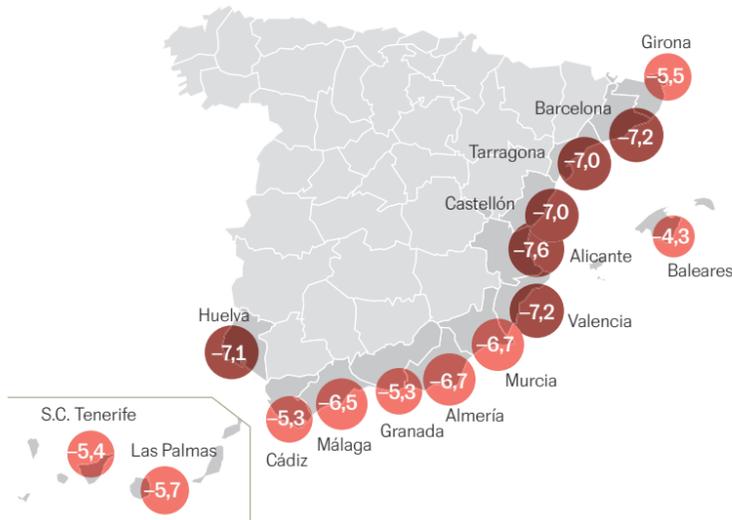


Precio de venta de una segunda residencia en la costa

Previsión de variación en % con respecto a 2019

**Alquiler en la costa**

Precios por semana en julio y agosto de 2020

Mínimos y máximos de cada comunidad autónoma

Comunidad Autónoma	Provincia	Localidad	m ²	Euros
Galicia	Lugo	Burela playa	60	200
	Pontevedra	Isla de A Toxa	90	2.000
Com. Valenciana	Valencia	El Saler	110	380
	Benidorm	Playa de Levante	60	1.490
Baleares	Ibiza	Santa Eulalia	80	1.000
	Mallorca	Magaluf	60	1.000
	Menorca	Punta Prima	200	2.800
Asturias	Tapia de Casariego	Playa del Murallón	55	500
	Ribadesella	Zona centro	50	720
Cantabria	Suances	Zona alta	67	640
	Noja	Playa de Ris	56	1.005
País Vasco	Gorliz	Casco urbano	100	480
	Hondarribia	Hondartza-Iterlimen	110	1.500
Cataluña	Blanes	Los Pinos	60	700
	Sitges	Centro-Playa	80	1.382
Murcia	Águilas	La Colonia	120	525
	Águilas	Isla del Fraile	100	700
	Cartagena	La Manga	65	700
Andalucía	Motril	Torrenueva	80	350
	Marbella	Puerto Banús	85	2.600
Canarias	S.C. Tenerife	Puerto de la Cruz	35	275
	Las Palmas	Playa de las Canteras	40	275
	S.C. Tenerife	Costa Adeje	50	500
	Las Palmas	Playa de Mogán	45	500

Fuentes: RR Acuña & Asociados y TecniTasa.

EL PAÍS

Comprar casa en la playa es un 7% más barato que hace un año

Los precios del alquiler en la costa, sin embargo, repuntan por la menor oferta: los propietarios quieren pasar allí el verano

POR SANDRA LÓPEZ LETÓN

La vivienda en la playa cuelga los carteles de *se vende y se alquila*. Con sorpresas. Las casas en la costa española ponen fin a cinco años consecutivos de encarecimientos. Las segundas residencias bajarán sus precios un 7% de media en 2020, según las previsiones realizadas por la consultora inmobiliaria RR de Acuña & Asociados. Un apartamento de 90 metros cuadrados que el pasado año se vendía por 153.000 euros (la media en 2019 fue de 1.700 euros el metro), este verano cuesta 142.290 euros.

La crisis del coronavirus zarranda a este mercado, que ni siquiera había recuperado los precios anteriores a 2008. De hecho, “el pasado año se situaron, de media, un 17% por debajo de los niveles alcanzados antes de la anterior crisis”, comentan en la firma. Buena noticia para quien pretenda comprar una segunda residencia a partir del 21 de junio, cuando finaliza el estado de alarma y se permite el desplazamiento entre comunidades autónomas.

Ahora bien, la heterogeneidad este año será tan protagonista como la propia playa. Los precios en cada municipio se comportarán según la estructura de su tejido productivo, la evolución del mercado laboral y, sobre todo, la dependencia del turismo extranjero. Las localidades más dependientes del comprador foráneo serán las más afectadas este verano, tanto en precios como en transacciones. Son las provincias de Alicante, Málaga, Valencia y las islas Baleares, que concentran el 50% de las compraventas de vivienda realizadas por internacionales. “La segunda residencia sufrirá un mayor impacto que la primera vivienda, especialmente en zonas como Costa del Sol y Levante, dado el elevado porcentaje de extranjeros que adquieren estas viviendas, y por una oferta ya elevada incluso antes de la covid-19”, asegura Samuel Población, director nacional de Residencial y Suelo de CBRE España.

Primero fue el Brexit y ahora es el coronavirus quien magulla a este mercado, en el que el comprador foráneo adquirió 63.000 casas en 2019, el 12,5% de las compraventas que se cerraron en España. “Necesitará un tiempo para recuperar la confianza suficiente para volver a invertir fuera de su país”, comenta Miriam Goicoechea, responsable de estudios de Residencial y Alternativos de CBRE España.

El ajuste en las islas Canarias será del 6% y por encima del 4% en Baleares. En el arco mediterráneo las mayores caídas de precios van a ir a parar a la Comunidad Valenciana y, sobre todo, a Alicante, la provincia que recibe más demanda de extranjeros no residentes, según se desprende del análisis predictivo de RR de Acuña & Asociados. En la costa andaluza la dispersión de precios será aún más intensa: la vivienda en las zonas costeras de

RENTABILIDAD**Como inversión**

La rentabilidad de la vivienda de playa ha ido aumentando año tras año. Ahora parece que su atractivo crece, al menos en los meses de verano. Se puede comprar más barato y alquilar más caro. La rentabilidad anual en costa se mueve entre el 7,4% de Algeciras y el 3,8% de San Sebastián, con datos de Fotocasa a 1 de mayo. En medio están localidades como Arona (5,9%), Mijas (5,4%), Castelldefels (5,4%), Torremolinos (5,4%), Rincón de la Victoria (5,3%), Benalmádena (5,1%), Castro Urdiales (5%), Marbella (4,8%), Estepona (4,7%), Fuengirola (4,7%) y Sitges (4,4%), según el portal inmobiliario.

Almería y Huelva podría situarse al cierre de 2020 casi un 40% por debajo de los valores alcanzados antes de la crisis de 2008. Algunas localizaciones de la Costa del Sol, como Marbella o Fuengirola, podrían registrar ajustes en el entorno del 6,5%, según los cálculos de RR Acuña & Asociados. “En la Costa de Sol, por su mayor *stock* precovid, así como por el elevado peso del comprador foráneo, los ajustes serán relevantes”, prevé Población.

Hay infinidad de apartamentos y precios según la ubicación, si es primera línea de playa, si es obra nueva y tiene servicios comunitarios o es segunda mano. “Este verano es la época indicada para que el que quiera o pueda invertir en vivienda de costa lo haga, ya que podremos encontrar grandes oportunidades”, opina Gregorio Martín-Montalvo, director general de Solvia. Y prosigue: “En estos momentos pueden encontrarse oportunidades muy interesantes en vivienda vacacional por debajo de los 80.000 euros”. Incluso por la mitad. En Torrevieja se venden estudios a unos 180 metros de distancia a la playa por 35.000 euros.

Más que heterogéneo, el alquiler de vivienda para veranear en la playa se ha vuelto loco. Este verano los precios subirán un 3%

El coronavirus ha puesto fin a cinco años de encarecimientos consecutivos

Las localidades dependientes del comprador extranjero tendrán más ajustes

de media respecto a 2019, cuando apenas crecieron un 0,6%, o lo que es lo mismo, cinco euros de incremento, según los análisis de la sociedad de tasación TecniTasa. En julio y agosto un apartamento costará de media 775 euros semanales.

El alza se debe a que “muchas familias que tienen casas en la playa ponían en alquiler su propiedad en julio y agosto para obtener una mayor rentabilidad. Ahora quieren disfrutar la mayor parte del verano, por lo que se reduce la oferta”, explica José María Basañez, presidente de TecniTasa. La tasadora ha detectado que “no les importa pagar algo más y alargar el tiempo de estancia”. Ese sobrecoste, dice Basañez, es el que se ahorrarán este año en campamentos de verano, cenas, conciertos o fiestas multitudinarias. Las búsquedas se centran en áreas menos golpeadas por el coronavirus y menos alejadas de la residencia habitual. Y se contratan seguros de cancelación del 100%.

Hasta 2.800 euros

Pero ese 3% genérico no da cuenta de las tremendas fluctuaciones en los precios que hay según la costa a la que se ponga rumbo. Y así, el alquiler de un apartamento durante una semana en Benidorm, en primea línea de playa de Levante, será entre un 10% y un 20% más caro este verano. Las mismas subidas se detectan en Marbella, Punta Umbria, Isla Canela, Almuñécar o el puerto de Ibiza. Sin embargo, en Cadaqués, Blanes, Denia, Calpe, Jávea, Cullera, Gandía, Oliva o en la canaria playa del Inglés el arrendamiento por una semana será entre un 10% y un 20% más barato, según TecniTasa.

En la playa de Punta Prima (Menorca), se piden 2.800 euros por una semana de vacaciones, la renta más alta. En Puerto Banús (Marbella) los precios rondan los 2.600 euros y en Alcúdia (Mallorca) y el puerto de Ibiza se mueven en los 2.200 euros. Isla de A Toxa y Sanxenxo (Pontevedra), Sotogrande y Puerto de Santa María (Cádiz), Sitges (Barcelona), Hondarribia y San Sebastián (Gipuzkoa) o Benidorm (Alicante) tienen precios por encima de los 1.300 euros por semana. Lo más económico está en Burela y Vicedo (Lugo), El Saler (Valencia), Pontedeume (A Coruña), Motril (Granada), playa de las Canteras y Puerto de la Cruz (Islas Canarias), donde se pueden conseguir estancias entre 200 y 380 euros semanales.

La plataforma Airbnb da cuenta de que este verano los destinos tradicionales de Costa de la Luz, Costa Blanca, Costa Brava, Costa del Sol y las playas de Valencia vuelven a encabezar el grueso de las búsquedas de apartamentos turísticos, aunque también Asturias se cuela entre los más populares. “Los españoles buscan viajar en familia, alojándose en casas o chalés que cuenten con piscina, wifi y en los que se puedan llevar además a sus mascotas”, recalcan.