

ECONOMÍA / POLÍTICA

ASÍ EVOLUCIONARÁ EL MERCADO DE LOS PISOS DE PLAYA

La Costa Brava tira de los precios de Girona

La Costa Brava es sin duda el enclave más destacado del litoral gerundense y casi incluso del catalán. En ella, los precios alcanzan niveles muy destacados, sobre todo



gracias a la presencia de vivienda de lujo, destinada a compradores extranjeros aunque también nacionales muy adinerados. Desde Engel & Völkers destacan que “la fuerte demanda de los inversores extranjeros, junto a una demanda nacional muy viva, permite que el mercado inmobiliario de la costa catalana mantenga elevado el precio de la vivienda”. Además de sus precios, cabe destacar que es un mercado muy activo: “la única provincia catalana con un crecimiento de producción de viviendas en 2023”.

Valencia, el mercado más dinámico de España

Uno de los mejores indicadores de la salud de la vivienda en costa en España es la Comunidad Valenciana, con numerosos enclaves con un mercado hiperactivo, sobre todo en las provincias de Valencia y de Alicante. Tanto es así que Engel & Völkers califica a la capital de la región del levante como “el mercado inmobiliario más dinámico de España”, dejando atrás la actividad de Madrid y Barcelona. Y aunque en las dos grandes capitales el tirón del comprador extranjero es importante, lo es también en la

Comunidad Valenciana, de ahí su gran momento de forma, así como el hecho de que un alto número de operaciones se firmen sin hipoteca. De Valencia, la firma destaca que “receptora de ‘hubs’ empresariales, ha duplicado su capacidad logística en los últimos dos años y diversificado la implantación de universidades privadas, lo que unido a su ubicación y climatología convierte a la ciudad en una de las más atractivas para los inversores por su positivo diferencial de precios respecto a otras urbes”.

Vivienda en costa: el precio subirá un 1,4% en 2024, año de cambio de ciclo

MERCADO INMOBILIARIO/ Los incrementos de precio vienen moderándose desde 2022, pero se producirá un punto de inflexión. Las subidas acelerarán en los dos próximos años, hasta cerrar 2026 en una tasa del 2,2%. Huelva lidera los encarecimientos.

Carlos Polanco. Madrid

Tras el socavón provocado por el Covid, el precio de la vivienda en costa ha experimentado tres años consecutivos al alza, si bien lo ha hecho en tasas muy diferentes: en 2021 se encareció un 2,2%, escaló hasta el 5% en 2022 y el pasado año se moderó hasta el 3%. Esa deceleración en la subida de precios continuará en este 2024, cuando la tasa de crecimiento se colocará en un 1,4%, según las previsiones de R.R. de Acuña & Asociados, compañía especializada en consultoría y valoración de activos inmobiliarios. Esto es, muy por debajo de la inflación del 3% que proyecta el Banco de España para fin de año. Pero esa realidad tiene otra cara, y es que ese 1,4% es el suelo de incremento anual de precios que va a tener el mercado de vivienda en costa desde 2021 y hasta 2026. Las mismas previsiones de la consultora apuntan a que los precios aumentarán un 1,7% el año que viene y un 2,2% en 2026. En el caso de 2025, seguirá por debajo de las previsiones de inflación, situadas en el 2%, pero sí que las superará en 2026. Es decir, este año supondrá un nuevo punto de inflexión en el mercado inmobiliario para alumbrar un cambio de ciclo alcista.

Las subidas serán prácticamente generalizadas en las principales zonas de costa del país, las del Mediterráneo y las islas, que concentran un gran porcentaje de las viviendas de playa del país. Al frente

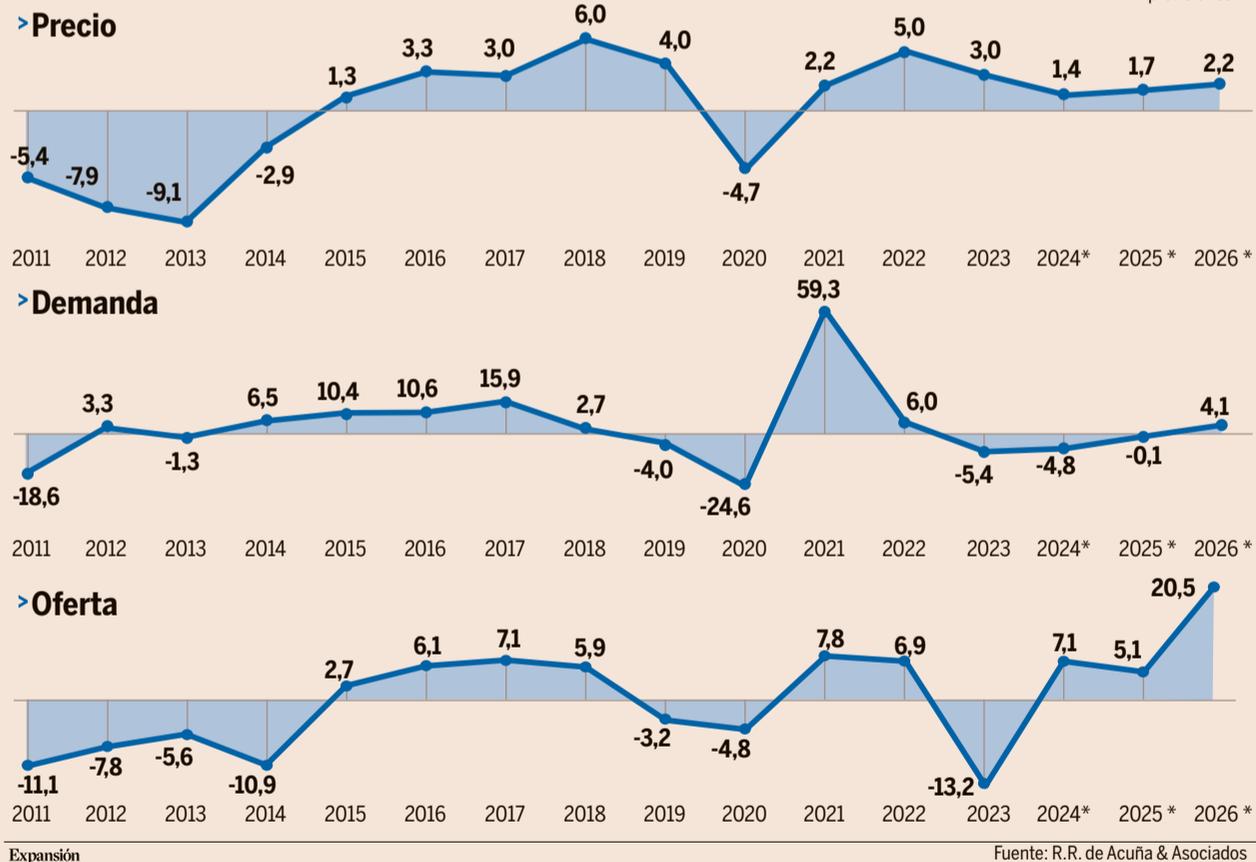
de los incrementos se situará Huelva, con un fuerte avance tanto en 2024, del 4,6%, como en 2025, del 4,3%. Le seguirán Málaga (3,2% y 2,7%, respectivamente) y Murcia (2,2% y 4,4%, respectivamente). Y aunque los únicos descensos los experimentará este año y el que viene Granada (-2,2% y -0,3%, respectivamente) y solo en 2025 Tarragona (-0,7%), habrá subidas de precio un poco anémicas en 2024, por debajo del 1%: la propia Tarragona se encarecerá solo un 0,2%, Castellón un 0,5%, Almería un 0,7% y Cádiz un 0,8%.

Luis Rodríguez de Acuña, consejero delegado de la consultora, subraya que “las tasas más elevadas de crecimiento de los precios se darán en la vivienda nueva y en las áreas de costa de Tenerife, Castellón, Murcia y Huelva, donde la revalorización de esta superará todavía el 5% en tasa anual. En el segmento de vivienda usada anticipamos un avance medio de los precios del 1,4% si bien algunos destinos de costa pueden acusar ya ajustes a la baja como es el caso de Granada o mantenerse estancados en los niveles de 2023 como en Valencia y Tarragona. En contraste, las mayores subidas de precios corresponderían a Baleares, Málaga y Huelva”.

A su juicio, la evolución dispar de precios profundizará en las diferencias del coste de la vivienda de playa por zonas, puesto que “seguirá ampliando la dispersión de pre-

RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA EN COSTA

Variación interanual en áreas de costa, en porcentaje



cios de forma que en media se situarían en torno a los 1.800 por metro cuadrado, mientras que en Baleares es previsible que alcancen los 2.795 euros y en Málaga los 2.402, frente a los registros de Almería en torno a los 1.000 euros”.

La oferta saldrá a flote

De las tres variables cuya evolución analiza la consultora, que son precios, demanda y

oferta, la que sufrió el pasado año un mayor descalabro fue esta última, con un descenso del 13,2%. También la demanda cayó, pero hay dos diferencias. La primera, que el des-

Entre 2023 y 2026, la finalización de vivienda casi se duplicará, de las 12.000 a las 20.000

censo de esta última fue más liviano, del 5,4%. La segunda, que la demanda permanecerá en negativo este año y el próximo, con “un ajuste a la baja” en Valencia, Castellón y Alicante, “especialmente la primera”, mientras que “mercados con menos peso relativo como Granada o Tarragona pueden registrar un aumento de las ventas”, hasta mostrar los primeros signos de recu-

peración a partir de 2026. Mientras, la oferta tendrá un fuerte rebote, al pasar de la caída de doble dígito a las subidas del 7,1% en 2024, 5,1% en 2025 y de un espectacular 20,5% en 2026. Este porcentaje tan alto se justifica porque la finalización de viviendas en zonas costeras prácticamente se duplicará, pasando de las 12.000 terminadas de 2023 a 20.000 en 2026.

*previsiones

Expansión

Fuente: R.R. de Acuña & Asociados

Baleares sigue distanciándose en el precio

Décadas después de que el comprador extranjero se interesara por el mercado inmobiliario de las Islas Baleares, los precios se han consolidado muy altos, como



respuesta a este extra de demanda y una oferta limitada (ver pág. 22-23). Tinsa destaca que en el archipiélago balear hay "tendencia alcista en precios, especialmente en Ibiza, contracción en compraventas y en visados". En algunos lugares, la media de precios supera los 6.500 euros, como en Mallorca; los 4.500 euros, en Menorca; y los 9.000 en Ibiza y Formentera. Como panorámica general de la isla, se puede decir que los precios de la vivienda en los municipios de costa se sitúan en los 2.986 euros por metro cuadrado.

La Costa del Sol busca la exclusividad

Ya no se le escapa a nadie cómo Málaga se ha convertido en un lugar de referencia para el inmobiliario y cómo en el proceso ha llamado la atención del cliente que busca la exclusividad, con lo que eso supone para el incremento de precios. Hasta tal punto es así que Engel & Völkers asegura que "compite en precios y exclusividad con las principales ciudades europeas". Esta situación también se da al completo en la provincia de Málaga y en la Costa Brava, una zona que vive un momento dulce, algo que se refleja en "la

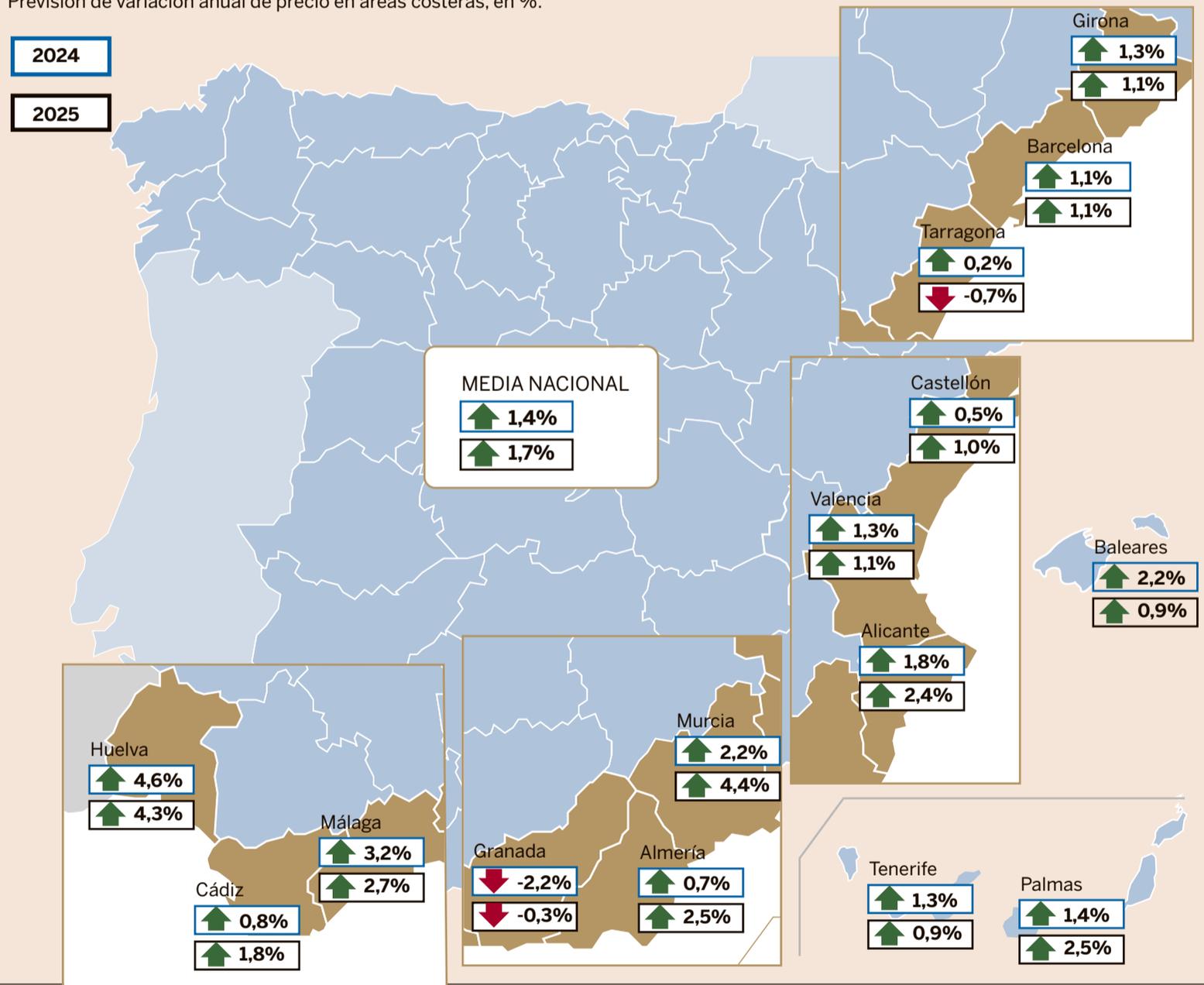
senda alcista de la provincia malagueña en transacciones, precios y demanda, con Marbella a la cabeza. Es "el municipio más prémium de la provincia, objeto de deseo nacional y, principalmente, de extranjeros que acaparan más del 60% de las compras de propiedades". Este interés extranjero también se percibe en Marbella, Benalmádena, Fuengirola, Torremolinos, Mijas y Estepona. Málaga se ha asegurado ser por muchos años ser una de las principales referencias del inmobiliario español.

¿Qué litoral tiene más compraventas?

La compraventa en las viviendas de costa sufrió un recorte importante el año pasado porque la subida de tipos de interés afectó al número de operaciones por el encarecimiento de las hipotecas. Es cierto que este tipo de compras son menos dependientes de la financiación bancaria, puesto que los compradores, por lo general, tienen un poder adquisitivo por encima de la media y en consecuencia son menos proclives a hipotecarse. Ese es el motivo por el que, según señala el informe de vivienda en costa realizado por la tasadora Tinsa, hay un "nivel de demanda saludable, sostenido principalmente por un perfil comprador con ahorros". Las diferencias de compraventas son notables en función de la zona costera, tal y como establece dicho informe: de las 257.662 operaciones firmadas en el litoral español en 2023, 167.763 se realizaron en la zona mediterránea (de Girona a Málaga), donde más, seguida por la suma de Baleares y Canarias, con 41.768.

ASÍ EVOLUCIONARÁ EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN COSTA

Previsión de variación anual de precio en áreas costeras, en %.



Expansión

Fuente: R.R. de Acuña & Asociados

Hay que destacar, en cualquier caso, que aun con la demanda en negativo por tres ejercicios consecutivos, esta seguirá siendo muy superior a la oferta, y la suma de estos dos factores, conlleva, como apunta Rodríguez de Acuña "un fuerte recorte del volumen de stock", hasta el punto de que "desde 2019 el excedente ha caído en más de 250.000 viviendas, situándose

se por debajo de las 300.000, en mínimos de la serie histórica". Una sangría difícil de parar y que las previsiones apuntan a que irá a más con el paso del tiempo.

Parte de la causa de esta escasa oferta es por la obra nueva, que la consultora indica que supone solo el 23% del total. Aunque la situación irá mejorando poco a poco, tanto que a final de este año sumará

el 27,6% de la oferta total. Así, la previsión es la finalización de 16.000 viviendas, con zonas destacadas que concentran esta oferta como Málaga, Alicante y Baleares.

Solo Granada bajará de precio este año; también lo hará en 2025 y Tarragona se sumará a las caídas

Pese a la mejora de los números, esta obra nueva tiene desafíos, como indica Rodríguez de Acuña: "Las limitaciones se centran en la escasez de suelo finalista y de mano de obra para la construcción, al aumento de los costes de producción y las dificultades para la adquisición de nuevo suelo urbano". Esto podría solventarse, o al menos en parte, con el afloramiento

de más vivienda de segunda mano, en parte también capaz por "la reducida capacidad de rehabilitación de viviendas, la falta de adecuación de las viviendas vacías a las preferencias actuales de los hogares y la incertidumbre regulatoria".

En el desbarajuste entre oferta y demanda juega un papel crucial el interés de los ciudadanos extranjeros, ya

sean residentes o no, en la vivienda en la costa española. Su influencia la avalan las cifras: han pasado de protagonizar el 7,1% del total de compraventas en el país en 2007 al 19,3% el pasado año. Es decir, que compran uno de cada cinco inmuebles. "Las nacionalidades con mayor peso han sido británicos, alemanes y franceses, sentencia Rodríguez de Acuña.

ASÍ EVOLUCIONARÁ EL MERCADO DE LOS PISOS DE PLAYA

Canarias, destino de nacionales y extranjeros

Una de las características más destacadas de Canarias es que se trata de uno de los destinos que atrae casi por igual a los turistas nacionales como los extranjeros, aunque su



incidencia varía en función de cada isla. En su informe de vivienda en costa, la tasadora Tinsa destaca que, tanto en la provincia de Las Palmas como en Santa Cruz de Tenerife, hay una "tendencia alcista en precios y contracción en compraventas"; si bien la promoción inmobiliaria está en momentos diferentes: en la primera se están moderando mientras que en la segunda se reactivan. Eso sí, advierte que recientes cambios en la normativa urbanística pueden ser una traba para una mayor promoción de vivienda.

Sanxenxo, el corazón del inmobiliario gallego

Sanxenxo es una de las grandes referencias turísticas del noroeste español, especialmente para el turista nacional, y más aún del que encaja en el perfil de familia, si bien este municipio también prosigue la tendencia del resto de la costa española de tener una creciente demanda extranjera. "Sanxenxo lidera el precio medio de las propiedades frente al resto de las áreas" de Galicia, indican desde Engel & Völkers. El precio medio del metro cuadrado en las operaciones concretadas por la inmobiliaria

en el municipio supera los 3.000 euros, mientras que sus alrededores "muestran una operativa con precios medios en torno a los 1.500 euros por metro cuadrado en municipios como Marín, Bueu, O Grove o Poio, donde puede adquirirse una propiedad a precios entre 226.000 y 264.000 euros de media". Mientras, en la ciudad de Vigo destaca Canido-Coruxo y en A Coruña Ciudad Vieja. "El precio medio de las propiedades comercializadas en estas áreas supera los 3.000 euros por metro cuadrado".



Ibiza aglutina algunas de las zonas de costa más caras de toda España.

Baleares concentra las zonas más exclusivas y las que más suben

DATOS DE IDEALISTA/ Una vivienda en Formentera cuesta 8.360 euros por metro cuadrado, seguida de las localidades ibicencas de Sant Joan de Labritja, Santa Eulalia del Río y Sant Josep de Sa Talaia.

Pablo Cerezal. Madrid

Cuando se mira el extenso mapa turístico de España, hay una zona que destaca entre todas: Baleares. El archipiélago no solo concentra los cinco municipios de costa más exclusivos de todo el territorio nacional, con precios que llegan a superar los 8.000 euros por metro cuadrado, sino que también dispone del que más sube de precio en el último año, con un alza de hasta el 38% en el último ejercicio. Estas cifras contrastan con otros municipios mucho más asequibles, ubicados fundamentalmente en Galicia y la Co-

munidad Valenciana, donde también se pueden encontrar algunas zonas cuyas viviendas son más baratas que el año pasado, ofreciendo algunas oportunidades interesantes para los compradores.

El litoral balear concentra, en una u otra isla, la *milla de oro* del mercado inmobiliario de costa. Así, el metro cuadrado de una vivienda en Formentera cuesta 8.360,7 euros, de acuerdo con los datos del portal inmobiliario Idealista de junio, seguida de Sant Joan de Labritja, en Ibiza, donde un inmueble cuesta 7.609,1 euros por metro cuadrado,

Santa Eulalia del Río (también en Ibiza, 7.094,9 euros), Sant Josep de Sa Talaia (en Ibiza, 6.777 euros) y Andratx (en Mallorca, 6.705,5 euros por metro cuadrado). De esta forma, los cinco municipios mencionados conforman el repóker de zonas más exclusivas de toda España, gracias a una combinación de muy buen clima, que permite extender la temporada turística, una amplia oferta de ocio y espectáculos y muy buenos servicios. Además, la falta de espacio para nuevas construcciones en las islas también tensa los precios.

De hecho, hay un municipio balear en la lista de los que más suben de precio. Se trata de Ses Salines, en Mallorca, que lidera el ranking con un alza del 38,5% respecto a junio del año pasado, seguida de Guía de Isora (Santa Cruz de Tenerife, que se dispara un 37,7%), Polopos (Granada, un 36,5%), Soutomaor (Pontevedra, un 36%) y Mareny de les Barraquetes (Valencia, un 32,7%). Estas subidas son desproporcionadas, en comparación con la media del mercado inmobiliario español, que registra un incremento promedio del 7,5%, pero hay que

tener en cuenta que los municipios más pequeños registran una elevada variabilidad por su menor nivel de oferta disponible y de transacciones, ya que la venta de viviendas de mayor calidad un año que otro puede disparar los precios medios.

Zonas asequibles

Esta situación contrasta con otros municipios de la costa gallega o castellanense, que ponen de manifiesto que también existe una amplia oferta de vivienda en costa para otro tipo de bolsillos. Así, es posible encontrar un inmueble

cerca de la playa en el municipio castellanense de Alcalá de Chivert por 605,4 euros por el metro cuadrado, apenas una catorceava parte de lo que costaría una vivienda similar en Formentera. Le siguen en este ranking los municipios coruñeses de Neda (622,8 euros), Camariñas (644,3 euros), Cariño (670,9 euros) y Ponteceso (706,8 euros). Estas diferencias se deben a que estos mercados locales no están tan orientados al turismo (y, especialmente, a los compradores extranjeros), como los de Baleares, por lo que el mercado inmobiliario está más vinculado a los salarios locales. Y a ello hay que sumar un cierto volumen de vivienda sin vender, en algunos casos de carácter rural o de inmuebles más antiguos, que junto al envejecimiento demográfico en Galicia ayuda a destensar los precios en el inmobiliario.

Además, hay algunas zonas que registran sustanciales bajadas de precios, como es el caso de Felanitx (Baleares, con un descenso del 15,2%), O Rosal (Pontevedra, un 13,8%), Meliana (Valencia, un 13%), Ortigueira, (A Coruña, un 12,5%) o Laxe (A Coruña, un 11,2%). Al posible efecto de la variabilidad derivada de ser municipios con pocas transacciones, hay que sumar también una posible caída de la demanda o una cierta urgencia por vender, lo que podría haber generado grandes oportunidades de compra en estas zonas.

Sin embargo, las grandes oportunidades para los inversores no aparecen en estos municipios, sino en la Línea de la Concepción (Cádiz), El Ejido (Almería), Ferrol (la Coruña), Moncófar (Castellón) o Badalona (Barcelona), donde comprar una vivienda para ponerla en alquiler ofrece una rentabilidad bruta de hasta el 9,2%, si bien hay que tener en cuenta que se trata de zonas donde la mayor parte de la vivienda es habitual, y no de temporada.

Asturias empieza a atraer miradas

El Principado de Asturias, con su clima más suave que el Mediterráneo, pero con un litoral que no tiene nada que envidiarle, es un secreto a voces. Puede que la presión



turística y el interés por comprar vivienda sean inferiores que en el levante español, pero ya atrae las miradas incluso de los compradores extranjeros. Hasta el punto de que centroeuropeos y americanos empiezan a tener un peso en el mercado de compraventa de vivienda costera muy destacado. Y no solo por los grandes municipios como Gijón y Oviedo, sino también por otros más pequeños como Llanes y Ribadesella. Asturias ya es una referencia en el mapa inmobiliario.

Huelva acusa una falta de actividad constructora

El futuro de la vivienda en costa en Huelva parece brillante. Las previsiones de precio realizadas por R.R. de Acuña y Asociados apuntan a ello. De hecho, la sitúan como la provincia con un mayor avance de los precios en 2024, del 4,6%, y en 2025, del 4,3%. El problema es que en los últimos años ha sufrido una caída tanto en promoción de vivienda como en visados, según la tasadora Tinsa: "La actividad promotora ha registrado en 2023 una contracción acusada, especialmente en tipología unifamiliar.

Se trata de un mercado de volúmenes totales moderados en comparación con otras provincias costeras". Es muy posible que esta tendencia de fuertes incrementos de precios en los próximos ejercicios tenga que ver con la prevista escasa actividad promotora. "El precio de las viviendas vacacionales en la costa se mantiene y es notablemente superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 1.750 euros por metro cuadrado entre Mazagón e Istantilla", indica la tasadora.

MUNICIPIOS DESTACADOS

En junio de 2024.

> Los 5 municipios más caros...

En euros/m².

Formentera (Balears)	8.360,72
Sant Joan de Labritja (Balears)	7.609,14
Santa Eulalia del Río (Balears)	7.094,94
Sant Josep de Sa Talaia (Balears)	6.777
Andratx (Balears)	6.705,47

> ... y los más baratos

En euros/m².

Alcalá de Chivert (Castellón)	605,42
Neda (A Coruña)	622,85
Camariñas (A Coruña)	644,35
Cariño (A Coruña)	670,92
Ponteceso (A Coruña)	706,77

> Las mayores subidas...

En porcentaje.

Ses Salines (Balears)	38,5
Guia de Isora (Sta. Cruz de Tenerife)	37,7
Polopos (Granada)	36,5
Soutomaior (Pontevedra)	36
Mareny de les Barraquetes (Valencia)	32,7

> ... y las mayores caídas

En porcentaje.

Felanitx (Balears)	-15,2
O Rosal (Pontevedra)	-13,8
Meliana (Valencia)	-13
Ortigueira (A Coruña)	-12,5
Laxe (A Coruña)	-11,2

> Los más rentables

Rentabilidad bruta del alquiler, en porcentaje.

La Linea de la Concepción (Cádiz)	9,2
El Ejido (Almería)	8,8
Ferrol (A Coruña)	8,5
Moncófar (Castellón)	8,3
Badalona (Barcelona)	8,2

¿Cómo se puede conseguir rentabilidad en la costa?

OPCIONES DE INVERSIÓN EN LA PLAYA/ Una buena estrategia es apostar por destinos muy turísticos, pero también lo es una búsqueda exhaustiva para localizar gangas.

Carlos Polanco, Madrid. Puede que el primer pensamiento que le venga a la cabeza a una persona que se plantea comprar vivienda en costa no sea el de qué rentabilidad se le puede sacar. De hecho, solo un 6% de las personas que están considerando llevar a cabo una operación de estas características lo hacen pensando en alquilar el inmueble como primera opción. Pero lo cierto es que, bien hecho, puede ser un negocio muy provechoso. Sobre todo si se tiene en cuenta, tal y como indica la tasadora Tinsa en su último informe de vivienda costera, que "desde el retorno de la movilidad tras la pandemia, los precios de la vivienda en alquiler de temporada dibujan una tendencia alcista más intensa que la de los precios de compraventa".

Teniendo en cuenta que la rentabilidad de la vivienda en costa puede salir realmente bien, conviene tener algunas cosas en cuenta. En líneas generales, no obstante, podríamos hablar de dos estrategias bien diferenciadas. La primera es apostar por aquellos municipios que tienen una mayor presencia del turismo. Es un sector al alza en el que el alquiler vacacional arroja importantes beneficios y, a tenor del crecimiento en número de visitantes y del gasto que hacen cada año que pasa, podrían ser aún mejores conforme pasa el tiempo. La segunda estrategia consistiría en hacer una apuesta más calculada que tenga en cuenta los lugares donde el coste de adquirir una vivienda se pueda ver rápidamente compensa-



Sitges (Barcelona), uno de los municipios más caros para comprar.

do por los beneficios de alquilerla.

• Zonas más turísticas.

85.169.050 extranjeros visitaron España el pasado año. De ellas, 18,2 millones apostaron por Cataluña como destino principal, 14,4 millones por Baleares y 14 millones por Canarias, cifras que las convirtieron en las preferidas por los visitantes de otros países. Por eso una buena opción para invertir sería hacerlo en los puntos más turísticos de esos lugares, aunque obviamente esto tiene una contrapartida: desde Solvia apuntan que "en

estos casos el precio de compra suele ser más elevado", por lo que la inversión inicial tiene que ser más contundente.

Por eso "las localidades más caras son, precisamente, algunas de las zonas más turísticas de costa": además de los precios de Baleares, que cuenta con los cinco municipios más caros (ver página anterior), Solvia destaca otros ejemplos como San Sebastián, Sitges (Barcelona) o Marbella.

• **Coste/beneficios.** La otra estrategia a seguir será buscar

Gandía, Laredo o El Ejido destacan por una buena relación entre coste de inversión y beneficio

una "relación entre el coste de la inversión y los beneficios que producen a partir del alquiler muy positiva". Es decir, que el coste de compra sea bajo y aun así haya opciones de poder alquilar esa vivienda a buen precio. Como lugares en los que se puede conseguir esto, Solvia señala Gandía (Valencia), Laredo (Cantabria) o El Ejido (Almería).

• **¿Apuesta por el norte?** Teniendo en cuenta este último punto, y como un municipio cántabro se encuentra entre los que tienen posibilidades de explotar esa relación entre coste y beneficios, cabe preguntarse si es posible apostar por vivienda en la costa norte española, un país mucho más conocido por los enclaves mediterráneos y el archipiélago canario. La respuesta es sí, aunque podría funcionar como inversión más a largo plazo: un reciente informe de CaixaBank asegura que el cambio climático afecta a las tendencias turísticas en España. Cada vez más turistas apuestan por la costa norte del país, mucho menos cálida que la mediterránea, por lo que enclaves de Galicia, Asturias, Cantabria y País Vasco se convierten en posibilidades de inversión inmobiliaria por su potencial para sacar una gran rentabilidad en los años venideros.