


Gráfico 2.3.4 Evolución compraventas según estado en municipios costeros

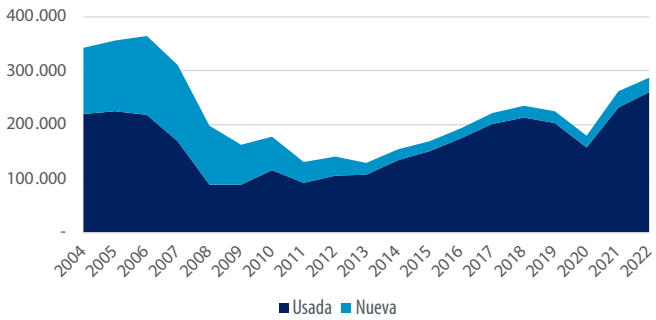
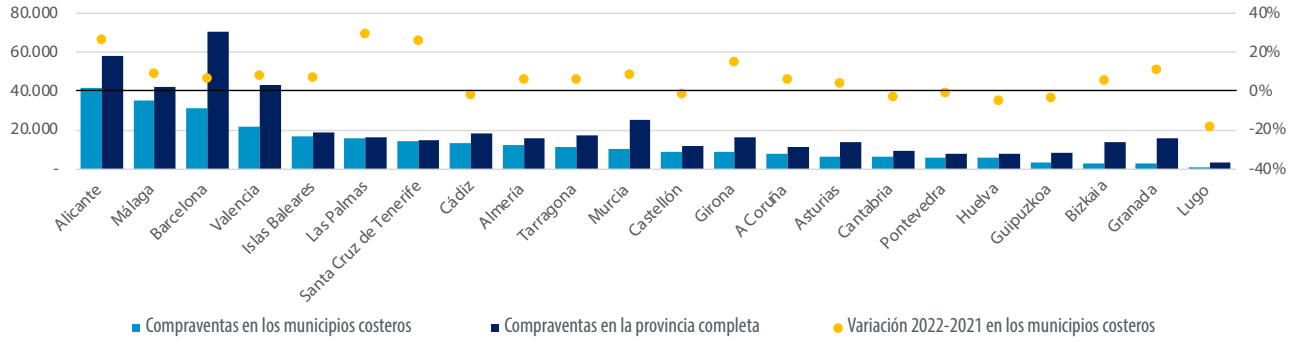


Gráfico 2.3.6 Compraventas por provincia y municipios costeros



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MITMA.
Compraventas en los municipios costeros y la provincia completa.

DEMANDA INTERNACIONAL

La demanda internacional ha superado los niveles previos a 2020 y ha mantenido en los dos últimos años una intensa dinámica alcista. La mayoría de los compradores internacionales eligen las costas españolas como lugar de residencia temporal, frente a un 46% que lo hace de forma permanente.

Uno de cada cuatro compradores en los mercados de costa es extranjero, cifra que se supera en las Islas y en Costa Mediterránea (Gráfico 2.3.7). La demanda internacional se reparte casi en la misma proporción entre los extranjeros que residen permanentemente en la costa (46 %) y aquellos que visitan el país de manera ocasional (54 %) . (Gráfico 2.3.8). La proporción de no residentes es tradicionalmente mayor en las islas, aunque en el último año también se ha producido una alta concentración en Costa Mediterránea que ha invertido la naturaleza del comprador mayoritario en esta vertiente, habitualmente residente.

El protagonismo de la demanda internacional en la costa española ha sido creciente desde 2009. Tras la contracción experimentada en 2020 y 2021 a causa de las restricciones de movilidad por la COVID19, en 2022 se ha registrado un rebote que refleja la canalización de ahorros acumulados por los hogares extranjeros hacia el residencial español, tendencia más acentuada entre los compradores no residentes, aunque con un volumen de operaciones mayor entre los residentes (Gráfico 2.3.10). Con ello se supera el volumen de compraventas de extranjeros de 2019.

Las provincias que mayor número de compraventas de extranjeros cierran son Alicante y Málaga, con un peso superior de los compradores no residentes (Gráfico 2.3.11). La nacionalidad mayoritaria sigue siendo Reino Unido, seguida de Francia y Alemania. Durante 2022 se ha reducido el número de compradores de los países nórdicos, Suiza y Dinamarca, y han aumentado el resto de las nacionalidades centro europeas. Se incrementan también, las compraventas de ciudadanos rusos y ucranianos. (Mapa 2.3.9).

Gráfico 2.3.7 Proporción de demanda nacional e internacional
% sobre total de compraventas en 2022

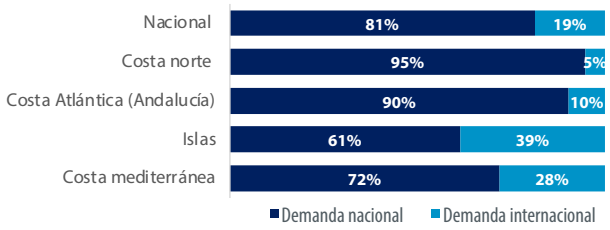


Gráfico 2.3.8 Proporción de demanda internacional
% sobre total de compraventas de extranjeros en 2022

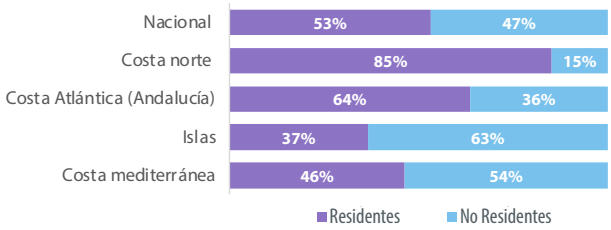


Gráfico 2.3.9 Compraventas de vivienda de extranjeros
Principales países emisores de demanda extranjera % s/ compraventas de extranjeros en 2022

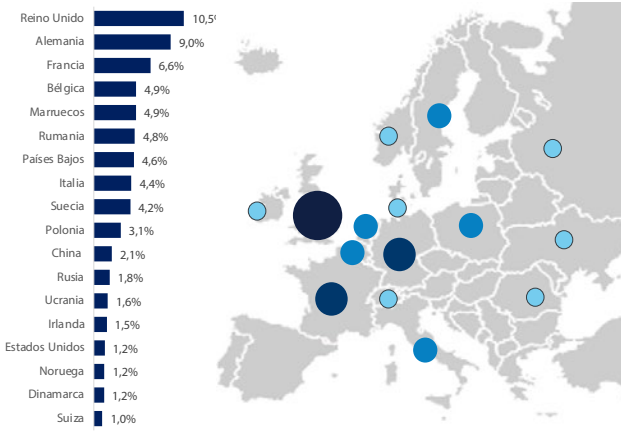


Gráfico 2.3.10 Compraventas de vivienda de extranjeros
Acumulado 4 trimestres. Total nacional

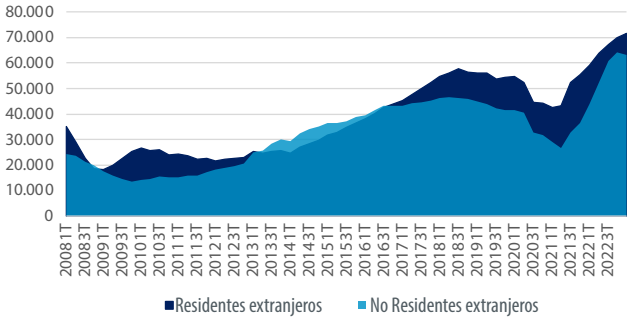
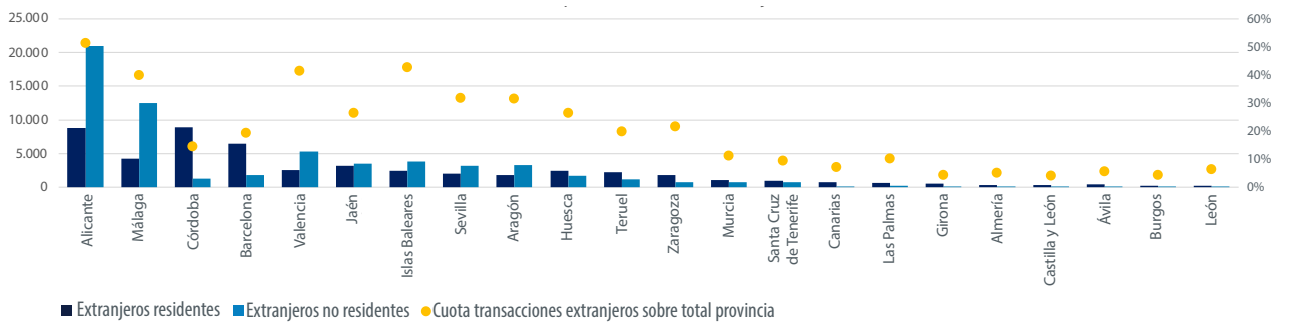


Gráfico 2.3.11 Dónde compran vivienda los extranjeros en la costa (2022)
Compraventas de extranjeros según residencia en la provincia completa y % sobre compraventas totales en cada provincia



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MITMA y Registradores. Compraventas en los municipios costeros y la provincia completa.

2.4 OFERTA Y ACTIVIDAD PROMOTORA

La actividad promotora en los municipios costeros aumenta en 2022 hasta superar ligeramente los niveles de 2019, resultado de un impulso continuado en Costa Mediterránea y un impulso renovado en Islas, frente a un retroceso en Costa Atlántica y Costa Norte.

Los visados de vivienda en los municipios costeros suponen el 32 % del total nacional y en el último año han incrementado su peso con respecto a este total. En 2022 han alcanzado las 34.745 operaciones, que supone un 9,8 % más que en 2021.

Este nivel de visados en costa se sitúa por encima de la media de 2015-2019, periodo en el que se ha ido restableciendo la construcción residencial en las zonas costeras tras la absorción por parte del mercado del stock utilizable heredado de la burbuja de 2007. Así, en 2022 se ha continuado con la tendencia alcista de los años previos a la pandemia (Gráfico 4.1), con un impulso muy similar al experimentado en la demanda de las zonas costeras.

En conjunto, se registra un incremento de la actividad promotora en costa, que contrasta con la mayor moderación de esta actividad a nivel nacional. El análisis por litorales revela asimismo distintas evoluciones. Costa Atlántica (Andalucía) frena el impulso que lideraba en 2021 y registra en 2022 la contracción más intensa. Le sigue Costa Norte, que mantiene su actividad con un leve retroceso. Costa Mediterránea continúa su tendencia alcista. Finalmente, los archipiélagos Canario y Balear lideran el impulso promotor tras 2 años con ligeros retrocesos. (Gráficos 4.2 y 4.3)

Mapa 2.4.1 Número de visados en los municipios costeros

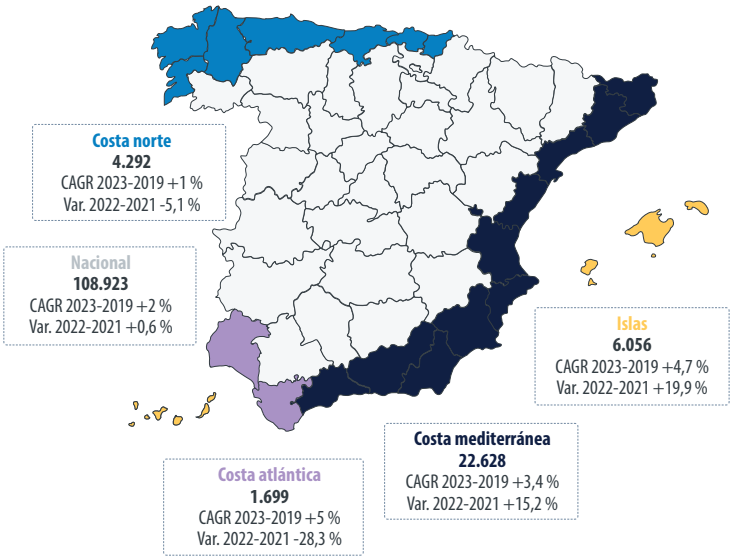
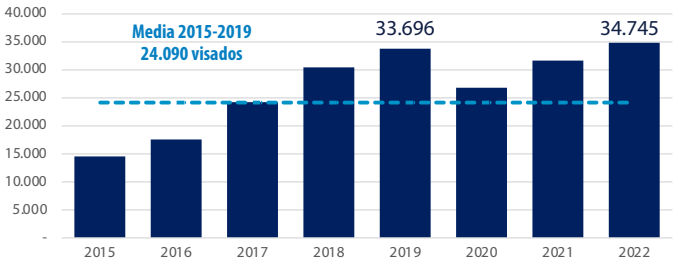


Gráfico 2.4.1 Evolución volumen de visados en los municipios costeros



Fuente: MITMA y elaboración propia

Gráfico 2.4.2 Visados totales en municipios de costa

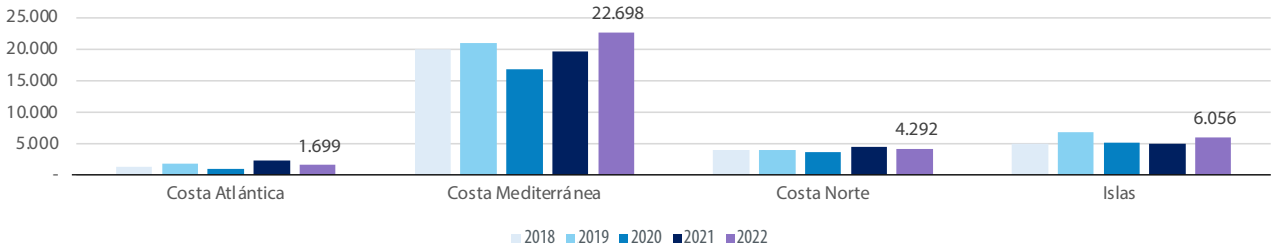
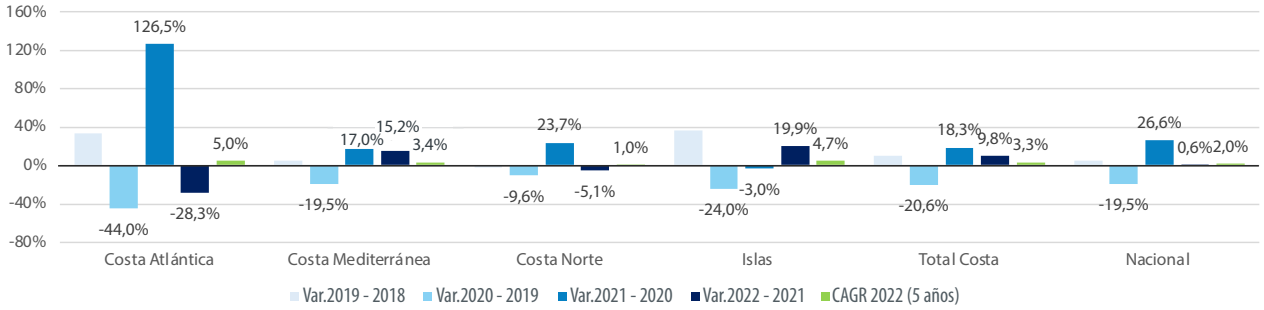


Gráfico 2.4.3 Variación de los visados en municipios de costa



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MITMA. Visados en los municipios costeros.

EVOLUCIÓN EN LAS DIFERENTES PROVINCIAS

La actividad promotora en costa aumenta en diez provincias, se mantiene estable en una y se contrae en once de las veintidós provincias con costa. Los incrementos son intensos en Cantabria, Tarragona, Murcia y en ambas Islas, además de en Barcelona, Valencia y Málaga, impactadas éstas por la evolución en su capital. Se registra un mantenimiento del nivel de construcción en Lugo y contracción en el resto, acusando el mayor retroceso Huelva y Girona. (Gráfico 4.6)

MERCADOS COSTEROS SOBRE EL TOTAL DE LA PROVINCIA

El **peso de la obra nueva en los municipios costeros con respecto al total de la provincia** destaca en los dos archipiélagos, Málaga y Cádiz, con mercados costeros que aglutinan más del 80 % de la actividad promotora de la provincia. En el caso de las Islas, su geografía supone una reducida existencia de mercados interiores. (Mapa 4.2)

A cierre de 2022, las líneas de costa con **mayor número de licencias concedidas** se sitúan en Málaga e Islas Baleares, con 7.100 y 3.200 visados, respectivamente. Barcelona y Valencia, con 5.800 y 2.500 visados, presentan actividad promotora alta debido a su carácter de polos de actividad. En ellos, el mercado de segunda residencia en costa se sitúa muy por detrás del mercado de primera residencia. Alicante y Las Palmas presentan también líneas de costa con una promoción muy activa, con 3.100 y 1.600 visados, respectivamente. (Gráfico 4.6)

VISADOS SEGÚN TIPOLOGÍA EN LOS MERCADOS COSTEROS

Los visados plurifamiliares han aumentado un 6,9 % interanual (hasta los 28.300), mientras que los visados unifamiliares se han incrementado un 25 %, alcanzando los 6.300 en todo el conjunto de municipios costeros.

Si bien la mayoría de las licencias se conceden sobre viviendas plurifamiliares, los municipios costeros de las distintas provincias registran proporciones entre el 3 % de visados unifamiliares en Vizcaya, el 100 % en Lugo o el 52% de Girona. (Gráfico 4.5)

Mapa 2.4.2 Cuota sobre el total provincial

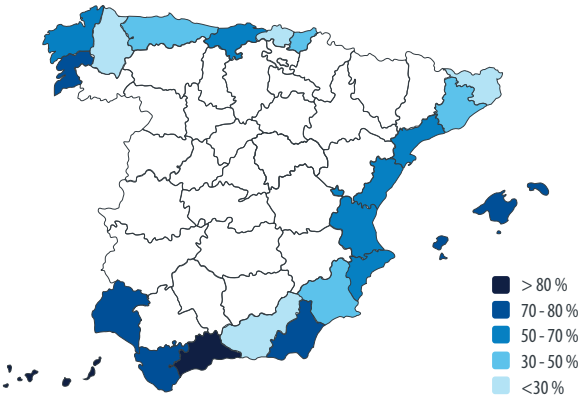


Gráfico 2.4.5 Proporción nueva-usada

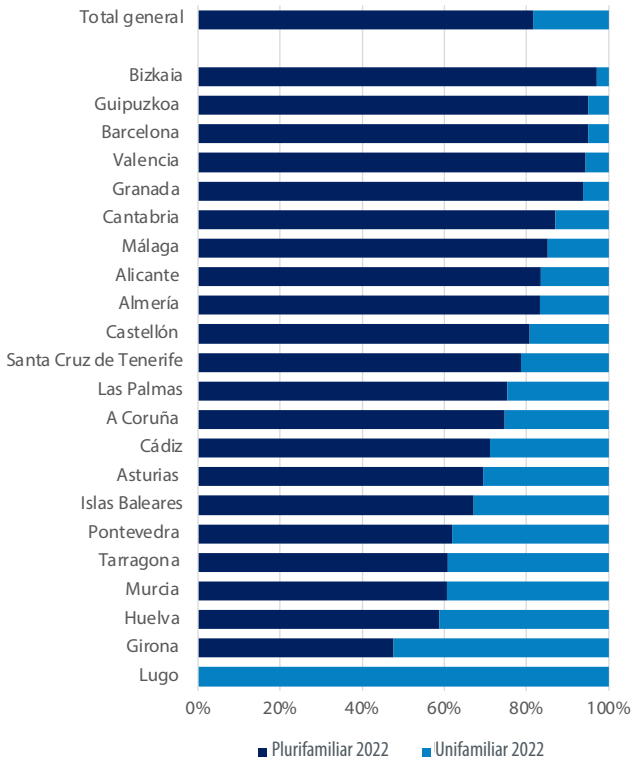


Gráfico 2.4.4 Evolución compraventas según estado en municipios costeros

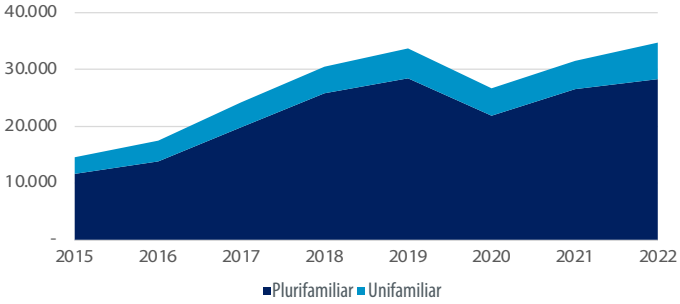
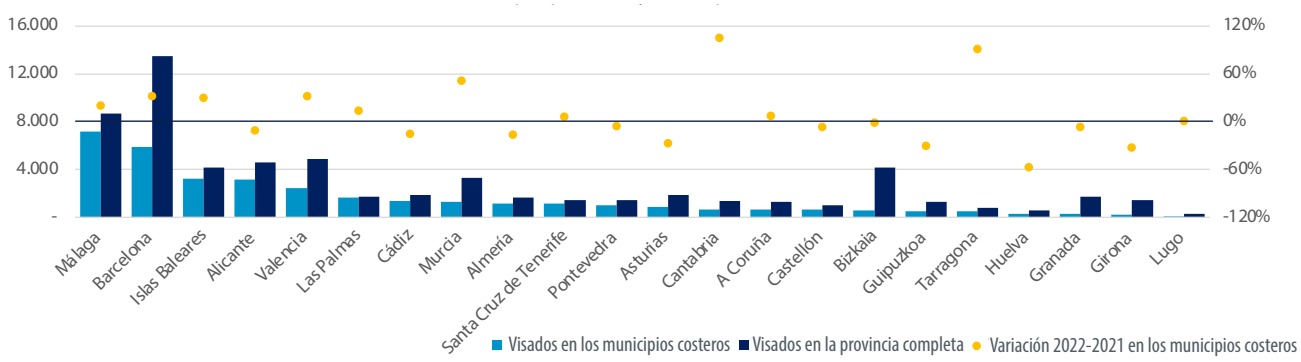


Gráfico 2.4.6 Visados por provincia y municipios costeros



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MITMA.
Visados en los municipios costeros y la provincia completa.

2.5 ALQUILER

La vivienda destinada al alquiler vacacional ha incrementado su precio en el último año ante una demanda creciente, impulsada por la recuperación del turismo extranjero, y una reducción del número de inmuebles ofertados desde la pandemia.

PRECIO

En el primer trimestre de 2023, el precio del alquiler vacacional ha registrado un incremento de en torno al 11% interanual. Ésta se enmarca en la tendencia alcista experimentada desde el rebote producido en 2021 tras la eliminación progresiva de las restricciones de movilidad aplicadas durante la pandemia. La intensidad de este incremento es superior a la experimentada en el primer trimestre de 2022, reflejando un mayor tensionamiento en el mercado que es acorde con la recuperación del turismo extranjero observada en el último año.

El alquiler turístico permite obtener rentabilidades superiores a las del alquiler tradicional. Esta **expectativa de rentabilidad** se refleja en los precios de compraventa, independientemente de que dichos inmuebles vacacionales se destinen a uso propio o a alquiler turístico, e impacta los precios de venta al alza.

OFERTA

La oferta de viviendas destinadas al alquiler turístico se estima en más de 305.100 unidades en todo el territorio nacional. El 85% de ellas se sitúa en provincias con línea de costa (80 % si se excluye Barcelona, que aglutina un alto volumen de turismo urbano y no exclusivamente de playa). La concentración geográfica de las viviendas de alquiler turístico es alta. En torno al 45 % se reparte entre los archipiélagos (22 %), Málaga (12 %) y Alicante (11 %).

El número de viviendas en alquiler registró una contracción a partir de 2020 y aún no se han recuperado los niveles previos a la pandemia, debido principalmente a la reducción de la oferta en Cataluña, Comunidad Valenciana e Islas Baleares, que contrarresta el incremento experimentado en la Costa Norte, Islas Canarias y algunas provincias de Andalucía.

DEMANDA

La demanda de vivienda en alquiler vacacional es 40% nacional y 60% extranjera. La demanda extranjera es en un 80% de origen europeo.

La **evolución del número de viajeros** que recurren a apartamentos de alquiler ha alcanzado los máximos de 2019, aunque con diferentes dinámicas entre residentes en España y residentes en el extranjero. Los residentes en España alcanzaron un máximo histórico en el verano de 2021, mientras que los residentes en el extranjero necesitaron un año más hasta registrar el impulso más marcado en el verano de 2022, sin superar aun los niveles de 2019.

Los **movimientos extranjeros** que han registrado un mayor impulso en el último año han procedido de Estados Unidos, Reino Unido, Irlanda y Noruega. Todas las nacionalidades han incrementado sus visitas a España en 2022 con respecto a 2021, a excepción de Rusia, que continúa contrayéndose. Aun así, no todas han alcanzado los niveles de 2019. Los casos más marcados y alejados de las cifras de 2019 se dan en las nacionalidades procedentes de Países Nórdicos, África y Reino Unido.

El **movimiento de los viajeros españoles** se produce desde las provincias de interior hacia las zonas costeras, mostrando la misma dinámica para el alquiler que para la compra. La estancia media en las zonas turísticas se reduce desde los inicios de la serie histórica, pasando del promedio de 8,2 días en 2005 a 5,3 días en 2023.

Mapa 2.5.1 Oferta de viviendas turísticas

Nº de viviendas turísticas por municipios en 2022 M8

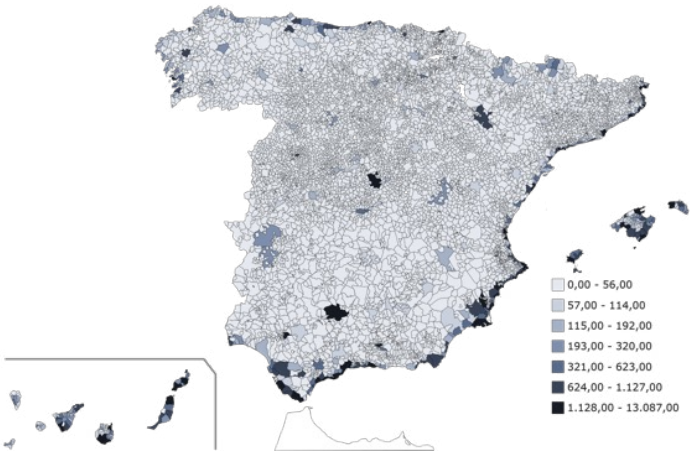


Gráfico 2.5.1 Índice de precios de apartamentos (IPAP)

Media móvil 12 meses

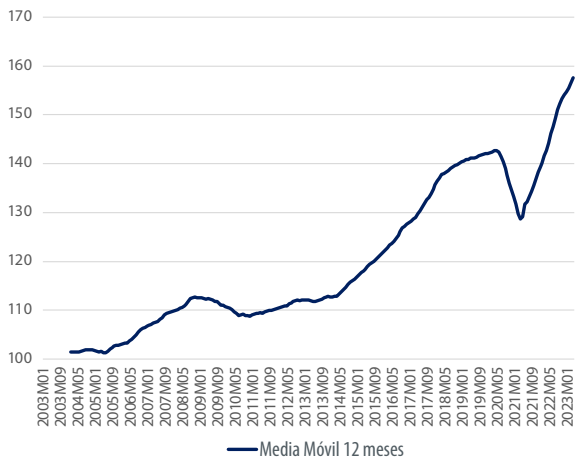
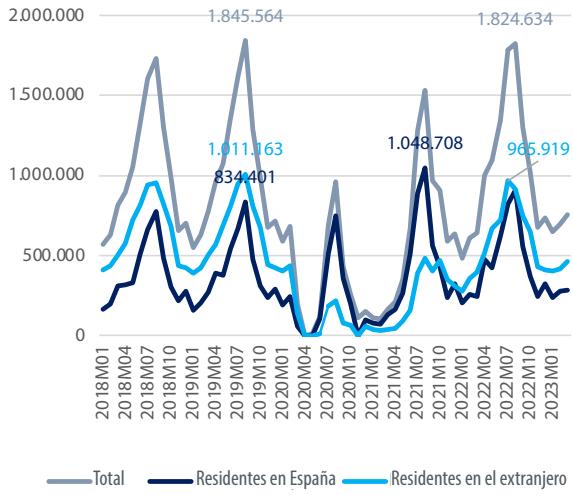


Gráfico 2.5.2 Número de viajeros en apartamentos turísticos en alquiler

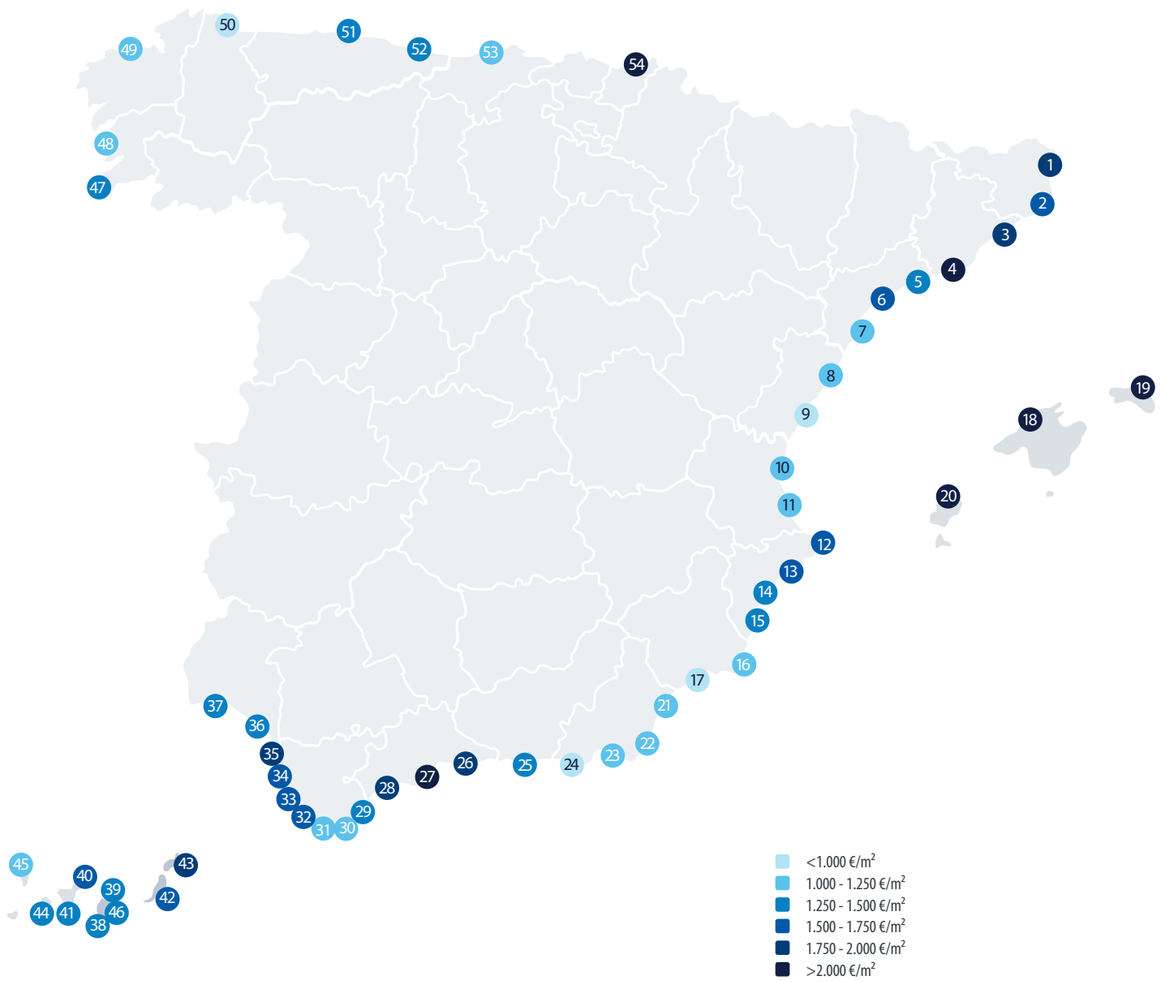
Total nacional



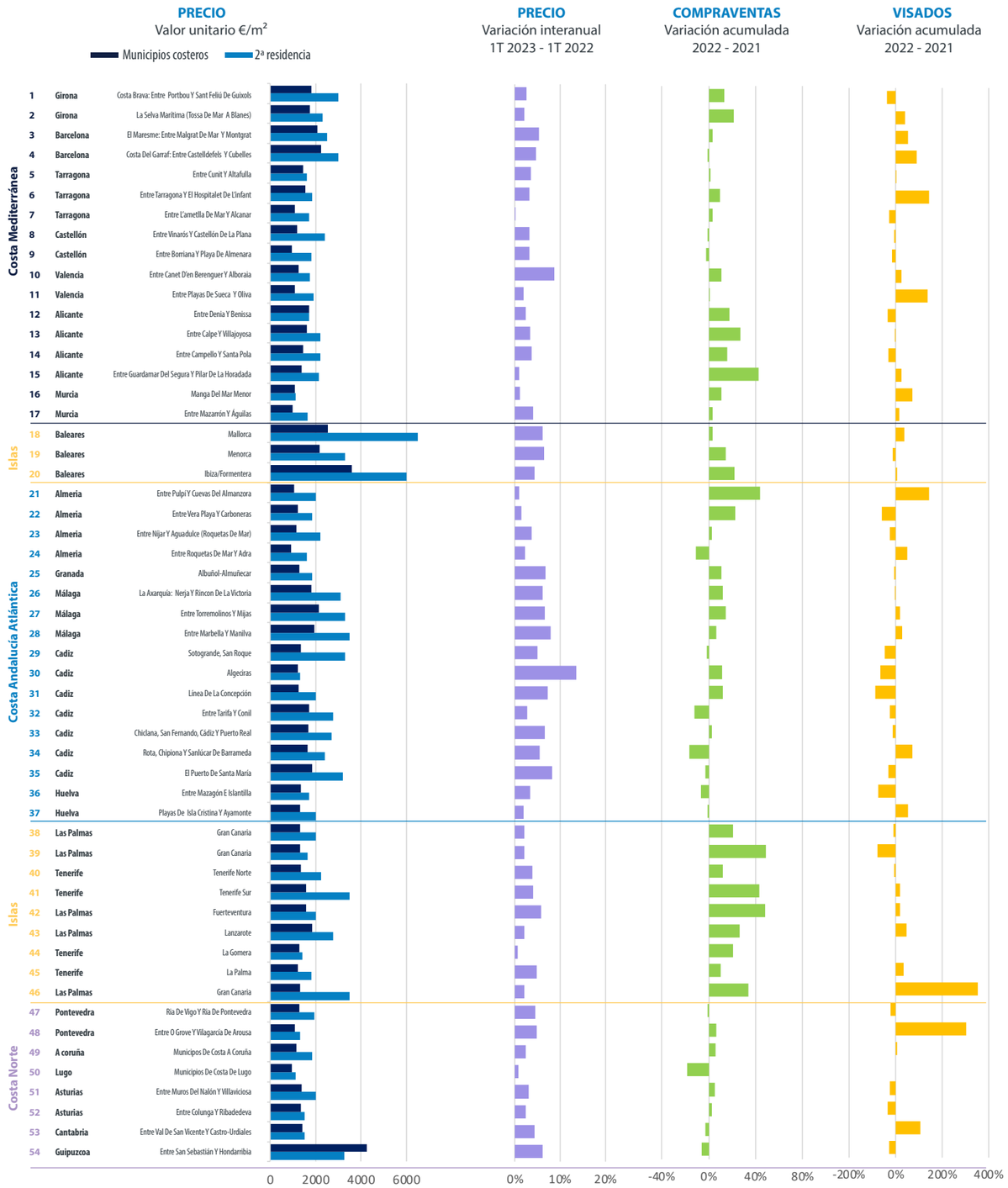
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INE, Encuesta de ocupación en apartamentos turísticos y Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España.

2.6. MAPA DE SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN COSTA

VALOR MEDIO DE VIVIENDA (1ª Y 2ª RESIDENCIA) EN LOS MUNICIPIOS COSTEROS



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



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

3 PULSO DE MERCADO 2023

Localización: Puerto de la Duquesa. Murcia

Este apartado muestra los resultados de la encuesta a la extensa Red Técnica de Tinsa, que actualiza la situación del mercado vacacional en la costa durante los primeros meses de 2023.

3.1 SITUACIÓN GENERAL

El escenario general en los tramos costeros con vivienda vacacional durante el primer trimestre de 2023 se reparte entre el mantenimiento y el aumento de la actividad respecto al mismo periodo del año anterior. Este dinamismo se observa tanto en primera como en segunda residencia, con mayor intensidad en la segunda.

La mitad de las zonas costeras con vivienda vacacional presenta unos **niveles de actividad** similares a los del año previo. **(Gráfico 3.1.1)**. De la mitad restante, el 43% de las zonas identifican una actividad superior (destacan Costa Norte e Islas Canarias), y el 7% una actividad inferior.

Los niveles de actividad superior o similar se han dado indistintamente en ambos **segmentos de primera y segunda vivienda. (Gráfico 3.1.2**) Las zonas con un único mercado para ambos segmentos son aquellas en donde el uso de las viviendas para segunda residencia es minoritario y las dinámicas generales son marcadas por la primera residencia, como ocurre mayoritariamente en la Costa Norte. Las zonas con tendencias diferentes identifican una actividad alcista en ambas tipologías de vivienda, pero más intensa en el segmento de segunda residencia.

Un 12% de las zonas apuntan **señales de sobrecalentamiento. (Gráfico 3.1.3),** entendido como un aumento de precios y/o compraventas particularmente intenso en un corto espacio de tiempo. Es el caso en las Islas y algunos tramos costeros de Barcelona (costa del Garraf), Tarragona (entre Cunit y Altafulla), Valencia (entre Canet d'en Berenguer y Alboraia) y Alicante (entre Denia y Benissa).

Aun así, no se esperan **caídas de precios en 2023** en un 98% de las zonas costeras **(Gráfico 3.1.4).** En el 2 % restante no se descartan correcciones a la baja teniendo en cuenta que se parte de precios altos, y apuntando como causas el encarecimiento del coste de la financiación y el clima de incertidumbre que pudieran reducir las compraventas lo suficiente como para afectar al precio en esos municipios. Es el caso de algunas zonas de Vizcaya y de Valencia.

Gráfico 3.1.1 ¿Cómo define la situación general del mercado de vivienda vacacional de la zona en los últimos 12 meses en comparación con el año anterior?

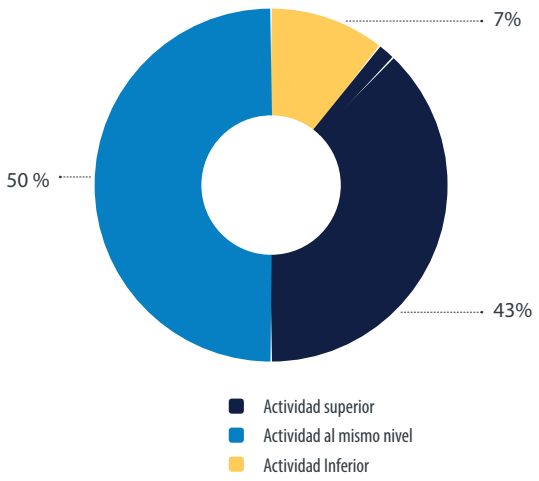


Gráfico 3.1.2 ¿Han evolucionado de manera diferente el mercado de segunda residencia y el de primera residencia en la zona?

Gráfico 3.1.3 ¿Se observan indicios de sobrecalentamiento en algún mercado?

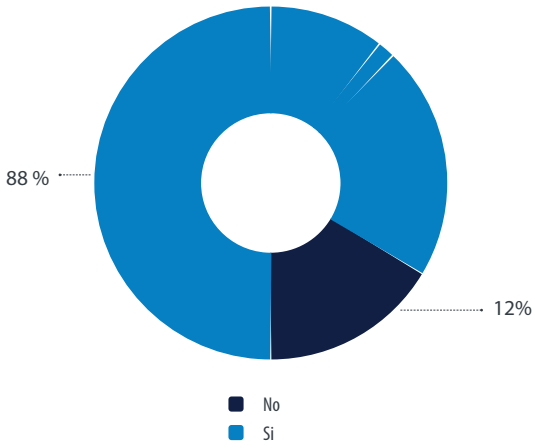
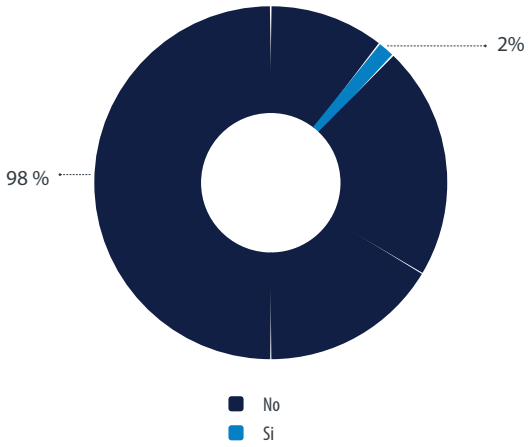


Gráfico 3.1.4 ¿Considera que puede producirse una caída de los precios de vivienda vacacional en 2023 en el alguno de los mercados locales de su zona?



3.2 PRECIOS

El 98% de las zonas costeras encuestadas no esperan ajustes en los precios de vivienda vacacional, que en los últimos 12 meses han experimentado mayoritariamente incrementos interanuales entre el 5% y el 10%.

El precio de la vivienda vacacional se sitúa mayoritariamente por encima de la vivienda de primera residencia en las zonas costeras. **(Gráfico 3.2.1)** Esto supone un valor medio de la vivienda de segunda residencia en zonas costeras de 2.550 €/m², que supone un 35% más que el precio medio de la primera residencia. La vivienda vacacional unifamiliar más habitual alcanza los 2.800 €/m² y la plurifamiliar más habitual los 2.450 €/m².

RANKING El rango de precios a lo largo de los distintos tramos de costa es amplio y comprende viviendas vacacionales desde los 1.100 €/m2 hasta los 6.500 €/m², sin considerar los casos más exclusivos y atípicos de cada zona, que se corresponden con viviendas aisladas cuyo valor unitario puede llegar a situarse en los 11.000 €/m² en varios puntos de la costa.

DISTRIBUCIÓN En general, el mayor número de viviendas vacacionales se encuentra en el rango de precios 1.800-2.700 €/m². Si nos referimos únicamente a la vivienda en bloque, pisos o apartamentos, estos se sitúan mayoritariamente entre los 1.100 y los 3.500 €/m², con mayor concentración hacia el límite inferior. Si hablamos de viviendas adosadas o aisladas el rango más habitual es de 1.500 a 4.500 €/m², con mayor concentración por debajo de los 3.000 €/m².

Predominan las viviendas plurifamiliares, pero en proporciones que suelen representar entre el 25 y el 50 % se encuentra un amplio mercado de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

La evolución de los precios de la segunda residencia (Gráfico 9) refleja incrementos generalizados en los últimos 12 meses, con una intensidad entre el 5 y 10 % en un 62% de las zonas. En un 30% de las zonas se reflejan incrementos inferiores al 5 % y estabilización. En un 16% de las zonas los precios crecerían más del 10% y en un 3% se estarían percibiendo caídas, localizadas en tramos concretos de la Costa Brava.

El precio de segunda residencia se sitúa un 35 % por encima del de primera residencia y tiene un valor medio en las costas de 2.550 €/m².

El valor medio de la segunda residencia según tipologías es de 2.450 €/m² para pisos y apartamentos y de 2.800 €/m² para viviendas adosadas y aisladas.

3.3 ALQUILER

El 71% de las zonas encuestadas detectan incrementos en los precios del alquiler durante los últimos 12 meses.

Los precios de alquiler de la vivienda vacacional han reflejado aumentos en casi tres cuartas partes de las zonas costeras analizadas, con un incremento medio en torno al 15 %, y un rango que, según zonas, oscila entre el 5 % y el 30 %.

El precio del alquiler de vivienda vacacional ha aumentado un 18 % respecto al mismo periodo del año anterior.

Gráfico 3.2.1 ¿Cómo está el precio de la vivienda vacacional en la zona con respecto al precio de la vivienda de primera residencia?

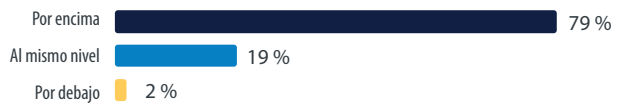


Gráfico 3.2.2 ¿Cómo definiría la evolución de los precios de la vivienda vacacional en las principales localidades de su zona en los últimos 12 meses?

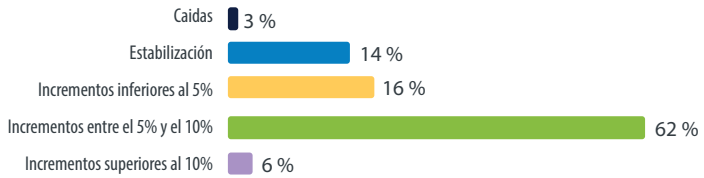
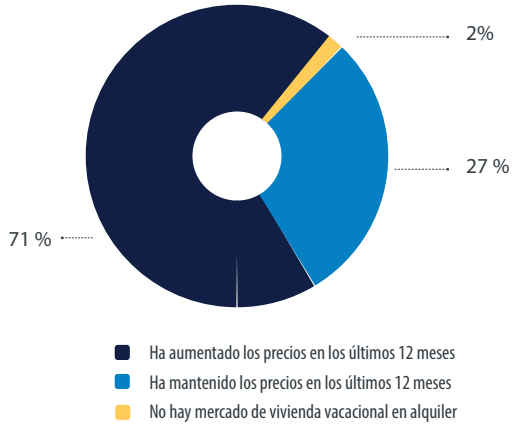


Gráfico 3.3.1 ¿Cómo se han comportado los precios de la vivienda vacacional en alquiler?



3.4 OFERTA, COMERCIALIZACIÓN Y ACTIVIDAD PROMOTORA

La actividad promotora se mantiene o incrementa en un 72% de las zonas de costa encuestadas y en un 79% de las zonas se han iniciado nuevos proyectos en los últimos 12 meses. Aun así, en un 17% de las zonas comienza a detectarse una ralentización en el ritmo de venta.

La actividad promotora se ha mantenido en más de la mitad de los tramos costeros estudiados **(Gráfico 3.4.1).** En un 21% de las zonas incluso se ha impulsado, frente a un 17% en las que se ha ralentizado. En una de cada 10 no hay obra nueva por diversas razones, entre ellas la falta de suelo debido a anulaciones de Planes Generales o tramitaciones urbanísticas muy lentas, dificultades de financiación al pequeño y mediano promotor y stock de la crisis del 2008 no absorbido.

Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional en el 80 % de los tramos costeros, con unos ritmos de venta y una proporción de preventas estables respecto al año anterior en la mayoría de las zonas **(Gráficos 3.4.2-3-4).** En un 17% de las zonas se tarda más en vender, frente a un 15% en el que se vende más rápido.

Los promotores de mediano y pequeño tamaño han sido los protagonistas en la mitad de las zonas estudiadas, por delante de los promotores de gran tamaño, en una tercera parte, y de la autopromoción. **(Gráfico 3.4.5)**

Gráfico 3.4.1 ¿Cómo se ha desarrollado la construcción de obra nueva de vivienda vacacional en los últimos 12 meses?

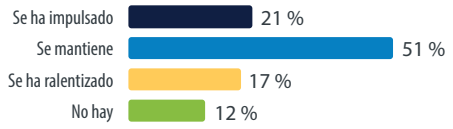


Gráfico 3.4.2 ¿Cómo han evolucionado los ritmos de venta de la obra nueva en los últimos 12 meses?

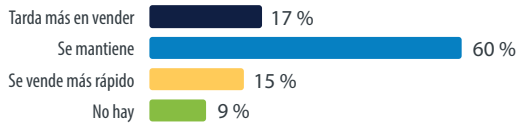


Gráfico 3.4.3 ¿Qué peso considera que están teniendo las preventas en la obra nueva?

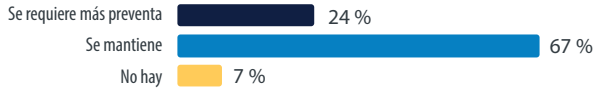


Gráfico 3.4.4 ¿Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional en la zona analizada en los últimos 12 meses?

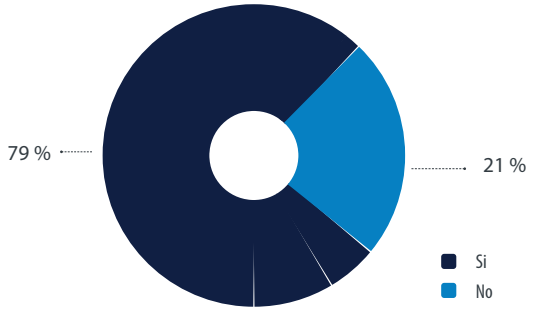


Gráfico 3.4.5 ¿Quién ha desarrollado principalmente la iniciativa de la construcción de nuevas viviendas en la zona durante los últimos 12 meses?

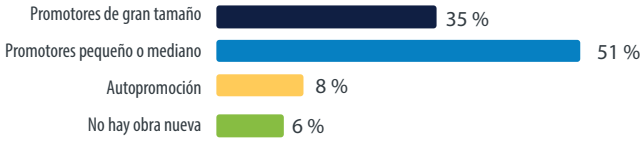
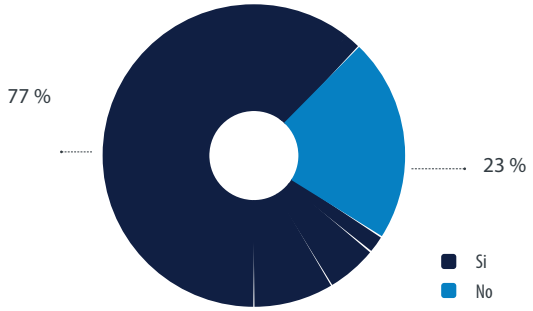


Gráfico 3.4.6 ¿Se han aprobado en los últimos meses normativas urbanísticas que pueden afectar a corto o medio plazo a la actividad inmobiliaria de la zona?



3.5 DEMANDA

La demanda de vivienda vacacional se mantiene activa, con cierta mayor intensidad por parte de extranjeros.

En las compraventas predomina un escenario de mantenimiento de la actividad en un 57% de las zonas encuestadas, combinado con un 40% de zonas con incremento de la actividad en los últimos 12 meses. En el 7% restante se observa una contracción de la actividad de hasta el 10%, que aun así continúa suponiendo un volumen de compraventas activo **(Gráfico 3.5.1).**

La vivienda destinada exclusivamente al alquiler turístico alcanza una proporción relevante del 24% **(Gráfico 3.5.2).** Esto supone que en una cuarta parte de las zonas costeras la adquisición de viviendas se hace predominantemente para destinarla al alquiler vacacional, si bien en algunas zonas de Cataluña se comienza a detectar actividad de puesta de venta de estas viviendas o traspaso al alquiler tradicional debido a una reducción de las rentabilidades.

El mercado de la vivienda vacacional gira cada vez más en torno al turismo extranjero, con la construcción de nuevas viviendas por parte de los promotores que se ajustan a este poder adquisitivo más alto, en detrimento del de la población local. En un 40 % de los tramos costeros el turismo extranjero es superior al nacional. **(Gráfico 3.5.3)**

Tanto compradores extranjeros como nacionales han mostrado unas dinámicas similares en los últimos 12 meses **(Gráfico 3.5.4)**. En torno a un 60% de las zonas encuestadas observan un mantenimiento de las compraventas de ambos orígenes y en un 15% de las zonas han aumentado. Se registra una contracción ligera en un 16% de las zonas y solo en tramos concretos de Alicante y Málaga la demanda nacional se ha retraído con más intensidad que la extranjera.

Gráfico 3.5.1 ¿Cuál diría que es el porcentaje (%) de crecimiento, estancamiento o caída de las COMPRAVENTAS de vivienda vacacional en los últimos 12 meses?

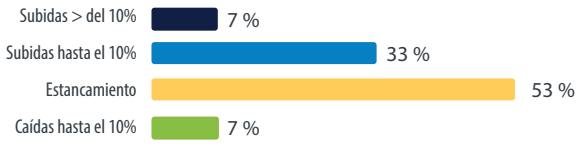


Gráfico 3.5.2 ¿Los compradores que adquieren viviendas vacacionales lo hacen mayoritariamente para uso propio o como inversión para alquiler?

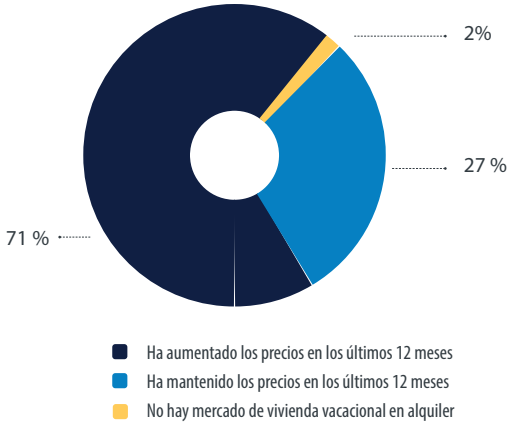


Gráfico 3.5.3 ¿¿Cuál es la nacionalidad del COMPRADOR predominante?

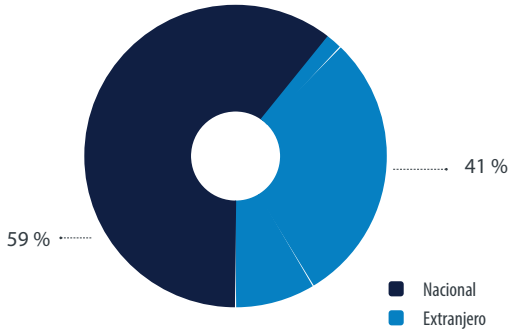
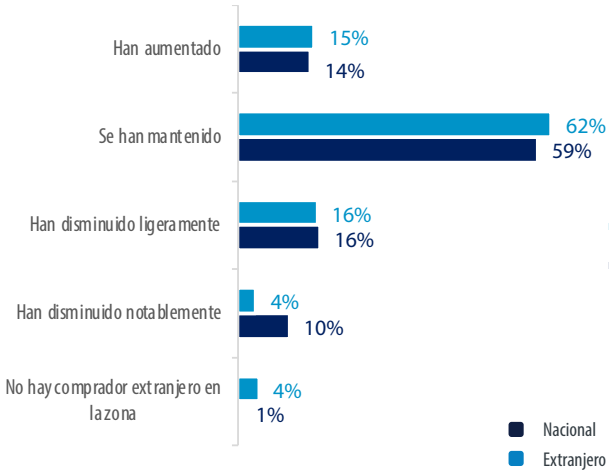


Gráfico 3.5.4 ¿Ha percibido un cambio en las compraventas de vivienda vacacional de ciudadanos durante los últimos 12 meses?



4 ANÁLISIS DE LA VIVIENDA VACACIONAL POR COSTA

Localización: Mallorca. Islas Baleares

Localización: Peñíscola. Costa Valenciana.

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

Tendencia alcista moderada en el precio, reactivación de las compraventas y contracción relevante en visados.

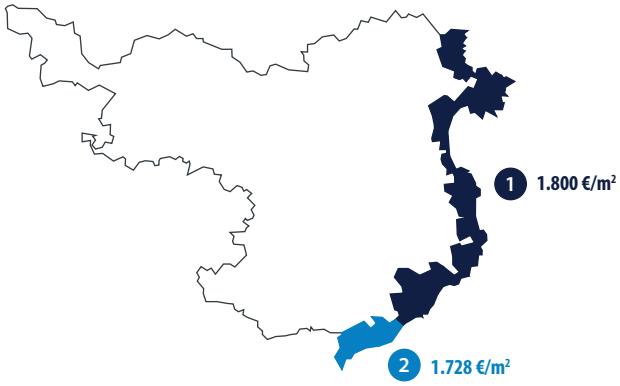
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio.** Se sitúa de media en los 2.300 €/m² en Costa Brava y en 3.000 €/m² en la Selva Marítima, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Girona de 1.782 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.686 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** en Girona sobre la provincia tiene uno de los pesos más limitados, y representa el 54 % de las compraventas y 16 % los visados. En 2022 ha sido más dinámico en compraventas y menos en visados que la provincia completa.

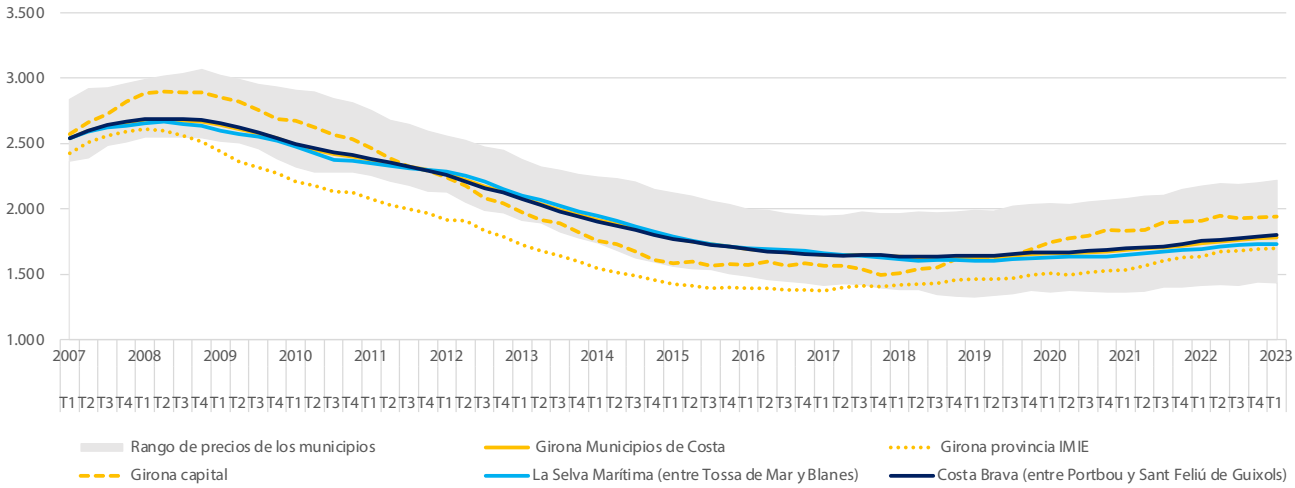
Las **compraventas** han registrado una reactivación importante en 2021 y 2022, con más impulso y volumen que todo el ciclo previo. La **actividad promotora** ha registrado en 2022 una contracción relevante, aunque en un mercado de volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras.

El **perfil de demanda** reparte protagonismo entre comprador nacional y extranjero. 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. Predomina la compra destinada a la inversión para alquiler por encima del uso propio.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²	COMPRAVENTAS	VISADOS
Provincia 1.686 +3,3 %	8.772	225
Costa 1.782 +2,5%	*Nueva* 4 %	*Pluri* 48 %
2ª residencia 2.800	*Usada* 96 %	*Uni* 51 %



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
GIRONA	**1TRIM 2023**	**% VARIACIÓN INTERANUAL**	**CAGR 5 años**	**DESDE MÁXIMOS**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**
Provincia	**1.686**	**3,3%**	**3,6%**	**-35%**	**16.168**	**11,1%**	**7,0%**	**1.416**	**-28,6%**	**16,0%**
Municipios de Costa	**1.782**	**2,5%**	**1,8%**	**-33,5%**	**8.772**	**15,1%**	**7,9%**	**225**	**-33,0%**	**5,8%**
1 Costa Brava (entre Portbou y Sant Feliú de Guixols)										
Calonge i Sant Antoni	1.809	7,7%	1,2%	-34,0%	473	-6,7%	7,8%	39	-32,8%	11,1%
Castelló d'Empúries	1.729	-0,3%	1,8%	-36,6%	893	37,0%	4,9%	19	11,8%	-1,0%
Castell-Platja d'Aro	2.216	1,9%	2,4%	-27,7%	605	2,0%	8,3%	4	-89,7%	-26,8%
Escala, L'	1.992	3,8%	2,4%	-27,4%	516	-4,3%	5,2%	12	-60,0%	3,7%
Palafrugell	1.434	1,3%	0,7%	-44,7%	609	13,0%	5,1%	9	-64,0%	-10,9%
Palamós	1.827	2,1%	2,3%	-32,5%	392	-1,3%	5,6%	56	-25,3%	123,7%
Roses	1.841	5,5%	2,2%	-29,7%	1.229	48,4%	8,5%	27	-32,5%	14,0%
Sant Feliu de Guíxols	1.601	-0,2%	1,0%	-37,4%	495	-2,8%	7,5%	14	-36,4%	7,0%
Torroella de Montgrí	1.748	1,3%	2,7%	-33,1%	405	17,7%	8,7%	6	200,0%	14,9%
2 La Selva Marítima (entre Tossa de Mar y Blanes)										
Blanes	1.557	3,1%	1,3%	-40,8%	805	5,9%	10,2%	23	130,0%	41,9%
Lloret de Mar	1.666	1,6%	0,9%	-36,8%	1.013	40,7%	13,0%	16	-11,1%	-20,4%
Tossa de Mar	1.960	1,7%	1,7%	-28,9%	228	10,1%	5,3%	-	-	-

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Barcelona El Maresme y Costa del Garraf

Tendencia alcista en el precio, reactivación de las compraventas y los visados.

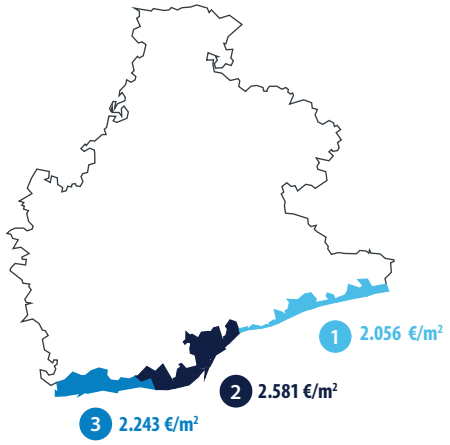
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa se mantiene elevado y es superior al precio medio.** Se sitúa de media en los 2.500 €/m² en El Maresme y en 3.000 €/m² en la Costa del Garraf, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Barcelona de 2.242 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 2.446 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** de Barcelona representa menos de la mitad del mercado de la provincia y supone un 44 % de las compraventas y de los visados. La costa de las inmediaciones de la ciudad de Barcelona se considera área metropolitana, de forma que en la provincia de Barcelona, el peso del mercado de primera residencia de la capital y su área metropolitana es más elevado y la segunda residencia en costa representa un porcentaje menor de la demanda global. En 2022, ha sido ligeramente más dinámico en compraventas y marcadamente más activo en visados que la provincia completa.

Las **compraventas** han registrado una reactivación importante, situándose en 2022 en niveles ligeramente superiores a 2017. La **actividad promotora** también registra una reactivación. Constituye la segunda línea de costa provincial con más visados por detrás de Málaga.

El **perfil de demanda** es de procedencia muy variada, con un peso relevante del comprador internacional europeo, compradores nacionales de la propia Comunidad Autónoma, así como ucranianos y rusos. Se da tanto uso propio como inversión para alquiler.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	2.446	+4,8 %
Costa	2.242	+4,5 %
2ª residencia	2.700	

COMPRAVENTAS

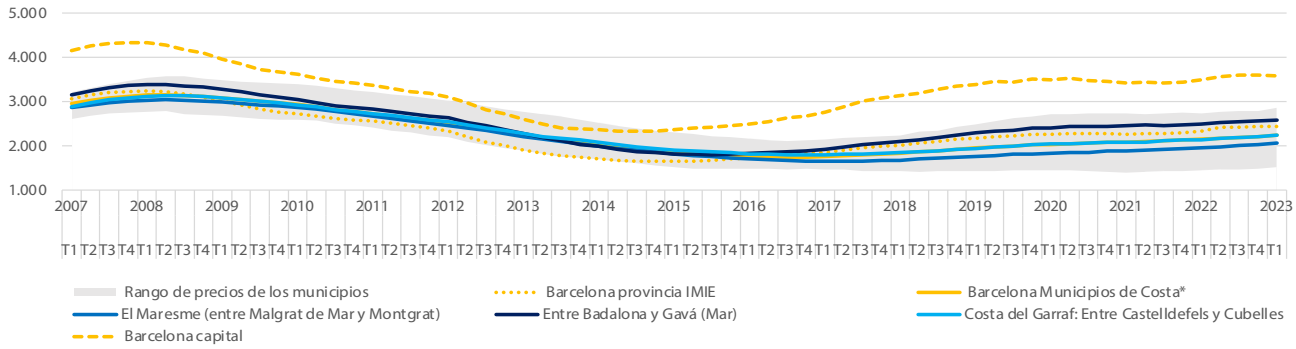
31.229

Nueva 6 %
Usada 94 %

VISADOS

5.854

Pluri 95 %
Uni 5 %



BARCELONA	VALOR €/M² 1TRIM 2023	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁXIMOS	COMPRAVENTAS ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años	VISADOS ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años
Provincia	**2.446**	**4,8%**	**3,9%**	**-24%**	**70.721**	**5,2%**	**4,0%**	**13.457**	**14,1%**	**9,0%**
Municipios de Costa	**2.242**	**4,5%**	**4,1%**	**-29,0%**	**31.229**	**6,5%**	**1,8%**	**5854**	**31,6%**	**9,0%**
1 El Maresme (entre Malgrat de Mar y Montgrat)										
Arenys de Mar	1.990	9,2%	4,3%	-32,6%	283	6,4%	-2,2%	37	-14,0%	23,3%
Calella	1.704	1,6%	3,4%	-43,2%	303	9,8%	2,0%	11	-26,7%	-3,3%
Canet de Mar	1.827	5,5%	3,3%	-36,1%	197	1,5%	-1,5%	24	4,3%	36,9%
Malgrat de Mar	1.512	4,5%	0,9%	-45,6%	282	-2,4%	6,1%	2	-96,4%	-16,7%
Masnou, El	2.449	3,3%	5,1%	-26,0%	326	11,3%	5,0%	89	-21,9%	-11,0%
Mataró	2.061	6,2%	5,7%	-32,3%	1.659	6,4%	5,7%	542	158,1%	13,4%
Montgat	2.728	6,1%	6,4%	-20,0%	212	5,0%	9,8%	26	-18,8%	-17,2%
Pineda de Mar	1.599	4,7%	2,4%	-44,9%	580	28,0%	8,0%	23	-32,4%	26,9%
Premià de Mar	2.164	5,3%	4,5%	-29,9%	341	8,9%	1,5%	9	350,0%	12,5%
Sant Andreu de Llavaneres	2.112	3,7%	3,3%	-30,4%	192	-31,4%	4,9%	56	833,3%	18,5%
Vilassar de Mar	2.468	6,8%	4,4%	-25,1%	222	0,9%	-1,2%	4	-20,0%	-4,4%
2 Entre Badalona y Gavá (Mar)										
Badalona	2.207	1,5%	3,7%	-31,3%	2.742	19,6%	1,3%	803	16,5%	0,1%
Barcelona	3.608	3,5%	2,9%	-16,8%	17.545	6,2%	0,8%	2.424	11,1%	11,1%
Gavà	2.592	8,8%	5,7%	-22,5%	607	13,9%	-1,3%	33	3,1%	0,6%
Prat de Llobregat, El	2.434	3,3%	4,1%	-24,8%	600	8,9%	3,1%	142	-55,8%	-6,1%
Sant Adrià de Besòs	2.289	-1,6%	5,8%	-23,8%	595	43,7%	11,1%	81	211,5%	-6,9%
Viladecans	2.356	3,9%	3,9%	-27,4%	783	0,1%	6,0%	336	1.876,5%	22,9%
3 Costa del Garraf: Entre Castelldefels y Cubelles										
Castelldefels	2.856	4,2%	5,1%	-20,0%	870	15,7%	2,0%	3	-95,2%	-34,6%
Cubelles	1.823	2,5%	2,7%	-37,9%	369	-17,3%	1,9%	54	-10,0%	78,3%
Sant Pere de Ribes	1.791	4,4%	2,0%	-37,7%	524	8,0%	8,0%	206	92,5%	38,1%
Sitges	2.628	4,5%	3,4%	-23,8%	558	-15,7%	-0,4%	323	68,2%	4,8%
Vilanova i la Geltrú	2.116	8,0%	6,5%	-27,9%	1.039	-0,1%	4,2%	626	185,8%	25,6%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Tarragona Costa Dorada

Tendencia alcista en el precio en la mayoría de los tramos de costa, reactivación de las compraventas y los visados.

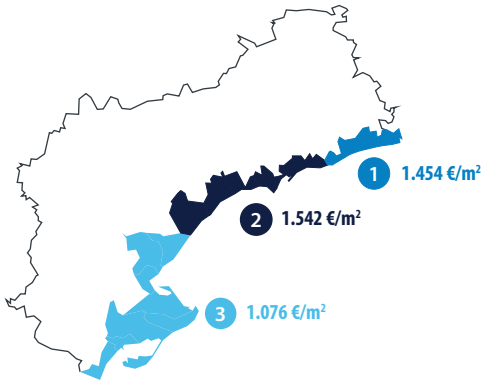
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa no aumenta y es superior al precio medio**. Se sitúa de media en los 1.600 €/m² entre Cunit y Altafulla, 1.850 €/m² entre Tarragona y Hospitalet de L'Infant y 1.700 €/m² entre L'ametlla de Mar y Alcanar. Frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Tarragona de 1.369 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.407 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** tiene un peso relevante en la provincia de Tarragona y supone el 67 % de las compraventas y el 61 % de los visados. En 2022 ha sido ligeramente más dinámico en compraventas y marcadamente más activo en visados que la provincia completa.

Las **compraventas** han registrado una reactivación, superando la caída de 2020 y situándose por encima de los niveles de todo el ciclo previo. La actividad promotora también registra una fuerte reactivación, aunque se trata de un mercado de volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras.

El **perfil de demanda** es principalmente nacional, procedente de provincias cercanas, de Cataluña y Aragón. A nivel internacional destaca la demanda de Francia, Alemania y Suiza. Predomina la compra destinada a la inversión para alquiler por encima del uso propio.

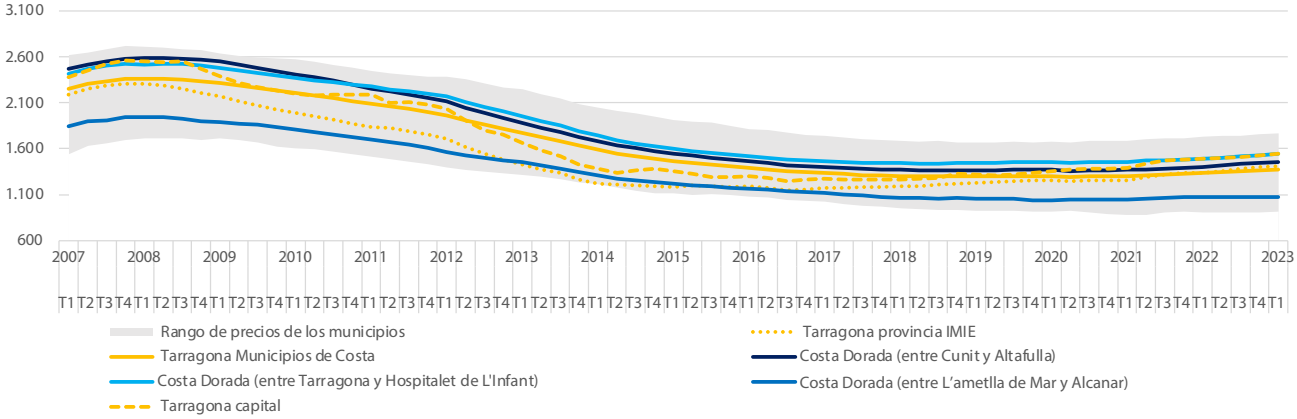
PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.407	+5,7 %
Costa	1.369	+2,6 %
2ª residencia	1.700	

COMPRAVENTAS: 11.526 — Nueva 7 % ▲, Usada 93 % ▲

VISADOS: 479 — Pluri 61 % ▲, Uni 39 % ▲



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
TARRAGONA	1TRIM 2023	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años	ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años
Provincia	**1.407**	**5,0%**	**3,4%**	**-39%**	**17.187**	**5,0%**	**9,0%**	**789**	**28,1%**	**11,0%**
Municipios de Costa	**1.369**	**2,6%**	**1,0%**	**-42,1%**	**11.526**	**6,0%**	**8,5%**	**479**	**90,8%**	**11,7%**
1 Costa Dorada (entre Cunit y Altafulla)										
Calafell	1.469	3,2%	0,9%	-44,9%	1.155	21,2%	10,4%	18	80,0%	24,6%
Cunit	1.501	4,9%	1,3%	-44,8%	502	4,8%	9,7%	6	-40,0%	8,4%
Roda de Berà	1.455	5,1%	0,8%	-43,5%	324	-10,7%	13,2%	-	-	-
Torredembarra	1.448	1,8%	0,3%	-43,4%	411	-18,5%	4,4%	6	-78,6%	-28,0%
Vendrell, El	1.397	2,9%	2,4%	-43,4%	1.009	5,2%	6,5%	36	125,0%	35,1%
2 Costa Dorada (entre Tarragona y Hospitalet de L'Infant)										
Cambrils	1.771	2,5%	1,0%	-33,4%	1.076	3,7%	9,9%	53	32,5%	-2,8%
Mont-roig del Camp	1.452	3,1%	0,4%	-43,2%	810	7,1%	14,6%	24	71,4%	14,9%
Tarragona	1.639	3,5%	0,9%	-38,8%	1.255	33,8%	5,4%	126	4100,0%	30,0%
Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	1.547	3,8%	4,2%	-39,5%	2.072	3,3%	6,7%	161	172,9%	8,7%
Vila-seca	1.402	2,2%	0,9%	-43,4%	177	-1,7%	5,9%	-	-	-
Salou	1.441	4,3%	0,9%	-37,8%	561	10,2%	6,1%	32	-31,9%	60,5%
3 Costa Dorada (entre L'ametlla de Mar y Alcanar)										
Alcanar	1.081	0,5%	0,6%	-46,6%	276	29,6%	15,5%	-	-	-
Ametlla de Mar, L'	1.431	2,0%	1,8%	-36,5%	335	18,8%	12,2%	-	-	-
Amposta	918	1,2%	-0,8%	-46,5%	359	-2,4%	10,5%	4	-63,6%	-4,4%
Sant Carles de la Ràpita	917	-4,7%	-1,1%	-48,9%	207	-2,8%	3,4%	9	12,5%	55,2%
Deltebre	1.034	0,8%	-0,3%	-49,0%	460	-5,9%	13,3%	4	-20,0%	0,0%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Castellón Costa del Azahar

Tendencia alcista en el precio en la práctica totalidad de municipios costeros, contracción leve en compraventas y visados.

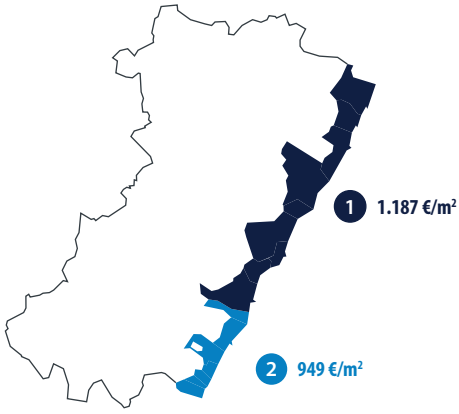
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa aumenta y se sitúa notablemente por encima del precio medio.** Se sitúa de media en los 2.400 €/m² entre Vinaròs y Castellón de la Plana y en 1.800 €/m² entre Borriana y Playa de Almenara, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Castellón de 1.108 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.074 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** tiene un peso relevante en la provincia de Castellón y supone un 74 % de las compraventas y un 63 % de los visados. En 2022, teniendo en cuenta la reducción de actividad, ha sido ligeramente más dinámico en compraventas y en visados que la provincia completa.

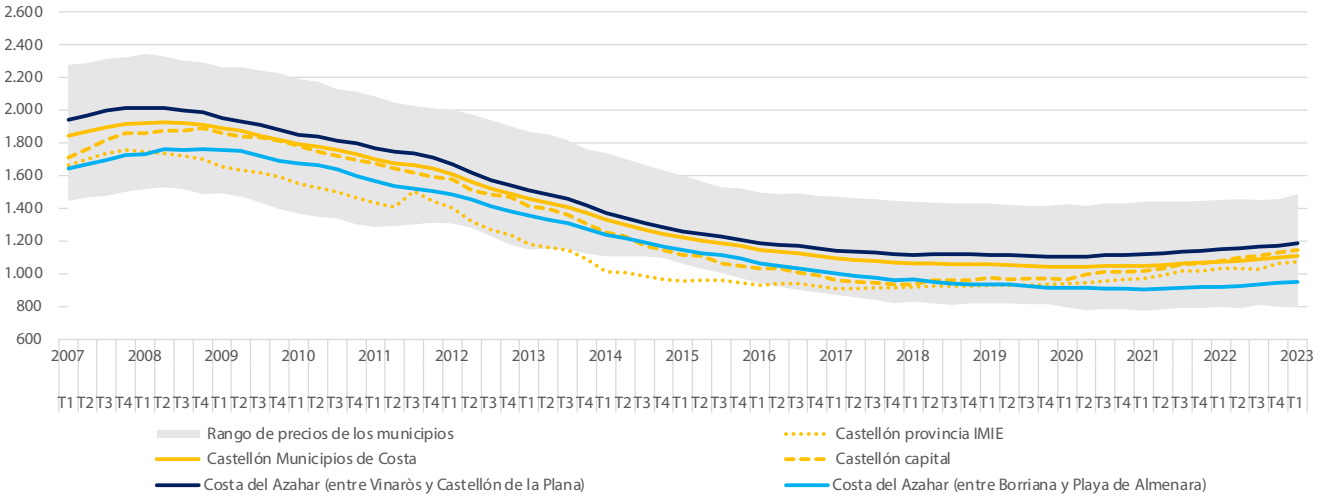
Las **compraventas** han registrado una contracción leve en el entorno de la estabilización tras un fuerte rebote en 2021 respecto a 2020. La **actividad promotora** registra una ligera contracción, en un mercado de volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras.

El **perfil de demanda** es fundamentalmente nacional, procedente de Comunidad Valenciana, Aragón, Comunidad de Madrid y País Vasco. El comprador extranjero pierde protagonismo con respecto a años anteriores. Predomina la compra para uso propio.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		COMPRAVENTAS		VISADOS	
Provincia	1.074 +4,3 %	8.876	Nueva 6 % ▼ Usada 94 % ▲	647	Pluri 81 % ▼ Uni 19 % ▲
Costa	1.108 +3,2 %				
2ª residencia	2.300				



CASTELLÓN	VALOR €/M² 1TRIM 2023	VALOR €/M² % VARIACIÓN INTERANUAL	VALOR €/M² CAGR 5 años	VALOR €/M² DESDE MÁXIMOS	COMPRAVENTAS ACUMU. 2022	COMPRAVENTAS VARIACIÓN vs 2021	COMPRAVENTAS CAGR 5 años	VISADOS ACUMU. 2022	VISADOS VARIACIÓN vs 2021	VISADOS CAGR 5 años
Provincia	**1.074**	**4,3%**	**3,2%**	**-39%**	**12.007**	**-2,4%**	**8,0%**	**1.022**	**-16,6%**	**17,0%**
Municipios de Costa	**1.108**	**3,2%**	**0,8%**	**-42,5%**	**8.876**	**-1,0%**	**7,3%**	**647**	**-7,0%**	**17,0%**
1 Costa del Azahar (entre Vinaròs y Castellón de la Plana)										
Alcalà de Xivert	1.276	5,8%	1,6%	-38,5%	465	0,4%	3,8%	-	-	-
Almassora	817	0,1%	-1,2%	-50,3%	438	-10,2%	6,4%	15	-25,0%	24,6%
Benicarló	1.019	2,0%	1,2%	-46,6%	479	6,7%	9,6%	4	100,0%	-32,2%
Benicasim/Benicàssim	1.485	2,4%	0,6%	-36,3%	491	-18,3%	0,5%	55	-41,5%	38,0%
Castelló de la Plana	1.143	5,9%	4,1%	-39,5%	2.507	-1,5%	6,5%	450	28,6%	19,2%
Oropesa del Mar/Orpesa	1.255	1,8%	1,8%	-46,4%	1.128	-1,3%	9,7%	26	inf	67,0%
Peníscola/Peñíscola	1.425	5,9%	1,3%	-35,6%	553	-12,9%	4,5%	-	-	-
Vinaròs	1.076	0,7%	0,2%	-41,0%	680	17,0%	7,8%	41	-75,0%	1,0%
2 Costa del Azahar (entre Borriana y Playa de Almenara)										
Almenara	1.058	7,8%	0,5%	-41,9%	156	-45,1%	3,6%	-	-	-
Borriana/Burriana	920	2,4%	-0,3%	-42,1%	664	12,4%	7,9%	54	-14,3%	26,0%
Moncofa	1.025	2,4%	-0,7%	-53,6%	458	-16,9%	3,3%	-	-	-
Nules	792	-0,5%	-0,9%	-48,2%	291	15,5%	12,7%	2	-33,3%	-19,7%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Valencia Costa de Valencia

Tendencia alcista en el precio en la práctica totalidad de municipios costeros, reactivación en compraventas y en visados.

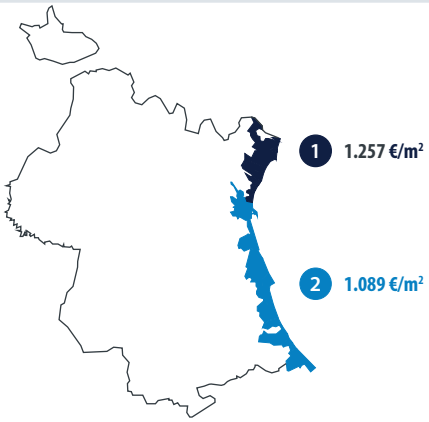
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio.** Se sitúa de media en los 1.750 €/m² entre Canet d'en Berenguer y Alboraia y en 1.900 €/m² entre playas de Sueca y Oliva, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Valencia de 1.180 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.331 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** en Valencia supone la mitad del mercado de la provincia completa y concentra un 51 % de las compraventas y los visados. En 2022 ha sido ligeramente más dinámico en compraventas y marcadamente más activo en visados que la provincia completa.

Las **compraventas** han registrado una reactivación importante, aunque se moderan tras el fuerte rebote de 2021. En 2022 se retoma la tendencia vigente desde 2013 tras la interrupción de la pandemia en 2020. La **actividad promotora** también registra una reactivación. Constituye la quinta línea de costa provincial con más visados, por detrás de Málaga, Barcelona, Islas Baleares y Alicante.

El **perfil de demanda** ha cambiado en los últimos periodos, con un mayor protagonismo del comprador nacional procedente de la propia comunidad autónoma y de comunidades próximas como Aragón y Castilla La Mancha, además de Madrid y País Vasco. El comprador extranjero, principalmente ingleses y alemanes, se reduce. Predomina el uso propio.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.331	+9,9 %
Costa	1.180	+5,7 %
2ª residencia	1.800	

COMPRAVENTAS

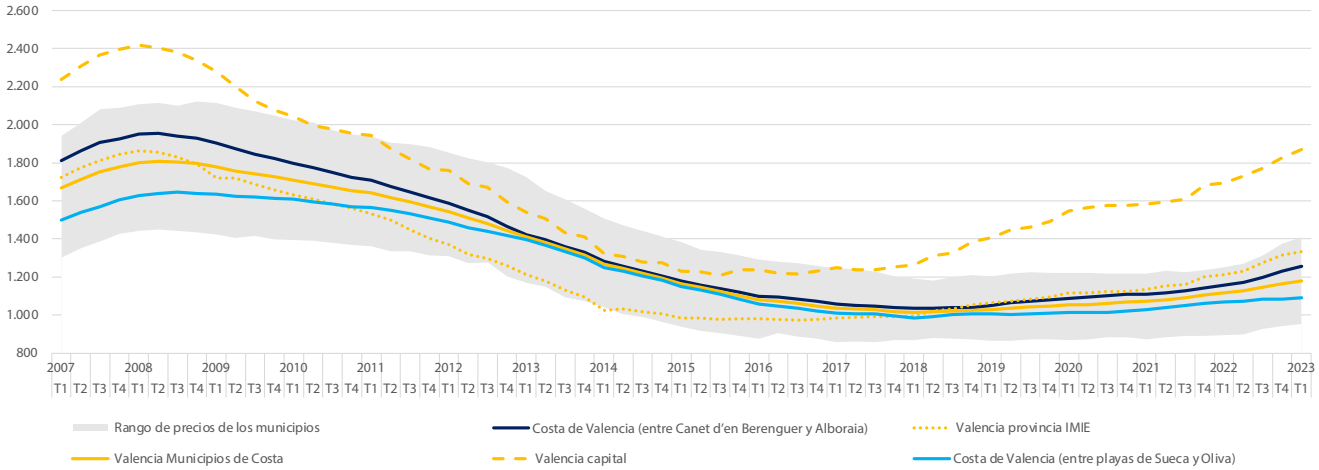
22.059

Nueva 13 %
Usada 87 %

VISADOS

2.458

Pluri 94 %
Uni 6 %



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
VALENCIA	**1TRIM 2023**	**% VARIACIÓN INTERANUAL**	**CAGR 5 años**	**DESDE MÁXIMOS**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**
Provincia	**1.331**	**9,9%**	**6,0%**	**-29%**	**43.299**	**6,5%**	**7,0%**	**4.855**	**13,8%**	**18,0%**
Municipios de Costa	**1.180**	**5,7%**	**3,1%**	**-34,8%**	**22.059**	**8,2%**	**5,4%**	**2458**	**31,3%**	**19,6%**
1 Costa de Valencia (entre Canet D'en Berenguer y Alboraia)										
Canet d'En Berenguer	1.410	12,6%	3,4%	-33,6%	641	117,3%	25,7%	-	-	-
Massamagrell	985	9,8%	2,4%	-45,8%	269	45,4%	9,4%	44	15,8%	61,5%
Meliana	1.067	10,2%	3,1%	-44,1%	106	15,2%	4,0%	5	150,0%	10,8%
Pobla de Farnals, la	1.269	4,7%	2,2%	-35,3%	262	-12,4%	12,4%	-	-	-
Puçol	1.108	1,5%	2,0%	-37,7%	359	-6,3%	9,3%	50	614,3%	52,8%
Sagunto/Sagunt	1.098	11,9%	4,8%	-36,7%	1.765	38,9%	15,3%	426	235,4%	74,9%
València	1.862	9,9%	8,1%	-23,0%	12.886	6,6%	3,3%	1.711	10,3%	14,3%
2 Costa de Valencia (entre Playas de Sueca y Oliva)										
Cullera	1.194	2,4%	1,1%	-33,9%	863	-4,0%	6,0%	26	420,0%	30,0%
Daimús	1.298	4,8%	2,1%	-31,0%	169	-18,8%	6,2%	-	-	-
Gandia	1.084	-4,5%	3,5%	-38,2%	1.854	6,2%	5,0%	70	105,9%	69,5%
Oliva	1.025	1,3%	2,5%	-29,2%	897	27,2%	11,3%	114	185,0%	16,6%
Sueca	983	2,2%	1,1%	-34,6%	477	-21,2%	2,8%	9	-30,8%	55,2%
Tavernes de la Valldigna	952	6,4%	1,8%	-37,7%	369	-6,6%	10,1%	3	50,0%	24,6%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Alicante Costa Blanca

Tendencia alcista y algunos casos de estabilidad en los precios de los municipios costeros, reactivación intensa en compraventas y contracción moderada en visados.

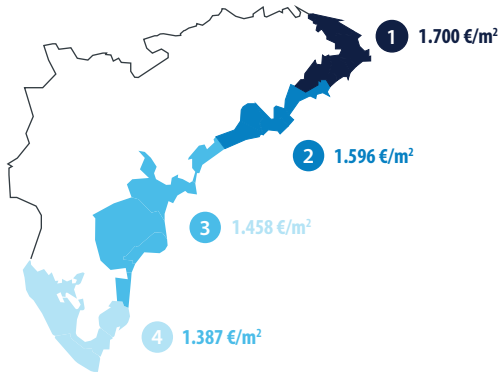
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa se mantiene y es notablemente superior al precio medio.** Se sitúa de media en los 1.700 €/m² entre Denia y Benissa, 2.200 €/m² entre Calpe y Santa Pola y en 2.100 €/m² entre Guardamar del Segura y Pilar de la Horadada, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Alicante de 1.533 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.348 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** en Alicante tiene un elevado peso en el mercado de la provincia completa y concentra el 72 % de las compraventas y el 69 % de los visados. En 2022 el dinamismo de compraventas y visados ha estado en línea con la provincia completa.

Las **compraventas** han registrado una intensa reactivación en 2022 y se han superado los niveles del ciclo precedente. La **actividad promotora,** sin embargo, registra una contracción. Se trata de un descenso moderado pero continuado desde 2017. Constituye la cuarta línea de costa provincial con más visados por detrás de Málaga, Barcelona e Islas Baleares.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente internacional. Procedente de Reino Unido, Francia, Alemania, Centro Europa y Escandinavia, además de Rusia y Ucrania. El comprador nacional proviene de Madrid, País Vasco o Castilla La Mancha. Predomina la compra con finalidad de uso propio.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²

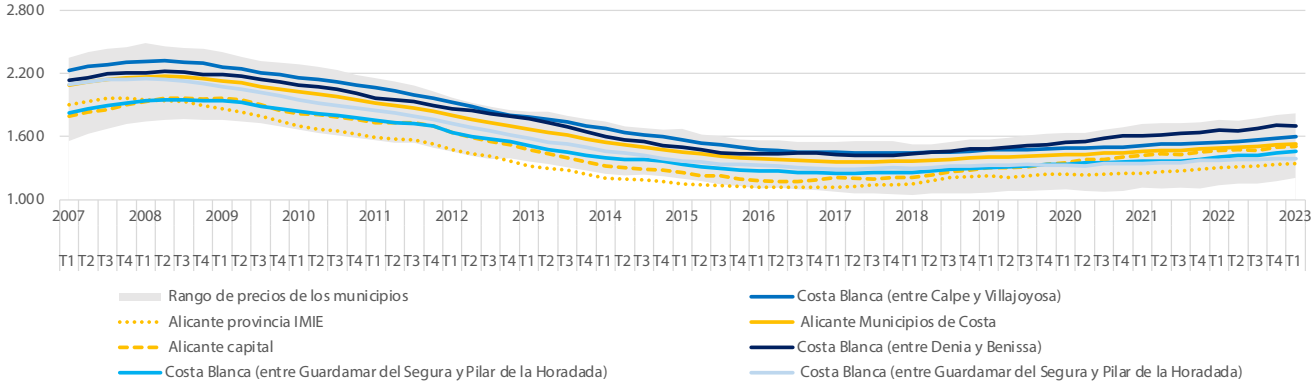
Provincia 1.348 +3,3 %
Costa 1.533 +2,7 %
2ª residencia 2.100

COMPRAVENTAS

41.873
Nueva 10 %
Usada 90 %

VISADOS

3.164
Pluri 83 %
Uni 17 %



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
ALICANTE	**1TRIM 2023**	**% VARIACIÓN INTERANUAL**	**CAGR 5 años**	**DESDE MÁXIMOS**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**
Provincia	**1.348**	**3,3%**	**3,3%**	**-31,0%**	**57.946**	**25,8%**	**8,0%**	**4.571**	**-11,2%**	**-6,0%**
Municipios de Costa	**1.533**	**2,7%**	**2,4%**	**-29,4%**	**41.873**	**26,6%**	**6,9%**	**3164**	**-11,7%**	**-9,1%**
1 Costa Blanca (entre Denia y Benissa)										
Dénia	1.762	0,2%	4,6%	-21,1%	2.156	15,0%	7,3%	244	-24,9%	9,8%
Jávea/Xàbia	1.822	6,8%	3,8%	-21,0%	1.349	18,9%	6,5%	123	-59,4%	0,2%
Teulada	1.517	0,0%	1,8%	-29,2%	670	27,1%	8,3%	41	32,3%	-18,8%
2 Costa Blanca (entre Calpe y Villajoyosa)										
Alfàs del Pi, l'	1.696	10,0%	2,1%	-28,3%	642	50,4%	7,2%	1	0,0%	-48,3%
Altea	1.558	1,8%	1,2%	-29,0%	894	18,9%	4,1%	49	14,0%	19,6%
Benidorm	1.726	3,2%	3,3%	-29,6%	2.324	32,9%	4,6%	39	-73,6%	-32,8%
Calp	1.620	0,6%	2,2%	-29,1%	1.374	38,5%	8,0%	126	117,2%	2,2%
Finestrat	1.664	5,2%	2,6%	-33,1%	402	-30,3%	17,6%	-	-	-
Villajoyosa/Vila Joiosa, la	1.311	-0,8%	0,7%	-40,0%	1.076	35,5%	10,4%	155	28,1%	1,2%
3 Costa Blanca (entre Campello y Santa Pola)										
Alicante/Alacant	1.503	2,5%	4,4%	-23,4%	7.750	17,1%	6,0%	497	-29,1%	-9,3%
Campello, el	1.618	4,3%	2,6%	-19,0%	1.096	8,8%	6,8%	83	72,9%	-14,3%
Elche/Elx	1.203	5,5%	2,9%	-31,8%	3.622	6,7%	7,5%	162	-56,8%	-21,5%
Santa Pola	1.507	2,6%	2,3%	-28,2%	2.251	35,5%	13,3%	213	-23,7%	7,4%
4 Costa Blanca (entre Guardamar del Segura y Pilar de la Horadada)										
Guardamar del Segura	1.390	3,7%	0,9%	-35,2%	1.119	35,8%	6,8%	275	135,0%	1,4%
Orihuela	1.349	-5,6%	0,6%	-37,1%	5.238	36,8%	4,1%	607	43,8%	-12,0%
Pilar de la Horadada	1.438	1,6%	2,1%	-33,2%	1.158	5,4%	0,8%	256	1,6%	-6,7%
Torrevieja	1.370	4,9%	1,6%	-36,6%	7.806	55,7%	9,0%	257	-20,2%	-16,5%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Murcia Costa Cálida

Tendencia alcista y casos de estabilidad entre los precios de los municipios costeros, reactivación intensa de compraventas y visados.

El **precio de las viviendas vacacionales de la costa no aumenta y es superior al precio medio.** Se sitúa de media en los 1.100 €/m² en la Manga del Mar Menor y en 1.650 €/m² entre Mazarrón y Águilas, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Murcia de 1.033 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.102 €/m².

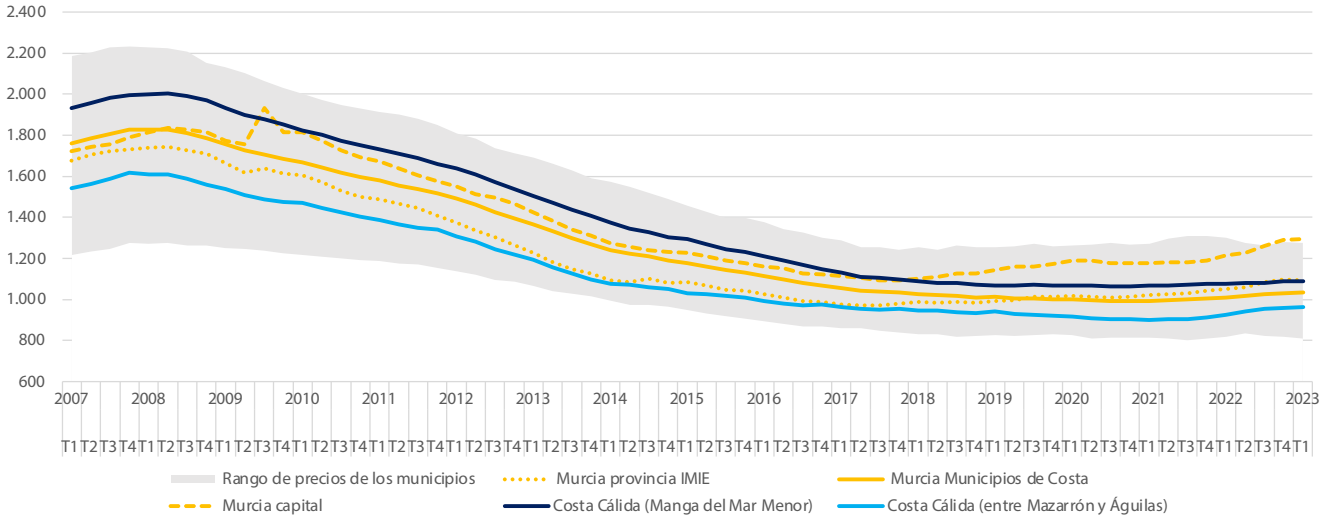
El **mercado de los municipios costeros** en Murcia no tiene tanto peso sobre el total de la provincia como en otras zonas del Mediterráneo, y concentra un 42 % de las compraventas y 39 % de los visados. En 2022 ha sido ligeramente más dinámico en compraventas y marcadamente más activo en visados que la provincia completa.

Las **compraventas** han registrado una reactivación importante, superando los niveles de 2019 y retomando la tendencia iniciada en 2013 e interrumpida por la pandemia. La **actividad promotora** registra una intensa reactivación. Constituye la octava línea de costa provincial con más visados.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente de Madrid, Castilla La Mancha y País Vasco. La demanda extranjera procede de Reino Unido y países nórdicos. Predomina la compra con finalidad de uso propio.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA

VALOR €/m²		COMPRAVENTAS		VISADOS	
Provincia	1.102 +4,9 %	10.586		1.275	
Costa	1.033 +2,3 %	*Nueva*	8 %	*Pluri*	61 %
2ª residencia	1.300	*Usada*	92 %	*Uni*	39 %



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
MURCIA	**1TRIM 2023**	**% VARIACIÓN INTERANUAL**	**CAGR 5 años**	**DESDE MÁXIMOS**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**
Provincia	**1.102**	**4,9%**	**2,2%**	**-37,0%**	**25.449**	**7,5%**	**11,0%**	**3.277**	**24,4%**	**23,0%**
Municipios de Costa	**1.033**	**2,3%**	**0,1%**	**-43,5%**	**10.586**	**8,5%**	**10,1%**	**1275**	**51,1%**	**31,2%**
1 Costa Cálida (Manga del Mar Menor)										
Alcázares, Los	1.129	2,1%	-1,7%	-49,4%	785	20,2%	14,9%	32	-23,8%	-17,9%
Cartagena	1.164	3,8%	2,5%	-40,2%	3.562	0,3%	8,2%	337	50,4%	30,8%
San Javier	1.276	-2,0%	0,3%	-40,3%	1.703	15,3%	13,0%	285	128,0%	40,5%
San Pedro del Pinatar	1.018	1,4%	-0,4%	-49,0%	1.032	37,1%	13,0%	256	82,9%	27,8%
Unión, La	859	0,5%	-1,1%	-51,2%	337	30,1%	14,8%	9	800,0%	12,5%
2 Costa Cálida (entre Mazarrón y Águilas)										
Águilas	1.014	4,5%	0,7%	-44,7%	828	-2,6%	10,3%	129	3,2%	66,8%
Lorca	965	7,0%	0,6%	-32,2%	930	7,4%	10,1%	104	-11,9%	-
Mazarrón	1.062	4,9%	0,3%	-45,7%	1.243	7,9%	6,4%	79	29,5%	45,8%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Almería Costa de Almería

Tendencia alcista y casos de estabilidad en los precios de los municipios costeros, reactivación en compraventas y contracción en visados.

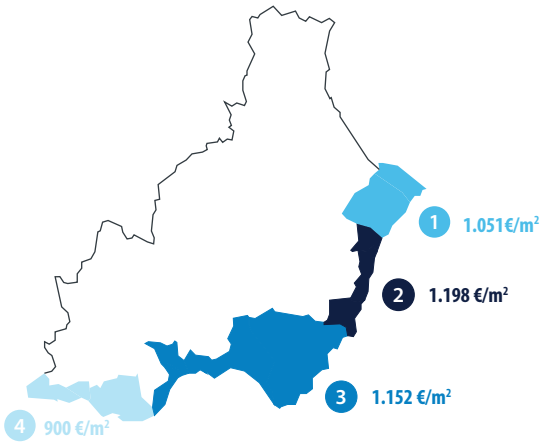
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa aumenta y se emplaza notablemente por encima del precio medio.** Se sitúa de media en los 2.000 €/m² entre Pulpí y Cuevas del Almanzora, 1.850 €/m² entre Vera playa y Carboneras, 2.200 €/m² entre Níjar y Aguadulce y 1.600 €/m² entre Roquetas de Mar y Adra, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Almería de 1.087 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.155 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** en Almería tiene un elevado peso en el mercado de la provincia completa y concentra el 78 % de las compraventas y el 71 % de los visados. En 2022 ha sido menos dinámico en compraventas y en visados que la provincia completa.

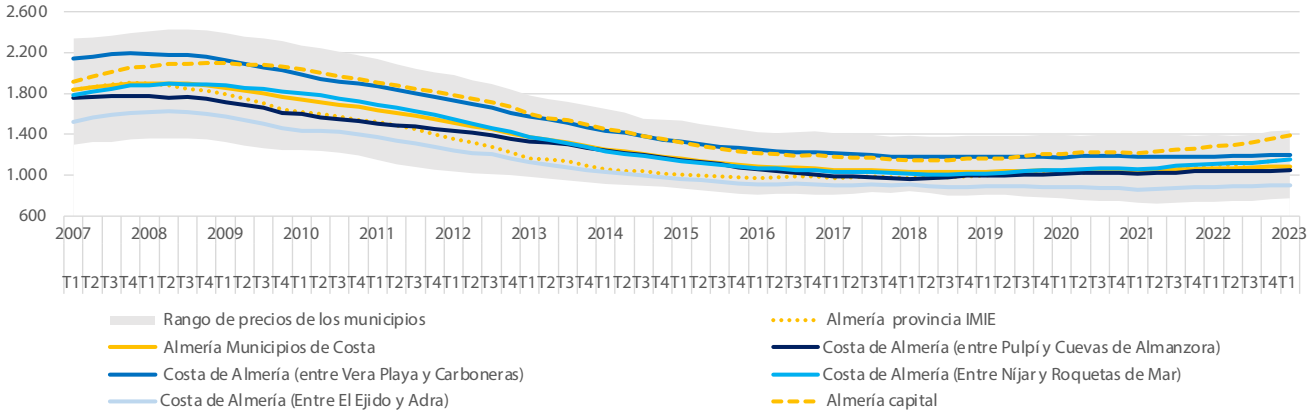
Las **compraventas** han registrado una reactivación, aunque se modera tras el fuerte rebote de 2021. Los dos últimos años 2021 y 2022, con niveles superiores al ciclo previo. La **actividad promotora** ha registrado en 2022 una contracción contenida. A pesar del leve retroceso se mantiene en niveles bastante estables desde 2018. Constituye la novena línea de costa provincial con más visados.

El **perfil de demanda** es principalmente nacional, procedente de Madrid, de las provincias limítrofes y de las localidades próximas que carecen de playas. La demanda extranjera de británicos, franceses, alemanes y centroeuropeos tiene mucha presencia en ciertas zonas, por encima de la nacional, mientras que en otras es prácticamente inexistente. Predomina la compra para uso propio.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²	COMPRAVENTAS	VISADOS
Provincia 1.155 +5,0 %	12.329	1.175
Costa 1.087 +2,1 %	Nueva 10 %	Pluri 83 %
2ª residencia 2.000	Usada 90 %	Uni 17 %



ALMERÍA	VALOR €/M² 1TRIM 2023	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁXIMOS	COMPRAVENTAS ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años	VISADOS ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años
Provincia	**1.155**	**5,0%**	**3,5%**	**-39,0%**	**15.822**	**8,4%**	**10,0%**	**1.654**	**-8,2%**	**7,0%**
Municipios de Costa	**1.087**	**2,1%**	**1,0%**	**-42,7%**	**12.329**	**6,1%**	**9,4%**	**1175**	**-16,8%**	**14,4%**
1 Costa de Almería (entre Pulpí y Cuevas de Almanzora)										
Cuevas del Almanzora	928	1,9%	0,2%	-46,9%	475	20,6%	13,0%	17	142,9%	1,2%
Pulpí	1.173	0,3%	3,3%	-35,5%	578	70,0%	5,3%	-	-	-
2 Costa de Almería (entre Vera Playa y Carboneras)										
Carboneras	1.072	1,0%	-0,8%	-49,5%	188	19,7%	13,5%	-	-	-
Garrucha	1.044	-1,4%	-0,7%	-47,9%	248	1,6%	5,4%	-	-	-
Mojácar	1.440	3,4%	0,8%	-40,7%	737	35,0%	15,5%	-	-	-
Vera	1.235	2,0%	1,6%	-45,9%	1.219	20,9%	9,8%	17	-60,5%	1,2%
3 Costa de Almería (Entre Níjar y Roquetas de Mar)										
Almería	1.389	8,4%	3,9%	-33,8%	3.555	-1,9%	11,0%	628	-39,8%	10,2%
Níjar	924	-0,6%	1,0%	-44,2%	419	10,0%	8,2%	142	208,7%	18,4%
Roquetas de Mar	1.143	1,7%	2,4%	-42,5%	2.860	7,6%	8,5%	87	6,1%	8,1%
4 Costa de Almería (Entre El Ejido y Adra)										
Adra	895	3,0%	-0,9%	-47,4%	329	17,5%	7,9%	17	-71,2%	2,5%
Berja	774	5,0%	-1,7%	-43,0%	153	4,8%	3,6%	0	-100,0%	-100,0%
Ejido, El	1.032	-0,2%	2,0%	-43,0%	1.513	-16,6%	7,6%	267	111,9%	46,2%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Granada Costa Tropical

Tendencia principalmente alcista en el precio, reactivación en las compraventas y ligera contracción en visados.

El **precio de las viviendas vacacionales de la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio.** Se sitúa de media en los 1.850 €/m², frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Granada de 1.282 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.203 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** sobre el conjunto de la provincia de Granada tiene uno de los pesos más limitados debido a la reducida línea de costa. Supone el 19 % de las compraventas y el 16 % de los visados totales de la provincia. En 2022 ha estado en línea con el dinamismo en compraventas de la provincia completa, pero por debajo en visados.

Las **compraventas** han registrado una reactivación importante, aunque se moderan tras el fuerte rebote de 2021. La **actividad promotora** ha registrado en 2022 una ligera contracción, en un mercado de volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras.

El **perfil de demanda** es principalmente nacional, local y de la propia provincia, así como de las provincias de Jaén, Córdoba y Madrid. La demanda extranjera de Reino Unido, Francia, Alemania y países nórdicos es representativa y en ubicaciones concretas adquiere cierto peso. Predomina la compra para uso propio.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA

1 **1.282 €/m²**

VALOR €/m²		
Provincia	1.203	+6,7 %
Costa	1.282	+6,8 %
2ª residencia	1.900	

COMPRAVENTAS

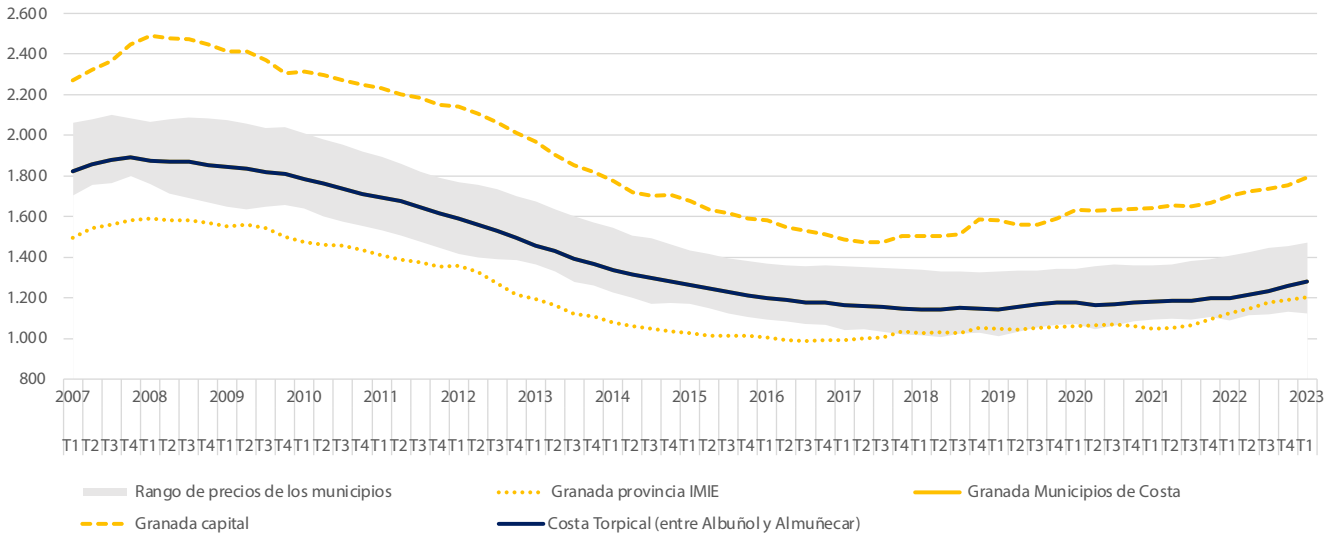
3.085

Nueva 19 % ▼
Usada 81 % ▲

VISADOS

247

Pluri 94 % ▼
Uni 6 % ▲



GRANADA	VALOR €/M² 1TRIM 2023	VALOR €/M² % VARIACIÓN INTERANUAL	VALOR €/M² CAGR 5 años	VALOR €/M² DESDE MÁXIMOS	COMPRAVENTAS ACUMU. 2022	COMPRAVENTAS VARIACIÓN vs 2021	COMPRAVENTAS CAGR 5 años	VISADOS ACUMU. 2022	VISADOS VARIACIÓN vs 2021	VISADOS CAGR 5 años
Provincia	**1.203**	**6,7%**	**3,2%**	**-24,0%**	**15.887**	**10,2%**	**9,0%**	**1.746**	**13,1%**	**3,0%**
Municipios de Costa	**1.282**	**6,8%**	**2,3%**	**-32,2%**	**3.085**	**11,0%**	**8,9%**	**274**	**-6,8%**	**-2,8%**
1 Costa Tropical										
Almuñécar	1.473	4,8%	1,9%	-29,9%	1.001	10,0%	4,1%	13	-87,4%	-39,8%
Gualchos	1.121	0,2%	0,6%	-37,8%	166	-27,5%	12,0%	-	-	-
Motril	1.307	20,2%	5,1%	-30,7%	1.223	10,3%	9,2%	97	-48,7%	-6,4%
Salobreña	1.226	3,1%	1,6%	-35,1%	509	50,1%	21,0%	164	8.100,0%	61,3%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Málaga Costa del Sol

Tendencia alcista generalizada en precios, reactivación en compraventas y en visados.

El **precio de las viviendas vacacionales de la costa aumenta y se sitúa notablemente por encima del precio medio.** Se sitúa de media en los 3.100 €/m² en La Axarquía, en 3.300 €/m² entre Torremolinos y Mijas y en 3.500 €/m² entre Marbella y Manilva, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Málaga de 1.970 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.973 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** de Málaga tiene uno de los mayores pesos (junto con la Islas) y concentra 84 % de las compraventas y 82 % los visados totales de la provincia. En 2022 ha sido menos dinámico en compraventas que la provincia completa, aunque se ha mantenido en línea con la actividad de visados.

Las **compraventas** han registrado una reactivación importante, aunque se moderan tras el fuerte rebote de 2021. La **actividad promotora** también registra una reactivación. Constituye la primera línea de costa provincial con más visados en todo el litoral nacional.

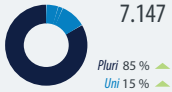
El **perfil de demanda** es mayoritariamente internacional en todas las zonas, a excepción de Fuengirola y de los alrededores de la capital, donde existe mayor presencia nacional procedente de Madrid y provincias próximas, tales como Córdoba y Granada. Los extranjeros proceden de Reino Unido, Francia, Alemania, Bélgica, Suecia, Noruega y Holanda. Predomina la compra para uso propio.

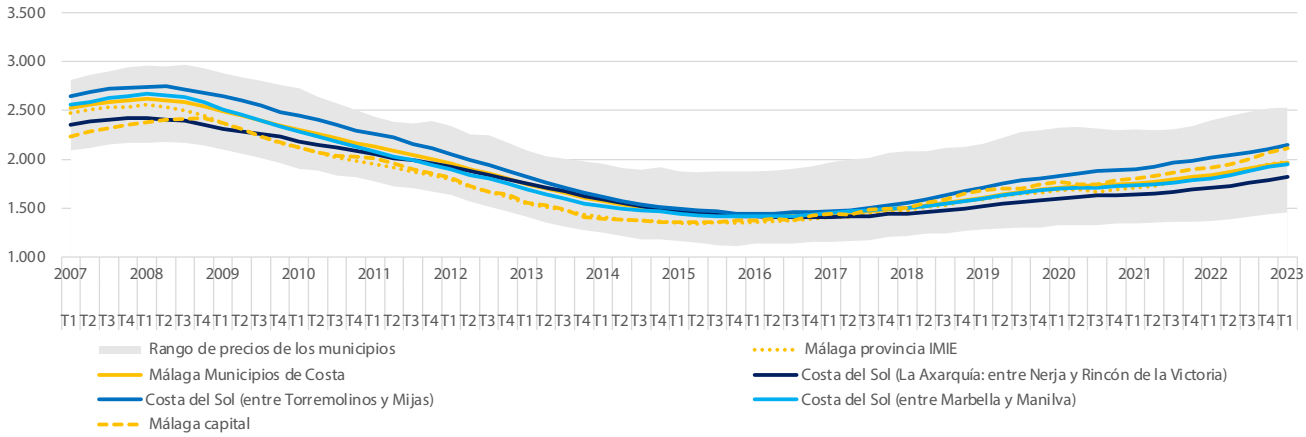
PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA

VALOR €/m²		
Provincia	1.973	+7,4 %
Costa	1.970	+7,0 %
2ª residencia	3.400	

COMPRAVENTAS

VISADOS





	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
MÁLAGA	**1TRIM 2023**	**% VARIACIÓN INTERANUAL**	**CAGR 5 años**	**DESDE MÁXIMOS**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**
Provincia	**1.973**	**7,4%**	**5,9%**	**-23,0%**	**42.206**	**11,5%**	**6,0%**	**8.715**	**19,3%**	**6,0%**
Municipios de Costa	**1.970**	**7,0%**	**5,5%**	**-24,8%**	**35.374**	**9,4%**	**4,8%**	**7147**	**19,7%**	**15,5%**
1 Costa del Sol (La Axarquía: entre Nerja y Rincón de la Victoria)										
Nerja	1.979	4,4%	3,7%	-22,5%	629	23,1%	-0,8%	124	244,4%	30,3%
Rincón de la Victoria	1.958	8,2%	6,1%	-20,1%	961	7,5%	3,7%	383	18,2%	39,3%
Torrox	1.693	5,5%	3,0%	-33,0%	989	19,2%	7,1%	121	-32,4%	-0,3%
Vélez-Málaga	1.643	6,6%	6,2%	-24,5%	1.862	8,1%	6,3%	343	-28,2%	29,5%
2 Costa del Sol (entre Torremolinos y Mijas)										
Benalmádena	2.193	8,7%	6,4%	-24,9%	2.740	18,8%	5,0%	295	-25,7%	12,9%
Fuengirola	2.263	5,7%	6,9%	-15,7%	2.432	5,7%	6,0%	477	-36,1%	11,3%
Mijas	1.938	8,3%	6,0%	-27,7%	4.166	26,0%	7,5%	958	121,8%	19,9%
Torremolinos	2.200	4,2%	7,2%	-20,1%	1.884	-0,9%	0,8%	514	59,1%	112,0%
3 Costa del Sol (entre Marbella y Manilva)										
Casares	1.452	6,1%	3,0%	-46,1%	589	-21,4%	-2,9%	-	-	-
Estepona	2.037	8,2%	6,8%	-27,3%	3.743	19,0%	6,9%	1297	196,1%	11,6%
Málaga, Capital	2.111	10,3%	7,0%	-12,9%	8.351	-5,1%	3,5%	2073	12,0%	10,1%
Manilva	1.613	10,3%	5,6%	-36,6%	1.373	23,5%	8,6%	77	102,6%	107,5%
Marbella	2.527	5,1%	4,0%	-14,7%	5.519	19,3%	5,2%	485	-33,4%	11,3%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Localización: Cádiz. Costa de la Luz.

Costa atlántica

Cádiz · Costa de la Luz

Huelva · Costa de la Luz

Cádiz Costa de la Luz

Tendencia alcista generalizada en el precio, contracción moderada en compraventas y relevante en visados.

El **precio de las viviendas vacacionales de la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio.** Se sitúa de media entre los 3.300 €/m² de Sotogrande y los 2.000 €/m² de la Línea de la Concepción, excluyendo la zona de Algeciras en la que no hay segunda vivienda representativa, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Cádiz de 1.589 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.542 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** supone el 74 % de las compraventas y el 73 % de los visados totales de la provincia. Cádiz es una de las provincias con mayor peso del mercado de costa, junto con las Islas y Málaga. En 2022 ha sido menos dinámico en compraventas y en visados que la provincia completa.

Las **compraventas** han registrado una contracción que modera la actividad tras el fuerte rebote de 2021. Ha sucedido también, incluso con mayor intensidad, en la línea de municipios costeros de Huelva, la provincia limítrofe. La **actividad promotora** ha registrado en 2022 una contracción relevante, llamativa tras el fuerte rebote de 2021, que continuaba con el aumento de los años previos a 2020. Es la séptima línea de costa provincial con más visados.

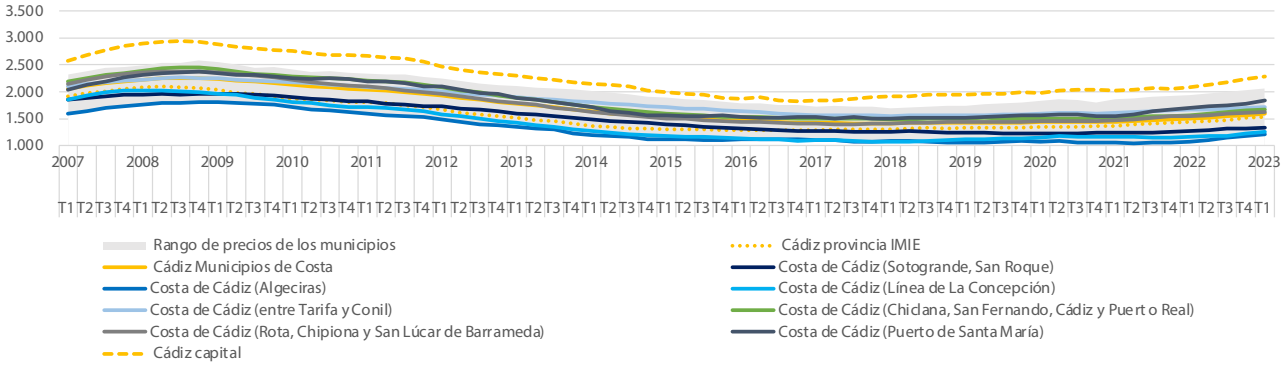
El **perfil de demanda** es principalmente nacional, de provincias próximas como Sevilla y Córdoba, así como de Madrid y País Vasco. La demanda extranjera de Reino Unido y Alemania tiene peso en ciertas zonas. Se da tanto compra para uso propio como inversión para alquiler.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA

VALOR €/m²		
Provincia	1.542	+7,2 %
Costa	1.589	+5,6 %
2ª residencia	2.400	

COMPRAVENTAS

VISADOS



CÁDIZ	VALOR €/M² 1TRIM 2023	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁXIMOS	COMPRAVENTAS ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años	VISADOS ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años
Provincia	**1.542**	**7,2%**	**3,4%**	**-26,0%**	**18.446**	**0,5%**	**9,0%**	**1.902**	**-13,5%**	**6,0%**
Municipios de Costa	**1.589**	**5,6%**	**2,3%**	**-29,5%**	**13.617**	**-1,9%**	**7,6%**	**1386**	**-15,5%**	**6,0%**
1 Costa de Cádiz (Sotogrande, San Roque)										
Barrios, Los	1.259	7,2%	0,2%	-36,4%	295	11,3%	13,0%	6	100,0%	14,9%
San Roque	1.405	3,2%	1,8%	-29,9%	973	-5,1%	10,6%	42	-51,7%	-26,7%
2 Costa de Cádiz (Algeciras)										
Algeciras	1.214	13,6%	2,2%	-33,1%	1.838	11,5%	9,6%	75	-65,0%	24,6%
3 Costa de Cádiz (Línea de La Concepción)										
Línea de la Concepción, La	1.253	7,2%	3,1%	-38,1%	887	12,1%	6,2%	8	-89,3%	-22,7%
4 Costa de Cádiz (entre Tarifa y Conil)										
Barbate	1.431	-0,1%	-0,5%	-33,6%	352	-13,5%	11,3%	16	-42,9%	-20,7%
Conil de la Frontera	1.943	4,9%	2,8%	-20,8%	305	-4,1%	4,9%	65	-48,0%	-1,5%
Tarifa	2.061	5,9%	3,9%	-17,0%	383	-24,2%	2,5%	151	-7,9%	-0,6%
Vejer de la Frontera	1.409	-1,3%	0,7%	-28,4%	214	7,0%	6,1%	21	-25,0%	2,0%
5 Costa de Cádiz (Chiclana, San Fernando, Cádiz y Puert o Real)										
Cádiz	2.251	7,8%	3,3%	-23,5%	1.343	-7,1%	4,0%	226	22,2%	7,7%
Chiclana de la Frontera	1.777	7,2%	3,4%	-31,0%	1.749	5,1%	10,0%	75	-65,9%	24,6%
Puerto Real	1.299	3,9%	-0,1%	-38,6%	448	-0,4%	13,9%	18	-51,4%	3,7%
San Fernando	1.371	6,5%	1,7%	-37,6%	1.149	15,9%	9,9%	105	162,5%	71,9%
6 Costa de Cádiz (Rota, Chipiona y San Lúcar de Barrameda)										
Chipiona	1.622	3,6%	1,4%	-34,8%	607	-20,1%	10,5%	271	54,0%	59,8%
Rota	1.861	6,5%	4,2%	-26,6%	781	-28,4%	5,6%	34	78,9%	-20,0%
Sanlúcar de Barrameda	1.416	6,4%	3,4%	-34,6%	882	2,0%	2,2%	164	110,3%	25,3%
7 Costa de Cádiz (Puerto de Santa María)										
El Puerto de Santa María	1.845	8,3%	4,1%	-22,2%	1.411	-2,7%	6,6%	109	-32,7%	2,6%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Huelva Costa de la Luz

Tendencia alcista en el precio en todos los municipios, contracción moderada en compraventas e intensa en visados.

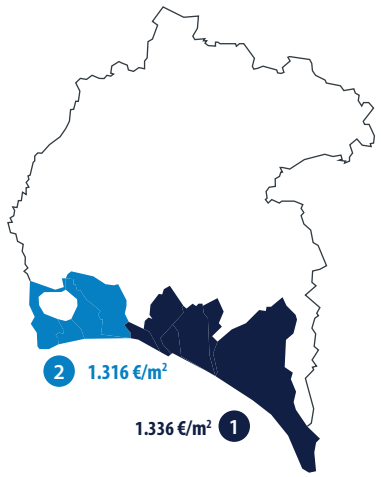
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio.** Se sitúa de media en los 1.700 €/m² entre Mazagón e Islantilla y en 2.000 €/m² en las playas de Isla Cristina y Ayamonte, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Huelva de 1.329 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.268 €/m².

El **mercado costero de los municipios costeros** tiene un elevado peso en el mercado de la provincia completa, aunque por detrás de provincias cercanas como Cádiz, y concentra 72 % de las compraventas y 51 % y los visados. En 2022 ha estado en línea con el dinamismo en compraventas de la provincia completa y por debajo en visados.

Las **compraventas** han registrado una contracción que modera la actividad tras el fuerte rebote de 2021. Ha sucedido también, aunque con menor intensidad, en la línea de municipios costeros de Cádiz, la provincia limítrofe. La **actividad promotora** ha registrado en 2022 una contracción intensa, aunque en un mercado de volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional y ha ganado protagonismo aquella procedente de localidades o provincias próximas, destacando Sevilla y Badajoz. Predomina la compra para uso propio.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.268	+4,7 %
Costa	1.329	+2,9 %
2ª residencia	1.800	

COMPRAVENTAS

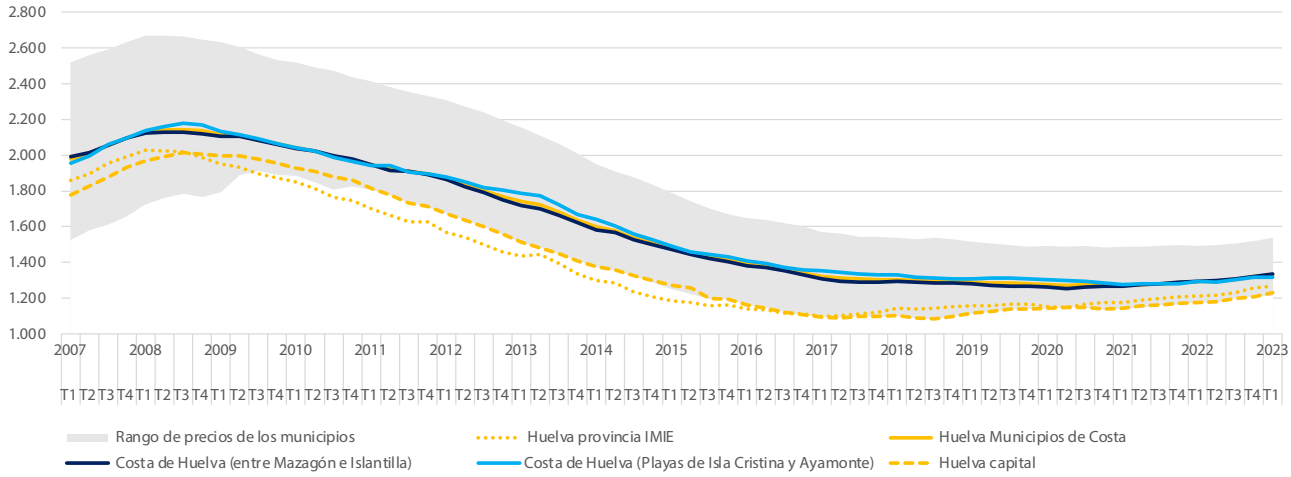
5.884

Nueva 9 % ▼
Usada 91 % ▼

VISADOS

313

Pluri 59 % ▼
Uni 41 % ▲



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
HUELVA	**1TRIM 2023**	**% VARIACIÓN INTERANUAL**	**CAGR 5 años**	**DESDE MÁXIMOS**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**
Provincia	**1.268**	**4,7%**	**2,1%**	**-37,0%**	**8.153**	**-4,7%**	**10,0%**	**614**	**-37,5%**	**0,0%**
Municipios de Costa	**1.329**	**2,9%**	**0,4%**	**-38,0%**	**5.884**	**-4,8%**	**9,1%**	**313**	**-57,1%**	**3,6%**
1 Costa de Huelva (entre Mazagón e Islantilla)										
Cartaya	1.318	0,5%	-0,1%	-39,0%	408	-2,9%	7,6%	17	6,3%	-1,1%
Huelva	1.231	4,7%	2,3%	-38,9%	2.074	-6,8%	10,4%	26	-94,2%	-16,5%
Lepe	1.397	5,8%	1,7%	-34,4%	617	-2,4%	11,4%	51	8,5%	29,5%
Moguer	1.257	2,3%	-0,2%	-35,1%	187	-7,0%	5,4%	13	18,2%	-19,7%
Palos de la Frontera	1.274	3,8%	0,6%	-43,0%	89	2,3%	12,2%	-	-	-
Punta Umbría	1.540	3,2%	0,0%	-42,3%	457	-15,7%	3,7%	38	-60,4%	107,0%
2 Costa de Huelva (Playas de Isla Cristina y Ayamonte)										
Almonte	1.412	1,9%	0,3%	-31,0%	607	-3,7%	9,1%	23	76,9%	-19,7%
Ayamonte	1.213	2,4%	-0,3%	-49,1%	871	-0,8%	11,3%	135	48,4%	22,0%
Isla Cristina	1.323	1,1%	-0,6%	-38,7%	558	2,4%	6,2%	10	66,7%	7,4%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Localización: San Sebastián. Costa Guipúzcoa.

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

Tendencia alcista generalizada en el precio, contracciones contenidas en compraventa y en visados.

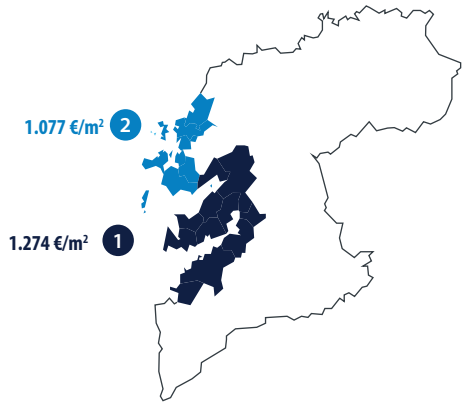
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa se mantiene y es notablemente superior al precio medio**. Se sitúa de media en los 1.300 €/m², frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Pontevedra de 1.252 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.325 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** tiene uno de los mayores pesos de la costa norte sobre el mercado de la provincia y representa un 74 % de las compraventas y un 73 % de los visados totales. En 2022 ha sido ligeramente menos dinámico en compraventas que la provincia completa, con dinamismo en visados alineado.

Las **compraventas** han registrado una contracción leve en el entorno de la estabilización tras el fuerte rebote de 2021. La **actividad promotora** ha registrado en 2022 una ligera contracción en un mercado de volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, de provincias del norte de Castilla y León, interior de Galicia, Madrid, Cataluña y País Vasco. La demanda extranjera es limitada y está encabezada por Reino Unido y Alemania. Se da tanto compra para uso propio como para alquiler.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.325	+6,7 %
Costa	1.252	+4,5 %
2ª residencia	1.900	

COMPRAVENTAS

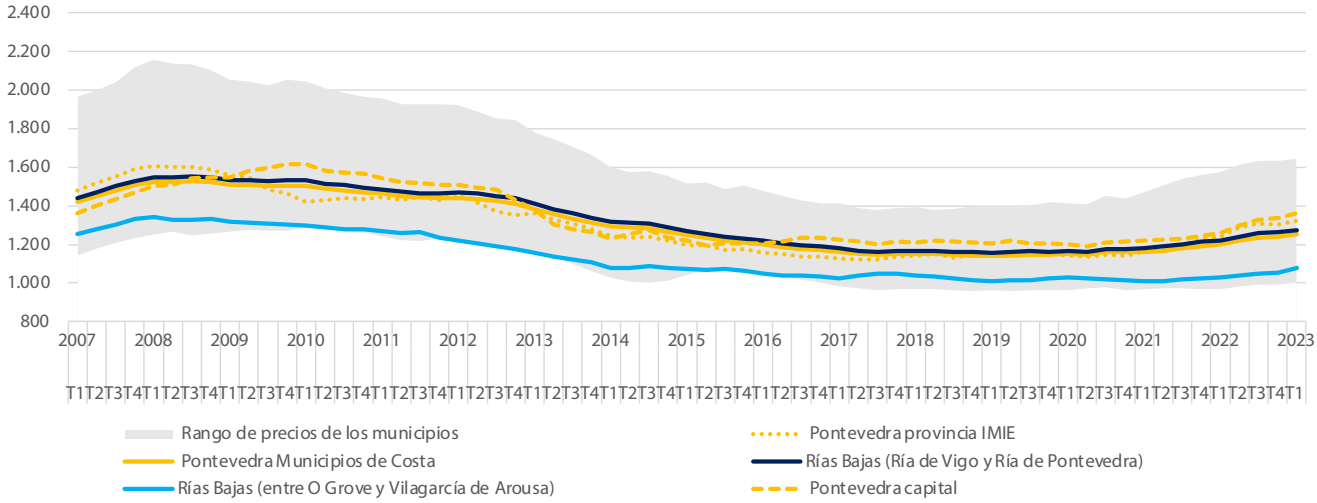
6.023

Nueva 9 % ▼
Usada 91 % ▲

VISADOS

1.029

Pluri 62 % ▼
Uni 38 % ▲



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
PONTEVEDRA	1TRIM 2023	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años	ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años
Provincia	**1.325**	**6,7%**	**3,0%**	**-18,0%**	**8.136**	**0,3%**	**7,0%**	**1.417**	**-6,5%**	**18,0%**
Municipios de Costa	**1.252**	**4,5%**	**1,7%**	**-18,0%**	**6.023**	**-0,8%**	**5,2%**	**1029**	**-5,8%**	**25,2%**
1 Rías Bajas (Ría de Vigo y Ría de Pontevedra)										
Cangas	1.244	2,6%	2,0%	-20,3%	198	-13,9%	5,0%	37	-14,0%	6,5%
Marín	1.000	3,1%	0,7%	-22,4%	148	13,0%	6,9%	12	33,3%	14,9%
Moaña	1.174	4,3%	0,1%	-15,7%	125	2,5%	8,5%	23	-48,9%	23,5%
Poio	1.237	3,5%	2,2%	-14,4%	185	-14,0%	9,2%	21	90,9%	5,6%
Pontevedra	1.355	7,7%	2,3%	-16,2%	828	11,3%	7,2%	249	-13,5%	22,8%
Redondela	1.072	1,9%	1,5%	-24,7%	157	-24,5%	4,0%	46	91,7%	38,6%
Sanxenxo	1.470	7,3%	1,7%	-14,6%	382	-11,4%	5,7%	99	22,2%	19,3%
Vigo	1.642	4,2%	3,4%	-23,8%	2.527	-1,1%	4,1%	261	-44,2%	24,0%
2 Rías Bajas (entre O Grove y Vilagarcía de Arousa)										
Vilagarcía de Arousa	1.077	4,8%	0,7%	-19,8%	364	2,0%	1,7%	180	542,9%	69,1%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

A Coruña Costa Gallega

Tendencia alcista generalizada en el precio, reactivación intensa en compraventas y contenida en visados.

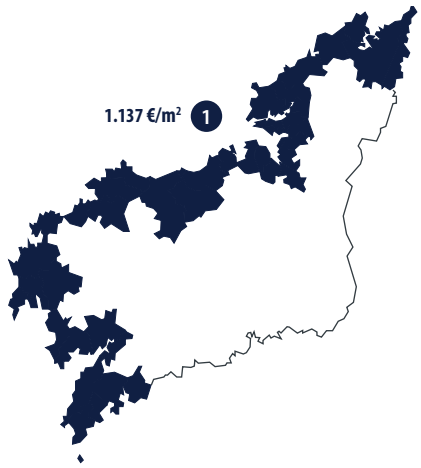
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio.** Se sitúa de media en los 1.850 €/m², frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de A Coruña de 1.137 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.246 €/m².

A Coruña es el segundo mercado de la Costa Norte, por detrás de Pontevedra, donde **los municipios costeros** representan un mayor peso sobre el conjunto de la provincia y concentra un 71 % de las compraventas y 51 % de los visados de la provincia. En 2022 ha estado en línea con el dinamismo en compraventas de la provincia completa y por debajo en visados.

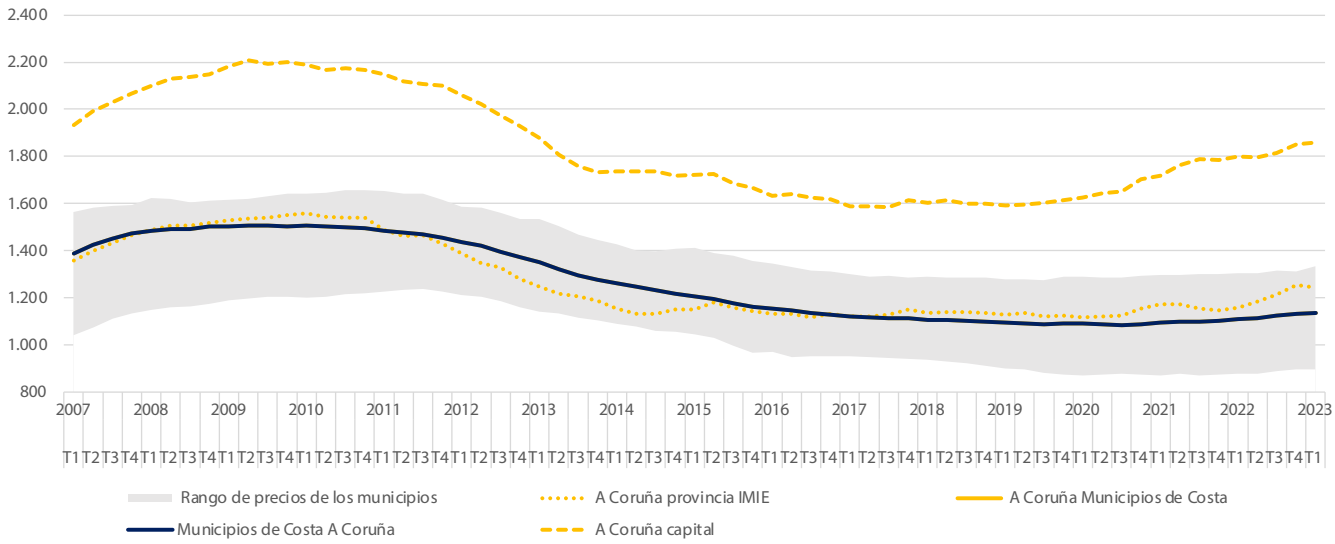
Las **compraventas** han registrado una reactivación importante durante 2021 y 2022, con volúmenes en niveles superiores al ciclo previo. La **actividad promotora** registra una reactivación contenida dentro de unos volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional de provincias de interior. Predomina la compra para inversión en alquiler.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²	COMPRAVENTAS	VISADOS
Provincia 1.246 +7,7 %	8.151	649
Costa 1.137 +2,5 %	*Nueva* 6 %	*Pluri* 75 %
2ª residencia 1.900	*Usada* 94 %	*Uni* 25 %



A CORUÑA	VALOR €/M² 1TRIM 2023	VALOR €/M² % VARIACIÓN INTERANUAL	VALOR €/M² CAGR 5 años	VALOR €/M² DESDE MÁXIMOS	COMPRAVENTAS ACUMU. 2022	COMPRAVENTAS VARIACIÓN vs 2021	COMPRAVENTAS CAGR 5 años	VISADOS ACUMU. 2022	VISADOS VARIACIÓN vs 2021	VISADOS CAGR 5 años
Provincia	**1.246**	**7,7%**	**1,9%**	**-20,0%**	**11.491**	**6,0%**	**8,0%**	**1.266**	**12,8%**	**-3,0%**
Municipios de Costa	**1.137**	**2,5%**	**0,5%**	**-24,6%**	**8.151**	**6,1%**	**8,6%**	**649**	**6,6%**	**-0,9%**
1 Costa A Coruña										
Arteixo	1.025	3,7%	0,4%	-34,3%	296	2,8%	9,7%	42	-43,2%	-9,7%
Boiro	958	2,5%	0,5%	-26,3%	192	-2,5%	10,2%	8	-70,4%	-4,4%
Coruña, A	1.860	3,4%	3,0%	-15,8%	2.654	5,2%	3,6%	335	1,5%	9,7%
Ferrol	895	2,1%	-1,0%	-29,7%	949	19,4%	14,5%	7	40,0%	-6,9%
Narón	917	0,9%	-0,5%	-26,0%	429	27,7%	12,1%	9	50,0%	-9,7%
Oleiros	1.335	2,5%	0,7%	-19,5%	443	-14,3%	7,1%	204	124,2%	-5,0%
Ribeira	973	0,0%	-0,6%	-33,1%	334	6,4%	10,6%	19	35,7%	7,9%
Sada	1.132	3,6%	-0,1%	-28,9%	293	0,0%	9,9%	5	-61,5%	-23,4%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Lugo Costa Gallega

Tendencia hacia la estabilización en los últimos trimestres en el precio, contracción en compraventas y visados prácticamente inexistentes.

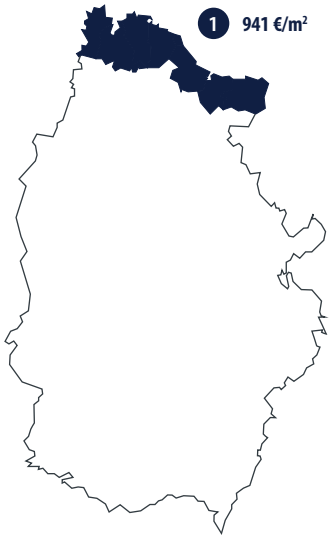
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa no aumenta, aunque es superior al precio medio de la zona**. Se sitúa de media en los 1.100 €/m², frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Lugo de 941 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 894 €/m².

En Lugo, el peso de los **municipios costeros** sobre el conjunto de la provincia es el menor de todo el territorio nacional debido a la reducida línea de costa dentro de la provincia y concentra un 28 % de compraventas y 1 % de visados respectivamente. En 2022 ha sido menos dinámico en compraventas y en visados que la provincia completa.

Las **compraventas** han registrado una contracción, la mayor de todo el litoral, aunque se trata de uno de los mercados con menor peso y volumen. La actividad compradora no acusó caída en 2020 y en 2021 registró un rebote muy intenso. En 2022, a pesar de la contracción, se mantiene por encima de los niveles de 2019. La **actividad promotora** es exigua. En toda la línea de municipios costeros se han registrado 4 visados en 2022, los mismos que en 2021 y no lejos de los 5 de 2020. La construcción de viviendas es prácticamente inexistente.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente de Madrid, Castilla y León, Asturias y Galicia (de Ourense y Lugo en municipios del interior que no disponen de costa). Predomina la compra para uso propio.

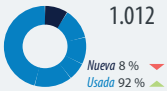
PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



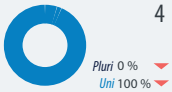
VALOR €/m²

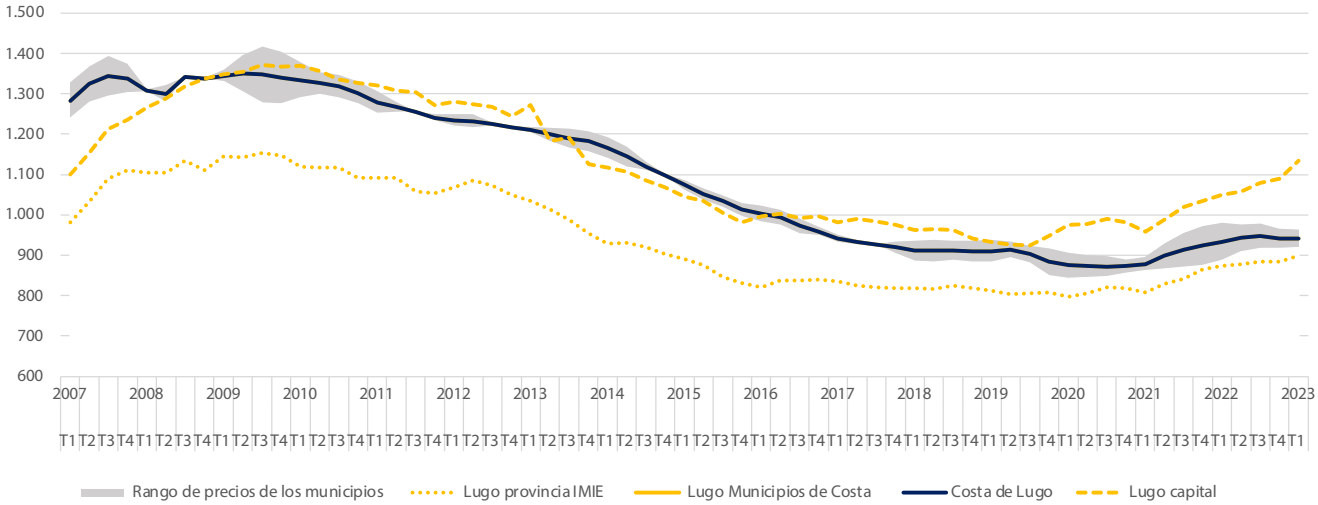
Provincia	894	+2,3 %
Costa	941	+0,7 %
2ª residencia	1.100	

COMPRAVENTAS



VISADOS





	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
LUGO	**1TRIM 2023**	**% VARIACIÓN INTERANUAL**	**CAGR 5 años**	**DESDE MÁXIMOS**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**
Provincia	**894**	**2,3%**	**1,8%**	**-22,0%**	**3.618**	**-5,0%**	**9,0%**	**326**	**7,6%**	**14,0%**
Municipios de Costa	**941**	**0,7%**	**0,6%**	**-30,3%**	**1.012**	**-18,1%**	**7,4%**	**4**	**0,0%**	**32,0%**
1 Costa de Lugo										
Foz	963	-1,7%	0,5%	-32,0%	252	-2,7%	1,8%	-	-	-
Viveiro	918	3,5%	0,7%	-31,6%	230	-23,6%	14,1%	4	0,0%	32,0%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Asturias Costa Verde

Tendencia alcista en el precio en todos los municipios, reactivación de las compraventas y contracción acusada en visados.

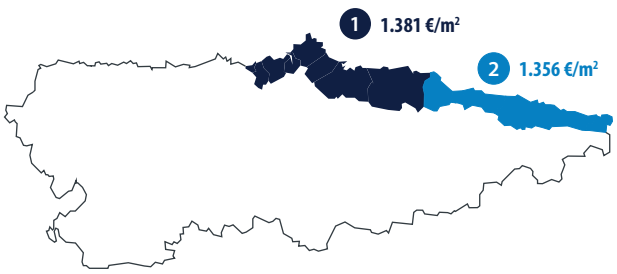
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa no aumenta y es notablemente superior al precio medio.** Se sitúa de media en los 2.000 €/m² entre Muros del Nalón y Villaviciosa y en 1.500 €/m² entre Colunga y Ribadedeva, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Asturias de 1.376 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.421 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** supone la mitad del mercado de la provincia completa y concentra 48 % de las compraventas y 47 % de los visados totales. En 2022 ha sido menos dinámico en compraventas y en visados que la provincia completa.

Las **compraventas** han registrado una reactivación en 2021 y 2022, con volumen en niveles superiores al periodo previo a 2020. La a**ctividad promotora,** sin embargo, ha registrado en 2022 una contracción acusada tras aumentos sostenidos desde 2019 sin reducirse en 2020, aunque se trata de un mercado de volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente de Madrid, Castilla y León, sur de la península y País Vasco. Predomina la compra para uso propio.

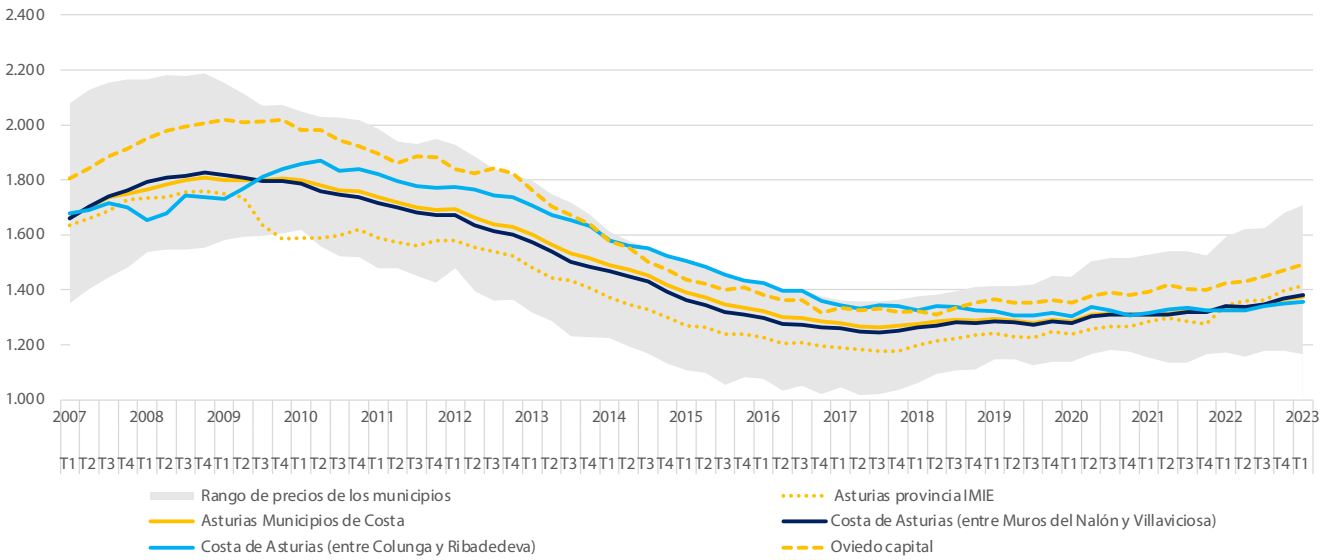
PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.421	+5,6 %
Costa	1.376	+2,8 %
2ª residencia	1.900	

COMPRAVENTAS

VISADOS



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
ASTURIAS	**1TRIM 2023**	**% VARIACIÓN INTERANUAL**	**CAGR 5 años**	**DESDE MÁXIMOS**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**
Provincia	**1.421**	**5,6%**	**3,4%**	**-19,0%**	**13.870**	**6,7%**	**9,0%**	**1.854**	**-22,7%**	**8,0%**
Municipios de Costa	**1.376**	**2,8%**	**1,5%**	**-23,9%**	**6.644**	**4,2%**	**7,0%**	**873**	**-27,6%**	**6,6%**
1 Costa de Asturias (entre Muros del Nalón y Villaviciosa)										
Avilés	1.165	-0,5%	1,9%	-28,0%	858	7,9%	9,6%	19	-89,4%	25,9%
Castrillón	1.301	1,2%	0,1%	-22,4%	251	-10,0%	12,9%	44	10,0%	12,9%
Gijón	1.708	7,2%	4,4%	-22,0%	3.564	7,3%	4,3%	562	-17,5%	8,4%
Gozón	1.352	2,6%	0,4%	-28,3%	196	2,6%	10,7%	17	-67,3%	-33,6%
2 Costa de Asturias (entre Colunga y Ribadedeva)										
Llanes	1.356	2,3%	0,5%	-27,4%	464	11,5%	11,9%	113	-36,2%	18,7%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Cantabria Costa de Cantabria

Tendencia alcista en la práctica totalidad de los municipios en el precio, contracción moderada en compraventas y reactivación en visados.

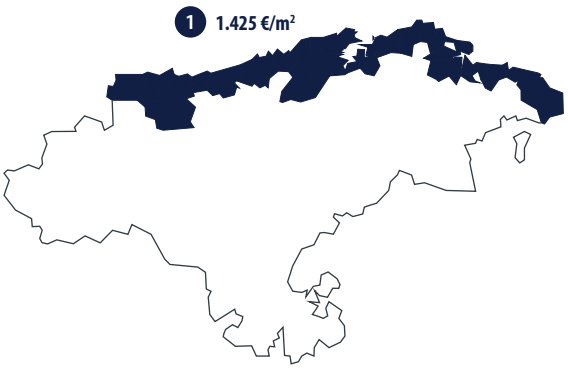
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa se mantiene y está en línea con la zona.** Se sitúa de media en los 1.500 €/m², frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Cantabria de 1.425 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.493 €/m².

El **mercado de los municipios costero**s tiene un peso relativo alto, dado que incluye la capital, y concentra el 69 % de las compraventas y 50 % de los visados totales de la provincia. En 2022 ha estado en línea con el dinamismo en compraventas de la provincia completa y por encima en visados.

Las **compraventas** han registrado una contracción moderada, manteniendo aun así los volúmenes más elevados de los años previos a 2020. La **actividad promotora** registra una fuerte reactivación, aunque en un mercado de volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente de País Vasco en la zona oriental, y de Castilla-León y Madrid en la parte occidental. Predomina la compra para uso propio.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.493	+12,5 %
Costa	1.425	+4,3 %
2ª residencia	1.500	

COMPRAVENTAS

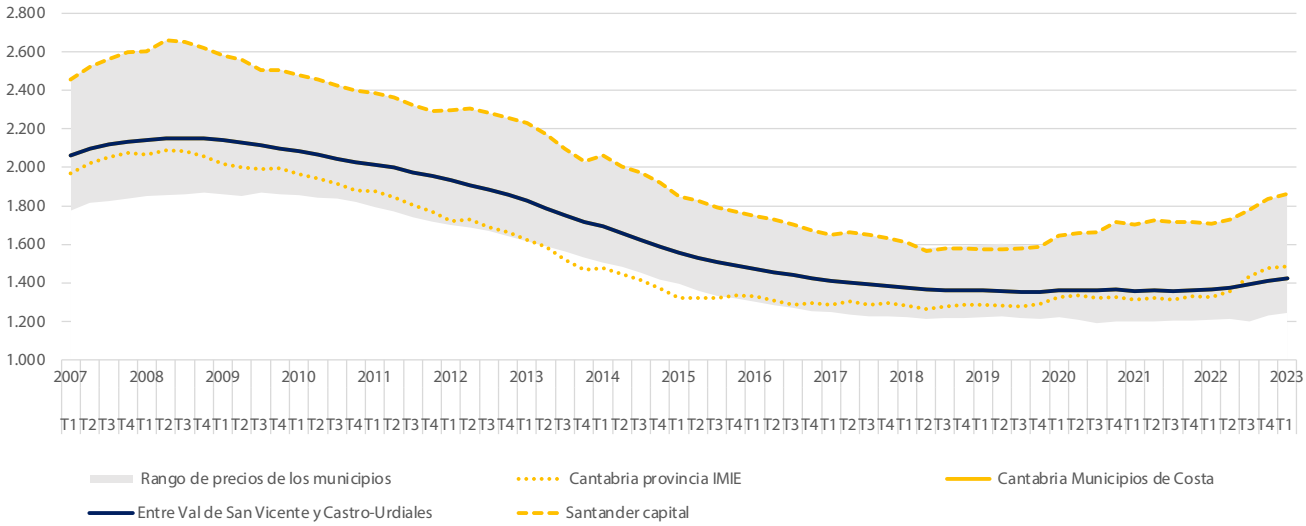
6.458

Nueva 9 % ▼
Usada 91 % ▲

VISADOS

683

Pluri 87 % ▼
Uni 13 % ▲



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
CANTABRIA	1TRIM 2023	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años	ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años
Provincia	**1.493**	**12,5%**	**3,1%**	**-29,0%**	**9.411**	**-2,8%**	**7,0%**	**1.378**	**38,8%**	**23,0%**
Municipios de Costa	**1.425**	**4,3%**	**0,7%**	**-33,8%**	**6.458**	**-2,9%**	**6,1%**	**683**	**104,5%**	**24,3%**
1 Costa de Cantabria										
Astillero, El	1.259	-0,6%	-1,0%	-39,3%	233	-6,0%	7,5%	1	-98,4%	-30,1%
Camargo	1.300	2,4%	-0,1%	-37,8%	341	34,3%	10,4%	11	-60,7%	29,7%
Castro-Urdiales	1.626	4,6%	0,6%	-32,6%	714	-15,2%	0,6%	3	-94,1%	0,0%
Miengo	1.274	0,8%	0,1%	-39,6%	116	-46,8%	10,3%	-	-	-
Piélagos	1.246	3,1%	0,4%	-33,4%	369	-5,9%	6,4%	42	44,8%	22,9%
San Vicente de la Barquera	1.427	6,7%	-0,2%	-34,0%	114	5,6%	2,7%	-	-	-
Santa Cruz de Bezana	1.537	3,7%	2,3%	-27,4%	188	12,6%	10,1%	278	858,6%	63,2%
Santander	1.859	8,9%	2,9%	-30,1%	2.573	4,1%	6,7%	331	152,7%	13,2%
Santoña	1.255	3,7%	-0,6%	-41,1%	175	0,6%	1,4%	16	1.500,0%	-
Suances	1.472	8,1%	1,9%	-29,3%	213	-8,2%	8,4%	-	-	-

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Vizcaya Costa de Vizcaya

Tendencia alcista generalizada en el precio, reactivación en compraventas y niveles estables en visados.

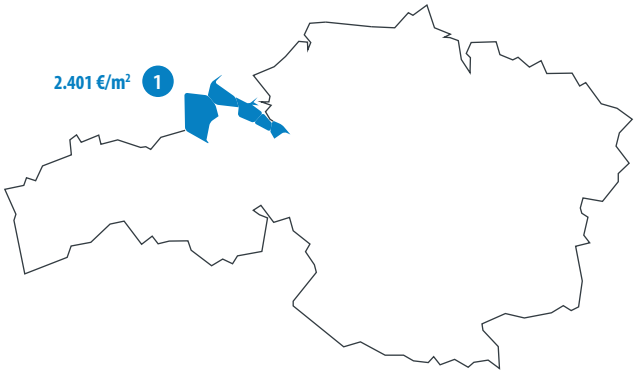
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa se mantiene y es superior al de la zona.** Se sitúa de media en los 3.000 €/m², frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Vizcaya de 2.401 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 2.335 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** tiene uno de los pesos más limitados debido a la reducida línea de costa dentro de la provincia. Supone un 23 % de las compraventas y 14 % de los visados totales de la provincia. En 2022 ha sido más dinámico en compraventas y en visados que la provincia completa.

Las **compraventas** han registrado una reactivación en 2021 y 2022, con más impulso y volumen que el periodo previo a 2020. La **actividad promotora** ha registrado en 2022 niveles estables respecto al año previo en un mercado de volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente de la propia provincia y minoritariamente de Madrid y Barcelona. La demanda extranjera es prácticamente inexistente. Se da tanto compra para uso propio como inversión para alquiler.

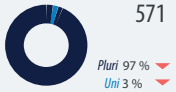
PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA

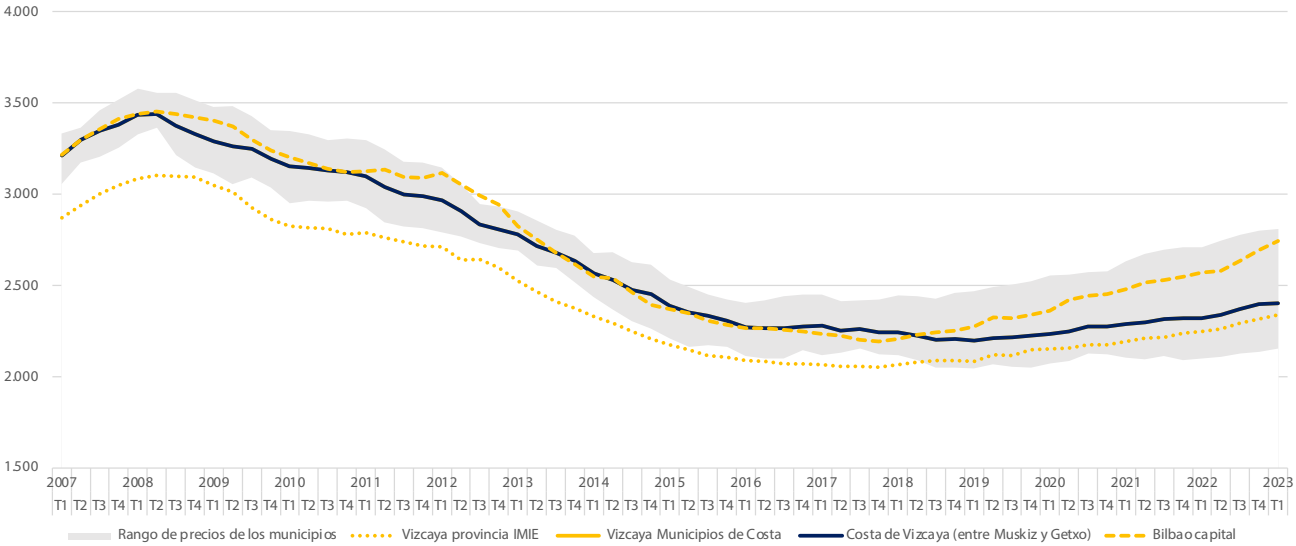


VALOR €/m²		
Provincia	2.335	+4,0 %
Costa	2.401	+3,4 %
2ª residencia	2.800	

COMPRAVENTAS

VISADOS





VIZCAYA	VALOR €/M² 1TRIM 2023	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁXIMOS	COMPRAVENTAS ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años	VISADOS ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años
Provincia	**2.335**	**4,0%**	**2,5%**	**-25,0%**	**13.681**	**0,8%**	**5,0%**	**4.195**	**-9,5%**	**10,0%**
Municipios de Costa	**2.401**	**3,4%**	**1,4%**	**-30,2%**	**3.129**	**5,8%**	**6,3%**	**571**	**-1,4%**	**-0,7%**
1 Costa de Vizcaya										
Getxo	2.809	3,6%	2,8%	-21,5%	948	16,7%	3,6%	187	29,0%	11,0%
Portugalete	2.239	3,8%	1,1%	-34,2%	461	6,2%	6,7%	65	-	130,5%
Santurtzi	2.156	2,8%	-0,1%	-36,5%	665	29,1%	10,0%	161	-33,5%	-14,9%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Guipúzcoa Costa de Guipúzcoa

Tendencia alcista generalizada en el precio, contracción en compraventas y en visados.

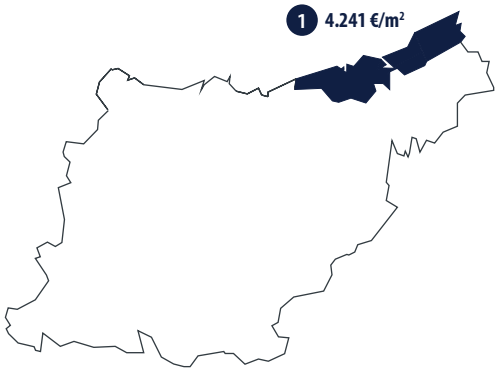
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio;** se sitúa de media en los 2.700 €/m² en costa de Mutrikuhasta Orio y en 3.250 €/m² entre san Sebastián y Hondarribia, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Guipúzcoa de 4.241 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 2.449 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** tiene un peso limitado debido a la reducida línea de costa dentro de la provincia, y concentra un 40 % de las compraventas y el 37 % de los visados de la provincia. En 2022 ha sido menos dinámico en compraventas y en visados que la provincia completa.

Las **compraventas** han registrado una contracción de intensidad media. En 2020, 2021 y 2022, no se han alcanzado los niveles de 2019. La **actividad promotora** ha registrado en 2022 una contracción acusada, en un mercado de volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente de la propia provincia, Vizcaya, Navarra y Madrid. La demanda internacional procede de Francia. Predomina la compra para uso propio.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	2.449	+8,6 %
Costa	4.241	+6,2 %
2ª residencia	3.300	

COMPRAVENTAS

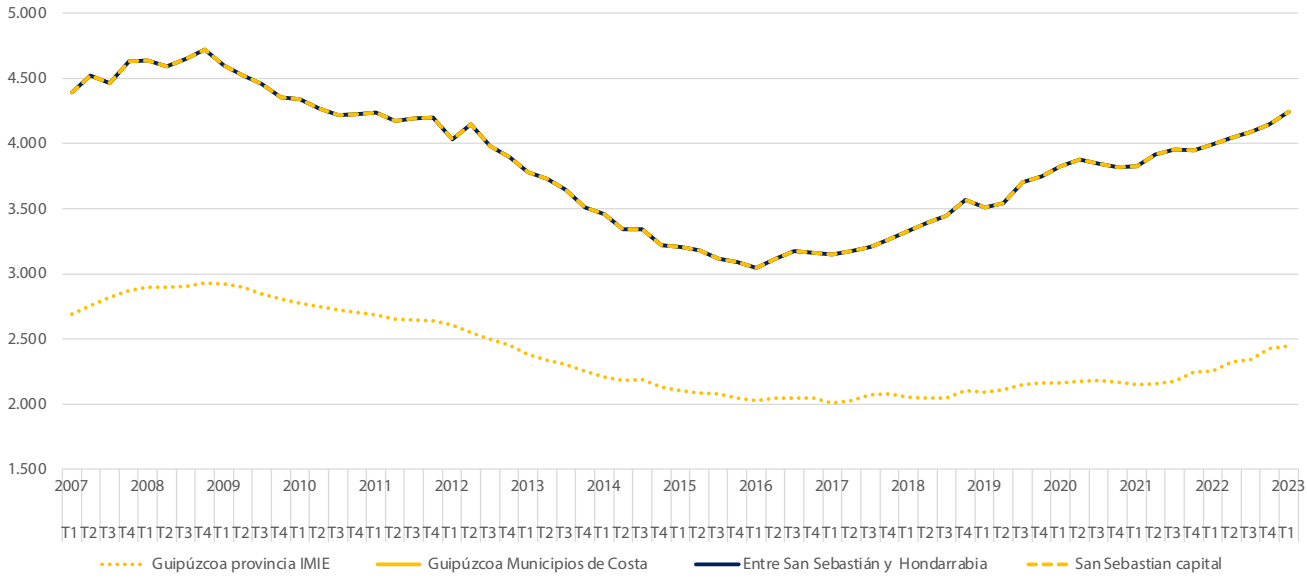
3.290

Nueva 17 %
Usada 83 %

VISADOS

483

Pluri 95 %
Uni 5 %



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
GUIPÚZCOA	**1TRIM 2023**	**% VARIACIÓN INTERANUAL**	**CAGR 5 años**	**DESDE MÁXIMOS**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**	**ACUMU. 2022**	**VARIACIÓN vs 2021**	**CAGR 5 años**
Provincia	**2.449**	**8,6%**	**3,6%**	**-16,0%**	**8.255**	**1,2%**	**3,0%**	**1.303**	**-19,7%**	**-8,0%**
Municipios de Costa	**4.241**	**6,2%**	**4,9%**	**-10,2%**	**3.290**	**-3,2%**	**1,7%**	**483**	**-31,2%**	**-15,1%**
1 Costa de Guipúzcoa (Entre Sna Sebastián y Hondarribia										
Getxo	4.241	6,2%	4,9%	-10,2%	2.144	-6,7%	-0,9%	452	-30,5%	-12,6%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Localización: Puerto de Mallorca, Islas Baleares.

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

Tendencia alcista generalizada en precios, reactivación en compraventas y más intensa aún en visados.

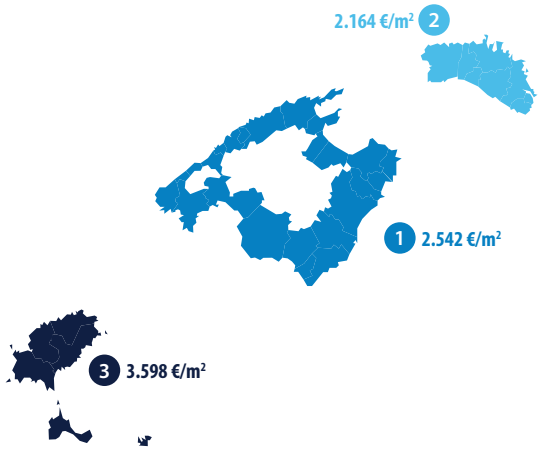
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa se mantiene muy por encima del precio medio.** Se sitúa de media en los 6.500 €/m² en Mallorca, 3.300 €/m² en Menorca €/m² y 6.000 €/m² en Ibiza y Formentera, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Islas Baleares de 2.620 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 2.698 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** tiene un peso mayoritario por su carácter de archipiélago. Compraventas y actividad promotora suponen un 89 % y 79 % del total de la provincia, respectivamente. En 2022, la zona ha estado en línea con el dinamismo en compraventas de la provincia completa y por debajo en visados.

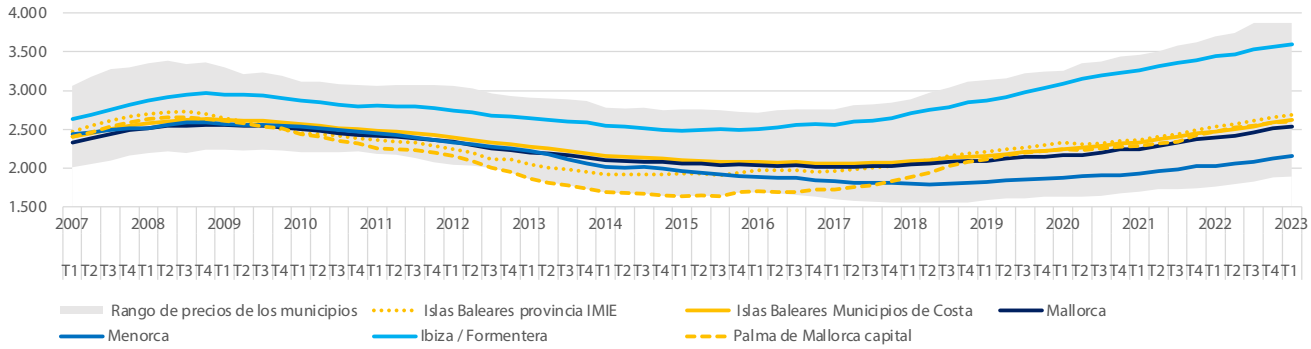
Las **compraventas** han registrado una intensa reactivación, aunque se moderan tras el fuerte rebote de 2021. La **actividad promotora** también registra una intensa reactivación. Constituye la tercera línea de costa provincial con más visados por detrás de Málaga y Barcelona.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente internacional, procedente de Alemania, Reino Unido y países del norte y centro de Europa. La demanda nacional es minoritaria y procede de Madrid, Barcelona y País Vasco. Se da tanto compra para uso propio como inversión para alquiler.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		COMPRAVENTAS		VISADOS	
Provincia	2.698 +6,5 %	16.914		3.252	
Costa	2.620 +5,8 %	Nueva	11 %	Pluri	67%
2ª residencia	6.000	Usada	89 %	Uni	33 %



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
ISLAS BALEARES	1TRIM 2023	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁXIMOS (2007)	ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años	ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años
Provincia	**2.698**	**6,5%**	**5,3%**	**0,9%**	**19.006**	**7,6%**	**1,0%**	**4.132**	**35,2%**	**13,0%**
Municipios de Costa	**2.620**	**5,8%**	**4,6%**	**2,8%**	**16.914**	**7,0%**	**0,4%**	**3.252**	**29,4%**	**12,6%**
1 Mallorca										
Alcúdia	2.553	5,5%	3,5%	2,2%	332	5,4%	-2,4%	37	184,6%	0,5%
Andratx	2.616	0,9%	3,6%	-1,4%	458	-6,1%	1,2%	180	13,9%	17,9%
Artà	2.367	11,1%	6,0%	0,0%	172	-9,0%	1,8%	-	-	-
Calvià	3.189	-4,7%	3,4%	-3,5%	1.745	-16,6%	-0,5%	77	-6,1%	-11,1%
Campos	2.392	12,4%	5,8%	6,5%	202	-13,3%	0,8%	-	-	-
Capdepera	2.460	3,2%	4,2%	13,9%	302	-9,0%	4,2%	95	25,0%	-2,0%
Felanitx	2.421	5,9%	4,2%	5,8%	255	-7,9%	-1,9%	31	93,8%	-1,2%
Llucmajor	2.700	14,2%	7,1%	2,7%	750	12,6%	2,1%	192	51,2%	24,2%
Manacor	2.406	16,5%	6,2%	7,4%	582	4,3%	0,1%	123	80,9%	-3,6%
Palma	2.605	5,5%	6,7%	0,5%	5.705	12,3%	-0,6%	1693	41,1%	24,9%
Pollença	2.649	-0,1%	1,3%	0,0%	361	7,1%	1,4%	41	2,5%	-2,3%
Salines, Ses	2.613	14,5%	4,9%	3,7%	137	25,7%	9,5%	-	-	-
Sant Llorenç des Cardassar	2.328	3,9%	3,7%	1,6%	184	-17,9%	-0,8%			
Santa Margalida	2.014	7,6%	1,9%	-11,2%	167	0,6%	2,3%	16	-11,1%	7,8%
Santanyí	2.819	5,0%	4,6%	4,9%	416	7,8%	1,7%	124	72,2%	9,7%
2 Menorca										
Alaior	2.092	4,9%	3,3%	-15,4%	259	-1,9%	3,4%	-	-	-
Castell, Es	1.893	5,4%	2,3%	-21,7%	146	23,7%	3,5%			
Ciutadella de Menorca	2.214	5,3%	3,9%	-14,4%	725	9,2%	3,9%	52	52,9%	5,4%
Maó	1.916	8,7%	4,2%	-17,8%	522	26,7%	3,5%	45	-40,8%	23,0%
Mercadal, Es	2.440	12,5%	5,7%	-5,6%	331	26,3%	7,8%	-	-	-
Sant Lluís	2.427	2,6%	2,7%	-10,5%	140	-1,4%	-4,4%	-	-	-
3 Ibiza/Formentera										
Eivissa	3.393	-0,1%	5,1%	26,0%	742	36,1%	4,2%	76	-31,5%	-24,9%
Sant Antoni de Portmany	3.326	8,5%	6,5%	26,2%	249	6,9%	-5,6%	205	30,6%	71,1%
Sant Josep de sa Talaia	3.875	4,7%	6,0%	29,0%	625	31,3%	-3,3%	63	26,0%	11,8%
Santa Eulària des Riu	3.796	4,7%	5,8%	29,2%	594	6,6%	-0,6%	188	-1,1%	45,3%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Las Palmas Islas Canarias

Tendencia alcista generalizada en precios, reactivación intensa en compraventas y más moderada en visados.

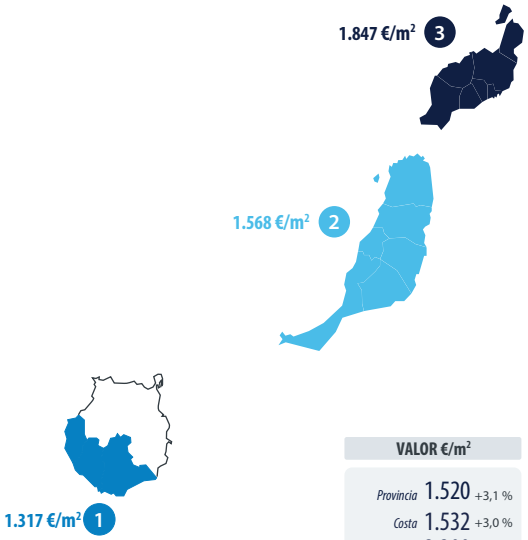
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa se mantiene elevado y es notablemente superior al precio medio.** Se sitúa de media en los 2.000 €/m² en el noreste de la isla de Gran Canaria, 1.650 €/m² en el noroeste y 2.250 €/m² en el sur y alcanza los 2.000 €/m² en la isla de Fuerteventura y los 2.750 €/m² en Lanzarote, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Las Palmas de 1.532 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.520 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** supone un 97 % de las compraventas y 94 % de la actividad promotora de la provincia. En 2022 ha sido ligeramente más dinámico en compraventas que la provincia completa y se ha mantenido en línea con la actividad de visados.

Las **compraventas** han registrado una intensa reactivación, mantenida los dos últimos años y superando los volúmenes del periodo previo a 2020. La **actividad promotora** también registra una reactivación. Constituye la sexta línea de costa provincial con más visados, pero considerando el archipiélago canario completo se situaría en quinta posición, por detrás de Málaga, Barcelona, Islas Baleares y Alicante.

El **perfil de demanda** varía según islas. En Las Palmas de Gran Canaria predomina ligeramente la demanda nacional, aunque con zonas de igual protagonismo que la demanda internacional. Los lugares de procedencia son principalmente Reino Unido y Noruega. En Fuerteventura, la demanda es mayoritariamente internacional, con origen en Italia y Alemania. En Lanzarote, el comprador extranjero tiene un protagonismo similar al nacional, procedente de Reino Unido, Italia y Francia. En todas las islas mencionadas, entre los compradores nacionales destacan los del centro y norte de la península. Predomina la compra destinada a la inversión en alquiler.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²

Provincia	1.520	+3,1 %
Costa	1.532	+3,0 %
2ª residencia	2.300	

COMPRAVENTAS

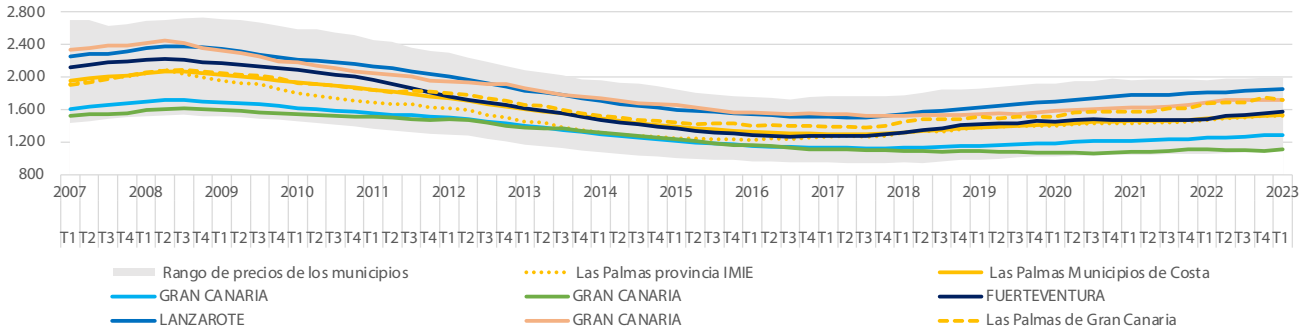
15.989

Nueva 8 % ▲
Usada 92 % ▲

VISADOS

1.641

Pluri 75 % ▲
Uni 25 % ▲



	VALOR €/M²				COMPRAVENTAS			VISADOS		
LAS PALMAS	1TRIM 2023	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años	ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años
Provincia	**1.520**	**3,1%**	**3,0%**	**-27,0%**	**16.478**	**28,0%**	**4,0%**	**1.744**	**14,9%**	**6,0%**
Municipios de Costa	**1.532**	**3,0%**	**3,1%**	**-25,8%**	**15.989**	**29,7%**	**3,9%**	**1641**	**13,9%**	**5,6%**
1 Gran Canaria										
Agüimes	1.264	0,8%	2,1%	-24,1%	304	41,4%	6,4%	29	-40,8%	-2,6%
Arucas	1.202	2,1%	1,6%	-27,6%	343	10,3%	3,0%	5	-92,6%	-38,7%
Gáldar	1.113	0,5%	0,5%	-31,2%	194	16,9%	16,1%	10	-33,3%	-10,1%
Ingenio	1.095	3,6%	1,5%	-28,8%	274	18,6%	9,4%	25	400,0%	-7,0%
Palmas de Gran Canaria, Las	1.726	3,0%	3,6%	-17,2%	4.280	22,5%	5,7%	666	12,7%	18,8%
San Bartolomé de Tirajana	1.717	1,6%	2,5%	-29,9%	1.759	20,6%	3,3%	56	16,7%	-8,6%
Santa Lucía de Tirajana	1.140	6,7%	3,7%	-28,1%	685	14,5%	0,9%	40	-62,6%	-11,3%
Telde	1.276	-0,4%	2,6%	-28,0%	791	17,0%	6,7%	41	-43,8%	-18,4%
2 Fuerteventura										
Antigua	1.544	3,6%	2,1%	-34,4%	787	76,5%	3,4%	4	-20,0%	-12,9%
Oliva, La	1.876	7,4%	4,7%	-19,8%	1.321	38,3%	9,4%	263	11,0%	13,9%
Pájara	1.674	6,9%	3,5%	-27,2%	396	43,5%	6,9%	8	700,0%	-40,2%
Puerto del Rosario	1.176	4,2%	4,0%	-39,1%	552	36,6%	-1,5%	13	18,2%	-1,5%
3 Lanzarote										
Arrecife	1.403	0,0%	6,2%	-27,9%	721	54,7%	2,9%	68	134,5%	29,0%
San Bartolomé	1.937	5,2%	4,8%	-16,8%	175	45,8%	6,6%	52	48,6%	36,4%
Teguise	1.922	2,3%	3,3%	-16,1%	480	-8,0%	2,8%	22	-8,3%	-19,2%
Tías	1.983	1,2%	2,7%	-25,4%	683	45,9%	-5,1%	13	-73,5%	13,2%
Yaiza	1.990	1,6%	2,3%	-26,9%	593	23,3%	0,8%	83	207,4%	6,7%

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

Tenerife Islas Canarias

Tendencia alcista generalizada en precios, reactivación intensa en compraventas y más moderada en visados.

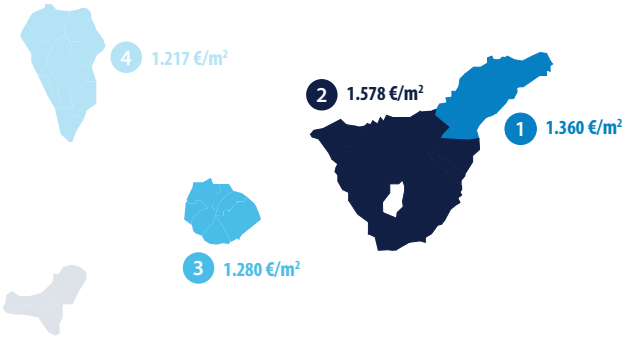
El **precio de las viviendas vacacionales de la costa se mantiene elevado y se sitúa notablemente por encima del precio medio.** Se emplaza de media en los 2.250 €/m² en Tenerife norte, en 3.500 €/m² en Tenerife sur, 1400 €/m² en La Gomera y 1.800 €/m² en la isla de La Palma. Frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Tenerife de 1.422 €/m² y un valor medio de la provincia completa de 1.504 €/m².

El **mercado de los municipios costeros** supone el 99% de las compraventas y el 80% de la actividad promotora de la provincia. En 2022 ha estado en línea con el dinamismo en compraventas de la provincia completa y por encima en visados.

Las **compraventas** han registrado una intensa reactivación, mantenida los dos últimos años y superando los volúmenes del periodo previo a 2020. La **actividad promotora** también registra una reactivación. Constituye la décima línea de costa provincial con más visados, pero considerando el archipiélago canario completo se situaría en quinta posición, por detrás de Málaga, Barcelona, Islas Baleares y Alicante.

El **perfil de demanda** varía según las islas. En Tenerife, predomina el comprador extranjero de Alemania, Reino Unido, Bélgica e Italia. En La Palma, el nacional de la península y en la Gomera el comprador nacional de otras zonas de Canarias. Muy presente la compra destinada a la inversión en alquiler.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



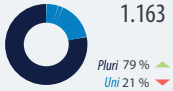
VALOR €/m²		
Provincia	1.504	+7,1 %
Costa	1.422	+3,9 %
2ª residencia	2.900	

COMPRAVENTAS

14.493

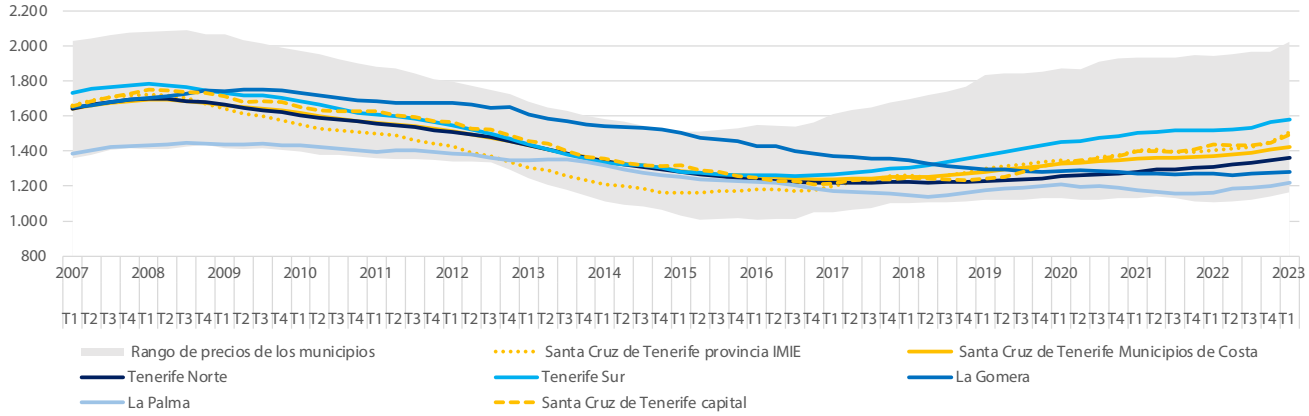
Nueva 5 %
Usada 95 %

VISADOS



1.163

Pluri 79 %
Uni 21 %



TENERIFE	VALOR €/M² 1TRIM 2023	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁXIMOS	COMPRAVENTAS ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años	VISADOS ACUMU. 2022	VARIACIÓN vs 2021	CAGR 5 años
Provincia	**1.504**	**7,1%**	**3,6%**	**-13,0%**	**14.648**	**25,7%**	**3,0%**	**1.459**	**2,8%**	**7,0%**
Municipios de Costa	**1.422**	**3,9%**	**2,6%**	**-16,0%**	**14.493**	**26,0%**	**3,4%**	**1163**	**5,9%**	**4,7%**
1 2 Tenerife										
Adeje	2.022	4,0%	3,6%	-3,2%	1.834	60,9%	-0,9%	81	-43,0%	-10,0%
Arico	1.398	3,1%	2,4%	-13,7%	157	-11,3%	9,9%	-	-	-
Arona	1.793	3,6%	4,9%	-5,9%	2.456	59,7%	0,6%	178	1.171,4%	0,5%
Candelaria	1.632	5,1%	3,9%	-11,5%	263	-5,7%	-1,3%	88	11,4%	29,7%
Granadilla de Abona	1.462	1,3%	4,8%	-14,9%	714	14,1%	-4,7%	109	9,0%	-5,9%
Güímar	1.268	-0,7%	1,6%	-19,3%	223	2,3%	2,2%	40	400,0%	41,7%
Orotava, La	1.181	1,9%	1,0%	-24,3%	333	34,8%	13,6%	32	45,5%	8,8%
Puerto de la Cruz	1.582	3,7%	2,5%	-17,8%	699	4,8%	-1,6%	5	-61,5%	-9,0%
Realejos, Los	1.198	2,2%	1,7%	-25,9%	559	70,4%	18,5%	17	13,3%	27,7%
Rosario, El	1.524	3,7%	2,4%	-15,8%	189	15,2%	7,4%	31	0,0%	44,0%
San Cristóbal de La Laguna	1.321	4,1%	3,3%	-19,6%	1.374	11,3%	8,4%	142	-48,6%	28,2%
San Miguel de Abona	1.413	7,1%	4,5%	-16,5%	735	33,2%	7,0%	79	690,0%	23,1%
Santa Cruz de Tenerife	1.490	3,6%	3,6%	-14,8%	1.916	1,3%	4,4%	235	39,1%	2,2%
Santa Úrsula	1.327	8,9%	1,8%	-18,1%	178	-9,2%	9,5%	22	214,3%	-9,4%
Santiago del Teide	1.638	8,2%	4,9%	-11,7%	627	74,7%	7,5%	4	-92,5%	-33,2%
Tacoronte	1.253	2,1%	0,6%	-27,6%	218	-2,7%	7,5%	34	88,9%	21,2%
3 La Gomera										
San Sebastián de la Gomera	1.280	0,5%	-1,0%	-26,9%	95	61,0%	3,2%	-	-	-
4 La Palma										
Breña Alta	1.299	9,2%	1,7%	-11,8%	38	15,2%	7,1%			
Llanos de Aridane, Los	1.189	0,3%	1,1%	-17,0%	176	-5,9%	2,7%	27	58,8%	24,6%
Santa Cruz de la Palma	1.162	5,0%	0,7%	-20,1%	160	73,9%	13,2%	0	-100,0%	-

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MITMA. Precios, compraventas y visados en los municipios costeros y la provincia completa.

5 · RELACIÓN DE FUENTES, TABLAS, MAPAS Y GRÁFICOS

LISTADO DE FUENTES

TINSA, Datos propios de precios de vivienda y Encuesta a Red Técnica.
MITMA, Compraventas y visados de vivienda.
INE, Encuesta de ocupación en apartamentos turísticos y Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España.
Colegio de Registradores, Compraventas de vivienda según nacionalidad.

LISTADO DE INFORMACIÓN GRÁFICA

TABLAS

Tabla 2.1.1 Compraventas y visados según litorales

MAPAS

Mapa 2.2.1. Precio medio en los municipios costeros
Mapa 2.3.1 Número de compraventas en los municipios costeros
Mapa 2.3.2 Cuota sobre el total provincial
Mapa 2.4.1 Número de visados en los municipios costeros
Mapa 2.4.2 Cuota sobre el total provincial
Mapa 2.5.1 Oferta de viviendas turísticas

GRÁFICOS

Gráfico 2.1.1 Variaciones CAGR (5 años) de las variables principales en los municipios costeros

Gráfico 2.2.1 Evolución del precio medio en los municipios costeros
Gráfico 2.2.2 Variación del precio en municipios de costa
Gráfico 2.2.3 Evolución del precio medio en los municipios costeros
Gráfico 2.2.4 Evolución de la variación interanual del precio en municipios de costa
Gráfico 2.2.5 Resumen de precios de vivienda en costa
Gráfico 2.2.6 Ranking de precios de la vivienda vacacional según zonas
Gráfico 2.2.7 Distribución del precio de la vivienda vacacional en los municipios costeros

Gráfico 2.3.1 Evolución volumen de compraventas en municipios de costa
Gráfico 2.3.2 Compraventas totales en municipios de costa
Gráfico 2.3.3 Variación de compraventas en municipios de costa
Gráfico 2.3.4 Evolución compraventas según estado en municipios costeros
Gráfico 2.3.5 Proporción nueva-usada
Gráfico 2.3.6 Compraventas por provincia y municipios costeros
Gráfico 2.3.7 Proporción de demanda nacional e internacional
Gráfico 2.3.8 Proporción de demanda internacional
Gráfico 2.3.9 Compraventas de vivienda de extranjeros
Gráfico 2.3.10 Compraventas de vivienda de extranjeros
Gráfico 2.3.11 Dónde compran vivienda los extranjeros en la costa (2022)

Gráfico 2.4.1 Evolución volumen de visados en los municipios costeros
Gráfico 2.4.2 Visados totales en municipios de costa
Gráfico 2.4.3 Variación de los visados en municipios de costa

Gráfico 2.4.4 Evolución compraventas según estado en municipios costeros
Gráfico 2.4.5 Proporción nueva-usada
Gráfico 2.4.6 Visados por provincia y municipios costeros

Gráfico 2.5.1 Índice de precios de apartamentos (IPAP)
Gráfico 2.5.2 Número de viajeros en apartamentos turísticos en alquiler

Gráfico 3.1.1 ¿Cómo define la situación general del mercado de vivienda vacacional de la zona en los últimos 12 meses en comparación con el año anterior?
Gráfico 3.1.2 ¿Han evolucionado de manera diferente el mercado de segunda residencia y el de primera residencia en la zona?
Gráfico 3.1.3 ¿Se observan indicios de sobrecalentamiento en algún mercado?
Gráfico 3.1.4 ¿Considera que puede producirse una caída de los precios de vivienda vacacional en 2023 en el alguno de los mercados locales de su zona?
Gráfico 3.2.1 ¿Cómo está el precio de la vivienda vacacional en la zona con respecto al precio de la vivienda de primera residencia?
Gráfico 3.2.2 ¿Cómo definiría la evolución de los precios de la vivienda vacacional en las principales localidades de su zona en los últimos 12 meses?
Gráfico 3.3.1 ¿Cómo se han comportado los precios de la vivienda vacacional en alquiler?
Gráfico 3.4.1 ¿Cómo se ha desarrollado la construcción de obra nueva de vivienda vacacional en los últimos 12 meses?
Gráfico 3.4.2 ¿Cómo han evolucionado los ritmos de venta de la obra nueva en los últimos 12 meses?
Gráfico 3.4.3 ¿Qué peso considera que están teniendo las preventas en la obra nueva?
Gráfico 3.4.4 ¿Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional en la zona analizada en los últimos 12 meses?
Gráfico 3.4.5 ¿Quién ha desarrollado principalmente la iniciativa de la construcción de nuevas viviendas en la zona durante los últimos 12 meses?
Gráfico 3.4.6 ¿Se han aprobado en los últimos meses normativas urbanísticas que pueden afectar a corto o medio plazo a la actividad inmobiliaria de la zona?
Gráfico 3.5.1 ¿Cuál diría que es el porcentaje (%) de crecimiento, estancamiento o caída de las COMPRAVENTAS de vivienda vacacional en los últimos 12 meses?
Gráfico 3.5.2 ¿Los compradores que adquieren viviendas vacacionales lo hacen mayoritariamente para uso propio o como inversión para alquiler?
Gráfico 3.5.3 ¿¿Cuál es la nacionalidad del COMPRADOR predominante?
Gráfico 3.5.4 ¿Ha percibido un cambio en las compraventas de vivienda vacacional de ciudadanos durante los últimos 12 meses?

AGRADECIMIENTOS

Aitor Ubiria Manzarraga, Alejandra Ruiz de Aguirre Landaluce, Alejandro Elías, Alfredo Rojas Temprado, Ana Nieto, Ander Gordo Pérez, Aníbal Martin-Aragón Morón, Antonio Montoya Jiménez, Antonio Rodríguez Fernández-Pousa, Artur Carlos Aznárez Varela, Bernat Femenias, Carlos Rodríguez Fuentefría, Enrique Trallero Aisa, Fernando Santamaría Meseguer, Francisco Javier González Hernández, Francisco Luis Cintas Haro, Guillermo Flethes Rengifo, Isabel Lores Suárez, Jaume Mollfullleda i Costas, Javier Durán Amador, Jorge Torres Iranzo, José Díaz López, Jose Latorre Viana, José Miguel Daza Reyes, José Ramón Martínez Botella, Josep María Escarré Aroca, Juan Rodríguez Jiménez, Luis del Río, Mª Eugenia Morenatti Tocón, Miguel Ángel Medina González, Miguel Ángel Medina González, Pablo Urios Durá, Pamela Pérez Brooks, Paula Vázquez Prieto, Rafael Eduardo Perera, Ramón Arenas, Ramón Juan Ortiz, Raúl Molina Aguilar, Serafín Balaguer Valdivia, Silvia Mercado Marti, (Xavier) Framcisco Javier Muñoz Puntí.

SERVICIOS DE ESTUDIOS DE TINSA

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

Josep Queralt
Analista Servicio de Estudios

Santos Ndongo
Técnico Servicio de Estudios

tinsa

serviciodeestudios@tinsa.es
José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 336 43 36