VIVIENDA EN COSTA

2026

tinsa by Accumin | Accumin Intelligence

SERVICIOS DE ESTUDIOS DE TINSA BY ACCUMIN

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

Andrea de la Hoz
Analista Servicio de Estudios

Manuel Gómez
Analista Servicio de Estudios

Jorge San Vicente
Analista Servicio de Estudios

Santos Ndongo
Técnico Servicio de Estudios

AGRADECIMIENTOS

Abel Lora Ordaz, Aitor Ubiría Manzarraga, Alejandro Elías, Ana Nieto, Andrea Pérez González, Ángel Parra, Aníbal Martín-Aragón Morón, Antonio Rodríguez Fernámdez-Pousa, Bernat Femenías, Carlos Rodríguez, Fuentefría, Carlos Santamaría, Emilio Alconchel Rodríguez, Enrique Trallero Aisa, Eugenia Morenatti Tocón, Fernando Santamaría Mesenger, Francisco González Hernández, Francisco Luis Cintas, Isabel Lores Suárez, Jaume Mollfullleda i Costas, Javier Durán Amador, Jesús Pérez Martínez, Jorge Paraja Bango, Jose Miguel Daza Reyes, José Ramón Martínez Botella, Josep María Escarré Aroca, Juan Manuel Ortega Camacho, Juan Rodríguez Jiménez, Luis del Río, Miguel Ángel Medina González, Noelia Rodrigo Soriano, Nuria Tordera, Pablo Urios Durá, Pamela Pérez Brooks, Paula Vázquez Prieto, Rafael Perera, Rosa María González Benavides, Serafín Balaguer Valdivia, Sonia Sánchez Ruart, Susana Castro, Xavier Beltrán Serra.

Índice

Nota metodológica **5**

1. Resumen ejecutivo **7**

2. Coyuntura inmobiliaria en costa **9**

2.1. Situación general 10

2.2. Precio 11

2.3. Demanda 14

2.4. Oferta 18

2.5. Alquiler 20

2.6 Mapa de situación de la vivienda en costa 22

3. Pulso de mercado vacacional 2026: Resultados de la encuesta a la Red Técnica de Tinsa by Accumin **23**

4. Análisis de la vivienda por costa **31**

4.1 Costa Mediterránea 32

4.2 Costa Atlántica 43

4.3 Costa Norte 46

4.4 Islas 54

5. Relación de fuentes, tablas, mapas y gráficos **61**

NOTA METODOLÓGICA

Localización: Lloret de Mar. Costa Brava

NOTA METODOLÓGICA

El informe de Vivienda en Costa es un análisis detallado del sector residencial en las distintas costas de España, con especial énfasis en el comportamiento del segmento de segunda residencia. 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 1.000 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 51 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 €/m² y esfuerzo de compra, 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 de MIVAU.
- 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

Contexto económico

Desde febrero de 2026, el aumento del precio de la energía como consecuencia de la guerra en Oriente Medio está marcando la evolución de la economía mundial. Durante la primera mitad del año, esta situación ha derivado en un repunte de la inflación que motivó la subida en junio de los tipos de interés de referencia en 25 puntos básicos por parte del banco central europeo. En Europa, este contexto erosiona el poder adquisitivo de los hogares y la confianza del consumidor en el corto plazo, si bien la tasa de ahorro por encima de la media histórica, la resistencia del empleo y las medidas fiscales adoptadas en algunos países para suavizar el impacto del precio de la energía ha permitido hacer frente al repunte de los precios en el periodo sin penalizar el consumo.

En España, el turismo ha continuado actuando como motor económico y contribuyendo al crecimiento del PIB. Entre enero y mayo, el número de turistas internacionales en España volvió a registrar máximos de la década y sostuvo un ritmo de crecimiento en el entorno del 5,0 % con respecto al mismo periodo del año anterior. Según datos del INE, en los primeros cinco meses de 2026 el turismo procedente de Europa creció +4,2 % (medido en número de turistas) y el procedente del resto del mundo, en +9,3 %. El gasto medio estimado por persona también aumentó durante el periodo, en +2,6 %, aunque levemente por debajo del IPC, que creció +2,9 % en promedio.

Los hogares españoles han vuelto a mostrar solvencia y dinamismo en el consumo, sostenidos por la resistencia del empleo y una tasa de endeudamiento en mínimos de la década. Al igual que los hogares europeos, aunque el repunte inflacionista ha reducido la capacidad de compra de las familias, una tasa de ahorro aún por encima de la media histórica y las medidas fiscales implementadas por la administración han contribuido a reducir el impacto del aumento del precio de la energía en el consumo.

Mercado inmobiliario residencial

El precio residencial en el primer trimestre de 2026 volvió a acelerarse y el esfuerzo de compra empeoró, aunque se mantuvo próximo al nivel de equilibrio. El precio registró un crecimiento de +14,5 % interanual nominal y +11,5 % por encima de la inflación, que situó el valor mediano en torno a los 2.000 €/m2. Este aumento, unido a la pérdida de poder adquisitivo de los hogares a causa del repunte de la inflación y, en menor medida, al incremento del coste hipotecario, derivó en una nueva subida de la tasa de esfuerzo de compra hasta el 34 % de la renta disponible del hogar medio.

La brecha entre oferta y demanda residencial continúa alimentando crecimientos intensos en el precio de la vivienda. A pesar de que la actividad promotora y constructiva se han activado en los últimos años, el ritmo de adición de viviendas al parque residencial continúa siendo insuficiente para atender el aumento de la demanda impulsada desde 2022 por el crecimiento de la población y el auge del turismo.

Las compraventas de vivienda registran caídas interanuales en los primeros meses de 2026 tras el año de máximos que supuso 2025, aunque mantienen niveles robustos. El repunte inflacionista derivado de la guerra sigue reduciendo el poder adquisitivo de los salarios tras la ruptura de la tregua entre EE.UU e Irán y alimentando la prudencia en la concesión de riesgo hipotecario. En el segundo trimestre, los criterios de concesión de préstamos se moderaron ante una mayor percepción de riesgo, como también lo hizo la propia demanda hipotecaria ante las mayores dificultades de acceso y la incertidumbre sobre la evolución del mercado. Aun así, el volumen de transacciones se mantiene por encima de la media histórica.

Mercado inmobiliario residencial en costa

El precio de la vivienda en costa continúa acelerándose, aunque crece levemente por debajo de la tasa nacional general. En el primer trimestre de 2026, el precio residencial en la costa nacional (excluyendo capitales) ha acelerado su crecimiento a +13,5 % interanual nominal. Esto supone un aumento de +10,5 % por encima de la inflación, impulsado por incrementos de precio en todas las vertientes, más intensos en Islas, Costa Mediterránea y el tramo atlántico de Andalucía.

El esfuerzo de compra en costa se sitúa en el terreno del tensionamiento, revelando dificultades de acceso a la vivienda para la población local frente a la mayor preponderancia del segmento vacacional. Este indicador, incorporado por primera vez en esta edición del informe, se sitúa en el 40 % de la renta disponible del hogar medio, por encima del 34 % en que se sitúa el total nacional. El esfuerzo alcanza los niveles más críticos en Baleares (59 %) y en las costas de Málaga (57 %) y Alicante (46 %). Los niveles más moderados (por debajo del 35 %) se registran mayoritariamente en tramos de la Costa Norte (Galicia y Asturias), así como en algunos puntos de las costas de Murcia, Valencia Castellón y Almería.

El escenario general de la demanda en los tramos costeros durante el inicio de 2026 es de dinamismo elevado con primeras señales de ralentización. Las compraventas moderan su crecimiento de forma generalizada con respecto al año anterior, sosteniendo volúmenes robustos. Las vertientes que registran una mayor tasa de crecimiento son la Costa Norte (+6,2 %) y la Costa Atlántica de Andalucía (+5,1 %). Destaca la leve contracción de las Islas (-3,1 %), que se deriva tanto de los elevados precios como de la escasez de oferta.

La demanda extranjera se modera levemente debido a una caída en las zonas en donde tradicionalmente es más fuerte, que no es compensada por el aumento observado en las zonas en las que solía ser menos representativa. Crecen las compraventas de extranjeros en la Andalucía Atlántica (+ 11,4 % anual) y en la Costa Norte (+10,9 %) y se reducen en Islas (-9,4 %) y en Costa Mediterránea (-3,0 %). Esto se debe a la reducción de transacciones de extranjeros no residentes, que no ha sido suficientemente contrarrestada por el aumento de las operaciones de extranjeros residentes.

La actividad promotora crece con intensidad en la costa, impulsada por la construcción en el segmento vacacional y un mayor protagonismo de promotores de pequeño y mediano tamaño. Los visados de obra nueva en costa aumentaron +21,7 % en 2025, revirtiendo la contracción del año anterior y superando el +8,8 % nacional. Esta aceleración intensa se replica en todas las vertientes, con especial fuerza en Islas, seguido muy de cerca por la actividad promotora en la Andalucía Atlántica. En todos los casos, los volúmenes de visados de dirección de obra se sitúan en máximos desde 2009 o próximos a ellos, sosteniendo volúmenes limitados por la falta de suelo disponible en la costa, los altos costes de construcción, la escasez de mano de obra y la incertidumbre económica en un contexto de regulación creciente.

Aumenta notablemente la regulación relacionada con el uso turístico y vacacional de las viviendas, así como con la protección medioambiental. La oferta de viviendas en alquiler turístico comienza a mostrar signos de moderación atribuidos al contexto regulatorio y a pesar del aumento del turismo, que reduce su tiempo de estancia e incrementa su rotación.

Vivienda vacacional en costa

En el mercado de costa se consolida la concentración de la actividad en el segmento de segunda residencia, que cada vez se fusiona más con el producto de primera residencia y lo reemplaza. Las zonas identificadas como mercado único, sin diferenciación entre primera y segunda residencia, aumentan de 8 % a 20 % y el 61 % de las zonas encuestadas (54 % en 2025) considera que la vivienda vacacional distorsiona el mercado de primera residencia, elevando precios y reduciendo la oferta disponible. La construcción de vivienda protegida es residual, ya que 82 % de las zonas no registra actividad en este segmento.

La demanda vacacional en costa muestra un comportamiento mayoritariamente alcista, aunque aumenta el número de zonas en las que se percibe estancamiento. Se mantiene el ritmo de las ventas de vivienda vacacional de forma generalizada y continúa consolidándose la importancia en el segmento vacacional de la compra para explotación en alquiler, con presencia más relevante en el último año de pequeños inversores.

Conclusión

El mercado residencial en costa, fuertemente dominado por las dinámicas del segmento vacacional, combina un crecimiento de los precios intenso con una demanda robusta que comienza a mostrar señales de agotamiento, revelando la escasez de oferta como factor principal que sostiene los tensionamientos en precio y dificulta cada vez más el acceso a la vivienda para el salario local medio.

La respuesta constructiva, aunque en máximos desde 2009, genera volúmenes limitados debido a la colmatación del suelo en costa, los altos costes de construcción, la escasez de mano de obra y la incertidumbre asociada a la regulación creciente. A pesar de que la actividad promotora se concentra en los litorales donde el acceso a la vivienda resulta más crítico, sigue orientada mayoritariamente al segmento vacacional, más rentable que los ajustados márgenes proporcionados por el segmento de vivienda habitual, sin corregir el desequilibrio en el acceso.

De esta forma, el litoral español crece de manera cada vez más desigual. El esfuerzo de compra, incorporado por primera vez en esta edición, cuantifica esa desigualdad: mientras el conjunto nacional se mantiene próximo al equilibrio, el acceso a la vivienda alcanza niveles de tensionamiento elevado en costa (y críticos en varios tramos), donde la fusión entre los productos de primera y segunda residencia prioriza la mayor rentabilidad ofrecida por el segmento vacacional. En este contexto, la creciente regulación del uso turístico y vacacional persigue priorizar el uso habitual y está comenzando a moderar la oferta vacacional, sin que esto se traduzca por el momento en un aumento de la oferta de primera residencia que modere los precios en este segmento.

La compatibilización de la vivienda habitual con el uso vacacional se mantiene, un año más, como el principal reto del litoral español.

2 SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

Localización: País Vasco.

2 · COYUNTURA INMOBILIARIA EN COSTA

2.1 SITUACIÓN GENERAL

El mercado de vivienda en costa vuelve a registrar incrementos intensos en los precios de todas las vertientes en un entorno de niveles de transacciones robustos e impulso de la construcción, que aun así mantiene su producción por debajo de la media histórica.

En el último año, las compraventas de vivienda en las zonas costeras (excluyendo capitales) han registrado un aumento anual de +1,7 %, sosteniendo niveles robustos de transacciones, aunque moderando su impulso con respecto al año anterior. El impulso en las zonas costeras es más moderado que el +5,1 % observado en el conjunto nacional en 2025 y supone una desaceleración con respecto al +7,5 % registrado en la costa durante 2024. Aun así, con este crecimiento se sostiene un nivel robusto de compraventas, que se sitúa +23 % por encima de la media del periodo histórico 2004-2024 y -19 % por debajo de la media del periodo de burbuja 2004-2007. En el periodo 2020-2025, las compraventas de vivienda han crecido una media de +9,5 % en la costa (excluyendo capitales), próxima al +9,1 % nacional.

Los visados de obra nueva en costa (excluyendo capitales) han aumentado +21,7 % anual, reflejando un crecimiento relevante de la actividad constructiva con respecto al año anterior. Tras la leve contracción de -2,1 % observada en las zonas de costa durante el año previo (a favor de la construcción de vivienda en capitales y áreas metropolitanas), los visados de obra nueva volvieron a aumentar en 2025 por encima de la tasa del conjunto nacional, que creció +8,8 %. En el periodo 2020-2025, los visados de dirección de obra han crecido una media de +11,8 % en costa (excluyendo capitales), por encima del +10,2 % del conjunto nacional.

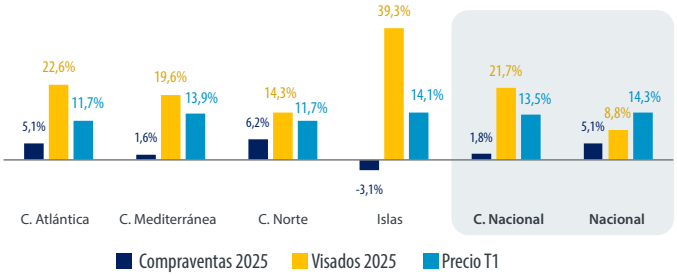
Los precios de la vivienda en costa (excluyendo capitales) han continuado acelerándose y durante el primer trimestre de 2026 registraron un crecimiento interanual de +13,5 % en términos nominales y +10,5 % por encima de la inflación. Este aumento refleja la misma tendencia a la aceleración que el precio de la vivienda en el conjunto nacional, que creció +14,5 % interanual en términos nominales y +11,5 % por encima de la inflación en el mismo trimestre. En el periodo 2021-2026, el precio residencial en costa ha registrado un crecimiento medio de 7,8 % nominal y 3,4 % real, con una marcada aceleración por encima de la inflación entre 2024 y 2026 que contrarresta las contracciones del periodo 2021-2022. Esta evolución ha sido similar en la costa y en el agregado nacional, en donde los precios crecieron de media +7,5 % nominal y +3,0 % real durante el mismo periodo.

El análisis por vertientes revela que la demanda en 2025 ha moderado su crecimiento de forma generalizada con respecto al año anterior, sosteniendo volúmenes robustos superiores a la media histórica del periodo 2004-2024 en todas las zonas. Las costas (excluyendo capitales) que registran una mayor tasa de crecimiento de las compraventas son la Costa Norte (+6,2 %) y la Costa Atlántica de Andalucía (+5,1 %), seguidas de la Costa Mediterránea (+1,5 %). Las Islas, por su parte, muestran una leve contracción (-3,1 %).

La actividad constructora, por su parte, muestra un crecimiento intenso generalizado en todas las vertientes que, aun así, mantiene el nivel de visados de obra nueva muy por debajo de la media histórica del periodo 2004-2024. Destaca el crecimiento en las Islas (+39,3 %), seguido de Costa Atlántica de Andalucía (+22,6 %), Costa Mediterránea (+19,6 %) y Costa Norte (+14,3 %).

Los precios residenciales crecen de forma generalizada por encima del 10 % nominal y del 8 % real en todas las vertientes. El precio aumenta con mayor intensidad en Islas (+14,1 % nominal y +11,2 % por encima de la inflación) y Costa Mediterránea (+13,9 % nominal y +8,8 % por encima de la inflación), seguido de Costa Atlántica de Andalucía y Costa Norte (en ambos casos +11,7 % nominal y 8,8 % por encima de la inflación).

Gráfico 2.1.1 Variaciones anuales de las variables principales en costa



Fuente: Tinsa by Accumin y elaboración propia a partir de datos del MVAU

PESO DE LOS MERCADOS DE CADA LITORAL

Disminuye levemente el peso de las compraventas en costa mientras aumenta el de la actividad promotora.

En 2025, la cuota de compraventas en costa (excluyendo capitales) sobre el total nacional se ha reducido un punto hasta el 27 % desde el 28 % en 2024. Esto ha ocurrido a pesar del leve aumento de la proporción de compraventas en la Costa Norte, que no ha contrarrestado el retroceso en el litoral de la Costa Mediterránea e Islas.

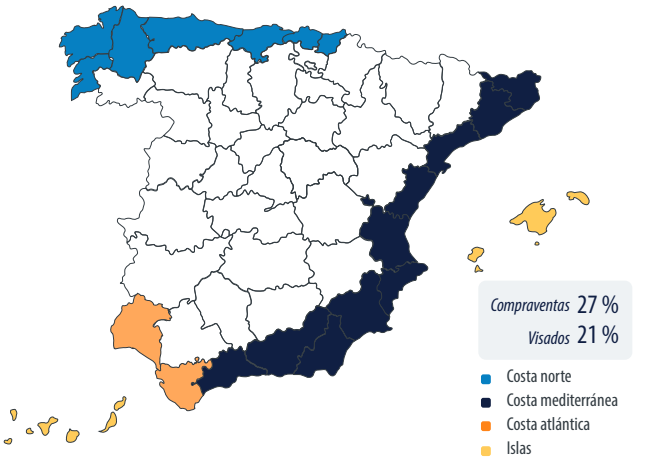
Por su parte, la cuota de visados de obra nueva en costa (excluyendo capitales) ha aumentado hasta el 21 % desde el 19 % en 2024. Este aumento procede de una recuperación de la proporción de visados en el litoral de la Costa Mediterránea.

Tabla 2.1.1 Compraventas y visados según litorales

VERTIENTES	COMPRAVENTAS 2025	VISADOS 2025	CUOTA COMPRAVENTAS	CUOTA VISADOS
Costa mediterránea	127.279	18.486	16,9%	13,3%
Islas	30.601	4.609	4,1%	3,3%
Costa atlántica (Andalucía)	16.342	1.818	2,2%	1,3%
Costa norte	30.016	4.188	4%	3%
Total Costa	**204.238**	**29.101**	**27%**	**21%**
Nacional	**752.098**	**139.016**	**100%**	**100%**

Fuente: Tinsa by Accumin y elaboración propia a partir de datos del MVAU

Mapa 2.1.1 Cuota de costa sobre valor nacional



Fuente: Tinsa by Accumin

2.2 PRECIOS

PRECIO MEDIO EN COSTA

En el primer trimestre de 2026, el precio residencial en la costa nacional (excluyendo capitales) ha acelerado su crecimiento al +13,5 % interanual, por encima de la inflación de 2,7 %, impulsado por crecimientos de precio intensos en todas las vertientes.

El precio residencial en el conjunto de municipios de costa (excluyendo capitales) registró una variación de +3,5 % trimestral y +13,5 % interanual en el primer trimestre de 2026. Descontando el efecto de la inflación, la variación es de 3,0 % trimestral y 10,5 % interanual. Esto supone una nueva aceleración del precio residencial en costa, levemente más suave que el impulso experimentado por el total nacional (+14,5 % nominal y 11,5 % real) que continuó intensificando su crecimiento a causa de los tensionamientos del precio de la vivienda en capitales y grandes ciudades.

Las **variaciones interanuales** son intensas en todos los litorales. Los mayores crecimientos de precio se registran en Islas (+14,1 %) y Costa Mediterránea (+13,9 %), aunque el precio residencial también crece de forma intensa en Costa Atlántica (+11,7 %) y Costa Norte (+11,7 %). El crecimiento se sitúa en todos los casos muy por encima de la inflación, que en el primer trimestre registró una variación interanual de +2,7 %.

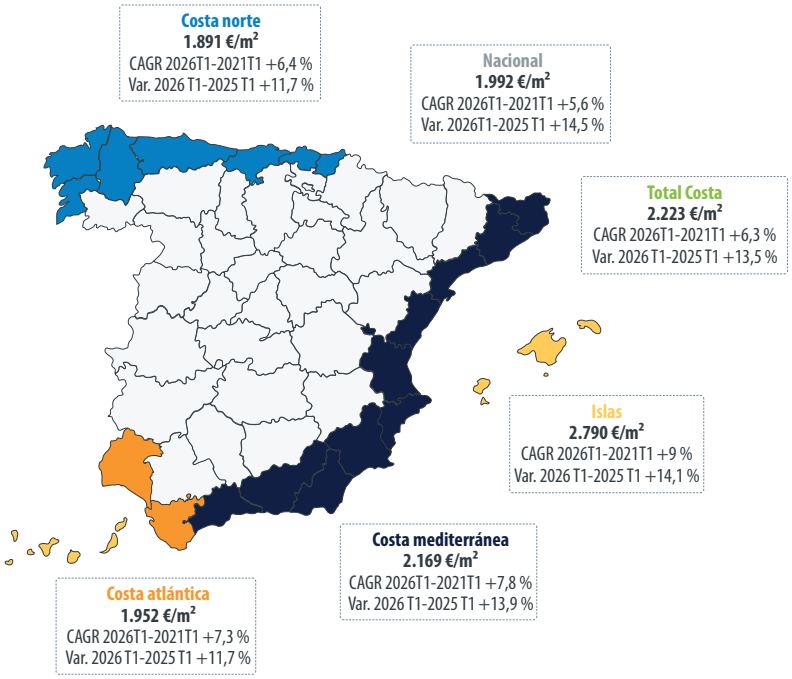
La **tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR)** de los precios nominales en los últimos cinco años en el conjunto de municipios costeros ha sido de +7,8 % (frente a +7,5 % nacional), liderado por Islas (+9,0 %) y seguido por Costa Mediterránea (+7,8 %), tramo atlántico de Andalucía (+7,3 %) y Costa Norte (+6,4 %). El crecimiento promedio del IPC en los últimos 5 años ha sido de 4,3 %, de forma que en todas las vertientes los precios residenciales han superado el ritmo de la inflación.

El análisis de los niveles de precios sitúa el euro por metro cuadrado mediano en la costa (excluyendo capitales) +11,6 % por encima del valor mediano nacional. Esta brecha se modera levemente tras haber alcanzado niveles del 13 % en 2024. Donde más se excede el valor nacional mediano es en las Islas (+40,1 %) y Costa Mediterránea (+8,9 %), mientras que en el tramo atlántico de Andalucía (-2,0 %) y en Costa Norte (-5,1 %) se mantiene levemente por debajo.

La **distancia con respecto a los máximos alcanzados durante la burbuja inmobiliaria de 2007 en términos reales** (esto es, descontando el efecto de la inflación para hacer las cifras comparables) **revela que el precio en costa se sitúa -30 % por debajo de dichos máximos,** frente al total nacional que se sitúa -34 % por debajo. Todas las vertientes permanecen por debajo de estos máximos. El grupo que más se acerca es Islas, -8 % por debajo, mientras que el resto de las vertientes se sitúan a una distancia de más de -30 %.

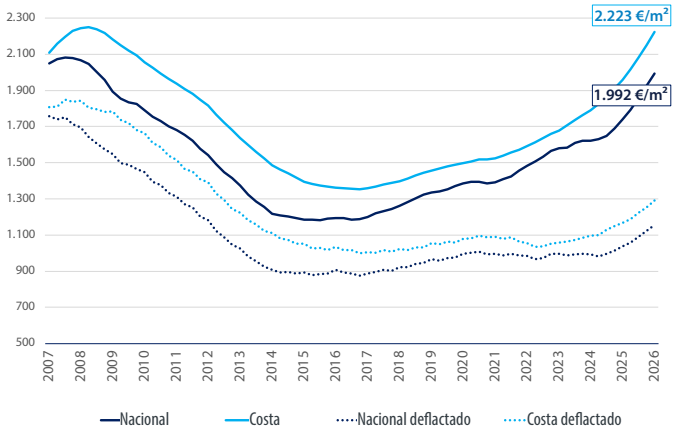
La **distancia con respecto a mínimos post-burbuja muestra cómo la costa se ha revalorizado +29 %, f**rente al +32 % del total nacional en términos reales. La Costa Norte es la vertiente que menos se ha revalorizado desde entonces (+15%), seguida del tramo atlántico de Andalucía (++18 %), Costa Mediterránea (+30 %) e Islas (+47 %).

Mapa 2.2.1. Precio en costa en el primer trimestre de 2026



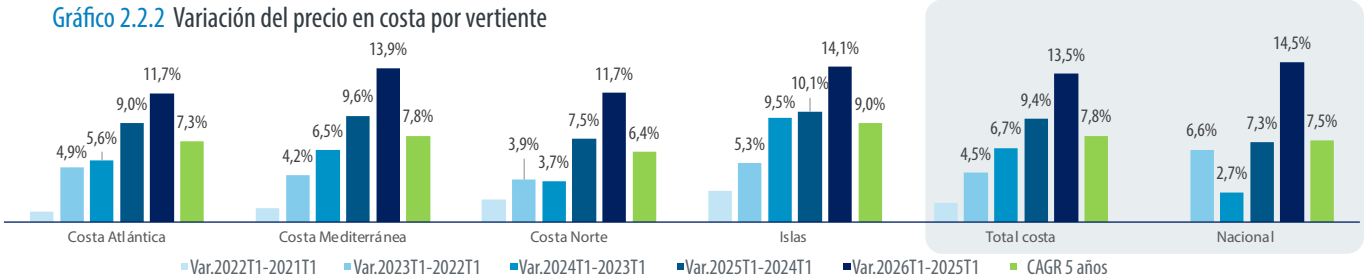
Fuente: Tinsa by Accumin

Gráfico 2.2.1 Evolución del precio residencial nacional vs. costa



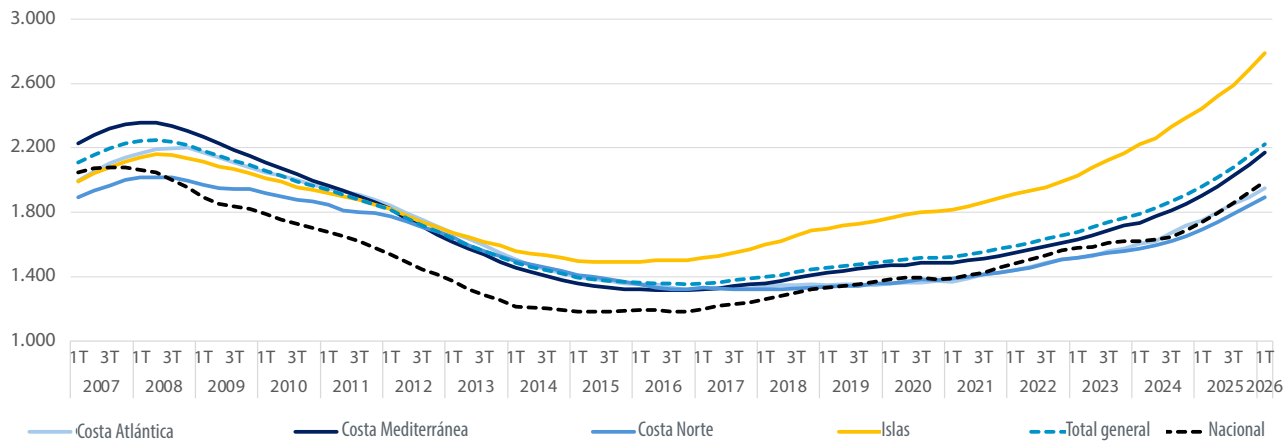
Fuente: Tinsa by Accumin

Gráfico 2.2.2 Variación del precio en costa por vertiente



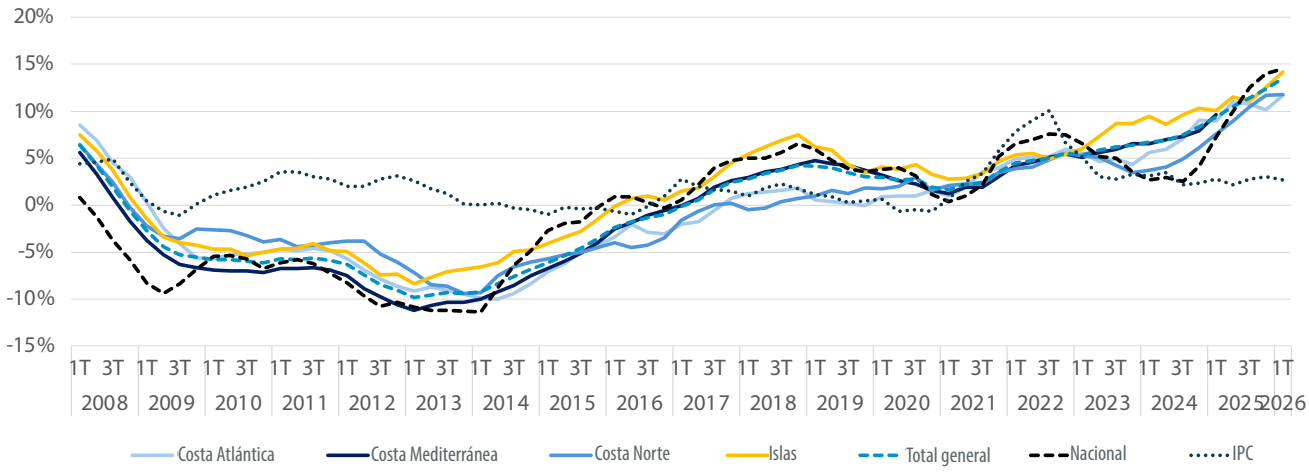
Fuente: Tinsa by Accumin

Gráfico 2.2.3 Evolución del precio en costa por vertiente



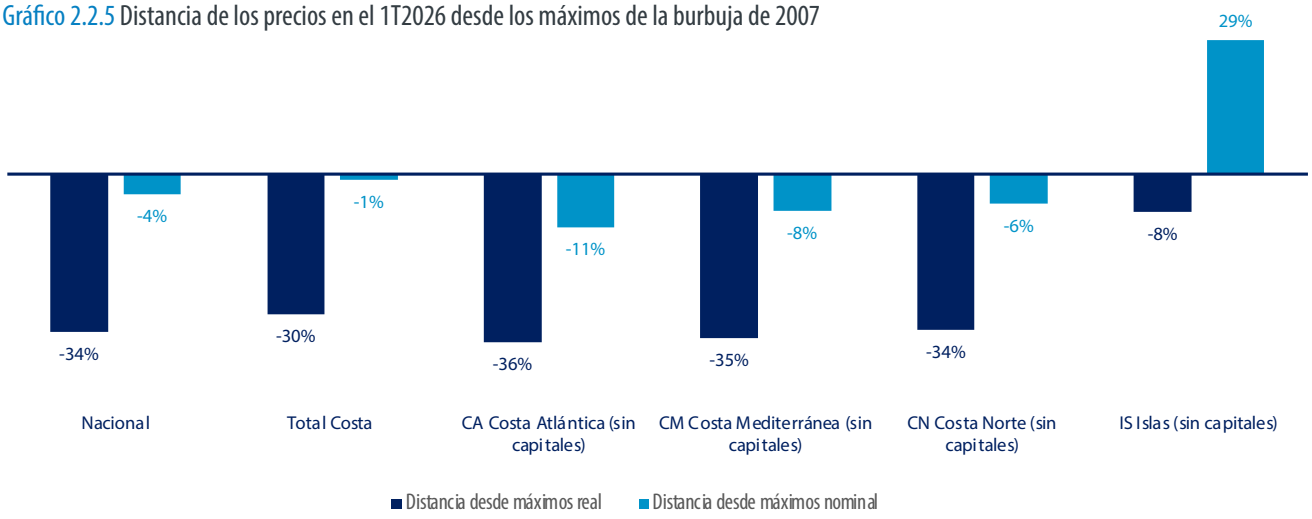
Fuente: Tinsa by Accumin

Gráfico 2.2.4 Variación interanual del precio en costa por vertiente



Fuente: Tinsa by Accumin

Gráfico 2.2.5 Distancia de los precios en el 1T2026 desde los máximos de la burbuja de 2007



Fuente: Tinsa by Accumin

2.3 DEMANDA

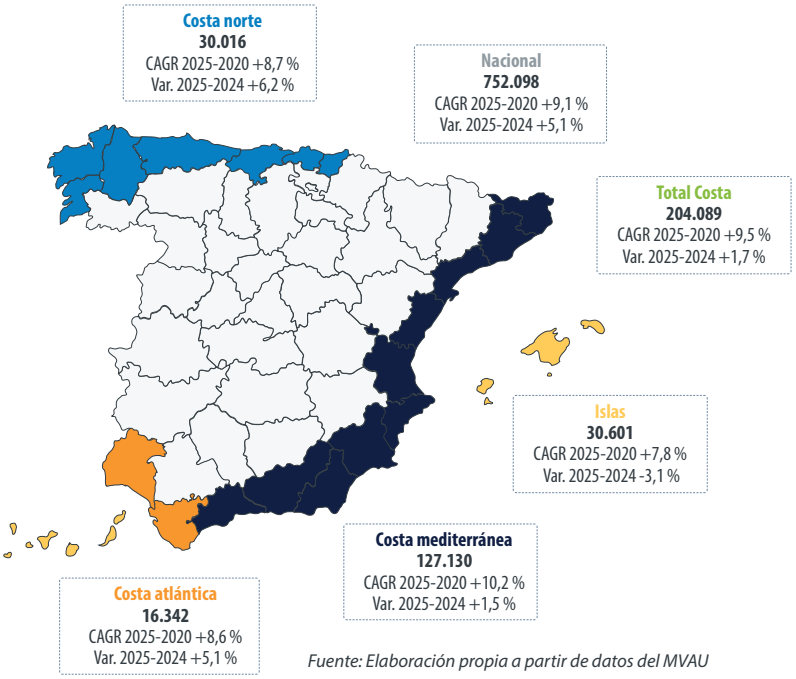
El volumen de compraventas de vivienda en costa (excluyendo capitales) creció +1,7 % anual en 2025, moderando el impulso que registró en 2024 pero sosteniendo el robusto nivel de operaciones alcanzado en los últimos años (el segundo volumen más alto después del máximo desde 2008 que se registró en 2022). El mayor número de transacciones se continúa concentrando en Costa Mediterránea. La Costa Norte es en donde más crece la demanda, mientras que en Islas retrocede levemente.

En 2025 se han registrado alrededor de **204.000 compraventas residenciales en municipios de costa (excluyendo capitales),** +1,7 % respecto al año anterior. Esto supone una moderación de la tasa de crecimiento que aun así sostiene los niveles robustos de transacciones observados en 2024 Se trata de un volumen +43 % por encima de la media del periodo expansionista 2014-2019 y el **segundo nivel más elevado desde 2013, un -3,6 % por detrás del máximo alcanzado en costa durante 2022.**

Este crecimiento anual es menos intenso que el +5,1 % observado en el total de España, que ha estado impulsado por la actividad compradora en torno a los polos de empleo, de forma que las compraventas de vivienda en costa han continuado moderando ligeramente su cuota de representación sobre el total nacional hasta el 27 % (frente al 28 % que suponían en 2024 o el 30 % que suponían en 2022), si bien se han mantenido en niveles robustos.

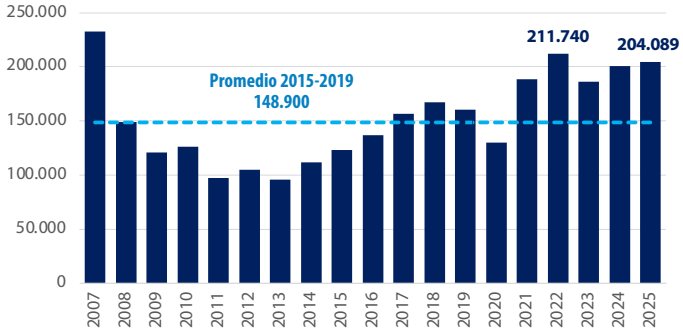
El **volumen de compraventas se sostiene en todas las vertientes a excepción de las Islas, en donde decrece levemente (-3,1 %).** El mayor crecimiento de las compraventas sigue observándose en la Costa Norte (+6,2 %) y en el tramo atlántico de Andalucía (+5,1 %). En ambos casos el volumen de transacciones se sitúa en máximos desde 2008, si bien el mayor volumen de compraventas continúa concentrándose en la Costa Mediterránea, que supone el 62 % de las transacciones en los municipios costeros (excluyendo las capitales).

Mapa 2.3.1 Compraventas en costa en 2025



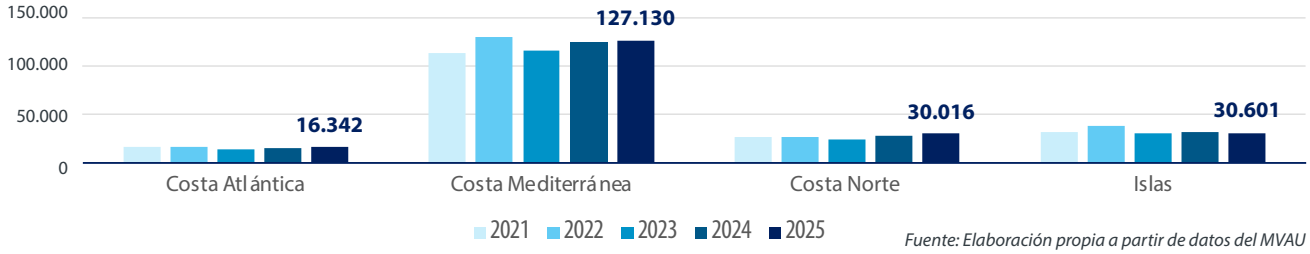
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MVAU

Gráfico 2.3.1 Evolución volumen de compraventas en costa



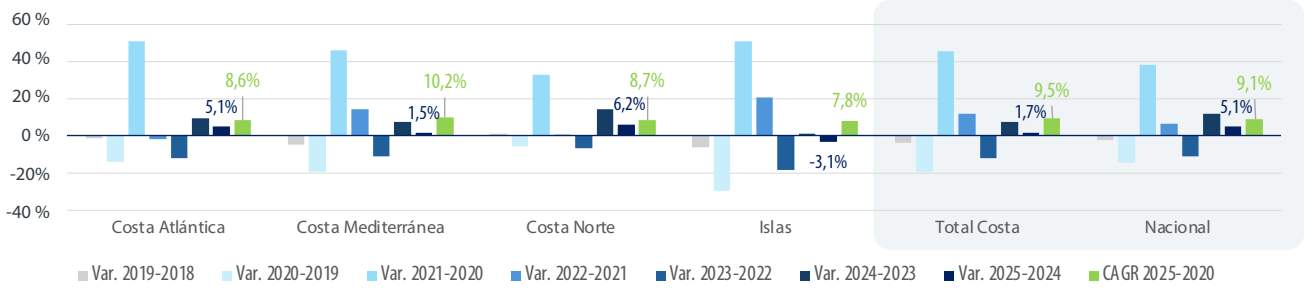
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MVAU

Gráfico 2.3.2 Volumen de compraventas en costa por vertiente



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MVAU

Gráfico 2.3.3 Variación anual de las compraventas en costa por vertiente



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MVAU

EVOLUCIÓN EN LAS DIFERENTES PROVINCIAS

Las compraventas en la costa (excluyendo capitales) crecen con respecto al año anterior en 15 de las 22 provincias estudiadas y se contraen levemente en 7 (frente al año previo que mostraba crecimiento intenso en 17, neutralidad en 4 y leve contracción en 1), apuntando hacia la estabilización del mercado.

Los aumentos de compraventas más intensos, por encima del 10 %, se registran en las provincias de Lugo (+19,6 %), La Coruña (15,0 %), Barcelona (+14,2 %) Vizcaya (+17,7 %) y Almería (+10,9 %).

Las contracciones se observan en Valencia (-6,1 %), Málaga (-4,3 %), Las Palmas (-4,0 %), Santa Cruz de Tenerife (-3,7 %), Alicante (-3,6 %), Islas Baleares (-1,5 %) y Asturias (-1,4 %), sosteniendo aun así niveles de compraventas elevados.

MERCADOS COSTEROS SOBRE EL TOTAL DE LA PROVINCIA

De las 22 provincias estudiadas, 12 reúnen en sus municipios de costa (excluyendo capitales) 50 % o más de su actividad de compraventa.

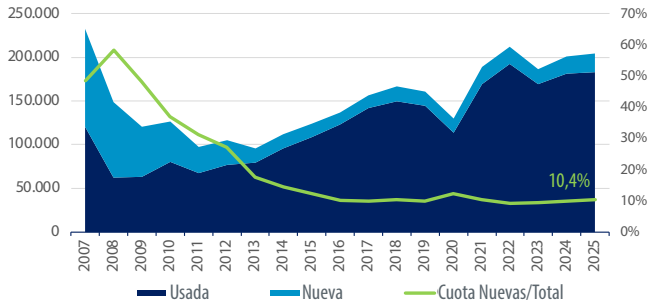
La concentración de las compraventas en los municipios costeros (excluyendo la capital) destaca en las Islas (en Santa Cruz de Tenerife supuso el 85%, en Las Palmas, el 71 % y en Islas Baleares, el 67 %), Cádiz (64 %), Málaga (63 %), Pontevedra (63 %), Alicante (55 %), Almería (53 %), La Coruña (53 %), Tarragona (53 %), Girona (51 %) y Castellón (50 %).

COMPRAVENTAS SEGÚN NUEVA-USADA EN LOS MERCADOS COSTEROS

Las compraventas de vivienda de obra nueva en costa (excluyendo capitales) han registrado un aumento de 9,3 % anual, hasta las 21.300 operaciones, mientras que las de segunda mano se han mantenido estables (+0,9 %), en torno a las 183.000. Esta **tendencia es opuesta a la observada en el total nacional, donde las compraventas de vivienda de segunda mano han crecido más que las de obra nueva** (+5,2 % vs. 3,8 %).

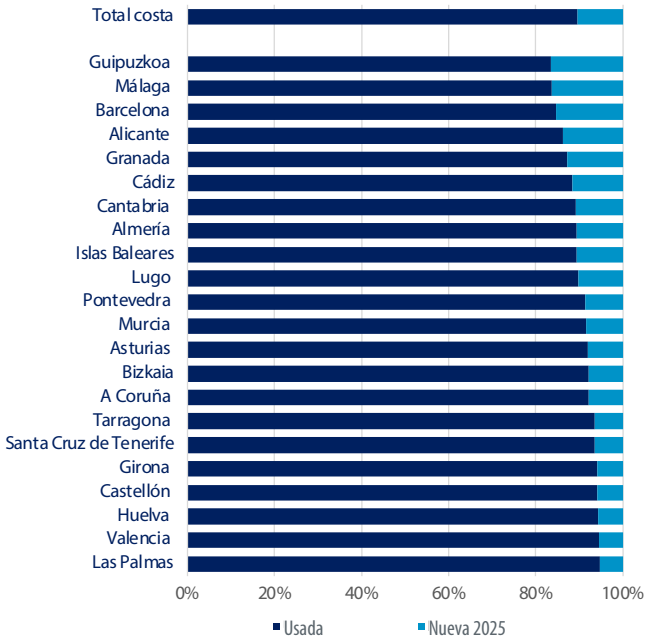
La cuota de compraventas de obra nueva en costa (excluyendo capitales) aumenta de 9,7 % a 10,4 % del total de transacciones en costa. Las líneas de costa (excluyendo capitales) con mayor proporción de obra nueva se ubican en Guipúzcoa (16 %), Málaga (16 %), Barcelona (15 %), Alicante (14 %), Granada (13 %) y Cádiz (12 %).

Gráfico 2.3.4 Evolución compraventas según antigüedad en municipios de costa



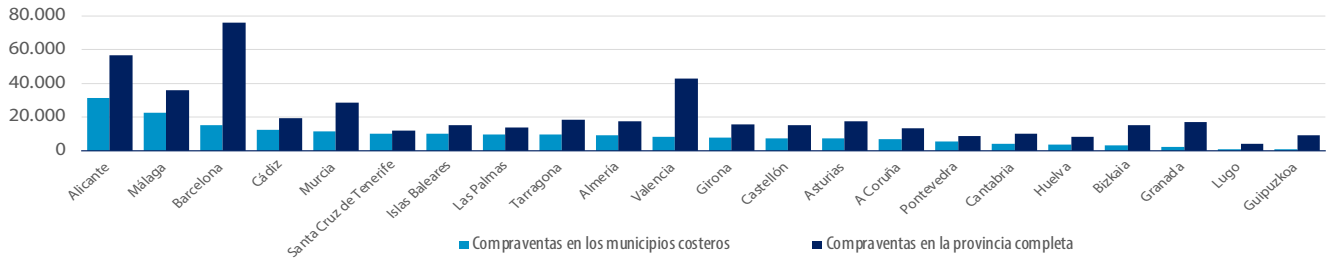
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.3.5 Proporción nueva-usada



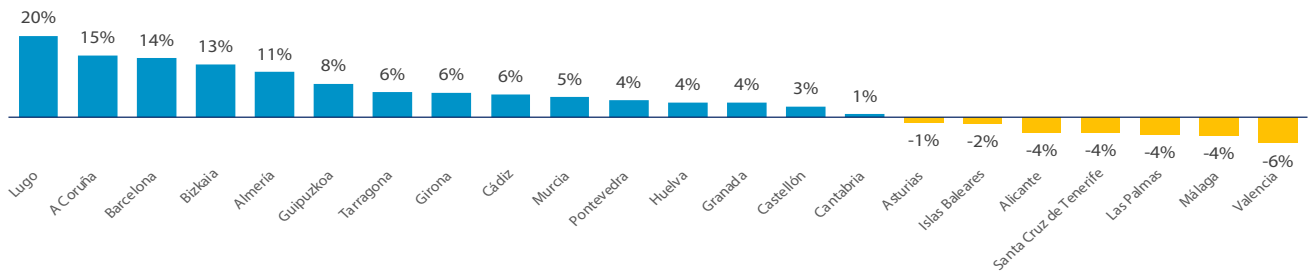
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.3.6 Volumen de compraventas por provincia



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.3.7 Variación anual de compraventas en costa por provincia (excluyendo capitales)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

DEMANDA INTERNACIONAL

Las compraventas protagonizadas por extranjeros en las provincias de costa se moderaron -3,0 % en 2025, debido a la reducción de transacciones de no residentes (-9,2 %), que no fue suficientemente contrarrestada por el aumento de las operaciones de extranjeros residentes (+3,6 %). Crecen las compraventas de extranjeros en la Andalucía Atlántica (+ 11,4 % anual) y en la Costa Norte (+10,9 %) y se reducen en Islas (-9,4 %) y en Costa Mediterránea (-3,0 %).

Las compraventas de extranjeros durante 2025 se han reducido con algo más de intensidad en la costa frente al total de España, en donde se registró una leve caída de -1,8 % anual. Esto se debe a un mayor crecimiento de las transacciones de extranjeros residentes en los polos de empleo, consistente con el escenario de crecimiento sustentado en la inmigración, mientras que las compraventas de extranjeros no residentes en España se contrajeron en una medida similar a las de la costa.

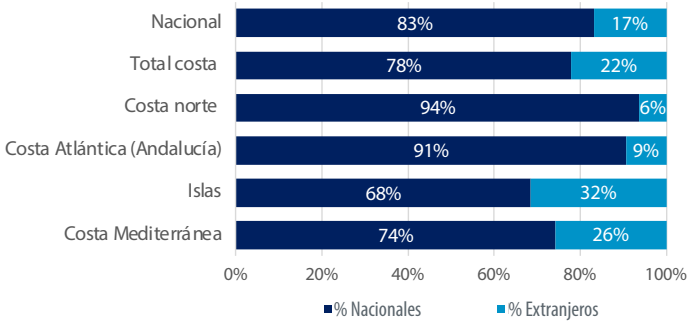
De esta forma, se continuó reduciendo la cuota de compraventas de extranjeros en España y en la costa, debido a la caída de las transacciones de no residentes, mientras que las de extranjeros residentes mantuvieron su proporción con respecto al total. Las compraventas de extranjeros supusieron el 17 % del total de compraventas en España en 2025. De éstas, el 82 % se produjeron en provincias de costa (incluyendo capitales), en donde el 52 % de las compraventas de extranjeros fueron protagonizadas por residentes y el 48 % por no residentes (frente al 60 % que suponen las compraventas de extranjeros residentes en el total del país, sosteniendo una mayor representación de los extranjeros no residentes en la costa).

El análisis por vertientes muestra una mayor concentración de compraventas protagonizadas por extranjeros en las Islas (32 % del total de compraventas efectuadas en territorio insular) y en Costa Mediterránea (26 % del total de compraventas efectuadas en dicha costa), frente a porcentajes más moderados en la vertiente Atlántica de Andalucía (9 % del total de compraventas en la zona) y en la Costa Norte (6 %). Aun así, **la cuota de compraventas extranjeras se reduce en Islas (desde el 39 % que alcanzó en 2022) y en Costa Mediterránea (desde el 29 % de 2023), mientras que en el resto de las vertientes se mantiene en máximos. A excepción de las Islas, el litoral se encuentra en máximos históricos de número de compraventas por parte de extranjeros.**

La nacionalidad extranjera mayoritaria en términos de volumen continúa siendo Reino Unido, seguida de Alemania. Destaca el aumento de compradores de Países Bajos, Hungría, Rumania y Ucrania y la reducción de Reino Unido y Rusia.

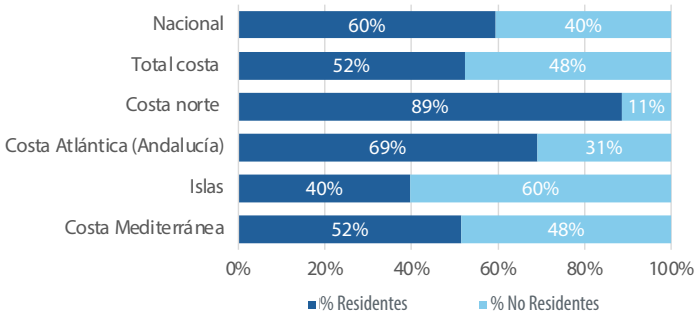
Las provincias con mayor número de compraventas de extranjeros son Alicante, Málaga, y Barcelona. Las compraventas de extranjeros son protagonizadas mayoritariamente por no residentes, aunque varias provincias destacadas por su volumen de operaciones son los no residentes los compradores mayoritarios. **De las 22 provincias con línea de costa, es mayoritario el extranjero no residente en Alicante, Málaga, Islas Baleares, Murcia, Santa Cruz de Tenerife, Gerona y Las Palmas, ubicadas en las vertientes Mediterráneo e Islas.**

Gráfico 2.3.8 Proporción de demanda nacional e internacional
% sobre total de compraventas



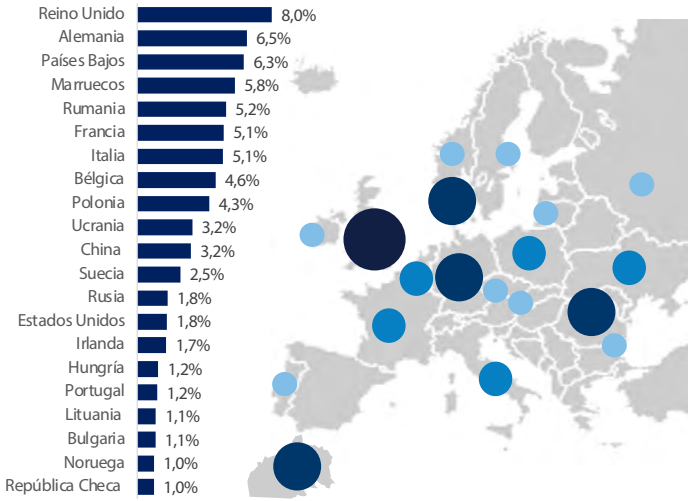
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.3.9 Proporción de demanda internacional
% sobre total de compraventas de extranjeros



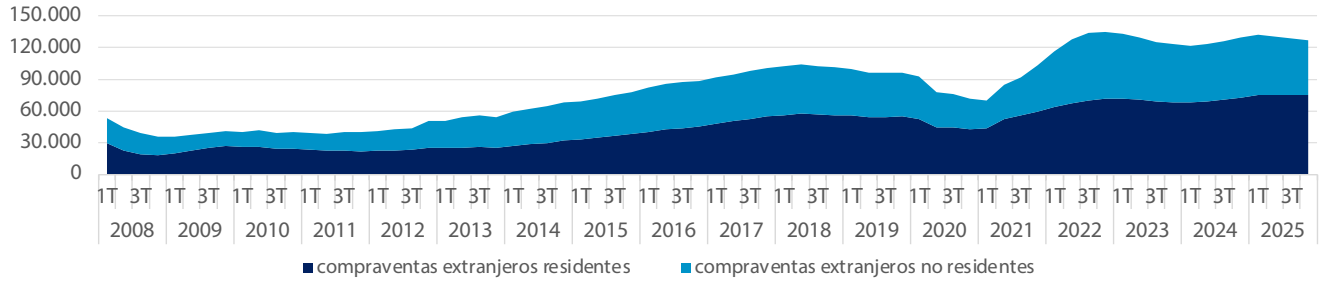
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.3.10 Compraventas de extranjeros, Acumulado 4 trimestres



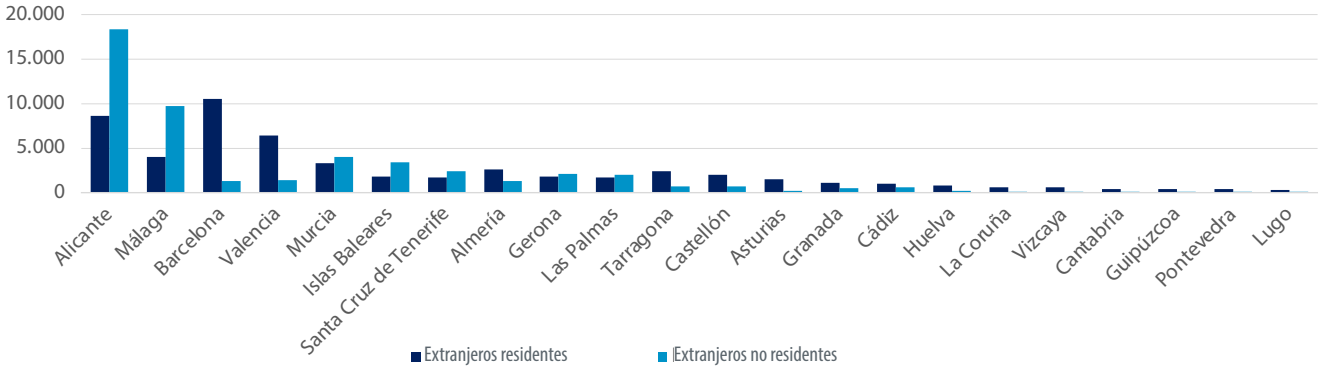
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.3.11 Compraventas de extranjeros según nacionalidad del comprador % sobre total compraventas de extranjeros



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.3.11 ¿Dónde compran vivienda los extranjeros en la costa?



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

2.4 OFERTA Y ACTIVIDAD PROMOTORA

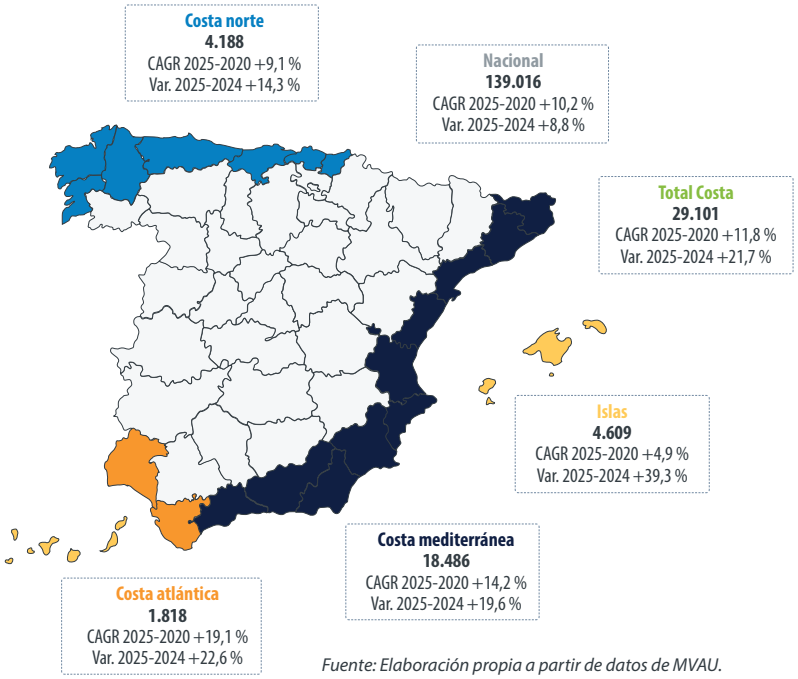
La actividad promotora en los municipios costeros (excluyendo capitales) aumentó +21,7 % anual en 2025, una aceleración intensa que se replica en todas las vertientes. El mayor impulso se registra en Islas, seguido muy de cerca por la actividad promotora en la Andalucía Atlántica. En todos los casos, los volúmenes de visados de dirección de obra se sitúan en máximos desde 2009 o próximos a ellos.

Los visados de vivienda en los municipios costeros (excluyendo capitales) aumentaron 21,7 % en 2025 tras el leve retroceso de -2,1 % registrado en 2024, retomando la senda de incrementos experimentada entre 2021 y 2023. Este crecimiento de los proyectos de construcción en costa es superior al experimentado a nivel nacional, en donde se registró un aumento del 8,8 % que supone una desaceleración frente al impulso de +16,7 % observado en 2024.

En consecuencia, la cuota de nueva construcción en costa ha vuelto aumentar hasta 21 %, levemente por encima del 19 % medio del periodo 2004-2019. **El volumen de visados de dirección de obra nueva en municipios de costa (excluyendo capitales) se corresponde con el mayor desde 2009** y se sitúa +83 % por encima de la media del periodo de infraproducción extrema 2015-2019, si bien se mantiene muy por debajo de los volúmenes medios alcanzados en el periodo de formación de la burbuja 2000-2007(-82 %).

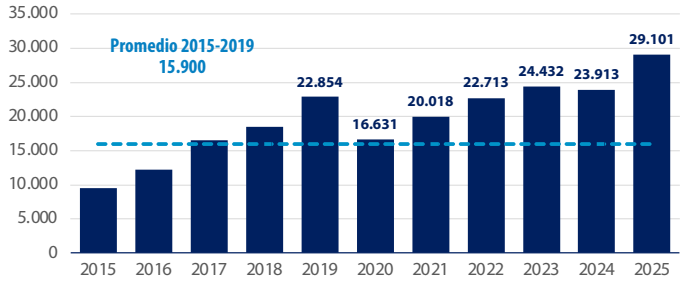
El análisis por vertientes revela una activación generalizada de la actividad promotora. Los mayores crecimientos se registraron en Islas (+39,3 %) y Andalucía Atlántica (+22,6 %), aunque también se observaron incrementos en Costa Mediterránea (+19,6 %) y Costa Norte (+14,3 %). Todos los litorales se sitúan en niveles máximos desde 2009 o próximos a ellos y muy por debajo de los niveles de visados de dirección de obra emitidos en el periodo de formación de la burbuja de 2007.

Mapa 2.4.1 Visados en los municipios de costa 2025



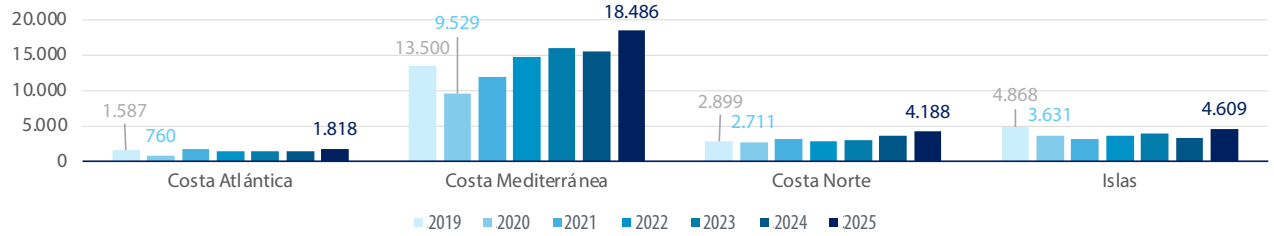
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.4.1 Evolución visados de obra nueva en costa



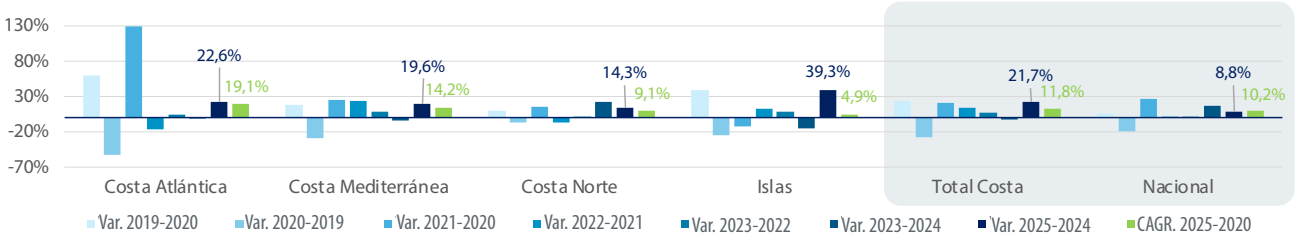
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.4.2 Volumen de visados de obra nueva en costa



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.4.3 Variación anual de los visados de obra nueva en costa por vertiente



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

EVOLUCIÓN EN LAS DIFERENTES PROVINCIAS

La actividad promotora (excluyendo capitales) aumenta en 18 y se contrae en 4 de las 22 provincias con línea de costa.

Los **incrementos son intensos en Castellón (+126 %), Almería (+121 %), Lugo (100 %), La Coruña (+80 %) y Santa Cruz de Tenerife (+61 %),** si bien en Lugo el crecimiento se debe al reducido volumen de proyectos existente. En el extremo contrario, las costas en donde los **visados se contraen más fuertemente son Guipúzcoa (-80 %), Vizcaya (-27 %), Barcelona (-16 %) y Asturias (-12 %)**

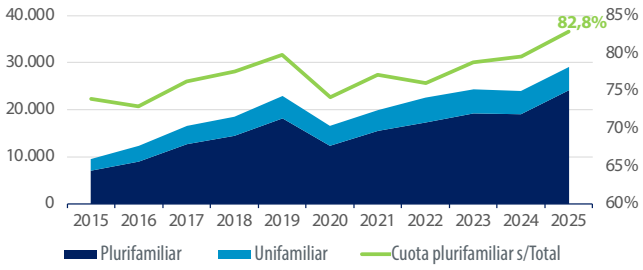
Los mayores volúmenes de actividad se concentran en Málaga, Alicante y Barcelona, por encima de los 2.000 visados de obra nueva, seguidos de Santa Cruz de Tenerife, Las Palmas y Pontevedra, por encima de los 1.500. En el extremo opuesto, las provincias con menor actividad constructiva en su línea de costa son Lugo, Guipúzcoa y Vizcaya, por debajo de los 150.

MERCADOS COSTEROS SOBRE EL TOTAL DE LA PROVINCIA

La actividad promotora en municipios costeros (excluyendo capitales) supone en media un 37 % del total de las provincias a las que pertenecen. El peso de los visados en los municipios costeros respecto al total de la provincia se enmarca entre el 75 % de Santa Cruz de Tenerife y el 0,3 % de Lugo. **El peso de la obra nueva en los municipios costeros con respecto al total de la provincia destaca en Santa Cruz de Tenerife, Málaga, Pontevedra, Cádiz, Las Palmas y Asturias, con mercados costeros que concentran más del 50 % de la actividad promotora de la provincia.** Este año es relevante el aumento de la relevancia de los mercados costeros de Pontevedra y Cádiz respecto a sus provincias. (Mapa 4.2)

A cierre de 2025, las líneas de costa con mayor número de licencias concedidas (excluyendo capitales) se sitúan en Málaga y Alicante, con un volumen de más de 4.000 visados. Destacan también por una promoción muy activa que supera los 1.000 visados de dirección de obra nueva la línea de costa de Barcelona, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, así como Pontevedra, Cádiz, Almería, Murcia, Islas Baleares y Asturias.

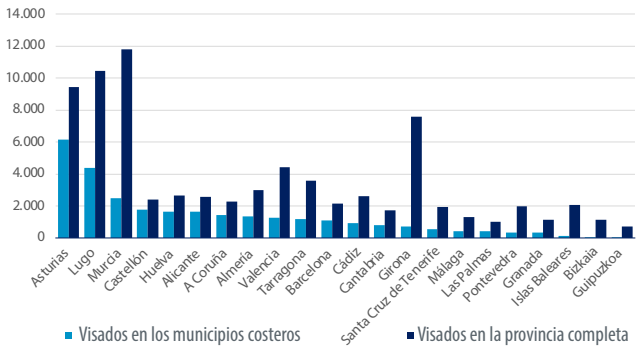
Gráfico 2.4.4 Evolución visados de obra nueva en costa según tipología



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.4.6 Volumen de visados de obra nueva por provincia

Ranking según volumen de visados en la costa



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

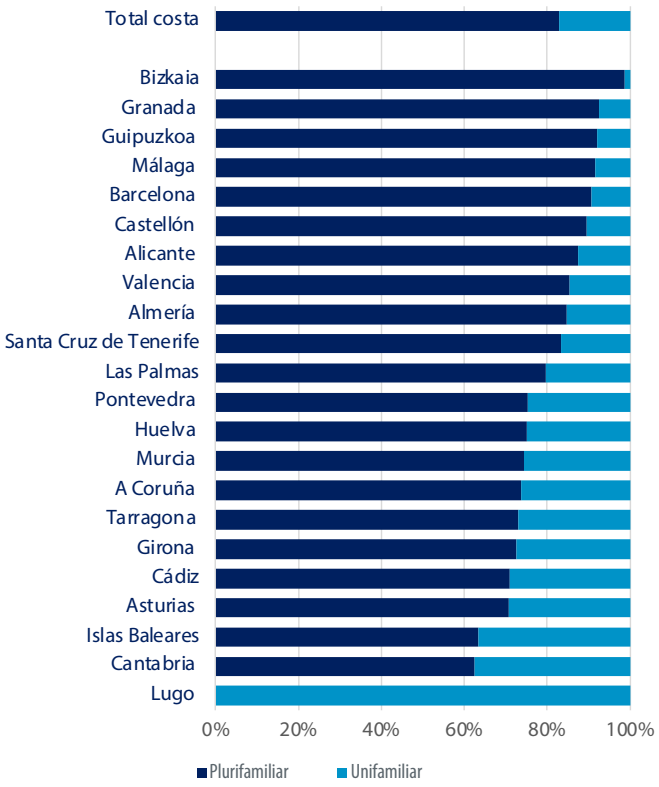
VISADOS SEGÚN TIPOLOGÍA EN LOS MERCADOS COSTEROS

Los visados según tipología reflejan cómo **las viviendas plurifamiliares son la opción preferente por parte de los promotores y van ganando cuota frente a las unifamiliares en los municipios costeros.** En 2025, la tipología plurifamiliar suponía el 83 % del total de visados de obra nueva en costa (frente al 80 % en 2024).

La tipología plurifamiliar ha registrado un fuerte impulso y registró un crecimiento de 27 % anual hasta los 24.100 visados de dirección de obra, mientras que la tipología unifamiliar sostuvo su volumen en torno a las 5.000 licencias (+2 % de crecimiento anual).

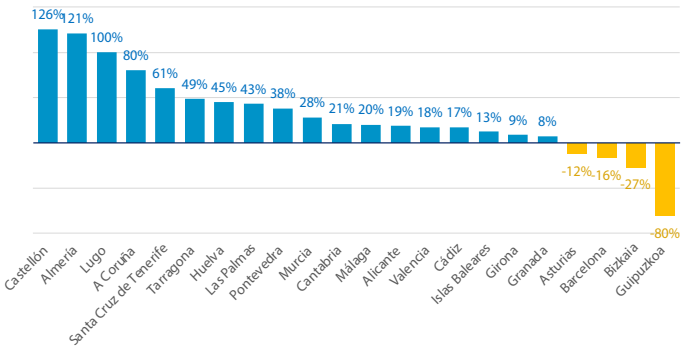
Si bien la mayoría de las licencias se conceden sobre viviendas plurifamiliares, las zonas costeras con más proporción de nuevas viviendas unifamiliares (excluyendo capitales) se sitúan en Lugo, Cantabria, Islas Baleares, Asturias, Cádiz y Gerona.

Gráfico 2.4.5 Proporción unifamiliar-plurifamiliar en 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

Gráfico 2.4.7 Variación anual de visados de obra nueva en costa



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MVAU.

2.5 ALQUILER

En el primer trimestre de 2026, la vivienda destinada al alquiler vacacional ha reflejado una dinámica de estabilización en precios. La demanda turística continúa aumentando, mientras que la oferta de apartamentos turísticos se contrae ante la mayor rotación de los viajeros y en un contexto regulatorio que persigue favorecer el alquiler de largo plazo en las zonas tensionadas.

PRECIO

En el primer trimestre de 2026, el precio del alquiler vacacional apunta hacia la estabilización y registra un incremento interanual medio de +0,1 %, por debajo del ritmo de la inflación, que en el mismo periodo creció 2,6 %. Desestacionalizando la serie y en términos reales, se observa cómo la desaceleración de los precios experimentada en 2025 ha derivado en leves decrecimientos en el primer trimestre del año en el entorno de la estabilización.

En algunas zonas, es relevante el impacto del contexto regulatorio que desde 2025 ha supuesto restricciones estrictas al alquiler vacacional en áreas declaradas tensionadas, incluyendo la prohibición de nuevas licencias y requisitos adicionales para las licencias existentes. Los agentes de mercado operando en estas zonas apuntan hacia una oferta limitada o reducida, desacoplada de una demanda turística creciente que a veces deriva en incrementos de precios en zonas próximas a las tensionadas, pero aún no declaradas como tal.

DEMANDA

La demanda de vivienda en alquiler vacacional se compone en un 40% de residentes en España y en un 60% de residentes en el extranjero. La demanda extranjera es en un 80% de origen europeo, si bien en el medio plazo tiende a perder cuota a favor de otras procedencias extracomunitarias.

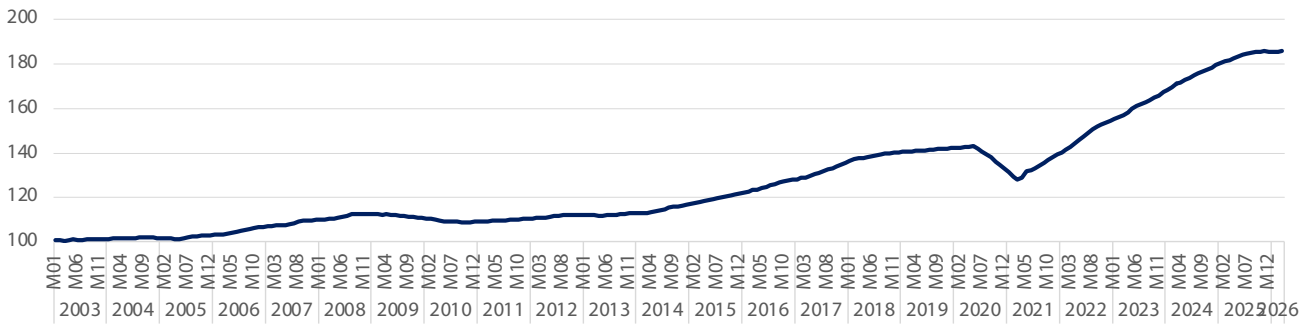
El número de viajeros que recurrieron a apartamentos de alquiler en 2025 creció +7,3 % anual, gracias al impulso del turismo tanto nacional (+8,8 %) como internacional (+6,2 %). En el primer trimestre de 2026 esta tendencia continúa. En este periodo se ha registrado un aumento de +8,7 %, con un mayor impulso de turista residente en el extranjero (+9,8 % frente al mismo periodo del año anterior), aunque también ha seguido creciendo el uso del turista residente (+6,8 %).

Los movimientos turísticos extranjeros han registrado un aumento generalizado en 2025 frente a 2024 en todas las procedencias analizadas. Los mayores crecimientos han sido los procedentes de Dinamarca (+38 %) y Noruega (+32 %). América (sin EEUU), Suecia, Portugal. Polonia y Finlandia, también destacan por el aumento de viajeros. En términos de volumen, las nacionalidades que más visitan España han sido Reino Unido (2,5 millones de viajeros), Francia (791k viajeros) y Alemania (785k viajeros).

El movimiento de los viajeros españoles muestra una dinámica establecida, tanto en alquiler como en compra, desde las provincias de interior hacia las zonas costeras, y desde el interior de las propias provincias hacia sus líneas de costa.

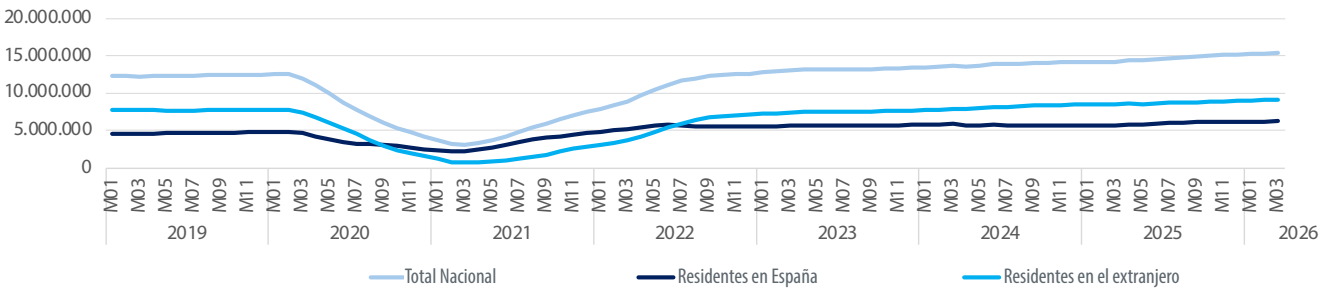
La estancia media en las zonas turísticas refleja una tendencia de reducción en la duración y aumento de la rotación. La estancia promedio se ha reducido desde los 8,5 días en la década 2000-2009 y el promedio de 6,7 días en la década 2010-2019 a los 5,3 días en el periodo 2020-2025.

Gráfico 2.5.1 Índice de precios de apartamentos turísticos en alquiler



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE, Encuesta de ocupación de apartamentos turísticos

Gráfico 2.5.2 Número de viajeros en apartamentos turísticos en alquiler



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE, Encuesta de ocupación de apartamentos turísticos

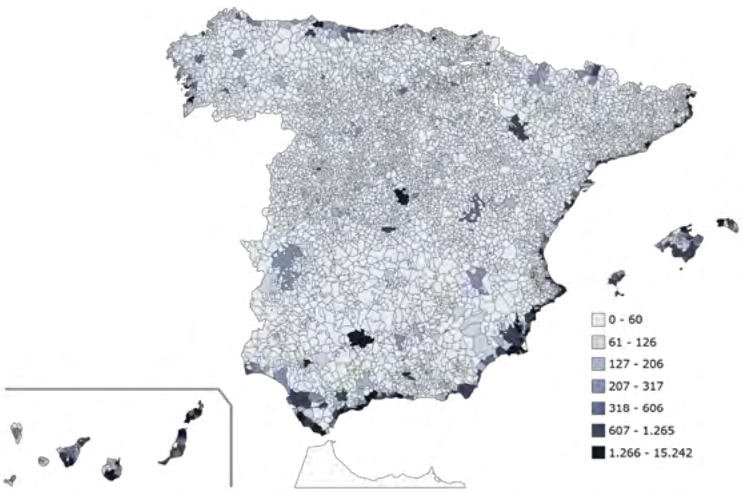
OFERTA

En agosto de 2025, la oferta de viviendas destinadas al alquiler turístico se ha estimado en más de 381.800 unidades en todo el territorio nacional (INE), lo que supone una reducción de – 5,0 % respecto al mismo mes de 2024. **Disminuye así la oferta nacional de viviendas turísticas estimada en el último año.**

La concentración geográfica de las viviendas de alquiler turístico es muy elevada. El 85 % de estas viviendas se sitúa en provincias con línea de costa, alcanzan en torno a las 323.000 unidades y disminuyen -5 % anual. Las provincias con mayor número de viviendas turísticas son Málaga, Alicante, Las Palmas, Islas Baleares y Santa Cruz de Tenerife, que aglutinan el 43 % del total de estas viviendas turísticas y en el último año reducen su oferta en -4 %.

Las provincias donde más ha disminuido el número de viviendas turísticas estimadas (entre -15 % y -10 %) son Valencia, La Coruña, Asturias, Castellón, Cantabria, Islas Baleares y Alicante, todas ellas **sujetas a nuevas regulaciones del alquiler vacacional enfocadas reorientar los inmuebles al alquiler de larga temporada o a la venta.**

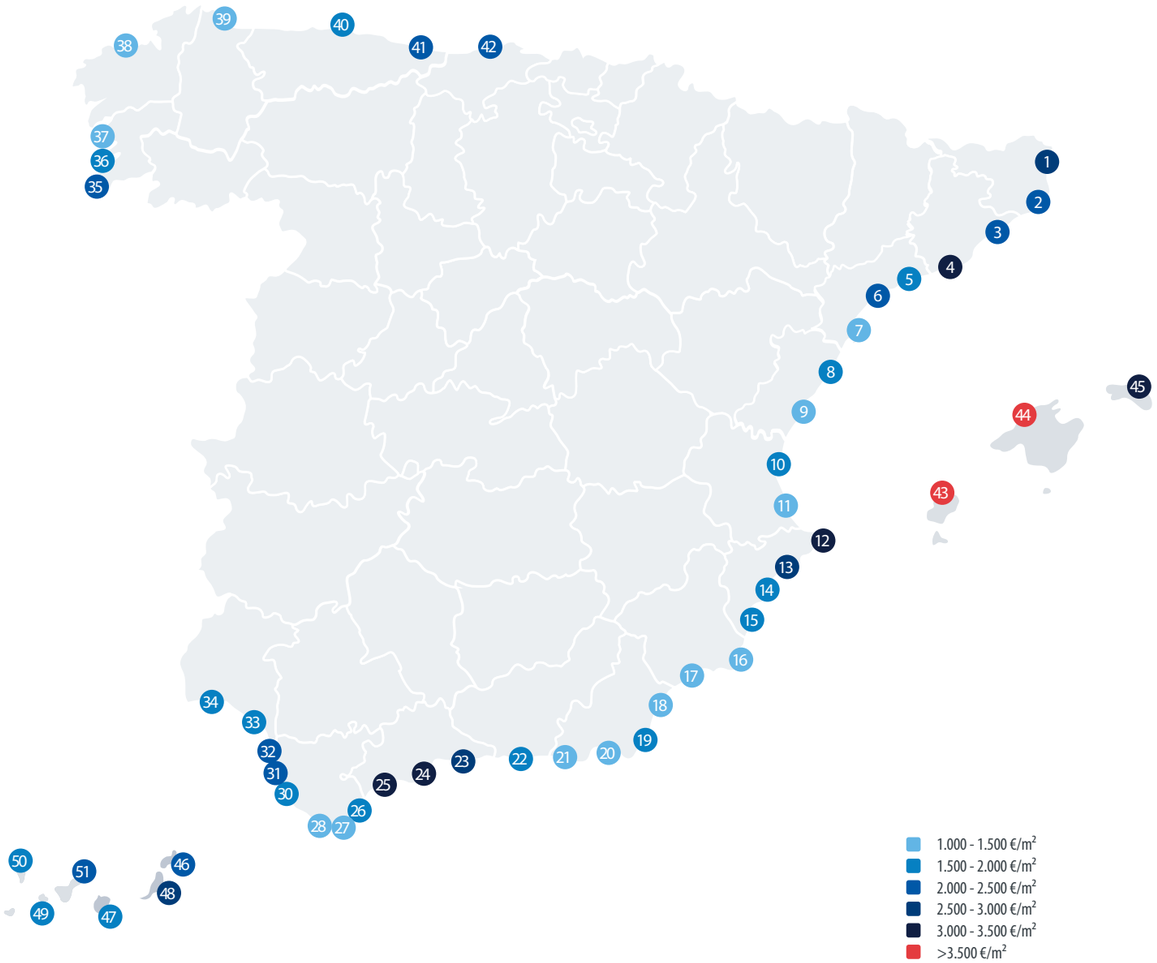
Mapa 2.5.1 Oferta de apartamentos turísticos en alquiler



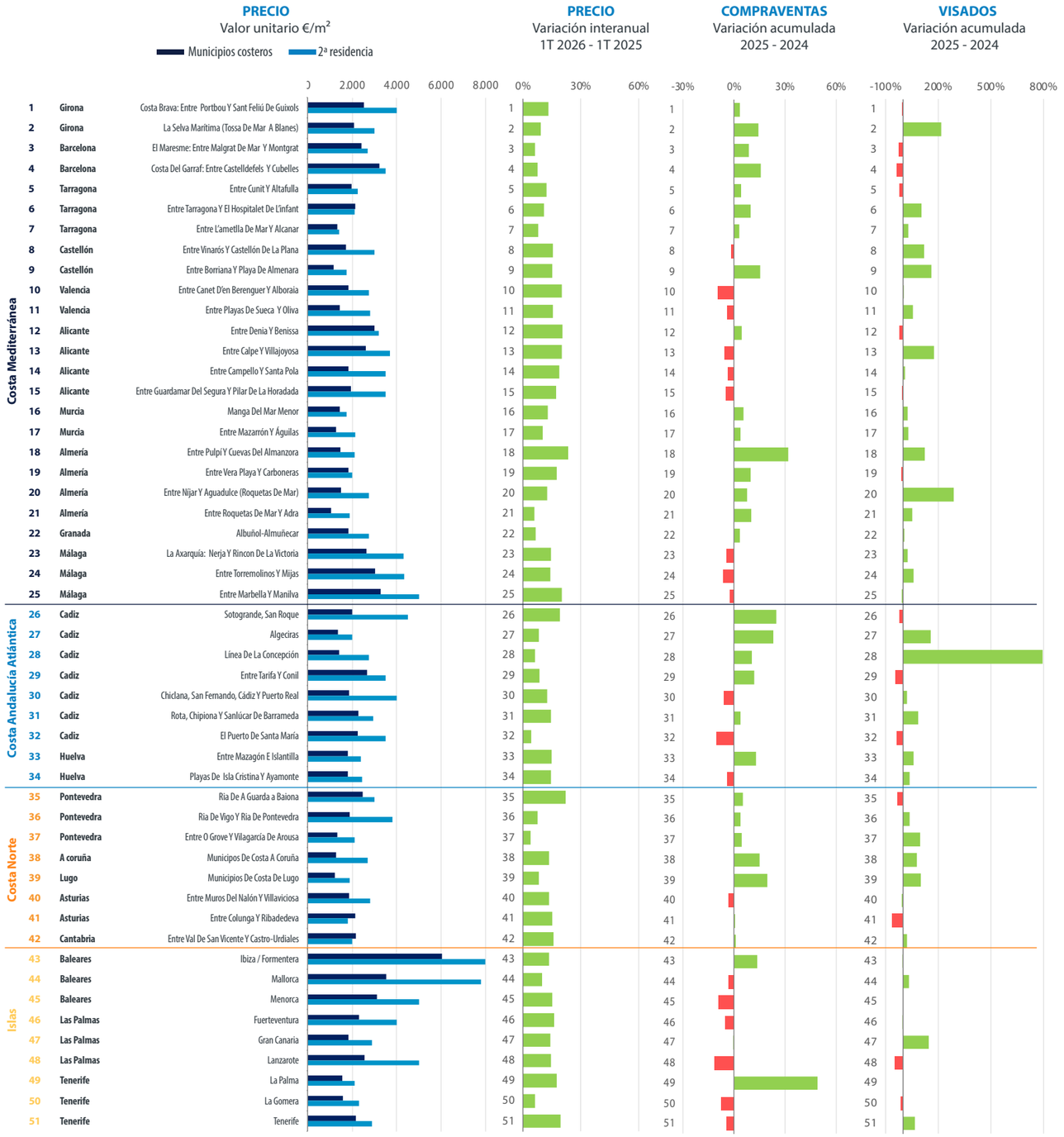
Fuente: INE, medición de viviendas turísticas en España (estadística experimental)

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



1	Girona	Costa Brava: Entre Portbou Y Sant Feliú De Guixols	Costa Mediterránea
2	Girona	La Selva Maritima (Tossa De Mar A Blanes)	Costa Mediterránea
3	Barcelona	El Maresme: Entre Malgrat De Mar Y Montgrat	Costa Mediterránea
4	Barcelona	Costa Del Garraf: Entre Castelldefels Y Cubelles	Costa Mediterránea
5	Tarragona	Entre Cunit Y Altafulla	Costa Mediterránea
6	Tarragona	Entre Tarragona Y El Hospitalet De L'infant	Costa Mediterránea
7	Tarragona	Entre L'ametlla De Mar Y Alcanar	Costa Mediterránea
8	Castellón	Entre Vinarós Y Castellón De La Plana	Costa Mediterránea
9	Castellón	Entre Borriana Y Playa De Almenara	Costa Mediterránea
10	Valencia	Entre Canet D'en Berenguer Y Alboraia	Costa Mediterránea
11	Valencia	Entre Playas De Sueca Y Oliva	Costa Mediterránea
12	Alicante	Entre Denia Y Benissa	Costa Mediterránea
13	Alicante	Entre Calpe Y Villajoyosa	Costa Mediterránea
14	Alicante	Entre Campello Y Santa Pola	Costa Mediterránea
15	Alicante	Entre Guardamar Del Segura Y Pilar De La Horadada	Costa Mediterránea
16	Murcia	Manga Del Mar Menor	Costa Mediterránea
17	Murcia	Entre Mazarrón Y Águilas	Costa Mediterránea
18	Almería	Entre Pulpi Y Cuevas Del Almanzora	Costa Mediterránea
19	Almería	Entre Vera Playa Y Carboneras	Costa Mediterránea
20	Almería	Entre Nijar Y Aguadulce (Roquetas De Mar)	Costa Mediterránea
21	Almería	Entre Roquetas De Mar Y Adra	Costa Mediterránea
22	Granada	Albuñol-Almuñecar	Costa Mediterránea
23	Málaga	La Axarquía: Nerja Y Rincon De La Victoria	Costa Mediterránea
24	Málaga	Entre Torremolinos Y Mijas	Costa Mediterránea
25	Málaga	Entre Marbella Y Manilva	Costa Mediterránea
26	Cadiz	Sotogrande, San Roque	Costa Andalucía Atlántica
27	Cadiz	Algeciras	Costa Andalucía Atlántica
28	Cadiz	Línea De La Concepción	Costa Andalucía Atlántica
29	Cadiz	Entre Tarifa Y Conil	Costa Andalucía Atlántica
30	Cadiz	Chiclana, San Fernando, Cádiz Y Puerto Real	Costa Andalucía Atlántica
31	Cadiz	Rota, Chipiona Y Sanlúcar De Barrameda	Costa Andalucía Atlántica
32	Cadiz	El Puerto De Santa María	Costa Andalucía Atlántica
33	Huelva	Entre Mazagón E Islantilla	Costa Andalucía Atlántica
34	Huelva	Playas De Isla Cristina Y Ayamonte	Costa Andalucía Atlántica
35	Pontevedra	Ria De A Guarda a Baiona	Costa Norte
36	Pontevedra	Ria De Vigo Y Ria De Pontevedra	Costa Norte
37	Pontevedra	Entre O Grove Y Vilagarcía De Arousa	Costa Norte
38	A coruña	Municipios De Costa A Coruña	Costa Norte
39	Lugo	Municipios De Costa De Lugo	Costa Norte
40	Asturias	Entre Muros Del Nalón Y Villaviciosa	Costa Norte
41	Asturias	Entre Colunga Y Ribadedeva	Costa Norte
42	Cantabria	Entre Val De San Vicente Y Castro-Urdiales	Costa Norte
43	Baleares	Ibiza / Formentera	Islas
44	Baleares	Mallorca	Islas
45	Baleares	Menorca	Islas
46	Las Palmas	Fuerteventura	Islas
47	Las Palmas	Gran Canaria	Islas
48	Las Palmas	Lanzarote	Islas
49	Tenerife	La Palma	Islas
50	Tenerife	La Gomera	Islas
51	Tenerife	Tenerife	Islas

Fuente: Tinsa by Accumin, MVAU

3 PULSO DE MERCADO VACACIONAL

Localización: Puerto de la Duquesa. Murcia

3 · PULSO DE MERCADO 2026

NOTA: El presente 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 5 primeros meses de 2026

3.1 SITUACIÓN GENERAL

El escenario general en los tramos costeros durante el inicio de 2026 es de dinamismo elevado con primeras señales de ralentización. Ninguna zona reduce su actividad con respecto al año previo, pero aumenta el número de zonas que perciben señales de agotamiento y que señalan que el precio de la vivienda vacacional podría estar cerca de tocar techo. Se consolida la concentración de la actividad en el segmento de segunda residencia, que desplaza cada vez más al mercado de vivienda habitual en costa.

Se observa un escenario de dinamismo sostenido, muy similar al de 2025. El 100 % de las zonas estudiadas reportan una actividad en el mercado residencial durante los últimos 12 meses que es similar o superior a la del año previo. (Gráfico 3.1.1)

El segmento vacacional sostiene un alto dinamismo y se produce un aumento de las zonas asociadas al segmento de segunda residencia en detrimento de la presencia de primera residencia en costa. En las ubicaciones en las que conviven los segmentos de primera y segunda residencia, la tendencia es similarmente alcista en ambos mercados, si bien existen algunos emplazamientos en los que la segunda residencia muestra un comportamiento más dinámico. Las zonas identificadas como mercado único aumentan del 8 % en 2025 al 20 % en 2026 debido a la expansión de los mercados vacacionales. A ubicaciones en las islas Baleares y Canarias, se añaden zonas de Cádiz y Almería en donde todo el mercado se considera potencialmente segunda residencia (sin diferenciación del producto entre ambos segmentos). En el extremo opuesto, se identifican ubicaciones concretas en la costa norte en donde la vivienda vacacional tiene un peso residual. (Gráfico 3.1.2)

Aunque el sentimiento mayoritario es que los precios continuarán aumentando, en varias zonas se espera una desaceleración de las elevadas tasas de crecimiento observadas hasta la fecha que, en casos puntuales, podrían derivar en ajustes. En un 93 % del litoral no se considera que pueda producirse una caída de precios de vivienda vacacional, salvo eventos externos de alto impacto. Sin embargo, aumentan de 2 % a 7 % las zonas en las que se considera que podrían producirse ajustes. En estas, se menciona un crecimiento más moderado de los precios, signos de ralentización o primeros ajustes en mercados y tipologías concretas. Se trata de ubicaciones en Barcelona, Tarragona, Islas Canarias y Asturias. (Gráfico 3.1.3)

Aumenta el número de zonas en las que se considera que el precio de la vivienda vacacional podría estar tocando techo. En el 77 % de las zonas se considera que los precios de la segunda residencia tienen aún recorrido al alza (frente al 94 % del año anterior). En el 23 % restante se señalan indicios de ralentización y ubicaciones que están alcanzando los valores máximos de precios para el perfil de demanda actual. Estas zonas se sitúan en ubicaciones puntuales de Barcelona, Tarragona, Mallorca, Ibiza, Formentera, Murcia, Almería, Málaga, Cádiz, Gran Canaria, Lugo y Asturias. (Gráfico 3.1.4)

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

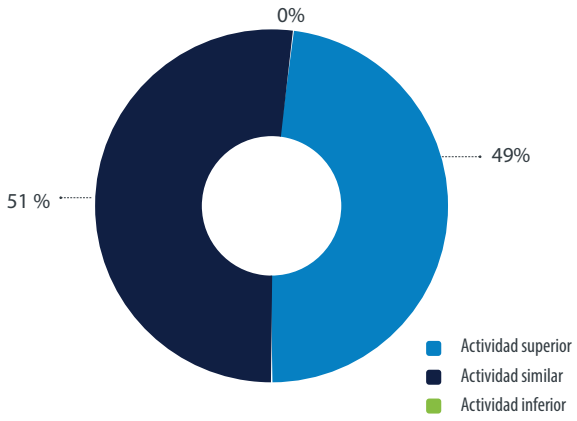


Gráfico 3.1.2 ¿Han evolucionado de manera diferente el mercado de segunda residencia y el de primera residencia en la zona?

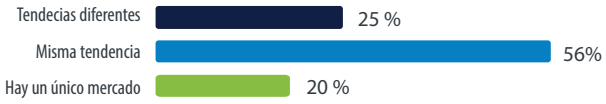


Gráfico 3.1.3 ¿Considera que puede producirse una caída de los precios de vivienda vacacional en 2025?

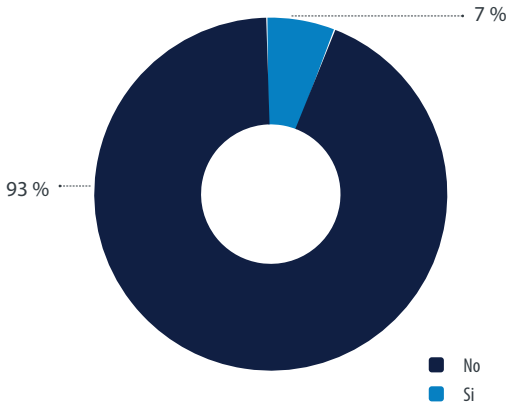
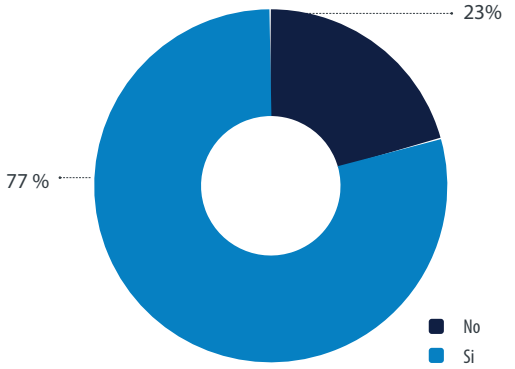


Gráfico 3.1.4 ¿Considera que los precios tienen recorrido al alza en los mercados de vivienda de 2ª residencia?



Se incrementa el número de zonas en donde se percibe una distorsión del mercado de la vivienda a causa del segmento de segunda residencia. En el 61 % de las zonas se considera que el segmento de la segunda residencia distorsiona el mercado de primera residencia elevando los precios y reduciendo la oferta disponible tanto en obra nueva como en segunda mano y tanto en venta como en alquiler (frente al 54 % del año anterior). Esta situación apunta hacia un agravamiento del acceso a la vivienda para la demanda local, que va siendo expulsada del litoral ante el mayor poder adquisitivo de la demanda de vivienda vacacional, la mayor rentabilidad ofrecida por los alquileres de temporada, una oferta de obra nueva escasa y orientada mayoritariamente al segmento vacacional y una vivienda de segunda mano que se transforma de uso habitual a uso turístico. Todo ello se menciona como factores que contribuyen a elevar los precios residenciales en las zonas estudiadas. (Gráfico 3.1.5)

La construcción de vivienda protegida en el litoral es residual y sus precios, aun estando regulados, exceden ampliamente la capacidad de pago de la población local. En el 82 % de las zonas no se construye vivienda protegida para la demanda local y la construcción está destinada a segunda residencia. En el 14 % donde se reporta que hay construcción de vivienda protegida se remarca que la construcción es residual, muy por debajo de las necesidades de la demanda y a menudo a precios que, a pesar de estar modulados, no son asequibles para los salarios medios de la zona. Estas zonas con iniciativas de vivienda protegida se encuentran en ubicaciones de Almería, Málaga, Cádiz e Islas Canarias. (Gráfico 3.1.6)

Aumenta la percepción de desplazamiento del turismo hacia zonas del norte peninsular atribuido a temperaturas más suaves en verano, menor masificación, mayor calidad paisajista y precios más bajos de vivienda, si bien el turismo aumenta de manera generalizada en todas las vertientes. Las zonas que detectan un trasvase del turismo hacia la costa norte aumentan de 14 % en 2025 a 34 % en 2026. Prácticamente todas las zonas del norte reportan este aumento, mientras que las zonas del Mediterráneo e Islas señalan un mantenimiento del turismo internacional en el año actual y un aumento del turista nacional, de forma que el turismo no llega a disminuir a pesar del desplazamiento al norte de una parte de éste. (Gráfico 3.1.7)

Gráfico 3.1.5 ¿Considera que la vivienda vacacional está distorsionando de alguna manera el mercado residencial de la zona?

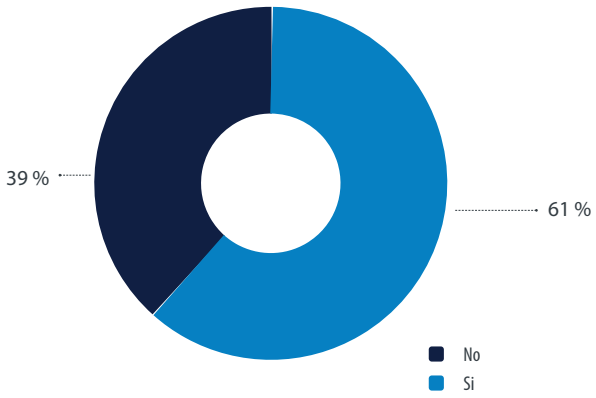


Gráfico 3.1.6 ¿Se está construyendo vivienda asequible para la demanda local no vacacional?

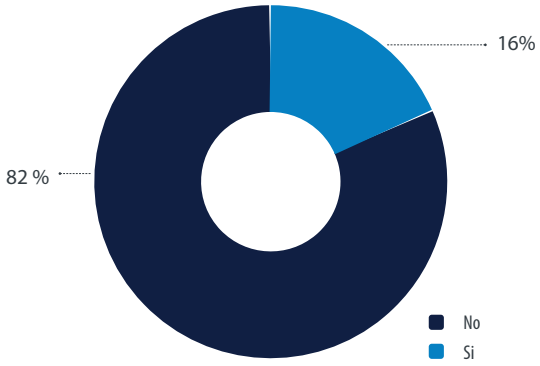
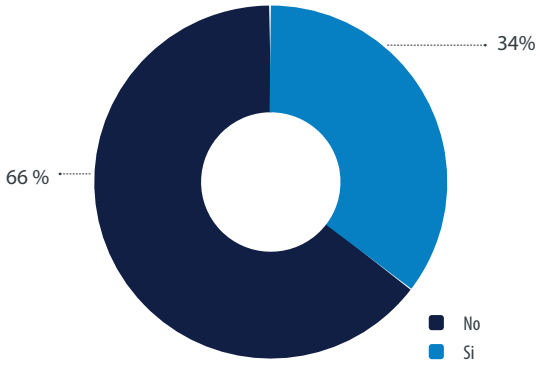


Gráfico 3.1.7 ¿Detecta un desplazamiento del turismo desde el sur (mediterráneo e islas) hacia la costa norte?



3.2 PRECIOS

El precio de la segunda residencia refleja incrementos generalizados en el litoral con algunos signos de desaceleración y su valor medio se estima en torno a 3.150 €/m2 en el primer trimestre de 2026. El precio de la vivienda vacacional se sitúa de forma mayoritaria por encima del valor de la primera residencia, aunque continúa consolidándose la tendencia a la convergencia de los precios entre ambos segmentos en la costa.

Durante el primer trimestre de 2026, el precio medio de la vivienda destinada a segunda residencia en los municipios costeros se estima en 3.150 €/m². El rango de precios a lo largo de los distintos tramos de costa es muy amplio y abarca entre 1.200 €/m² y 15.000 €/m², en función de la tipología de la vivienda y la ubicación. Los valores más extremos se encuentran en Islas Baleares, Lanzarote, costa de Málaga, Sotogrande (Cádiz) y Costa Brava (Gerona). Las viviendas plurifamiliares constituyen la tipología mayoritaria dentro del segmento de segunda residencia. Según la zona, este tipo de vivienda supone entre el 40 % y el 90 % del producto vacacional disponible y su precio mediano se estima en 3.100 €/m2. Las viviendas unifamiliares, adosadas o aisladas, representan entre el 10 % y el 60 % del producto vacacional en las zonas costeras y su precio mediano se estima en 3.300 €/m². (Gráfico 3.2.1)

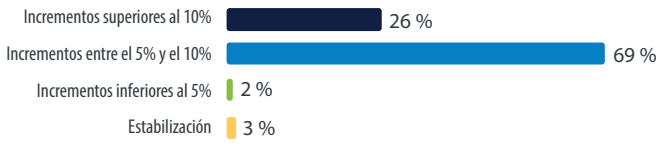
Continúa consolidándose la tendencia de convergencia de los precios de la vivienda de primera residencia y de vivienda vacacional, aunque la vivienda vacacional sigue reflejando valores mayoritariamente superiores a los de la vivienda habitual. Aumenta el número de zonas en que los precios del segmento de primera residencia y el vacacional se sitúan al mismo nivel, del 42 % el año anterior al 48 % actual. En el 52 % de las zonas restantes, el precio de segunda residencia es superior al de la primera residencia. Las zonas donde mayor es la distancia en el precio entre segmentos se localizan en tramos de Costa Brava, Barcelona, Tarragona, Castellón, Valencia y, en menor medida, Murcia, Cádiz, Islas Canarias y Pontevedra, así como en la totalidad de los litorales de Alicante, Islas Baleares, Almería, Granada, Málaga y Huelva. (Gráfico 3.2.2)

Se estima que el precio de la vivienda vacacional continúa creciendo de forma mayoritaria, si bien refleja desaceleración en un mayor número de ubicaciones que el año anterior. En 95 % de las zonas se detectan incrementos en los precios de la vivienda vacacional durante el último año (frente al 99 % del año anterior). Un 69 % de las zonas encuestadas reportan aumentos de precio entre el 5 % y 10 %. El 26 % de las ubicaciones (frente al 33 % del año previo) observan aumentos intensos superiores al 10 %, localizados en tramos concretos de costa de Tarragona, Castellón, Valencia, Alicante, Murcia, Almería, Granada, Huelva, Islas Baleares y cornisa norte, incluyendo Asturias, Cantabria y Vizcaya. En algunos puntos de la costa de Cádiz, que se corresponden con el 4 % de las zonas encuestadas, se estiman crecimientos más moderados, próximos al entorno de la estabilización. (Gráfico 3.2.3)

Gráfico 3.2.1 Comparativa de precios residenciales en costa en 2026 T1

Gráfico 3.2.2 ¿Cómo se sitúa el precio de la vivienda vacacional en la zona con respecto al precio de la vivienda de primera residencia?

Gráfico 3.2.3 ¿Cuál ha sido la evolución de los precios de la vivienda vacacional en las principales localidades de su zona en los últimos 12 meses?



3.3 ALQUILER

La oferta de viviendas en alquiler turístico comienza a mostrar signos de moderación atribuidos al contexto regulatorio y a pesar del aumento del turismo, mientras los precios se elevan de forma generalizada en la costa con intensidad relevante ante una demanda elevada que va desplazando al uso de primera residencia y al uso vacacional propio.

La mayoría de las zonas encuestadas reportan incrementos en los alquileres de vivienda vacacional en costa durante el último año. El 82 % de las zonas observan incrementos interanuales en el precio de la vivienda vacacional en alquiler en los últimos 12 meses, frente al l 15 % que estima que ha mantenido sus precios y al 3 % que identifica zonas costeras donde no hay mercado vacacional de alquiler. La mayoría de las ubicaciones que detectan estabilidad en los precios se sitúan en la costa de Gerona, Menorca e Ibiza, tramos de Almería y Huelva, así como Gran Canaria, Tenerife y Lugo. Las zonas sin alquiler vacacional reseñable se ubican en Vizcaya y Asturias (Gráfico 3.3.1)

Los incrementos de precio del alquiler vacacional en costa se estiman en torno al 10 % en las zonas estudiadas. Las mayores subidas se localizan en tramos de las costas de Huelva, Pontevedra, Valencia Alicante Gran Canaria y Asturias. (Gráfico 3.3.2)

La implementación de regulaciones locales orientadas a limitar el uso vacacional para proteger los mercados de primera residencia ha derivado en ocasiones en una oferta de alquiler vacacional que se mantiene o se reduce en la mayoría de las zonas. Las zonas que reportan una reducción de la oferta de alquiler vacacional se ubican en puntos de Gerona, Málaga y Lanzarote. En el extremo opuesto, las zonas que perciben un aumento de la oferta de alquiler vacacional se sitúan de forma generalizada en Castellón, Alicante, Almería, Cádiz e Islas Canarias, así como en puntos concretos de la costa de Barcelona, Tarragona, Huelva, Asturias, Cantabria y Vizcaya. (Gráfico 3.3.3)

Si bien el uso mayoritario de la segunda residencia en todo el conjunto de costa es el uso propio constituido durante décadas, aumenta el peso del alquiler vacacional exclusivo y el peso de viviendas que compatibilizan el alquiler en los periodos en los que no se hace uso por parte del propietario. El 26 % de las zonas estima que más de la mitad de las viviendas de segunda residencia se destinan al alquiler vacacional (frente al 24 % el año previo). Las zonas donde más de la mitad de la segunda residencia se destina al alquiler vacacional se ubican en el archipiélago canario, en la isla de Ibiza, tramos del litoral de Málaga, tramos de Castellón, Alicante, Cádiz, Gerona y en la cornisa norte en Pontevedra y Cantabria. (Gráfico 3.3.4)

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

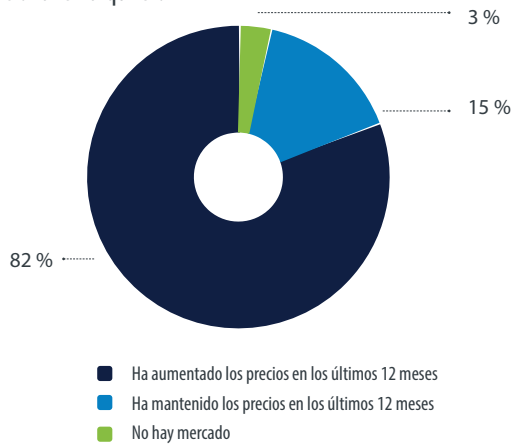


Gráfico 3.3.2 Variación estimada del precio del alquiler vacacional en los últimos 12 meses

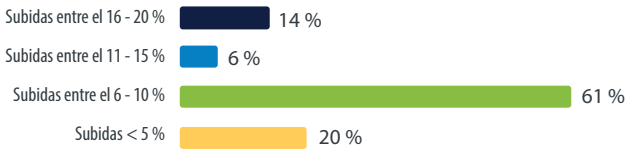


Gráfico 3.3.3 ¿Cómo ha evolucionado la oferta de vivienda vacacional en alquiler?

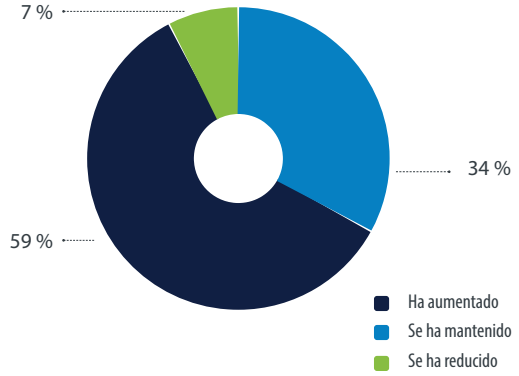
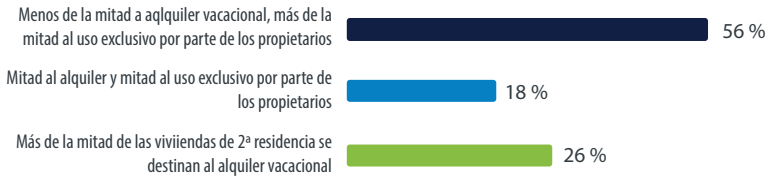


Gráfico 3.3.4 ¿Qué proporción aproximada de viviendas de 2ª residencia considera que se destinan al alquiler vacacional?



3.4 OFERTA, COMERCIALIZACIÓN Y ACTIVIDAD PROMOTORA

La actividad promotora se mantiene o incrementa en la mayoría de las zonas con un mayor protagonismo de promotores de pequeño y mediano tamaño, aunque permanece limitada por la falta de suelo disponible en la costa, los altos costes de construcción, la escasez de mano de obra y la incertidumbre económica en un contexto de regulación creciente.

En el 77 % de las zonas de costa encuestadas se han iniciado nuevas promociones de vivienda vacacional en el último año. El sector promotor continúa aportando producto vacacional de obra nueva para atender la elevada demanda identificada, sin lograr satisfacerla por completo. Las zonas en las que no se han iniciado nuevos proyectos se ubican en algunos tramos de la costa de Tarragona, Murcia, Málaga, Cádiz, La Coruña, Asturias, Vizcaya e Islas Canarias, si bien otros tramos de costa en estas mismas provincias sí reportan actividad constructiva. (Gráfico 3.4.1)

La actividad promotora en el segmento vacacional se impulsa en el 43 % de las zonas (frente al 39 % del año anterior) y se mantiene en el 39 %. En el extremo contrario, se observa ralentización de la actividad promotora en el 5 % de las zonas, ubicadas en algunos tramos de la costa de Barcelona y Málaga. Un 13 % de las zonas reportan que no existe obra nueva para el segmento de segunda residencia, bien porque la zona es exclusivamente de primera residencia (es el caso de algunas ubicaciones en Vizcaya y Asturias) o bien porque el segmento vacacional se abastece de la vivienda de segunda mano. El impulso generalizado en muchas zonas se atribuye a la inercia de 12-14 meses intrínseca a la obra nueva, inmersa en proyectos que responden a la demanda identificada en dichos periodos. Por su parte, las limitaciones en la construcción se atribuyen a la falta de mano de obra que retrasa el inicio de los proyectos y alarga su ejecución, recortes en la financiación, elevados costes de construcción, nuevas regulaciones sobre el uso turístico y vacacional que afectan a las nuevas promociones y falta estructural de suelo disponible en algunas zonas del litoral. (Gráfico 3.4.2)

Se mantiene el ritmo de las ventas de vivienda vacacional de forma generalizada. En el 62 % de las zonas encuestadas los ritmos de venta se mantienen (frente al 57 % el año anterior) a la par que disminuye el número de zonas donde se vende más rápido del 35 % al 30 %. Las ubicaciones donde se aceleran las ventas se localizan en la cornisa norte (Pontevedra, Lugo, Asturias, Cantabria, Vizcaya y Guipúzcoa) y en tramos de Gerona, Barcelona, Tarragona, Castellón, Valencia y Huelva. Se reporta cierta ralentización en algún tramo de Asturias. La proporción de preventas se mantiene o aumenta en el 90 % de las zonas. (Gráfico 3.4.3)

Aumenta la presencia de promotores medianos o pequeños en la costa, apuntando a un desplazamiento de la actividad de los grandes promotores hacia los polos de empleo y sus alrededores. El perfil de promotor de vivienda vacacional es de tamaño pequeño o mediano en el 57 % de las zonas estudiadas (frente al 49 % del año previo). El limitado tamaño de los suelos disponibles en el litoral figura como uno de los factores determinantes para esta predominancia de este tipo de promotor. La autopromoción tiene una presencia minoritaria en su uso como segunda residencia, y es la opción en las ubicaciones donde solo quedan disponibles parcelas para viviendas unifamiliares. (Gráfico 3.4.4)

Gráfico 3.4.1 ¿Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional en la zona en los últimos 12 meses?

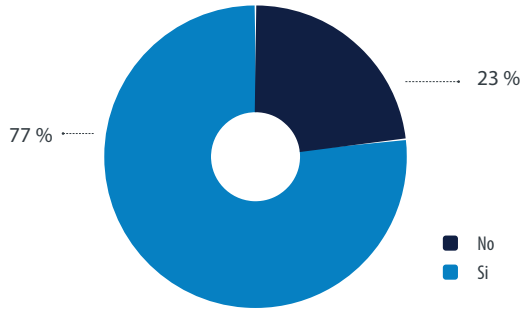


Gráfico 3.4.2 ¿Cómo se ha desarrollado la construcción de obra nueva de vivienda vacacional en los últimos 12 meses?

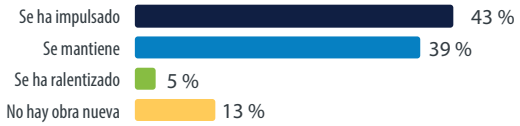


Gráfico 3.4.3 ¿Cómo han evolucionado los ritmos de venta de la obra nueva en los últimos 12 meses?

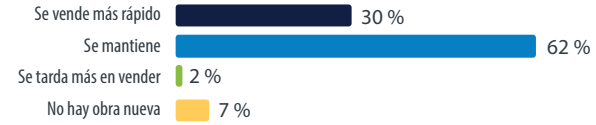
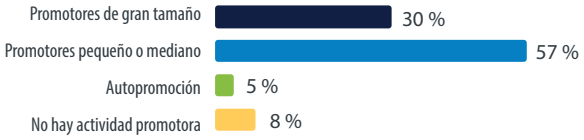


Gráfico 3.4.4 ¿Quién ha desarrollado principalmente la iniciativa de la construcción de nuevas viviendas en la zona durante los últimos 12 meses?



Aumenta notablemente la regulación relacionada con el uso turístico y vacacional de las viviendas, así como con la protección medioambiental. En un 21 % de las zonas estudiadas se han aprobado nuevas normativas en los últimos 12 meses, frente al 9 % del año anterior, mayoritariamente relacionadas con la limitación del uso turístico de la vivienda a favor de una reorientación hacia el uso de primera residencia, aunque aumenta también la regulación relacionada con la protección medioambiental que busca preservar el valor paisajístico. Las ubicaciones con mayor actividad de esta nueva regulación se concentran en Islas Canarias, Comunidad Valenciana, Islas Baleares y algunas zonas de Málaga y Asturias**.** (Gráfico 3.4.5)

La falta de suelo para construir es estructural en el litoral, altamente colmatado comparado con el resto del territorio. En el 57 % de las zonas se continúa considerando la falta de suelo disponible como un factor limitante que paraliza el ritmo de construcción. En estas zonas se estima que si hubiera más suelo disponible se construiría más, frente a un 41 % de las zonas donde se estima que hay suelo suficiente a fecha actual. La causa principal de la falta de suelo finalista se atribuye a la dificultad de gestión urbanística ya que en los últimos años se han añadido numerosas regulaciones territoriales, ambientales y sobre el uso turístico, que suponen una capa de complejidad añadida tanto para el agente privado que acomete la iniciativa urbanística como para el cuerpo público que revisa y aprueba. Otra causa de gran impacto ha sido el contexto macroeconómico de incertidumbre continuado de los últimos años, que ha dificultado las estimaciones de las inversiones necesarias, que en los planes urbanísticos alcanzan elevadas cantidades y largos plazos. (Gráfico 3.4.6).

Gráfico 3.4.5 ¿Se han aprobado en los últimos meses normativas urbanísticas que pueden afectar a corto o medio plazo a la actividad inmobiliaria de la zona?

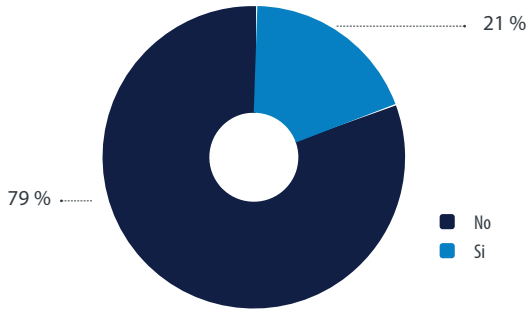
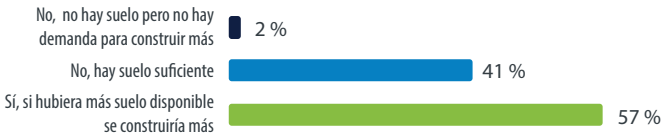


Gráfico 3.4.6 ¿Considera que la falta de suelo es un factor que paralice la construcción de nuevas viviendas?



3.5 DEMANDA

La demanda de vivienda vacacional se mantiene en niveles elevados y muestra una tendencia alcista mayoritaria, aunque algunas zonas comienzan a mostrar señales de ralentización. Aunque minoritaria frente al uso propio, continúa consolidándose la importancia en este segmento de la compra para explotación en alquiler, con presencia más relevante en el último año de pequeños inversores.

La demanda vacacional en costa muestra un comportamiento mayoritariamente alcista, aunque aumenta el número de zonas en las que se percibe estancamiento. En el 80 % de las zonas se reporta un crecimiento de las compraventas de vivienda vacacional (frente al 93 % del año anterior). En el 64 % de las zonas, las compraventas crecen hasta 10 % anual (frente al 82 % de las zonas el año anterior), si bien en algunos tramos de Girona, Tarragona, Valencia, Almería, Granada, Huelva, Asturias y Cantabria este aumento es superior. En un 18 % de las zonas (frente al 7 % del año previo) se detecta estancamiento de la demanda de vivienda vacacional, ubicadas en Canarias, Baleares, Vizcaya y algún tramo de Málaga y Cádiz. (Gráfico 3.5.1)

Las compraventas de vivienda vacacional tienen el propio disfrute como uso principal. Aun así, la inversión residencial para alquiler turístico continúa aumentando su relevancia en el litoral, con predominancia de pequeños inversores (particulares). En el 33 % de las zonas encuestadas (27 % el año anterior), se considera que los compradores destinan la vivienda adquirida mayoritariamente a alquiler vacacional, una proporción en aumento respecto a años anteriores(Gráfico 3.5.2). Adicionalmente, el 62 % de las zonas (71 % el año anterior) han percibido un aumento de la presencia de inversores (especialmente particulares) que compran con finalidad de alquiler turístico (Gráfico 3.5.3). En un 17 % (33 % el año anterior) de las zonas, se estima que está aumentando el número de las compraventas de inmuebles de uso vacacional por parte de entidades jurídicas (Gráfico 3.5.4).

Gráfico 3.5.1 ¿Cuál ha sido el porcentaje (%) de crecimiento o caída de las compraventas de vivienda vacacional en los últimos 12 meses?

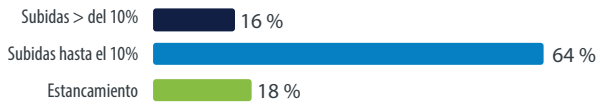


Gráfico 3.5.2 ¿Los compradores que adquieren viviendas vacacionales lo hacen mayoritariamente para uso propio o como inversión para alquiler?

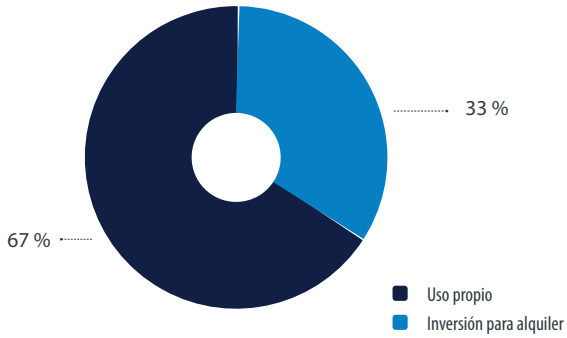


Gráfico 3.5.3 ¿Considera que está aumentando el número de compradores que compran para invertir en alquiler sean estos particulares o pequeños, medianos o grandes inversores?

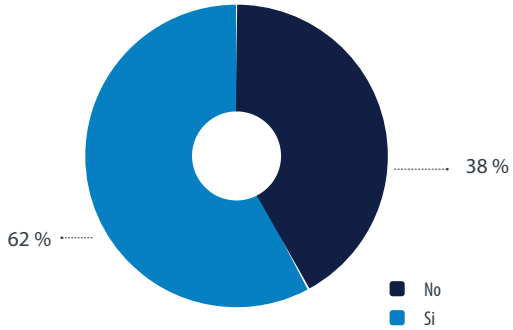
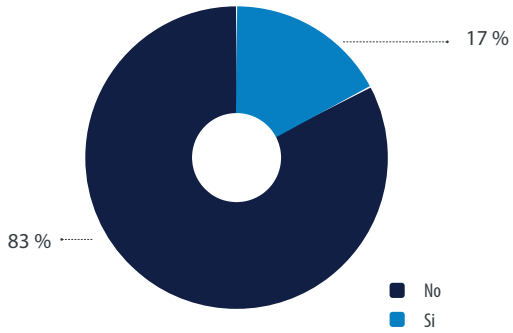


Gráfico 3.5.4 ¿Se identifica un aumento de las compraventas de inmuebles de uso vacacional por parte de entidades jurídicas?



Se sostiene la presencia de compradores extranjeros de vivienda vacacional en el litoral, pero se reduce el número de zonas en el que este tipo de comprador es predominante. En el 51 % de las zonas estudiadas se identifica una mayor presencia de compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros y en un 23 % de las zonas (40 % el año anterior) los extranjeros son el perfil comprador predominante a la hora de adquirir segundas residencias. Es más relevante el comprador extranjero no residente en el 26 % de las zonas, ubicadas en tramos de Barcelona, Valencia, Alicante, Murcia, Málaga, Cádiz, Huelva, Islas Baleares, Islas Canarias, Pontevedra, Vizcaya y Guipúzcoa, mientras el perfil extranjero residente que compra vivienda vacacional es predominante en el 30 % de las zonas y se ubica en tramos de Barcelona, Tarragona, Castellón, Valencia, Murcia, Almería, Granada, Cádiz, Huelva, Tenerife y Gran Canaria, así como en la cornisa norte en Pontevedra, La Coruña, Asturias y Vizcaya. En un 30% de las zonas, la proporción de compradores extranjeros residentes y no residentes es similar y en un 15 % de las zonas se estima que no hay comprador extranjero de vivienda vacacional. (Gráficos 3.5.5, 3.5.6 y 3.5.7).

Aunque el comprador extranjero sostiene su relevancia en el segmento vacacional en costa, son los compradores nacionales los que registran mayor impulso en el último año. En el 89 % de las zonas (94 % el año anterior), las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se han mantenido o han aumentado. Se detecta estancamiento o retrocesos del comprador extranjero en ubicaciones minoritarias de Gerona, Málaga y Cádiz. Por su parte, el comprador nacional aumenta o mantiene su relevancia en el 95 % de las zonas. (Gráfico 3.5.8)

Destaca el predominio europeo en la nacionalidad de compradores europeos. Las procedencias de los compradores extranjeros de vivienda vacacional más habituales se sitúan en Inglaterra y Alemania, seguidas de diversos países centroeuropeos, nórdicos, italianos, Europa del Este y Rusia. Se continúan identificando comunidades consolidadas de nacionalidades extranjeras específicas, asentadas y con un tejido comercial propio de los países de origen. En obra nueva se pueden encontrar promociones completas destinadas a una nacionalidad concreta, comercializadas en los países de origen.

Las procedencias de los compradores nacionales se sitúan principalmente en Madrid, que emite compradores en todas las direcciones de costa, Aragón y Castilla-La Mancha, que concentran sus compras en los litorales más próximos, municipios del interior de las propias provincias costeras, provincias adyacentes y, en menor medida, País Vasco y Barcelona.

Gráfico 3.5.5 ¿Considera que cada vez tienen más peso las compraventas por parte de extranjeros?

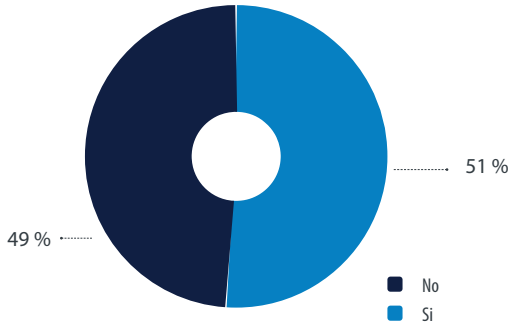


Gráfico 3.5.6 ¿Cuál es la nacionalidad del comprador predominante?

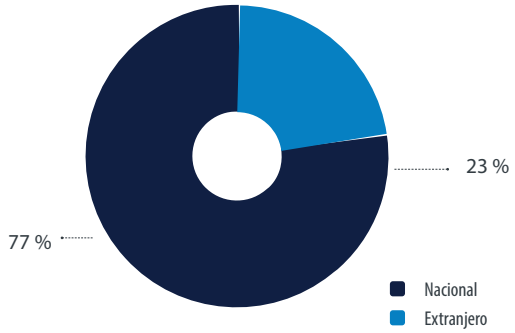
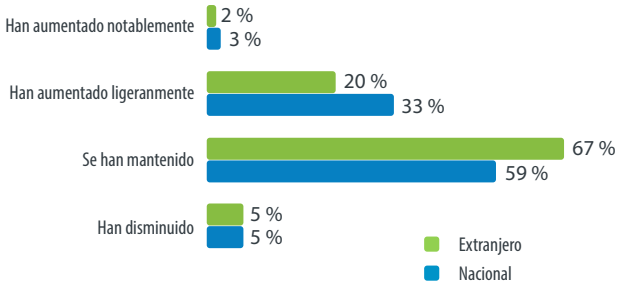


Gráfico 3.5.7 ¿Qué perfil de compradores extranjeros considera que tienen más protagonismo en su zona?

Gráfico 3.5.8 ¿Ha percibido un cambio en las compraventas de vivienda vacacional de ciudadanos durante los últimos 12 meses?



4 ANÁLISIS DE LA VIVIENDA 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 muy intensa en el precio, aumento moderado en compraventas y aumento moderado en visados de obra nueva, que alcanzan máximos de ciclo.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio de la zona. Se sitúa en 4.000 €/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 2.401 €/m², provincia completa de 2.075 €/m² y capital de 2.471 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +12,2 %, +12,9 % y +13,2 % en costa, provincia y capital, respectivamente. Se trata de crecimientos muy intensos que revelan un escenario de tensión de precios generalizada.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 43 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 35 % de la provincia y al 37 % de la capital, de forma que las mayores dificultades de acceso para la población local se observan en la costa.

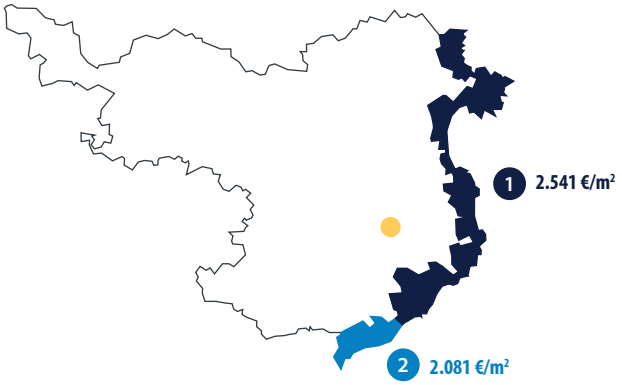
El **mercado de los municipios costeros** en Girona sobre la provincia representa el 50 % de las compraventas y el 28 % los visados. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se mantiene en compraventas y aumenta en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** en costa han registrado un aumento de +5,9 %, ligeramente por debajo de los aumentos de la provincia y en un escenario opuesto al de la capital, que continúa contrayéndose -3,7 %.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +8,8 %, muy superior a la provincia completa y a la capital, en donde se contraen, Los visados en la costa se encuentran en volúmenes máximos del periodo post-burbuja 2007.

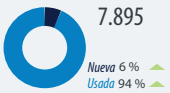
El **perfil de demanda** incluye comprador nacional y extranjero. En el tramo de Costa Brava la demanda extranjera está presente, aunque este último año se identifica una disminución. Por su parte, en el tramo de Selva Marítima es el comprador nacional el protagonista, principalmente de Barcelona y provincias próximas. La demanda extranjera es mayoritariamente centro y este europea, inglesa y rusa, aunque esta última presenta una disminución.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA

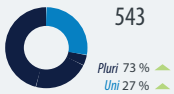


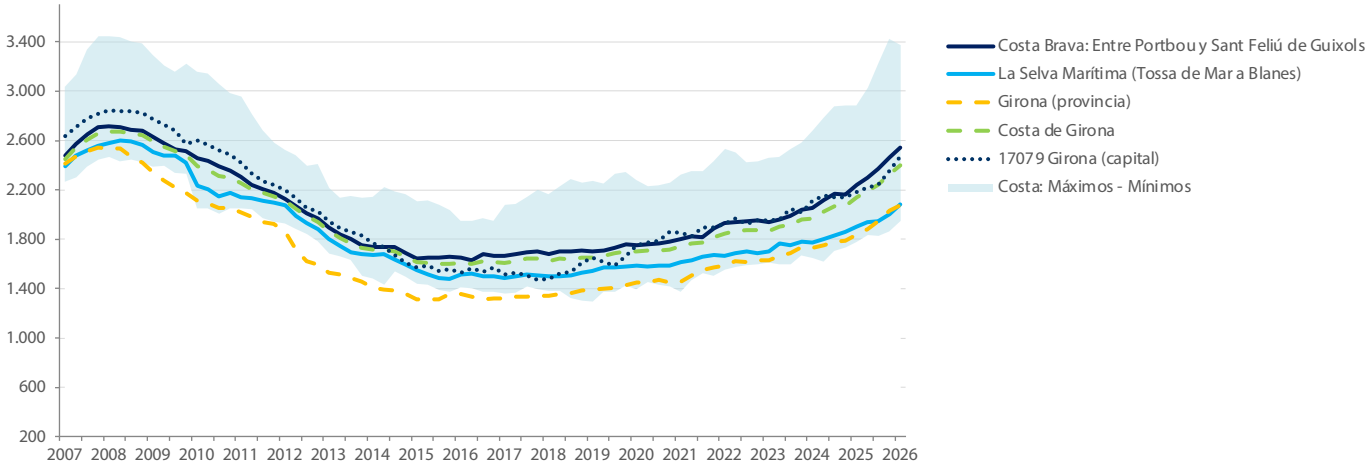
VALOR €/m²		
Provincia	2.075	+12,9 %
Costa	2.401	+12,2 %
2ª residencia	3.750	

COMPRAVENTAS



VISADOS





	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
GIRONA	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**2.075**	**12,9 %**	**1,8 %**	**-18,3 %**	**-43,0 %**	**35 %**	**15.637**	**7,1 %**	**2,1 %**	**1.919**	**-6,0 %**	**3,6 %**
Gerona, capital	**2.471**	**13,2 %**	**1,5 %**	**-13,1 %**	**-38,6 %**	**37 %**	**1.407**	**-3,7 %**	**2,1 %**	**314**	**-3,7 %**	**3,7 %**
Municipios de Costa	**2.401**	**12,2 %**	**1,6 %**	**-10,2 %**	**-36,7 %**	**43 %**	**7.895**	**5,9 %**	**2,0 %**	**543**	**8,8 %**	**6,4 %**
1 Costa Brava (entre Portbou y Sant Feliú de Guixols)												
Calonge i Sant Antoni	3.079	26,2 %	2,6 %	10,5 %	-23,8 %	48 %	543	-3,6 %	3,2 %	60	-54,6 %	8,9 %
Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró	3.374	17,1 %	1,9 %	-2,1 %	-31,3 %	59 %	602	22,6 %	2,4 %	46	170,6 %	7,0 %
Escala, L'	2.714	9,5 %	1,7 %	-0,1 %	-28,9 %	46 %	432	11,1 %	1,2 %	17	-32,0 %	5,4 %
Palafrugell	1.981	-0,8 %	1,9 %	-24,3 %	-45,3 %	39 %	525	-1,3 %	1,9 %	63	-25,0 %	10,2 %
Palamós	2.553	13,7 %	1,7 %	-5,2 %	-33,5 %	43 %	380	-3,8 %	0,4 %	129	-6,5 %	15,7 %
Roses	2.303	8,5 %	1,5 %	-10,4 %	-37,1 %	45 %	994	10,1 %	2,3 %	48	269,2 %	2,1 %
Sant Feliu de Guíxols	2.121	19,2 %	1,1 %	-14,0 %	-39,2 %	38 %	494	1,4 %	2,0 %	56	55,6 %	0,4 %
Torroella de Montgrí	2.329	15,5 %	1,7 %	-10,6 %	-37,0 %	42 %	466	32,0 %	3,7 %	4	-20,0 %	3,5 %
2 La Selva Marítima (entre Tossa de Mar y Blanes)												
Blanes	1.953	8,0 %	1,4 %	-24,5 %	-46,5 %	36 %	735	8,9 %	1,9 %	29	190,0 %	9,2 %
Lloret de Mar	2.146	14,0 %	1,3 %	-18,3 %	-41,1 %	42 %	969	11,8 %	2,6 %	76	230,4 %	10,2 %
Tossa de Mar	2.296	-0,6 %	0,9 %	-15,2 %	-39,4 %	42 %	228	54,1 %	3,9 %	-	-	-

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

Barcelona El Maresme y Costa del Garraf

Tendencia alcista en precio, aumento intenso en compraventas y contracción en visados de obra nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 2.700 €/m² en El Maresme y en 3.500 €/m² en la Costa del Garraf, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Barcelona de 2.746 €/m², provincia completa de 2.769 €/m² y capital de 4.436 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +6,8 %, +10,9 % y +12 % en costa, provincia y capital, respectivamente. La intensidad del crecimiento es mayor conforme se aproxima a la capital, revelando un escenario de tensión en torno al polo de empleo principal en esta zona.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 44 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros, frente al 42 % de la provincia y al 60 % de la capital, mostrando elevadas dificultades de acceso para la población local en todas las zonas con niveles críticos en la capital.

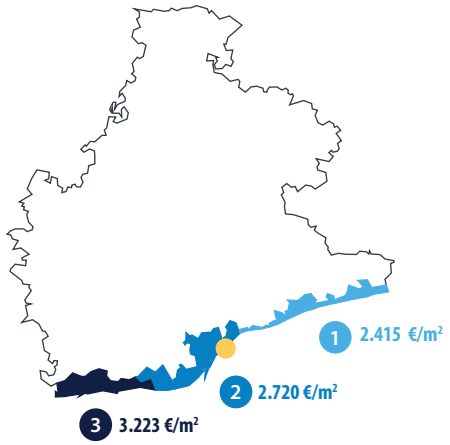
El **mercado de los municipios costero**s de Barcelona (excluyendo la capital) representa una reducida parte del mercado de la provincia y supone el 20 % de las compraventas y el 21 % los visados. En 2025, el peso de la línea de costa sobre la provincia se mantiene en compraventas y se reduce en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** en costa han registrado un aumento de +14,2 %, muy superior al aumento de la provincia completa y de la contracción observada en la capital. Se sitúan así en máximos del periodo post-burbuja de 2007 y revelan un escenario de mucha actividad compradora.

La **actividad promotora** ha registrado una contracción de -16,2 %, más intensa que la provincia completa y alejada de la casi estabilidad de la capital. Se suaviza tras la reactivación posterior a 2020, revelando limitaciones para abastecer la demanda.

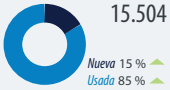
El **perfil de demanda** muestra un peso relevante del comprador internacional europeo, que aumenta en el último año y alcanza el 40 % de las compraventas de vivienda vacacional. Las nacionalidades mayoritarias identificadas han sido Francia, Italia, Alemania, Reino Unido, Países Bajos y Bélgica. Los compradores nacionales proceden principalmente de la propia Comunidad Autónoma, Madrid, País Vasco y Aragón.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA

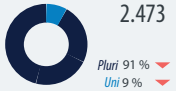


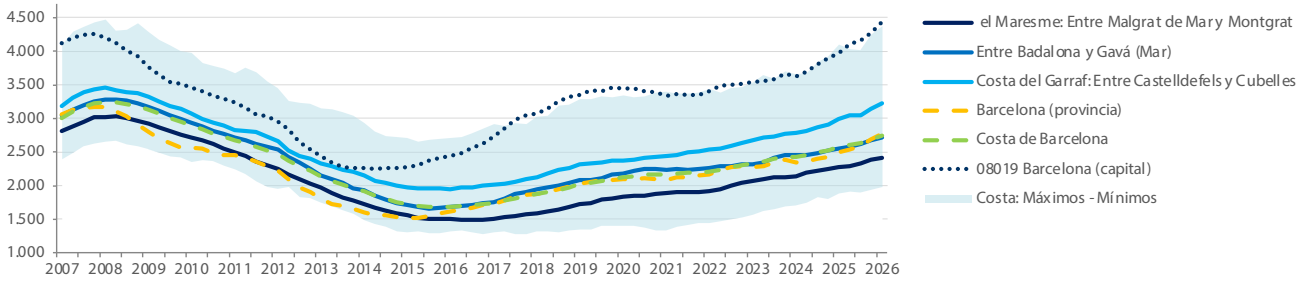
VALOR €/m²		
Provincia	2.769	+10,9 %
Costa	2.746	+6,7 %
2ª residencia	3.100	

COMPRAVENTAS



VISADOS





	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
BARCELONA	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**2.769**	**10,9 %**	**1,4 %**	**-12,8 %**	**-39,5 %**	**42 %**	**76.058**	**8,4 %**	**2,2 %**	**11.825**	**-8,7 %**	**1,6 %**
Barcelona, capital	**4.436**	**12,0 %**	**1,4 %**	**4,3 %**	**-27,8 %**	**60 %**	**17.326**	**-1,4 %**	**2,2 %**	**1.140**	**-1,4 %**	**-2,2 %**
Municipios de Costa	**2.746**	**6,8 %**	**1,2 %**	**-15,2 %**	**-40,2 %**	**44 %**	**15.504**	**14,2 %**	**2,2 %**	**2.473**	**-16,2 %**	**1,5 %**
1 El Maresme (entre Malgrat de Mar y Montgrat)												
Arenys de Mar	2.457	5,2 %	1,4 %	-18,7 %	-43,5 %	39 %	259	-25,4 %	1,6 %	36	-43,8 %	-1,3 %
Calella	2.232	8,0 %	1,4 %	-25,4 %	-47,3 %	42 %	324	11,3 %	1,5 %	36	-56,1 %	9,4 %
Canet de Mar	2.194	0,6 %	1,2 %	-22,5 %	-44,7 %	38 %	224	5,7 %	2,0 %	25	25,0 %	-5,0 %
Malgrat de Mar	1.979	4,8 %	2,0 %	-25,7 %	-47,2 %	35 %	341	8,3 %	2,6 %	6	-85,4 %	-3,0 %
Mataró	2.367	7,6 %	1,1 %	-23,1 %	-45,3 %	42 %	1.989	19,2 %	3,0 %	174	-20,2 %	3,6 %
Montgat	3.259	3,8 %	1,2 %	-6,1 %	-33,0 %	47 %	157	7,5 %	1,2 %	14	-86,0 %	-6,6 %
Pineda de Mar	2.042	6,1 %	1,5 %	-29,6 %	-50,6 %	39 %	523	17,8 %	2,3 %	197	337,8 %	15,5 %
Premià de Mar	2.491	3,7 %	0,8 %	-20,3 %	-43,7 %	40 %	313	2,3 %	1,7 %	4	33,3 %	7,2 %
Vilassar de Mar	3.275	5,0 %	1,3 %	-6,6 %	-34,4 %	43 %	235	15,8 %	2,7 %	2	-96,2 %	-12,0 %
Sant Vicenç de Montalt	3.066	19,3 %	1,5 %	-1,0 %	-30,1 %	30 %	96	-4,0 %	0,1 %	-	-	-
2 Entre Badalona y Gavá (Mar)												
Badalona	2.616	5,5 %	0,9 %	-20,4 %	-43,9 %	47 %	3.354	27,1 %	1,8 %	307	98,1 %	-1,0 %
Gavà	2.973	6,1 %	1,2 %	-14,7 %	-38,8 %	45 %	535	-1,7 %	1,5 %	223	104,6 %	0,9 %
Prat de Llobregat, El	2.802	7,3 %	0,8 %	-14,2 %	-39,3 %	47 %	665	0,3 %	0,4 %	307	94,3 %	8,8 %
Sant Adrià de Besòs	2.663	5,6 %	1,0 %	-14,7 %	-39,5 %	53 %	451	-0,9 %	1,8 %	14	-87,8 %	-14,0 %
Viladecans	2.833	10,1 %	1,4 %	-12,8 %	-38,1 %	45 %	1.197	26,7 %	4,1 %	302	-32,4 %	13,7 %
3 Costa del Garraf: Entre Castelldefels y Cubelles												
Castelldefels	3.983	7,7 %	1,3 %	2,2 %	-28,0 %	55 %	802	8,1 %	1,8 %	57	-	3,8 %
Cubelles	2.379	7,1 %	1,6 %	-20,4 %	-43,5 %	39 %	455	26,4 %	1,7 %	36	-37,9 %	-1,9 %
Sant Pere de Ribes	2.512	6,9 %	1,7 %	-13,9 %	-40,2 %	40 %	608	23,8 %	3,4 %	297	-54,2 %	15,4 %
Sitges	4.378	6,7 %	1,3 %	-2,0 %	-30,8 %	52 %	589	2,8 %	1,2 %	219	-8,0 %	0,3 %
Vilanova i la Geltrú	2.471	8,5 %	1,6 %	-14,4 %	-39,6 %	39 %	1.600	19,7 %	4,1 %	116	-46,5 %	-0,6 %

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

Tarragona Costa Dorada

Tendencia alcista muy intensa en el precio, aumento moderado en compraventas y aumento muy intenso en visados de obra nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es generalmente superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 2.250 €/m² entre Cunit y Altafulla, 2.100 €/m² entre Tarragona y Hospitalet de L'Infant y 1.400 €/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 1.920 €/m², provincia completa de 1.755 €/m² y capital de 1.787 €/m²

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +10,9 %, +10,8 % y +7,6 % en costa, provincia y capital, respectivamente. Estos crecimientos alineados en costa y provincia y algo menor en capital revelan un escenario de tensión de precios con foco en la costa.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 35 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 31 % de la provincia y al 31 % de la capital, mostrando mayores dificultades de acceso para la población local en la costa, si bien en todos los casos el nivel de acceso se sitúa en niveles razonables.

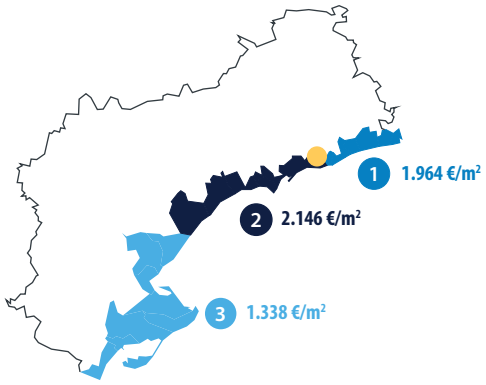
El **mercado de los municipios costeros** (excluyendo la capital) tiene un peso relevante en la provincia de Tarragona y supone el 53 % de las compraventas y el 33 % los visados. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se reduce en compraventas y aumenta en visados de vivienda nueva respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado un aumento de +6,1 %, inferior a los alineados aumentos de la provincia y de la capital. Todos los agregados se sitúan en volúmenes máximos del periodo post-burbuja de 2007 y revelan un escenario de mucha actividad compradora.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +48,8 %, la más intensa de todos los agregados, seguida de mucha intensidad también en la provincia y contracción en la capital. Esta actividad alcanza máximos históricos desde 2008 y muestra un intento de la oferta de abastecer a la demanda, aunque con limitaciones dados los reducidos volúmenes totales.

El **perfil de demanda** mantiene las proporciones de comprador nacional e internacional el último año. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros suponen en torno al 20-40 % según zonas. La demanda nacional proviene principalmente de Cataluña y la demanda internacional es mayoritariamente europea.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²	
Provincia	1.755 +10,8 %
Costa	1.920 +10,9 %
2ª residencia	2.000

COMPRAVENTAS

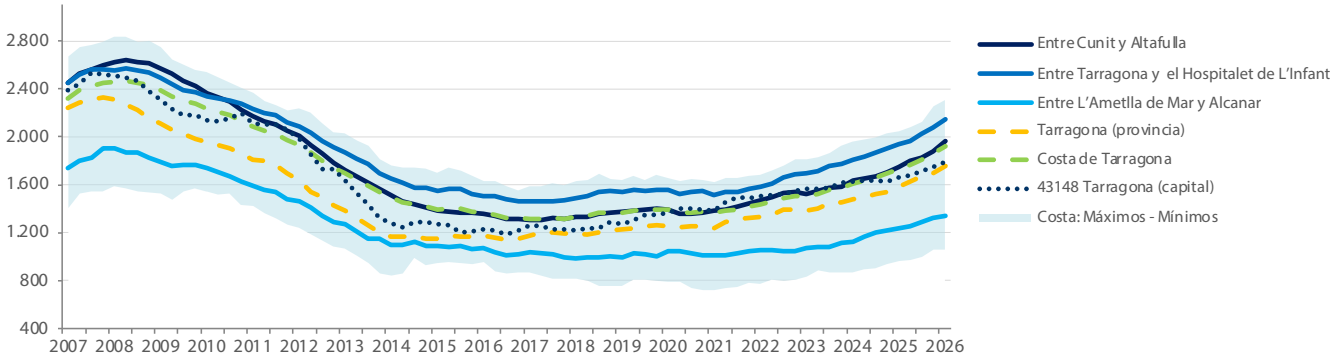
9.648

Nueva 6 %
Usada 94 %

VISADOS

431

Pluri 73 %
Uni 27 %



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
TARRAGONA	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.755**	**10,8 %**	**1,8 %**	**-24,5 %**	**-47,7 %**	**31 %**	**18.365**	**9,4 %**	**2,6 %**	**1.312**	**26,5 %**	**4,6 %**
Tarragona, capital	**1.787**	**7,6 %**	**1,3 %**	**-29,4 %**	**-51,3 %**	**31 %**	**2.170**	**9,4 %**	**2,6 %**	**172**	**-52,5 %**	**2,8 %**
Municipios de Costa	**1.920**	**10,9 %**	**1,7 %**	**-22,2 %**	**-45,4 %**	**35 %**	**9.648**	**6,1 %**	**2,4 %**	**431**	**48,6 %**	**5,5 %**
1 Costa Dorada (entre Cunit y Altafulla)												
Calafell	2.115	12,7 %	1,8 %	-25,4 %	-47,2 %	39 %	1.145	10,2 %	2,5 %	38	-2,6 %	10,7 %
Cunit	2.113	16,2 %	2,1 %	-22,3 %	-45,4 %	40 %	526	13,4 %	1,9 %	5	-82,8 %	2,6 %
Roda de Berà	1.983	8,4 %	1,4 %	-25,0 %	-46,9 %	36 %	300	-2,6 %	0,6 %	-	-	-
Torredembarra	2.065	12,0 %	2,2 %	-18,6 %	-42,2 %	37 %	482	-4,2 %	1,5 %	18	-30,8 %	5,7 %
Vendrell, El	1.710	11,1 %	1,5 %	-31,9 %	-50,8 %	32 %	1.046	-2,4 %	2,2 %	26	30,0 %	2,8 %
2 Costa Dorada (entre Tarragona y Hospitalet de L'Infant)												
Cambrils	2.272	12,4 %	1,7 %	-13,0 %	-39,5 %	36 %	1.103	24,1 %	2,0 %	75	47,1 %	0,2 %
Mont-roig del Camp	2.019	10,5 %	1,9 %	-24,1 %	-47,6 %	39 %	706	4,8 %	2,3 %	23	-25,8 %	7,9 %
Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	1.784	5,8 %	1,4 %	-29,9 %	-51,7 %	28 %	206	40,1 %	4,1 %	-	-	-
Vila-seca	1.850	4,9 %	1,6 %	-16,2 %	-41,2 %	34 %	556	2,6 %	2,3 %	107	1683,3 %	6,9 %
Salou	2.305	12,6 %	1,9 %	-14,8 %	-40,7 %	40 %	1.228	1,7 %	3,7 %	112	67,2 %	22,3 %
3 Costa Dorada (entre L'Ametlla de Mar y Alcanar)												
Alcanar	1.405	10,0 %	1,4 %	-27,1 %	-49,2 %	29 %	287	-0,7 %	2,5 %	-	-	-
Ametlla de Mar, L'	1.797	-0,8 %	1,0 %	-22,6 %	-45,1 %	34 %	243	-2,8 %	1,6 %	-	-	-
Amposta	1.062	10,6 %	2,0 %	-33,0 %	-52,6 %	22 %	489	9,6 %	2,7 %	2	0,0 %	-7,2 %
Ràpita, La	1.354	19,2 %	1,9 %	-32,8 %	-51,5 %	26 %	395	-12,2 %	1,9 %	2	-33,3 %	3,5 %
Deltebre	1.152	-1,5 %	0,6 %	-39,7 %	-57,4 %	24 %	296	17,9 %	4,6 %	23	43,8 %	10,7 %

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

Castellón Costa del Azahar

Tendencia alcista muy intensa en el precio, aumento intenso en compraventas y aumento muy intenso en visados de vivienda nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y se sitúa notablemente por encima del precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 3.000 €/m² entre Vinaròs y Castellón de la Plana y en 1.750 €/m² entre Borriana y Playa de Almenara, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Castellón de 1.588 €/m², provincia completa de 1.328 €/m² y capital de 1.317 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +15,1 %, +18,2 % y +9,5 % en costa, provincia y capital, respectivamente. El crecimiento es muy intenso en costa y provincia y algo menor en la capital, revelando un escenario de tensión de precios con foco en las zonas interiores más allá de la costa.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 30 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 24 % de la provincia y al 24 % de la capital. Las mayores dificultades de acceso para la población local se observan así en la costa, si bien en todos los casos el esfuerzo permanece en niveles razonables.

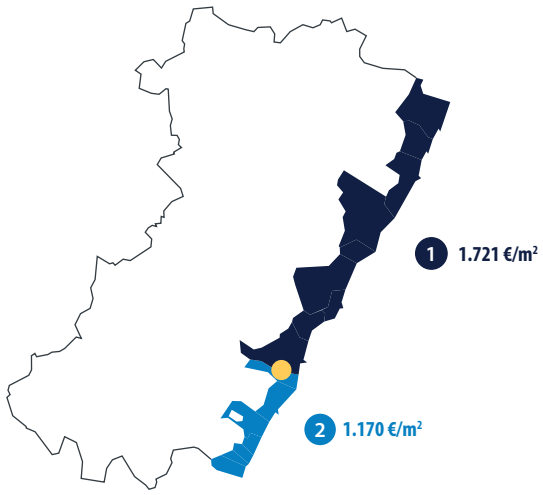
El **mercado de los municipios costeros** (excluyendo la capital) tiene un peso relevante en la provincia de Castellón y supone el 50 % de las compraventas y el 45 % los visados de vivienda nueva. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se reduce en compraventas y aumenta en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado un aumento de +2,6 %, inferior al aumento de la provincia completa y alineado con la capital, situándose todos los agregados en máximos del periodo post-burbuja de 2007 y revelando un escenario de mucha actividad compradora con foco en las zonas interiores.

La **actividad promotora** en costa ha registrado un aumento de +125,8 % la más intensa de todos los agregados, seguida de mucha intensidad también en la provincia y contracción en la capital. Se alcanzan los máximos históricos en el periodo post-burbuja de 2007 y se observa un intento de la oferta de abastecer a la elevada demanda.

El **perfil de demanda** mantiene las proporciones de comprador nacional e internacional el último año. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros suponen en torno al 20 % según zonas. La demanda nacional proviene de la zona centro de la península, Comunidad Valenciana, Aragón y Comunidad de Madrid, y la demanda internacional está formada mayoritariamente por europeos residentes.

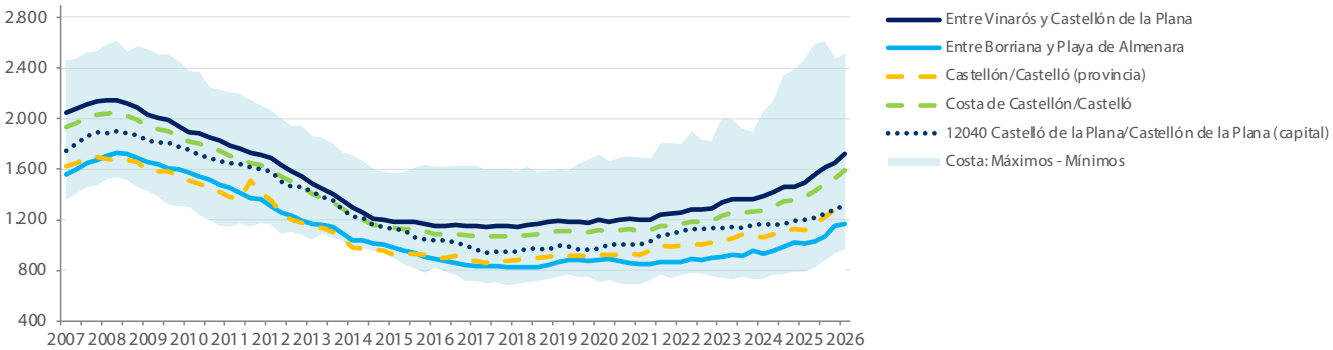
PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.328	+18,2%
Costa	1.588	+15,4 %
2ª residencia	2.600	

COMPRAVENTAS

VISADOS



CASTELLÓN	VALOR €/M² 1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	ESFUERZO 1T 2026	COMPRAVENTAS ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	VISADOS ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.328**	**18,2 %**	**1,8 %**	**-21,7 %**	**-45,8 %**	**24 %**	**15.341**	**8,7 %**	**3,3 %**	**1.737**	**37,1 %**	**4,6 %**
Castellón de la Plana, capital	**1.317**	**9,5 %**	**1,4 %**	**-30,6 %**	**-51,2 %**	**24 %**	**2.954**	**2,6 %**	**2,6 %**	**345**	**-37,0 %**	**1,8 %**
Municipios de Costa	**1.588**	**15,4 %**	**1,8 %**	**-22,3 %**	**-45,4 %**	**30 %**	**7.648**	**2,6 %**	**3,3 %**	**788**	**125,8 %**	**6,0 %**
1 Costa del Azahar (entre Vinaròs y Castellón de la Plana)												
Alcalà de Xivert	1.986	18,0 %	2,4 %	-9,2 %	-37,4 %	42 %	512	-13,2 %	3,1 %	-	-	-
Almassora	1.058	12,6 %	1,4 %	-38,1 %	-56,1 %	21 %	702	22,3 %	2,1 %	10	0,0 %	-1,7 %
Benicarló	1.214	15,7 %	1,4 %	-34,7 %	-53,8 %	26 %	711	33,4 %	4,2 %	53	165,0 %	11,5 %
Benicàssim/Benicasim	2.517	2,2 %	2,0 %	-3,6 %	-31,0 %	35 %	442	-8,5 %	0,9 %	111	-11,2 %	5,9 %
Orpesa/Oropesa del Mar	1.716	22,5 %	1,5 %	-32,2 %	-53,1 %	37 %	1.309	-8,2 %	2,7 %	122	125,9 %	22,8 %
Peníscola/Peñíscola	2.021	26,8 %	2,2 %	-12,3 %	-39,6 %	39 %	665	-0,3 %	3,6 %	-	-	-
Torreblanca	1.484	53,4 %	2,1 %	-25,9 %	-47,0 %	29 %	164	-16,8 %	3,9 %	-	-	-
Vinaròs	1.488	9,8 %	1,6 %	-16,9 %	-41,7 %	30 %	686	-2,6 %	2,8 %	401	281,9 %	4,9 %
2 Costa del Azahar (entre Borriana y Playa de Almenara)												
Borriana/Burriana	1.044	6,4 %	1,1 %	-32,9 %	-51,8 %	21 %	888	12,1 %	3,9 %	84	171,0 %	4,9 %
Chilches/Xilxes	1.427	15,2 %	2,7 %	-23,7 %	-45,8 %	28 %	153	20,5 %	3,3 %	-	-	-
Moncofa	1.445	23,2 %	1,9 %	-34,6 %	-53,6 %	29 %	720	21,0 %	6,0 %	-	-	-
Nules	971	22,6 %	1,7 %	-36,9 %	-55,5 %	18 %	321	17,6 %	4,0 %	7	75,0 %	6,5 %

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

Valencia Costa de Valencia

Tendencia alcista muy intensa en el precio, compraventas y visados de vivienda nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 2.750 €/m² entre Canet d'en Berenguer y Alboraia y en 2.800 €/m² entre playas de Sueca y Oliva, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Valencia de 1.600 €/m², provincia completa de 1.754 €/m² y capital de 2.650 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +17,7 %, +17,2 % y +14,2 % en costa, provincia y capital. Aunque la mayor intensidad se observa en la costa y áreas de interior, también es muy elevada en la capital.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 30 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros, frente al 31 % de la provincia y al 43 % de la capital. Esto denota elevadas dificultades de acceso para la población local en la capital, mientras que en el resto de las zonas el esfuerzo se mantiene en niveles razonables.

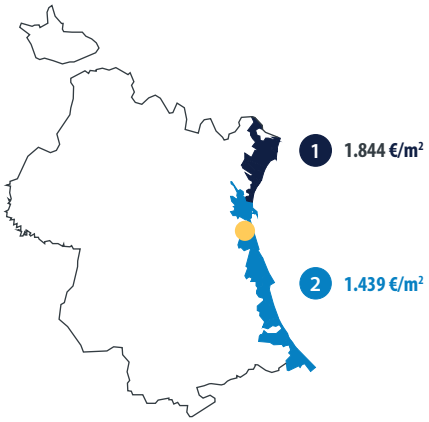
El **mercado de los municipios costeros** en Valencia (excluyendo la capital) supone una reducida parte del mercado de la provincia completa y concentra el 20 % de las compraventas y el 10 % los visados de vivienda nueva. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se reduce tanto en compraventas como en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado una contracción de -6,1 %, inferior al aumento comedido de la provincia completa y alineado con la capital. Aun así, el volumen se mantiene en niveles robustos en todos los agregados, situándose como segundo valor más elevado del periodo post-burbuja de 2007 tras el máximo de 2022, lo que confirma un escenario de mucha actividad compradora generalizada.

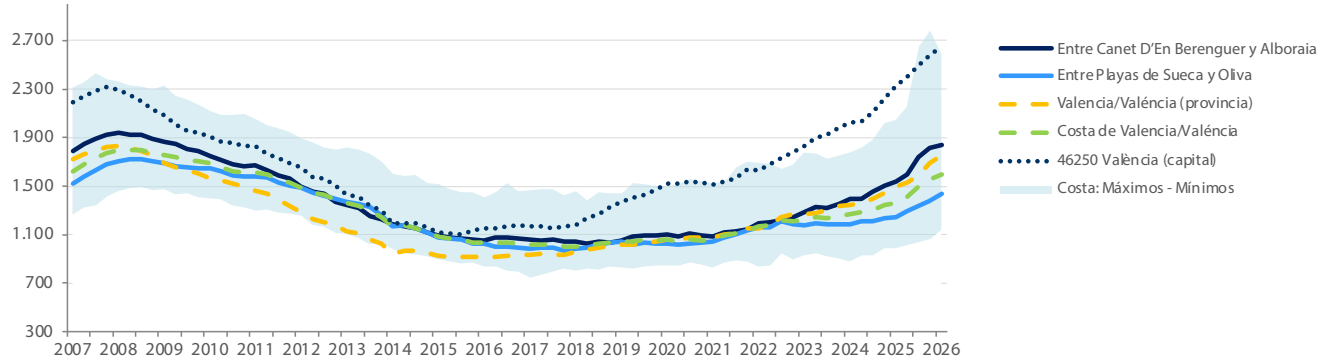
La **actividad promotora** en costa ha registrado un aumento de +17,7 %, inferior a la aún más elevada intensidad en la provincia y en la capital. Con ello alcanza máximos históricos en el periodo post-burbuja de 2007 en la provincia y segundo valor más elevado en la costa, revelando un intento de la oferta de abastecer a la elevada demanda.

El **perfil de demanda** aumenta ligeramente el protagonismo del comprador internacional, que supone en torno al 20 %. La demanda nacional proviene de Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana y Castilla-La Mancha, y la demanda internacional diversifica sus orígenes añadiendo presencia, además de Alemania, Gran Bretaña y Francia; de Rusia, Ucrania y Rumanía.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		COMPRAVENTAS		VISADOS	
Provincia	1.754 +17,2 %	8.518		731	
Costa	1.600 +17,7 %	*Nueva* 5 %		*Pluri* 85 %	
2ª residencia	2.800	*Usada* 95 %		*Uni* 15 %	



VALENCIA	VALOR €/M² 1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	ESFUERZO 1T 2026	COMPRAVENTAS ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	VISADOS ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.754**	**17,2 %**	**2,5 %**	**-4,1 %**	**-32,5 %**	**31 %**	**42.949**	**1,9 %**	**2,0 %**	**7.567**	**59,7 %**	**2,4 %**
Valencia, capital	**2.650**	**14,2 %**	**2,8 %**	**14,4 %**	**-19,8 %**	**43 %**	**10.383**	**-5,8 %**	**1,3 %**	**2.180**	**63,9 %**	**-0,1 %**
Municipios de Costa	**1.600**	**17,7 %**	**2,1 %**	**-11,1 %**	**-36,8 %**	**30 %**	**8.518**	**-6,1 %**	**2,3 %**	**731**	**17,7 %**	**1,6 %**
1 Costa de Valencia (entre Canet D'en Berenguer y Alboraia)												
Alboraia/Alboraya	2.586	26,4 %	2,7 %	11,0 %	-21,4 %	40 %	275	-35,1 %	0,7 %	97	73,2 %	25,7 %
Canet d'En Berenguer	2.102	12,0 %	2,4 %	-13,5 %	-40,3 %	35 %	284	18,3 %	3,0 %	-	-	-
Massamagrell	1.547	18,0 %	3,2 %	-13,9 %	-38,1 %	29 %	232	-14,1 %	2,5 %	3	50,0 %	-12,9 %
Meliana	1.447	0,7 %	2,0 %	-24,3 %	-46,5 %	27 %	103	-7,2 %	1,6 %	6	100,0 %	9,4 %
Pobla de Farnals, la	2.144	22,9 %	2,6 %	-9,3 %	-37,4 %	39 %	238	-24,2 %	2,1 %	-	-	-
Puig de Santa Maria, el	2.230	33,5 %	3,1 %	-1,5 %	-30,1 %	33 %	-	-	-	-	-	-
Puçol	1.756	14,6 %	2,0 %	-3,4 %	-31,5 %	28 %	336	6,3 %	0,3 %	59	-30,6 %	11,3 %
Sagunt/Sagunto	1.539	21,1 %	3,0 %	-8,8 %	-35,6 %	29 %	1466	2,2 %	2,1 %	289	-3,0 %	1,9 %
2 Costa de Valencia (entre Playas de Sueca y Oliva)												
Cullera	1.898	20,0 %	2,0 %	-10,8 %	-37,4 %	37 %	817	1,9 %	2,1 %	11	57,1 %	0,0 %
Daimús	1.774	7,6 %	1,3 %	-23,6 %	-44,7 %	31 %	203	-3,8 %	2,2 %	-	-	-
Gandia	1.407	15,6 %	1,9 %	-16,9 %	-40,4 %	29 %	1820	-9,8 %	2,7 %	213	545,5 %	7,1 %
Xeraco	1.258	11,5 %	1,1 %	-35,5 %	-53,2 %	26 %	201	12,9 %	4,2 %	-	-	-
Oliva	1.246	9,2 %	0,8 %	-18,8 %	-41,8 %	26 %	820	-11,7 %	2,7 %	41	-69,2 %	-7,8 %
Sueca	1.272	18,2 %	1,6 %	-16,0 %	-39,7 %	23 %	527	-7,1 %	1,3 %	9	350,0 %	4,1 %
Tavernes de la Valldigna	1.142	15,9 %	0,8 %	-30,0 %	-50,1 %	22 %	480	13,5 %	3,5 %	3	50,0 %	2,1 %

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

Alicante Costa Blanca

Tendencia alcista muy intensa en el precio, contracción moderada en compraventas y aumento en visados de vivienda nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 3.200 €/m² entre Denia y Benissa, 3.700 €/m² entre Calpe y Villajoyosa, 3.500 €/m² entre Campello y Santa Pola y en 3.500 €/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 2.201 €/m², provincia completa de 1.902 €/m² y capital de 1.993 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +18,9 %, +19,8 % y +16,8 % en costa, provincia y capital, respectivamente, denotando una fuerte intensidad generalizada.

El esfuerzo de compra alcanza el 46 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros, frente al 39 % de la provincia y al 38 % de la capital. De esta forma, la dificultad de acceso es elevada en general en capital y provincia y crítica para la población local en la costa.

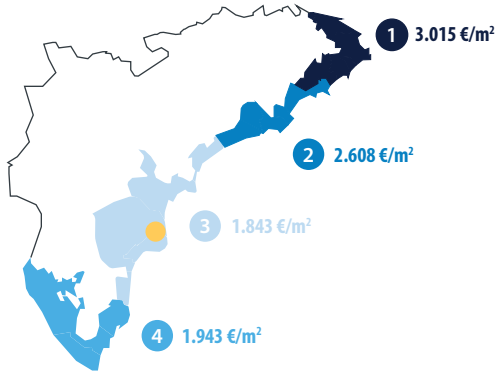
El **mercado de los municipios costeros** en Alicante (excluyendo la capital) tiene un elevado peso en el mercado de la provincia completa y concentra el 55 % de las compraventas y el 42 % los visados. En 2025 el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se reduce levemente en compraventas e intensamente en visados de vivienda nueva respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado una contracción de -3,6 %, en línea con las caídas comedidas de provincia completa y capital, que sostienen con ligeras correcciones los elevados niveles alcanzado tras el máximo de 2022 y continúan mostrando un escenario de mucha actividad compradora.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +18,8 %, inferior a la elevada intensidad en la provincia y en la capital. Esta actividad alcanza máximos históricos en el periodo post-burbuja de 2007 y revela un intento de la oferta de abastecer a la elevada demanda recurriendo a suelo disponible más allá de la línea de costa.

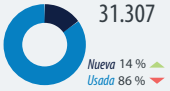
El **perfil de demanda** internacional ha aumentado ligeramente. Las compras de extranjeros suponen entre el 40 y el 75 %, según zonas, y procede de Centro Europa, Reino Unido, Rusia y Polonia. El comprador nacional proviene de Madrid. Castilla La Mancha y País Vasco.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA

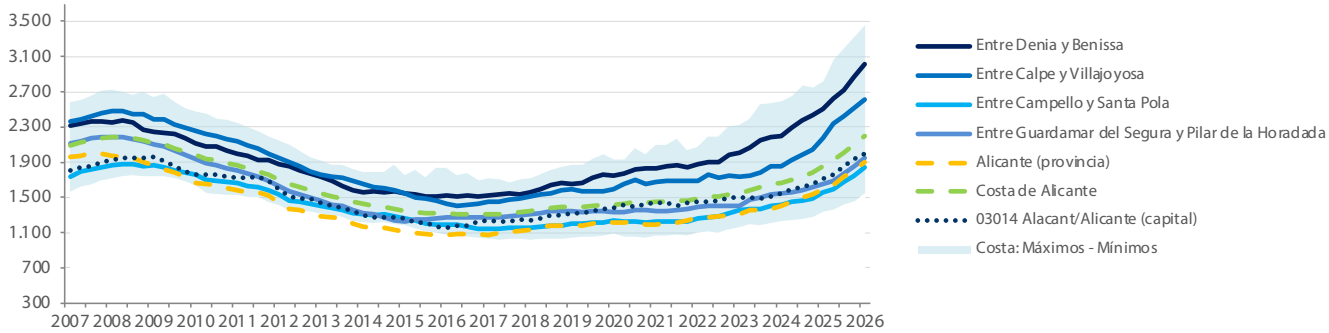


VALOR €/m²		
Provincia	1.902	+19,8 %
Costa	2.201	+18,9 %
2ª residencia	3.500	

COMPRAVENTAS



VISADOS



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
ALICANTE	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.902**	**19,8 %**	**2,4 %**	**-5,2 %**	**-34,6 %**	**39 %**	**56.687**	**-0,7 %**	**2,8 %**	**10.468**	**41,1 %**	**3,9 %**
Alicante, capital	**1.993**	**16,8 %**	**1,7 %**	**1,7 %**	**-27,5 %**	**38 %**	**7.014**	**-1,5 %**	**2,0 %**	**1.437**	**39,7 %**	**3,8 %**
Municipios de Costa	**2.201**	**18,9 %**	**2,1 %**	**0,6 %**	**-29,5 %**	**46 %**	**31.307**	**-3,6 %**	**2,8 %**	**4.399**	**18,8 %**	**2,2 %**
1 Costa Blanca (entre Denia y Benissa)												
Benissa	2.322	9,8 %	3,2 %	4,4 %	-26,8 %	44 %	317	-20,8 %	1,3 %	21	-32,3 %	0,0 %
Dénia	2.837	21,3 %	2,2 %	19,2 %	-18,2 %	55 %	1.967	11,3 %	2,0 %	246	-25,0 %	6,4 %
Xàbia/Jávea	3.455	22,8 %	2,5 %	40,2 %	-1,2 %	69 %	1.074	1,7 %	2,3 %	178	-29,4 %	0,6 %
Teulada	3.292	19,5 %	3,3 %	36,3 %	-4,4 %	64 %	555	9,3 %	3,4 %	69	81,6 %	2,9 %
2 Costa Blanca (entre Calpe y Villajoyosa)												
Alfàs del Pi, l'	2.561	25,4 %	2,4 %	7,0 %	-25,8 %	49 %	560	6,3 %	3,2 %	3	200,0 %	-3,4 %
Altea	2.723	17,5 %	2,7 %	15,4 %	-18,1 %	54 %	634	-12,7 %	2,4 %	52	-28,8 %	0,2 %
Benidorm	2.786	20,5 %	2,2 %	2,4 %	-27,8 %	59 %	2.174	-6,2 %	3,5 %	685	1.298,0 %	4,5 %
Calp	2.830	20,4 %	2,6 %	17,0 %	-16,5 %	60 %	1.038	-10,6 %	1,9 %	305	-4,4 %	-0,2 %
Vila Joiosa, la/Villajoyosa	1.912	18,3 %	1,7 %	-12,4 %	-38,4 %	39 %	1.053	-1,6 %	2,9 %	351	485,0 %	9,7 %
3 Costa Blanca (entre Campello y Santa Pola)												
Campello, el	2.444	17,1 %	2,1 %	17,7 %	-17,1 %	44 %	800	-15,5 %	1,3 %	255	94,7 %	1,3 %
Elche/Elx	1.553	16,3 %	1,9 %	-11,1 %	-36,6 %	32 %	3.611	-0,1 %	2,2 %	361	-23,7 %	1,8 %
Santa Pola	2.245	24,9 %	2,3 %	4,8 %	-27,2 %	46 %	1.927	-3,7 %	2,9 %	329	28,5 %	0,1 %
4 Costa Blanca (entre Guardamar del Segura y Pilar de la Horadada)												
Guardamar del Segura	1.888	16,5 %	2,0 %	-12,2 %	-39,1 %	40 %	1.377	0,1 %	3,9 %	106	-61,5 %	5,1 %
Orihuela	2.002	16,4 %	1,7 %	-10,9 %	-38,2 %	44 %	4.992	-7,5 %	2,9 %	527	28,9 %	-0,9 %
Torrevieja	1.861	15,2 %	2,0 %	-13,4 %	-39,4 %	50 %	6.913	-4,8 %	3,6 %	766	2,5 %	4,7 %
Pilar de la Horadada	2.187	31,2 %	1,9 %	-3,2 %	-32,9 %	45 %	1.329	0,0 %	2,4 %	145	-44,4 %	2,0 %

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

Murcia Costa Cálida

Tendencia alcista muy intensa en el precio, aumento intenso en compraventas y aumento muy intenso en visados de vivienda nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 1.750 €/m² en la Manga del Mar Menor y en 2.150 €/m² entre Mazarrón y Águilas, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Murcia de 1.380 €/m2, provincia completa de 1.300 €/m² y capital de 1.510 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +12,1 %, +16 % y +13,6 % en costa, provincia y capital, respectivamente, lo que denota una intensidad muy elevada que se desplaza hacia el interior de la provincia.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 29 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 26 % de la provincia y al 27 % de la capital. Las mayores tasas de esfuerzo para la población local se observan así en la costa, si bien en ningún caso se observan resultados que apunten a desequilibrios generales en el acceso.

El **mercado de los municipios costeros** en Murcia concentra el 41 % de las compraventas y el 28 % los visados. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se mantiene en compraventas y se reduce en visados de vivienda nueva respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado un aumento del +4,9 %, menos intenso que los aumentos de capital y provincia. En todos los agregados se registra una tendencia alcista que alcanza máximos de periodo post-burbuja de 2007.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +28,4 %, muy intenso pero superado por la intensidad registrada en capital y provincia. Se alcanzan máximos históricos en el periodo post-burbuja de 2007 con un aumento marcado en la provincia en un intento de la oferta de abastecer a la elevada demanda recurriendo a suelo disponible más allá de la línea de costa.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente de la propia provincia, provincias próximas de Castilla-La Mancha y Madrid Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros suponen en torno al 20-35 % y se han mantenido con respecto al año anterior. La demanda extranjera procede de Reino Unido, Países Bajos, centro Europa y Europa del Este.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA

VALOR €/m²	
Provincia	1.300 +16,0 %
Costa	1.380 +12,1 %
2ª residencia	1.850

COMPRAVENTAS

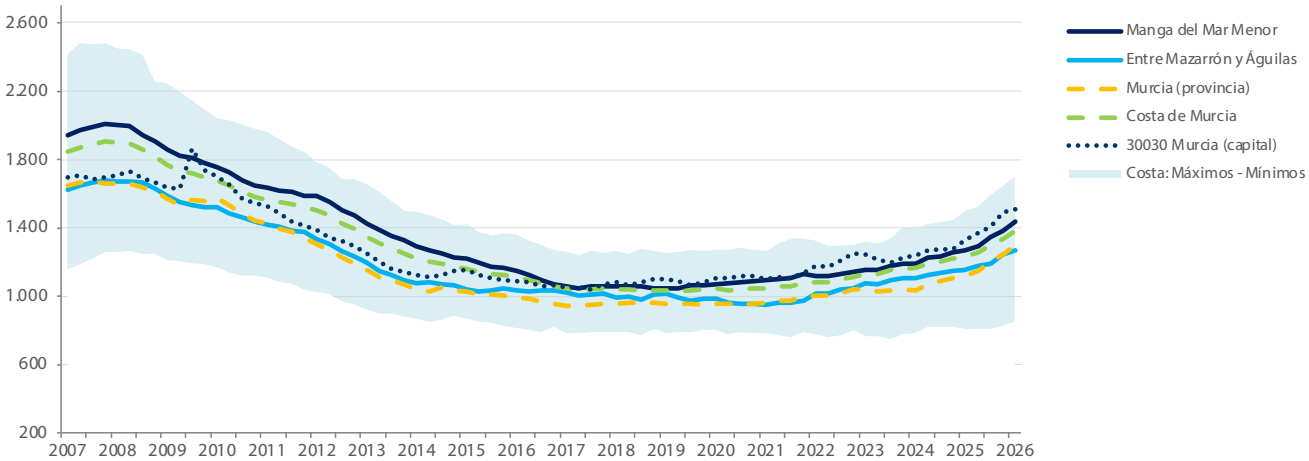
11.727

Nueva 8 %
Usada 92 %

VISADOS

1.258

Pluri 74 %
Uni 26 %



MURCIA	VALOR €/M² 1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	ESFUERZO 1T 2026	COMPRAVENTAS ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	VISADOS ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.300**	**16,0 %**	**1,5 %**	**-22,2 %**	**-46,4 %**	**26 %**	**28.731**	**7,2 %**	**2,7 %**	**4.437**	**34,7 %**	**5,2 %**
Murcia, capital	**1.510**	**13,6 %**	**1,6 %**	**-19,0 %**	**-42,0 %**	**27 %**	**7.568**	**11,1 %**	**2,7 %**	**2.017**	**48,6 %**	**6,1 %**
Municipios de Costa	**1.380**	**12,1 %**	**1,4 %**	**-27,5 %**	**-49,6 %**	**29 %**	**11.727**	**4,9 %**	**2,7 %**	**1.258**	**28,4 %**	**3,9 %**
1 Costa Cálida (Manga del Mar Menor)												
Cartagena	1.333	9,4 %	1,1 %	-30,3 %	-51,7 %	26 %	3.759	6,0 %	2,0 %	302	158,1 %	0,9 %
San Javier	1.700	13,5 %	1,5 %	-19,7 %	-43,4 %	34 %	1.959	9,5 %	3,3 %	192	-34,9 %	3,0 %
San Pedro del Pinatar	1.518	22,3 %	2,2 %	-25,6 %	-48,5 %	35 %	1.170	-9,9 %	4,4 %	245	102,5 %	4,3 %
Unión, La	1.014	8,3 %	1,3 %	-40,3 %	-58,0 %	23 %	454	25,1 %	3,7 %	2	-86,7 %	3,5 %
Alcázares, Los	1.576	23,9 %	1,6 %	-36,4 %	-56,3 %	36 %	1.142	9,2 %	6,2 %	191	6,1 %	21,3 %
2 Costa Cálida (entre Mazarrón y Águilas)												
Águilas	1.338	18,4 %	1,7 %	-23,4 %	-46,3 %	29 %	908	-1,9 %	1,1 %	131	65,8 %	7,5 %
Lorca	1.016	-1,6 %	0,6 %	-28,8 %	-50,1 %	22 %	877	8,8 %	1,8 %	81	-39,1 %	3,3 %
Mazarrón	1.655	16,6 %	2,4 %	-19,5 %	-44,6 %	39 %	1.279	1,9 %	2,2 %	88	214,3 %	3,8 %

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

Almería Costa de Almería

Tendencia alcista muy intensa en precio, compraventas y visados de vivienda nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y se sitúa notablemente por encima del precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 2.100 €/m² entre Pulpí y Carboneras, 2.000 €/m² entre Vera Playa y Carboneras, 2.750 €/m² entre Níjar y Aguadulce y 1.900 €/m² entre Roquetas de Mar y Adra, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Almería de 1.451 €/m² de la provincia completa de 1.365 €/m² y capital de 1.668 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +13,6 %, +7 % y +6,7 % en costa, provincia y capital, respectivamente, que refleja una intensidad muy elevada en la costa.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 33 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 30 % de la provincia y al 32 % de la capital, todas tasas de acceso en niveles considerados razonables.

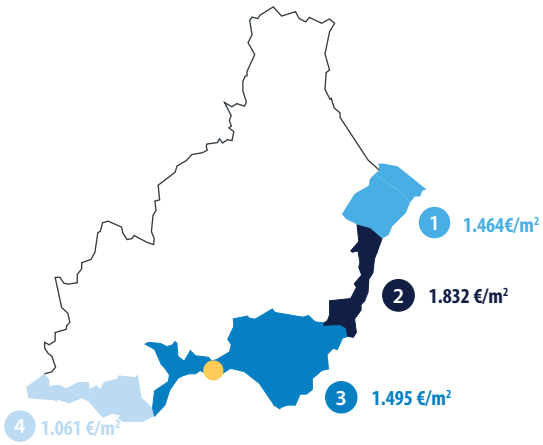
El **mercado de los municipios costeros** en Almería (excluyendo la capital) tiene un peso relevante en el mercado de la provincia completa y concentra el 53 % de las compraventas y el 46 % los visados. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se reduce en compraventas y aumenta con intensidad en visados de vivienda nueva respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado un aumento de +10,9 %, muy intenso pero superado por los aumentos de capital y provincia. En todos los agregados se observa una tendencia alcista que alcanza máximos de periodo post-burbuja de 2007.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento del +121,3 %, superando provincia y capital. Se alcanzan así máximos históricos en el periodo post-burbuja de 2007, apuntando hacia un intento de la oferta de abastecer a la elevada demanda recurriendo a suelo disponible en la línea de costa.

El **perfil de demanda** internacional se ha mantenido y supone entre el 10 y el 35 % según zonas. Destacan las procedencias de Alemania, Reino Unido y Europa del Este. El comprador nacional ha aumentado ligeramente y proviene de Madrid, Andalucía, Murcia, provincias andaluzas cercanas y de localidades próximas que carecen de playas.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.365	+7,0 %
Costa	1.451	+13,6 %
2ª residencia	2.250	

COMPRAVENTAS

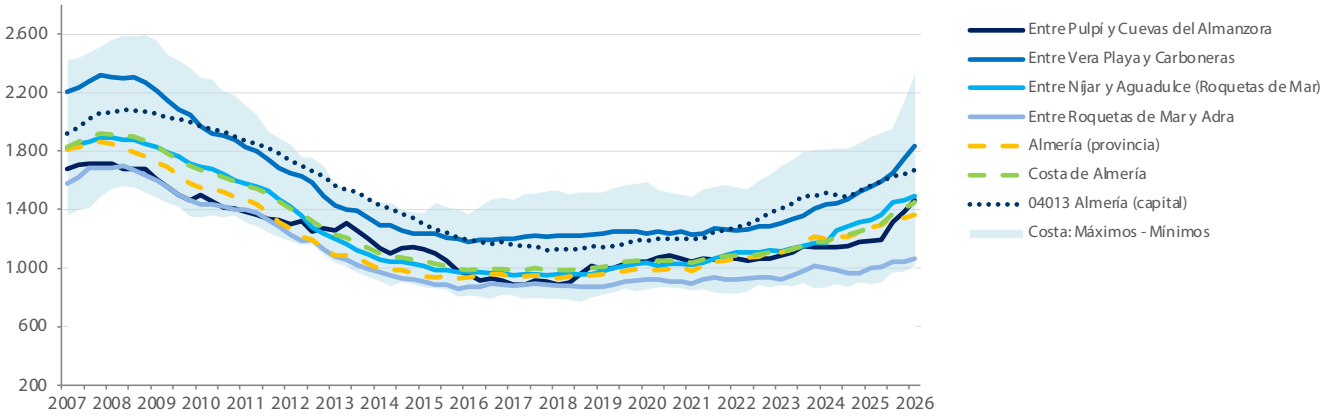
9.292

Nueva 11 %
Usada 89 %

VISADOS

1.363

Pluri 85 %
Uni 15 %



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
ALMERÍA	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.365**	**7,0 %**	**1,7 %**	**-26,6 %**	**-49,1 %**	**30 %**	**17.518**	**15,9 %**	**2,8 %**	**2.972**	**6,3 %**	**3,3 %**
Almería, capital	**1.668**	**6,7 %**	**1,7 %**	**-19,9 %**	**-43,2 %**	**32 %**	**3.875**	**17,1 %**	**2,8 %**	**894**	**-45,9 %**	**1,1 %**
Municipios de Costa	**1.452**	**13,6 %**	**1,7 %**	**-24,3 %**	**-47,2 %**	**33 %**	**9.292**	**10,9 %**	**2,8 %**	**1.363**	**121,3 %**	**5,1 %**
1 Costa de Almería (entre Pulpí y Cuevas de Almanzora)												
Cuevas del Almanzora	1.199	34,9 %	1,5 %	-28,0 %	-49,6 %	26 %	518	35,3 %	2,5 %	27	125,0 %	2,7 %
Pulpí	1.767	16,1 %	1,8 %	-5,3 %	-37,1 %	37 %	486	28,2 %	3,7 %	-	-	-
2 Costa de Almería (entre Vera Playa y Carboneras)												
Carboneras	1.406	14,5 %	1,5 %	-32,1 %	-52,4 %	28 %	261	52,6 %	4,4 %	-	-	-
Garrucha	1.285	7,4 %	1,3 %	-34,4 %	-53,8 %	32 %	276	-22,5 %	1,8 %	-	-	-
Mojácar	2.327	22,8 %	2,3 %	-10,2 %	-35,5 %	44 %	597	3,3 %	2,8 %	-	-	-
Vera	1.913	18,2 %	2,2 %	-21,2 %	-44,7 %	42 %	1.370	16,1 %	3,5 %	122	-10,3 %	6,2 %
3 Costa de Almería (Entre Níjar y Roquetas de Mar)												
Níjar	1.281	9,4 %	1,7 %	-19,0 %	-41,8 %	35 %	445	-8,3 %	1,6 %	94	67,9 %	2,6 %
Roquetas de Mar	1.547	13,2 %	2,0 %	-22,5 %	-46,1 %	34 %	2.828	10,5 %	2,7 %	723	372,6 %	11,2 %
4 Costa de Almería (Entre El Ejido y Adra)												
Adra	1.009	5,2 %	0,9 %	-36,9 %	-56,4 %	24 %	347	4,5 %	1,8 %	32	-64,4 %	-6,4 %
Berja	1.078	6,2 %	0,9 %	-37,7 %	-56,8 %	26 %	1.952	12,1 %	2,7 %	360	122,2 %	3,4 %

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

Granada Costa Tropical

Tendencia alcista en el precio y aumento moderado en compraventas y en visados de vivienda nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 2.750 €/m², frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Granada de 1.829 €/m², provincia completa de 1.467 €/m² y capital de 2.258 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +6,6 %, +16,4 % y +11,8 % en costa, provincia y capital, respectivamente, denotando una intensidad elevada con foco más allá de la línea de costa.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 42 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros, frente al 29 % de la provincia y al 38 % de la capital. Se observan así dificultades de acceso para la población local en la costa y en la capital, por encima de niveles considerados razonables.

El **mercado de los municipios costeros** sobre el conjunto de la provincia de Granada tiene una proporción muy limitada debido a la reducida línea de costa y supone el 16 % de las compraventas y el 17 % de los visados totales de la provincia. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se mantiene en compraventas y en visados de vivienda nueva respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado un aumento de +3,5 %, superado por la provincia y reflejando una tendencia alcista ligeramente por debajo del máximo de 2022.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +7,7 %, superior al de la provincia y a la contracción de la capital, en un intento de abastecer a la elevada demanda.

El **perfil de demanda** internacional supone en torno al 40 %, ha aumentado ligeramente su ponderación y es de origen europeo. La demanda nacional proviene de Madrid y resto de Andalucía.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA

1 **1.829 €/m²**

VALOR €/m²		
Provincia	1.467	+16,4 %
Costa	1.829	+6,6 %
2ª residencia	2.750	

COMPRAVENTAS

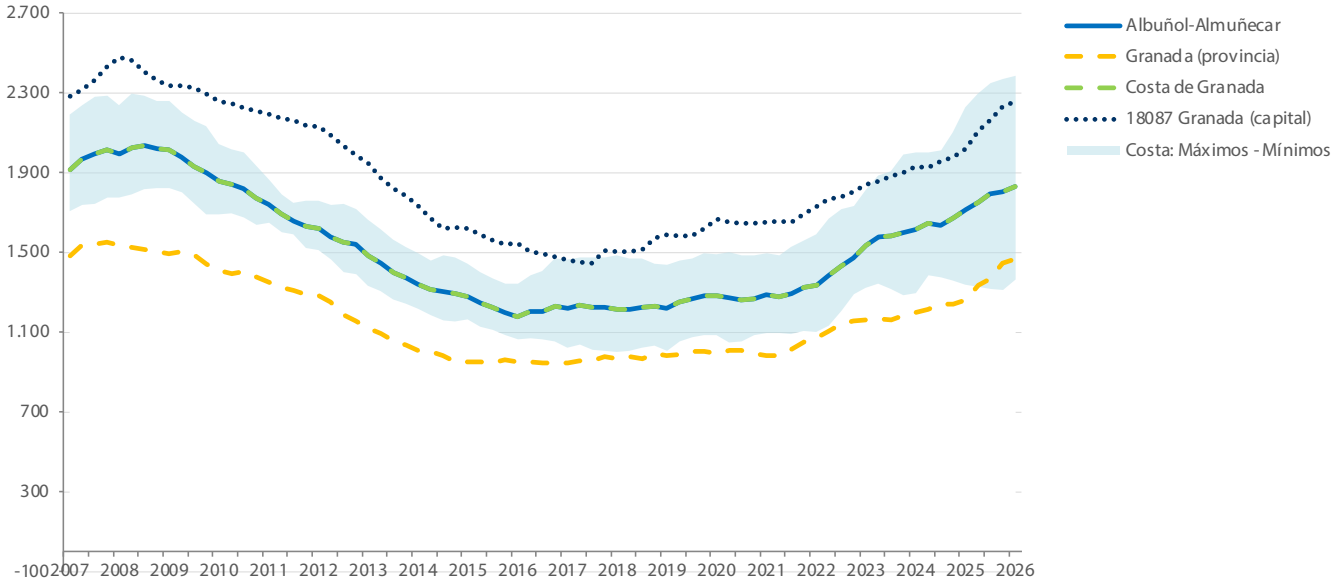
2.682

Nueva 13 % ▲
Usada 87 % ▼

VISADOS

337

Pluri 93 % ▲
Uni 7 % ▼



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
GRANADA	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.467**	**16,4 %**	**2,0 %**	**-5,5 %**	**-34,2 %**	**29 %**	**16.956**	**9,3 %**	**2,7 %**	**1.975**	**3,3 %**	**0,3 %**
Granada, capital	**2.258**	**11,8 %**	**1,6 %**	**-8,8 %**	**-35,3 %**	**38 %**	**4.005**	**2,3 %**	**2,5 %**	**512**	**-21,7 %**	**-2,0 %**
Municipios de Costa	**1.827**	**6,6 %**	**1,8 %**	**-10,1 %**	**-36,8 %**	**42 %**	**2.682**	**3,5 %**	**1,9 %**	**337**	**7,7 %**	**-1,7 %**
1 Costa Tropical (entre Albuñol y Almuñecar)												
Almuñécar	2.382	6,9 %	2,4 %	3,9 %	-27,9 %	55 %	721	-6,5 %	0,2 %	88	79,6 %	4,4 %
Motril	1.363	2,1 %	1,1 %	-25,2 %	-46,7 %	30 %	1.095	13,1 %	2,5 %	193	-21,5 %	-3,6 %
Salobreña	1.713	17,2 %	1,4 %	-13,4 %	-38,3 %	39 %	348	-18,7 %	1,7 %	56	211,1 %	1,8 %

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

Málaga Costa del Sol

Tendencia alcista muy intensa en precio, moderación en compraventas y aumento en visados de vivienda nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y se sitúa notablemente por encima del precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 4.300 €/m2 en La Axarquía, en 4.350 €/m2 entre Torremolinos y Mijas y en 5.000 €/m2 entre Marbella y Manilva, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Málaga de 3.027 €/m2, provincia completa de 2.600 €/m2 y 2.810 €/m2 en la capital.

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +16,5 %,+14 % y +13,3 % en costa, provincia y capital, respectivamente, denotando una intensidad muy elevada generalizada que alcanza su expresión máxima en la costa.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 57 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros, frente al 49 % de la provincia y al 50 % de la capital. Se observan así graves dificultades de acceso para la población local, en niveles críticos para todos los agregados geográficos.

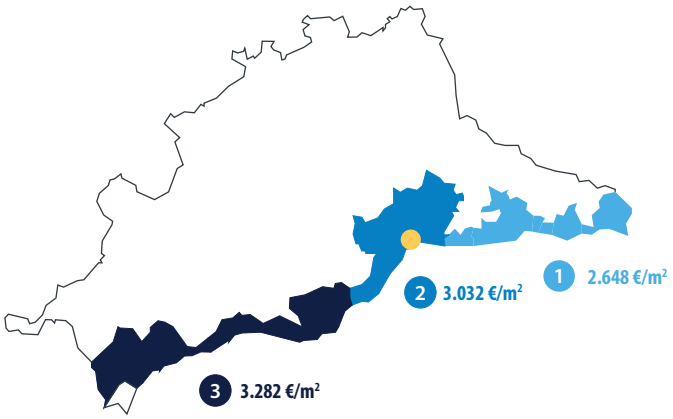
El **mercado de los municipios costeros** de Málaga (excluyendo la capital) es de los más relevantes y concentra el 63 % de las compraventas y el 65 % los visados totales de la provincia. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se mantiene en compraventas y aumenta en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado una contracción de -4,3 %, en línea con la tendencia de la provincia y frente a una contracción más intensa en capital, si bien se sostienen volúmenes robustos.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +20 %, superior al de la provincia y a la contracción de la capital. El volumen se sitúa en máximos de periodo post burbuja de 2007.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente internacional en todas las zonas y supone el 50-60% de las compraventas de vivienda vacacional, aunque hay municipios concretos con una cuota mayor de demanda nacional. Los extranjeros provienen de Reino Unido, Alemania, Bélgica, Holanda, Países nórdicos, Polonia y Oriente Medio. Se identifica también un aumento de americanos.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²	
Provincia	2.600 +14,0 %
Costa	3.027 +16,5 %
2ª residencia	4.600

COMPRAVENTAS

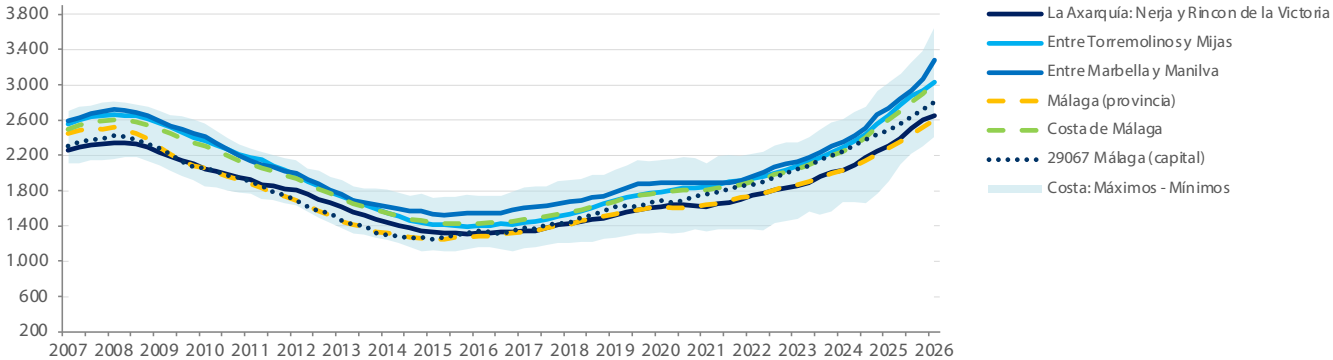
22.909

Nueva 16 %
Usada 84 %

VISADOS

6.163

Pluri 92 %
Uni 8 %



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
MÁLAGA	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**2.600**	**14,0 %**	**2,4 %**	**3,3 %**	**-28,4 %**	**49 %**	**36.164**	**-4,1 %**	**1,9 %**	**9.459**	**4,8 %**	**2,6 %**
Málaga, capital	**2.810**	**13,3 %**	**2,4 %**	**15,7 %**	**-18,6 %**	**50 %**	**6.299**	**-13,0 %**	**0,4 %**	**1.837**	**-33,0 %**	**0,7 %**
Municipios de Costa	**3.027**	**16,5 %**	**2,6 %**	**16,2 %**	**-18,9 %**	**57 %**	**22.909**	**-4,3 %**	**2,1 %**	**6.163**	**20,0 %**	**5,3 %**
1 Costa del Sol (La Axarquía: entre Nerja y Rincón de la Victoria)												
Algarrobo	2.560	23,2 %	1,9 %	7,9 %	-25,8 %	60 %	157	-18,2 %	2,0 %	-	-	-
Nerja	3.078	11,7 %	1,9 %	17,4 %	-17,1 %	64 %	583	16,4 %	3,8 %	148	169,1 %	12,1 %
Rincón de la Victoria	2.824	12,5 %	2,5 %	17,9 %	-17,8 %	46 %	861	9,5 %	1,1 %	139	51,1 %	5,3 %
Torrox	2.674	15,7 %	2,8 %	5,7 %	-25,3 %	63 %	821	-5,0 %	1,7 %	310	55,8 %	6,4 %
Vélez-Málaga	2.410	15,8 %	2,7 %	10,6 %	-22,5 %	50 %	1.413	-15,2 %	1,1 %	499	-4,2 %	3,2 %
2 Costa del Sol (entre Torremolinos y Mijas)												
Benalmádena	2.990	12,0 %	2,3 %	6,9 %	-25,2 %	56 %	2.073	-9,8 %	1,5 %	183	-10,3 %	3,8 %
Fuengirola	3.142	16,3 %	2,5 %	19,2 %	-16,5 %	63 %	2.172	-9,2 %	2,7 %	554	1,7 %	4,5 %
Mijas	2.707	11,1 %	2,4 %	4,9 %	-26,9 %	55 %	3.197	-15,9 %	1,7 %	1.670	104,4 %	8,2 %
Torremolinos	3.420	18,1 %	3,0 %	26,9 %	-11,4 %	62 %	1.991	27,1 %	3,2 %	274	122,8 %	9,2 %
3 Costa del Sol (entre Marbella y Manilva)												
Casares	2.517	31,6 %	3,2 %	-6,4 %	-36,3 %	46 %	636	1,6 %	2,7 %	-	-	-
Estepona	3.008	17,9 %	2,8 %	14,8 %	-18,4 %	55 %	3.475	9,9 %	1,6 %	1.278	-18,9 %	5,1 %
Manilva	2.416	19,8 %	2,9 %	-2,6 %	-32,1 %	47 %	1.123	-16,9 %	2,3 %	659	234,5 %	23,3 %
Marbella	3.641	20,5 %	2,8 %	29,7 %	-9,1 %	63 %	4.407	-7,1 %	2,7 %	449	-44,2 %	-1,4 %

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MVAU. 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 muy intensa en el precio, aumento moderado en compraventas y aumento relevante en visados de vivienda nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media entre los 4.500 €/m² de Sotogrande, 2.750 €/m² de la Línea de la Concepción, 3.500 €/m² entre Tarifa y Conil, 4.000 €/m² desde Chiclana hasta Puerto Real, 2.950 €/m² desde Rota hasta Sanlúcar de Barrameda, 3.500 €/m² en el Puerto de Santa María y 2.000 €/m² en Algeciras, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Cádiz de 1.999 €/m², provincia completa de 1.838 €/m² y capital de 2.838 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +10,9 %,+11,2 % y +11 % en costa, provincia y capital, respectivamente, denotando una intensidad muy elevada generalizada.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 41 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros, frente al 38 % de la provincia y al 49 % de la capital. Se observan así dificultades de acceso para la población local en todos los agregados, que alcanzan niveles críticos en la capital.

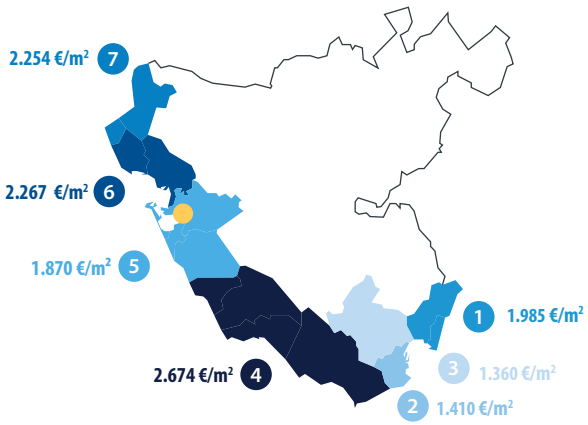
El **mercado de los municipios costeros** (excluyendo la capital) supone el 63 % de las compraventas y el 63 % los visados totales de la provincia. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se reduce en compraventas y aumenta en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado un aumento de +5,5 %, inferior a las intensidades similares de provincia y capital, mostrando una tendencia alcista y en niveles máximos del periodo post-burbuja de 2007.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +17,5 %, superior a la estabilidad de la provincia y a la contracción de la capital, sosteniendo en todos los casos volúmenes robustos desde 2021.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional y en ciertos tramos su presencia ha aumentado de forma relevante. Las procedencias son principalmente Sevilla, Córdoba, Madrid y País Vasco. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan entre el 5 % y el 30% y se han mantenido en el último año. Los compradores extranjeros son de Reino Unido, Alemania y Rusia.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.838	+11,2 %
Costa	1.999	+10,9 %
2ª residencia	3.300	

COMPRAVENTAS

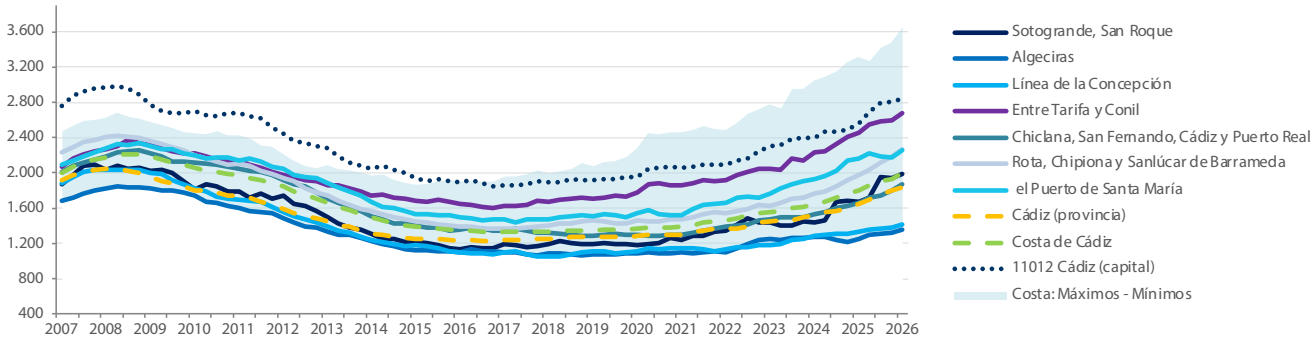
12.493

Nueva 12 %
Usada 88 %

VISADOS

1.418

Pluri 71 %
Uni 29 %



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
CÁDIZ	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.838**	**11,2 %**	**1,7 %**	**-10,3 %**	**-36,7 %**	**38 %**	**19.698**	**10,4 %**	**2,3 %**	**2.266**	**0,4 %**	**3,0 %**
Cádiz, capital	**2.838**	**11,0 %**	**1,6 %**	**-4,9 %**	**-33,2 %**	**49 %**	**1.377**	**12,1 %**	**1,9 %**	**191**	**-71,9 %**	**0,1 %**
Municipios de Costa	**1.999**	**10,9 %**	**1,8 %**	**-9,8 %**	**-35,1 %**	**41 %**	**12.493**	**5,5 %**	**2,2 %**	**1.418**	**17,5 %**	**3,7 %**
1 Costa de Cádiz (Sotogrande, San Roque)												
Barrios, Los	1.397	1,6 %	1,0 %	-29,3 %	-49,9 %	28 %	338	41,4 %	3,2 %	3	-25,0 %	0,0 %
San Roque	2.290	25,8 %	2,9 %	5,2 %	-27,5 %	39 %	1.019	20,0 %	3,4 %	161	-20,3 %	8,8 %
2 Costa de Cádiz (Algeciras)												
Algeciras	1.360	8,2 %	1,1 %	-26,3 %	-47,1 %	28 %	2.202	23,0 %	3,3 %	31	158,3 %	-1,7 %
3 Costa de Cádiz (Línea de La Concepción)												
Línea de la Concepción, La	1.410	6,2 %	1,0 %	-30,8 %	-51,6 %	31 %	989	10,5 %	2,9 %	161	794,4 %	5,6 %
4 Costa de Cádiz (entre Tarifa y Conil)												
Barbate	1.669	6,8 %	0,6 %	-24,6 %	-45,5 %	39 %	303	-11,4 %	1,6 %	21	-12,5 %	4,9 %
Conil de la Frontera	3.117	7,3 %	2,4 %	22,7 %	-12,1 %	67 %	276	20,0 %	0,4 %	35	-74,8 %	-0,3 %
Tarifa	3.655	10,2 %	2,0 %	38,8 %	0,1 %	68 %	424	24,3 %	1,3 %	108	8,0 %	1,3 %
Vejer de la Frontera	1.827	10,9 %	1,7 %	-6,1 %	-32,7 %	43 %	247	21,1 %	3,9 %	2	-95,2 %	-
5 Costa de Cádiz (Chiclana, San Fernando, Cádiz y Puerto Real)												
Chiclana de la Frontera	2.015	15,2 %	1,8 %	-16,6 %	-40,1 %	41 %	1.511	-9,0 %	1,5 %	69	-22,5 %	0,6 %
Puerto Real	1.688	8,9 %	1,7 %	-18,7 %	-41,5 %	34 %	432	-9,8 %	2,7 %	120	233,3 %	5,3 %
San Fernando	1.783	11,2 %	1,9 %	-18,9 %	-41,5 %	35 %	1.056	0,6 %	1,4 %	135	-0,7 %	4,8 %
6 Costa de Cádiz (Rota, Chipiona y San Lúcar de Barrameda)												
Chipiona	2.430	17,2 %	2,3 %	-5,6 %	-33,0 %	59 %	903	12,3 %	4,7 %	139	892,9 %	14,1 %
Rota	2.490	11,8 %	2,0 %	-7,2 %	-33,7 %	49 %	541	-17,5 %	-0,9 %	72	84,6 %	1,3 %
Sanlúcar de Barrameda	1.976	15,5 %	2,2 %	-8,2 %	-34,1 %	46 %	938	12,1 %	1,6 %	263	31,5 %	6,0 %
7 Costa de Cádiz (Puerto de Santa María)												
Puerto de Santa María, El	2.254	4,2 %	2,0 %	-3,6 %	-30,6 %	43 %	1.314	-10,1 %	1,6 %	98	-35,5 %	-0,8 %

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

Huelva Costa de la Luz

Tendencia alcista muy intensa en precio, aumento comedido en compraventas y aumento intenso en visados de vivienda nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 2.400 €/m² entre Mazagón e Islantilla y en 2.450 €/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 1.801 €/m², provincia completa de 1.429 €/m² y capital de 1.452 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +14,7 %,+11,6 % y +9,7 % en costa, provincia y capital, respectivamente, denotando una intensidad elevada generalizada y con especial foco en la costa.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 40 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 30 % de la provincia y al 29 % de la capital. Se observan así dificultades de acceso para la población local en la línea de costa, mientras que el resto de los agregados reflejan un esfuerzo razonable.

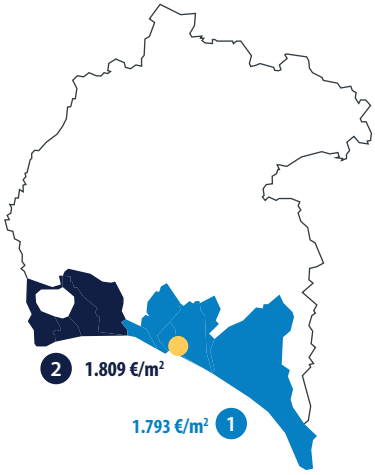
El **mercado de los municipios costeros** (excluyendo la capital) tiene un peso relevante en el mercado de la provincia completa y concentra el 44 % de las compraventas y el 39 % los visados. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se mantiene en compraventas y aumenta en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado un aumento de +3,5 %, en línea con la provincia y la estabilidad de la capital, sosteniendo volúmenes robustos desde 2021.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +44,9 %. El crecimiento de la actividad promotora también se da en provincia y capital, pero en niveles totales moderados.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente de localidades y provincias cercanas y de Madrid. Los extranjeros proceden principalmente de Reino Unido. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan en torno a un 10-20 % y se han mantenido.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.429	+11,5 %
Costa	1.801	+14,7 %
2ª residencia	2.400	

COMPRAVENTAS

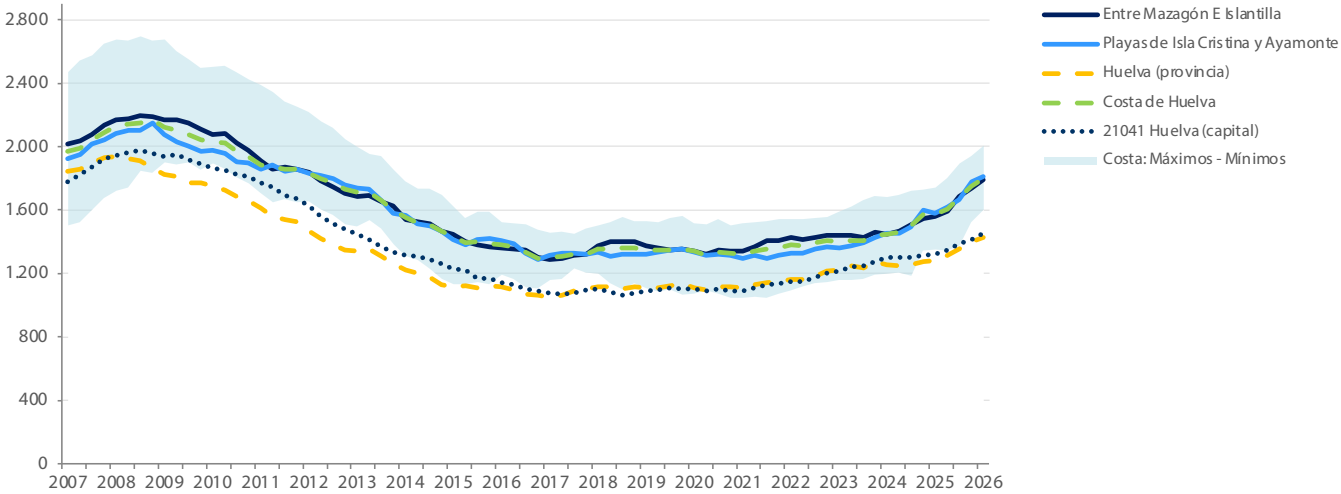
3.849

Nueva 6 %
Usada 94 %

VISADOS

400

Pluri 75 %
Uni 25 %



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
HUELVA	**1 TRIM 2026**	**% VARIACIÓN INTERANUAL**	**CAGR 5 años**	**DESDE MÁX. 2007/2008 nominal**	**DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación**	**1T 2026**	**ACUMU. 2025**	**VARIACIÓN vs 2024**	**CAGR 5 años**	**ACUMU. 2025**	**VARIACIÓN vs 2024**	**CAGR 5 años**
Provincia	**1.429**	**11,6 %**	**1,3 %**	**-26,2 %**	**-48,1 %**	**30 %**	**8.655**	**3,7 %**	**2,0 %**	**1.017**	**38,7 %**	**6,2 %**
Huelva, capital	**1.452**	**9,7 %**	**1,5 %**	**-26,7 %**	**-47,1 %**	**29 %**	**2.069**	**0,1 %**	**1,7 %**	**327**	**1.386,4 %**	**6,1 %**
Municipios de Costa	**1.801**	**14,7 %**	**1,6 %**	**-17,0 %**	**-40,3 %**	**40 %**	**3.849**	**3,5 %**	**1,8 %**	**400**	**44,9 %**	**8,5 %**
1 Costa de Huelva (entre Mazagón e Islantilla)												
Cartaya	1.408	3,1 %	1,9 %	-34,8 %	-45,4 %	-52,1 %	111	18,1 %	8,2 %	12	200,0 %	-4,4 %
Lepe	1.505	6,7 %	3,9 %	-29,3 %	-39,7 %	-48,6 %	171	36,8 %	10,9 %	37	146,7 %	8,2 %
Moguer	1.286	1,3 %	1,4 %	-33,6 %	-45,4 %	-51,2 %	44	7,3 %	3,5 %	4	0,0 %	-22,2 %
Punta Umbría	1.655	3,6 %	2,1 %	-38,0 %	-47,7 %	-55,0 %	101	8,6 %	2,3 %	47	571,4 %	63,7 %
2 Costa de Huelva (Playas de Isla Cristina y Ayamonte)												
Almonte	1.497	3,3 %	1,5 %	-26,9 %	-43,3 %	-46,3 %	154	21,3 %	7,8 %	22	83,3 %	29,7 %
Ayamonte	1.404	10,7 %	3,2 %	-41,1 %	-52,4 %	-56,3 %	206	1,0 %	-1,4 %	140	50,5 %	-7,3 %
Isla Cristina	1.430	3,9 %	1,5 %	-33,8 %	-31,6 %	-51,2 %	165	25,0 %	14,2 %	14	27,3 %	14,9 %

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MVAU. 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 en el precio, aumento moderado en compraventas y relevante en visados.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 3.000 €/m² de A Guarda a Baiona, 3.800 €/m² en las Rías de Vigo y Pontevedra y 2.100 €/m² entre O Grove y Vilagarcía de Arousa, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Pontevedra de 1.894 €/m² provincia completa de 1.624 €/m² y capital de 1.906 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +8,6 %, +11,7 % y +20,4 % en costa, provincia y capital, respectivamente, denotando una intensidad elevada generalizada con especial foco en la capital.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 34 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 30 % de la provincia y al 32 % de la capital, mostrando un acceso razonable para la población local en todos los agregados.

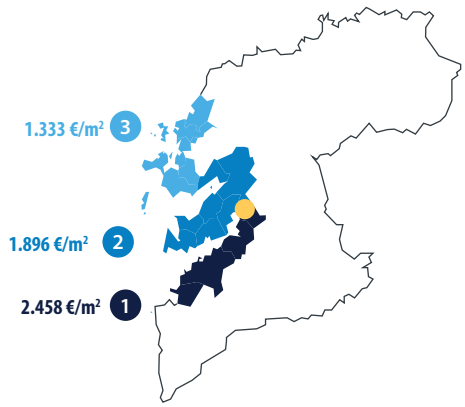
El **mercado de los municipios costeros** (excluyendo la capital) tiene uno de los mayores pesos de la costa norte sobre el mercado de la provincia y representa el 63 % de las compraventas y el 63 % los visados totales. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se reduce en compraventas y aumenta con intensidad en visados de vivienda nueva respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado un aumento de +4,1 %, en línea con la provincia y en contraposición a la contracción de la capital, sosteniendo volúmenes robustos desde 2021.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +38,2 %, en línea con la actividad en la capital, que contrasta con la estabilidad de la provincia. Se observa un fuerte impulso desde 2023 y el volumen se sitúa en máximos de periodo post-burbuja de 2007.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente de Madrid, norte de Castilla y Galicia interior. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan en torno al 20-40 %, han aumentado notablemente en ciertos tramos y las procedencias son Reino Unido y Alemania.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.624	+11,7%
Costa	1.894	+8,6 %
2ª residencia	3.500	

COMPRAVENTAS

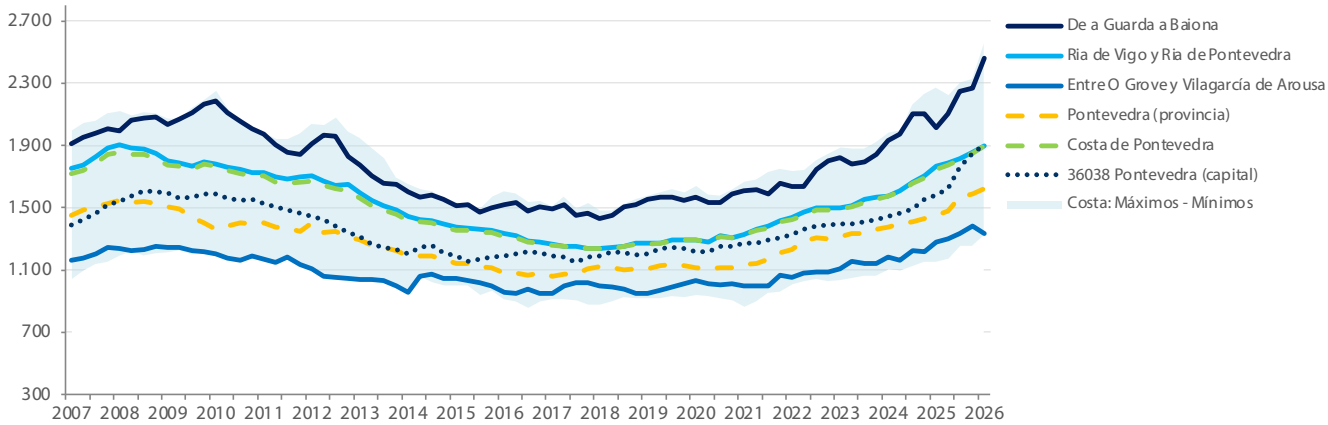
5.639

Nueva 9 %
Usada 91 %

VISADOS

1.635

Pluri 75 %
Uni 25 %



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
PONTEVEDRA	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.624**	**11,7%**	**1,8%**	**5,1%**	**-25,6 %**	**29,6 %**	**8.933**	**5,1%**	**1,9%**	**2.577**	**1,9%**	**3,4%**
Pontevedra, capital	**1.906**	**20,4%**	**2,0%**	**18,7%**	**-14,9 %**	**31,5 %**	**767**	**-15,9%**	**1,7%**	**411**	**62,5%**	**5,2%**
Municipios de Costa	**1.894**	**8,6%**	**1,8%**	**1,9%**	**-27,9 %**	**33,9 %**	**5.639**	**4,1%**	**1,8%**	**1.635**	**38,2%**	**3,3%**
1 Rías Bajas (De A guarda a Baiona)												
Baiona	2.341	17,0 %	1,7 %	9,8 %	-22,0 %	39 %	157	3,3 %	1,1 %	12	-66,7 %	-2,5 %
Nigrán	2.552	25,9 %	2,5 %	13,5 %	-18,3 %	37 %	157	2,0 %	-0,6 %	34	3,0 %	-1,9 %
2 Rías Bajas (Ría de Vigo y Ría de Pontevedra)												
Cangas	1.741	15,1 %	1,8 %	14,2 %	-20,1 %	31 %	269	10,3 %	2,4 %	37	42,3 %	0,3 %
Marín	1.360	8,4 %	1,6 %	4,2 %	-24,9 %	27 %	214	12,6 %	2,3 %	13	160,0 %	0,0 %
Moaña	1.575	8,8 %	2,2 %	13,2 %	-16,6 %	29 %	173	21,0 %	3,1 %	61	134,6 %	2,3 %
Redondela	1.328	15,1 %	1,4 %	-1,9 %	-30,4 %	24 %	279	76,6 %	4,1 %	132	-	11,9 %
Sanxenxo	2.436	7,3 %	2,8 %	31,2 %	-7,5 %	44 %	333	-37,3 %	1,3 %	344	5,9 %	9,2 %
Soutomaior	1.323	9,6 %	2,2 %	-6,2 %	-30,8 %	27 %	87	35,9 %	3,0 %			
Vigo	1.979	6,2 %	1,7 %	-6,7 %	-34,0 %	34 %	2.805	6,5 %	1,8 %	692	14,2 %	1,6 %
3 Rías Bajas (entre O Grove y Vilagarcía de Arousa)												
Vilagarcía de Arousa	1.333	4,1 %	1,5 %	6,3 %	-24,9 %	27 %	425	-1,2 %	1,7 %	117	148,9 %	3,2 %

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

A Coruña Costa Gallega

Tendencia alcista intensa en el precio, aumento en compraventas y en visados de vivienda nueva.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 2.700 €/m², frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de A Coruña de 1.264 €/m², provincia completa de 1.489 €/m² y capital de 2.307€/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +13,5 %,+15,9 % y +15,9 % en costa, provincia y capital, respectivamente, que denota una intensidad muy elevada generalizada.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 23 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 25 % de la provincia y al 35 % de la capital, sin observarse desequilibrios en el acceso para la población local en estos agregados.

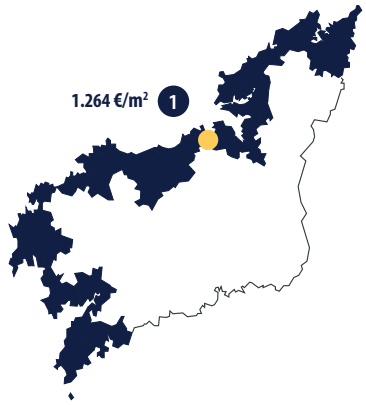
El **mercado de los municipios costeros** (excluyendo la capital) tiene un peso relevante sobre el mercado de la provincia y representa el 53 % de las compraventas y el 36 % los visados totales. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia aumenta en compraventas y aumenta con intensidad en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado un aumento de +15 %, superior a la provincia y a la contracción de la capital, mostrando una tendencia alcista continuada y situándose en volúmenes máximos del periodo post-burbuja de 2007.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +80 %, superior a la provincia y a la contracción de la capital, en una clara tendencia alcista.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente de provincias del centro de la península. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan en torno al 20 %.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.489	+15,9 %
Costa	1.264	+13,5 %
2ª residencia	2.700	

COMPRAVENTAS

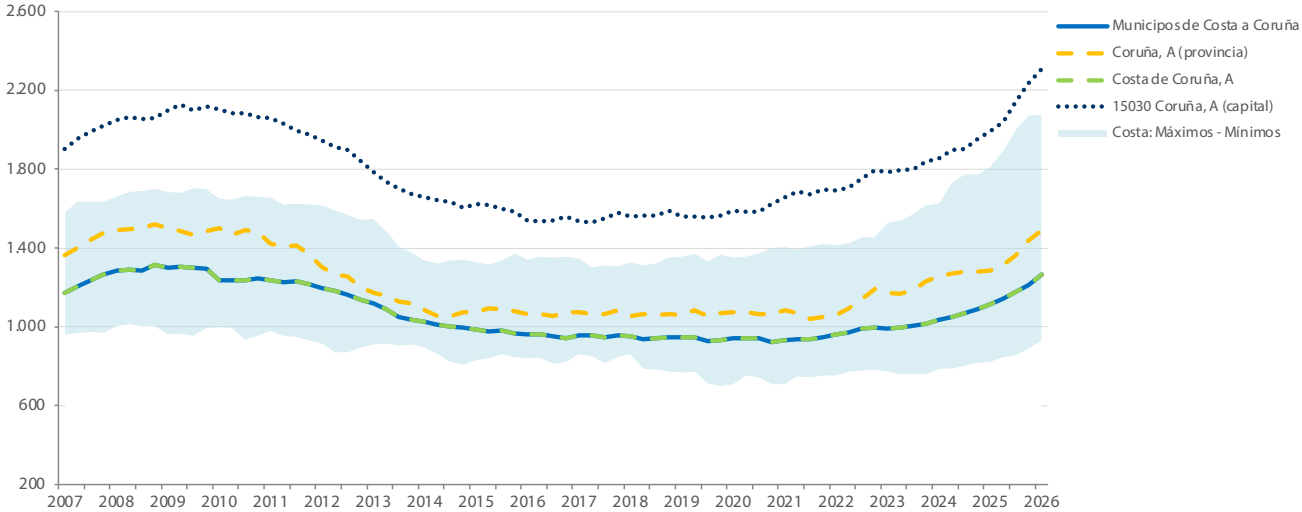
7.141

Nueva 8 %
Usada 92 %

VISADOS

929

Pluri 74 %
Uni 26 %



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
LA CORUÑA	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.489**	**15,9 %**	**1,6 %**	**-2,0 %**	**-29,6 %**	**25 %**	**13.469**	**6,8 %**	**2,3 %**	**2.591**	**5,1 %**	**3,9 %**
La Coruña, capital	**2.307**	**15,9 %**	**1,7 %**	**8,4 %**	**-22,6 %**	**35 %**	**2.728**	**-7,6 %**	**1,3 %**	**501**	**-35,0 %**	**4,6 %**
Municipios de Costa	**1.265**	**13,5 %**	**1,5 %**	**-3,7 %**	**-30,9 %**	**23 %**	**7.141**	**15,0 %**	**3,2 %**	**929**	**80,0 %**	**4,3 %**
1 Costa A Coruña												
Arteixo	1.374	8,0 %	1,5 %	-10,1 %	-35,8 %	25 %	317	-3,1 %	1,4 %	59	-33,0 %	-2,4 %
Boiro	1.240	36,8 %	1,7 %	-0,9 %	-29,1 %	21 %	273	29,4 %	4,4 %	8	-63,6 %	-0,6 %
Carballo	1.122	12,4 %	1,4 %	10,8 %	-20,6 %	21 %	318	-0,6 %	3,0 %	79	75,6 %	7,4 %
Ferrol	932	13,3 %	1,4 %	-24,0 %	-45,3 %	17 %	1.372	11,9 %	4,3 %	74	335,3 %	7,0 %
Narón	1.072	12,4 %	1,2 %	-12,8 %	-37,2 %	20 %	658	13,8 %	5,2 %	39	21,9 %	7,0 %
Oleiros	2.078	14,7 %	2,0 %	22,0 %	-12,7 %	26 %	513	17,4 %	1,0 %	351	61,8 %	4,2 %
Ribeira	1.269	5,5 %	1,4 %	-10,6 %	-37,5 %	25 %	350	14,4 %	3,4 %	142	373,3 %	8,5 %
Sada	1.516	16,3 %	1,6 %	-8,0 %	-32,9 %	26 %	286	-1,0 %	1,3 %	17	-22,7 %	-4,1 %

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

Lugo Costa Gallega

Tendencia alcista en el precio, aumento intenso en compraventas y ausencia de actividad promotora relevante en la costa.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 1.900 €/m², frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Lugo de 1.227 €/m², provincia completa de 1.034 €/m² y capital de 1.277 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +8,3 %,+7,7 % y +6 % en costa, provincia y capital, respectivamente..

El **esfuerzo de compra** alcanza el 23 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 20 % de la provincia y al 23 % de la capital, de forma que se observa un acceso razonable para la población local en todos los agregados.

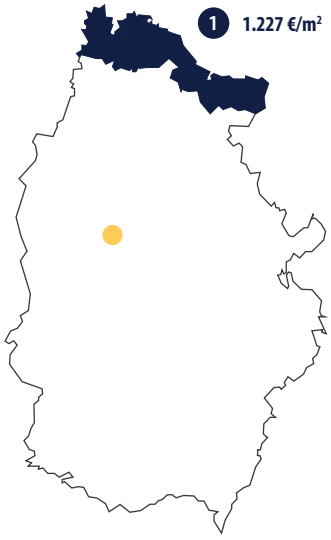
El **mercado de los municipios costeros** tiene uno de los menores pesos del litoral debido a la reducida línea de costa dentro de la provincia y concentra el 29 % de las compraventas y el 0,3 % de los visados totales. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se mantiene en compraventas y en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado un aumento de +19,6 %, en línea con provincia y capital, sosteniendo volúmenes moderados, sin grandes fluctuaciones desde la década de los 2000.

La **actividad promotora** en la costa no es representativa. Se observan unos volúmenes testimoniales, mientras que en la provincia mantiene una tendencia alcista intensa desde 2021, aunque con volúmenes totales muy moderados.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, principalmente de Madrid, aunque en el último año se identifican procedencias de Andalucía y de los archipiélagos. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan en torno al 20 %.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²

Provincia	1.034	+7,7 %
Costa	1.227	+8,3 %
2ª residencia	1.900	

COMPRAVENTAS

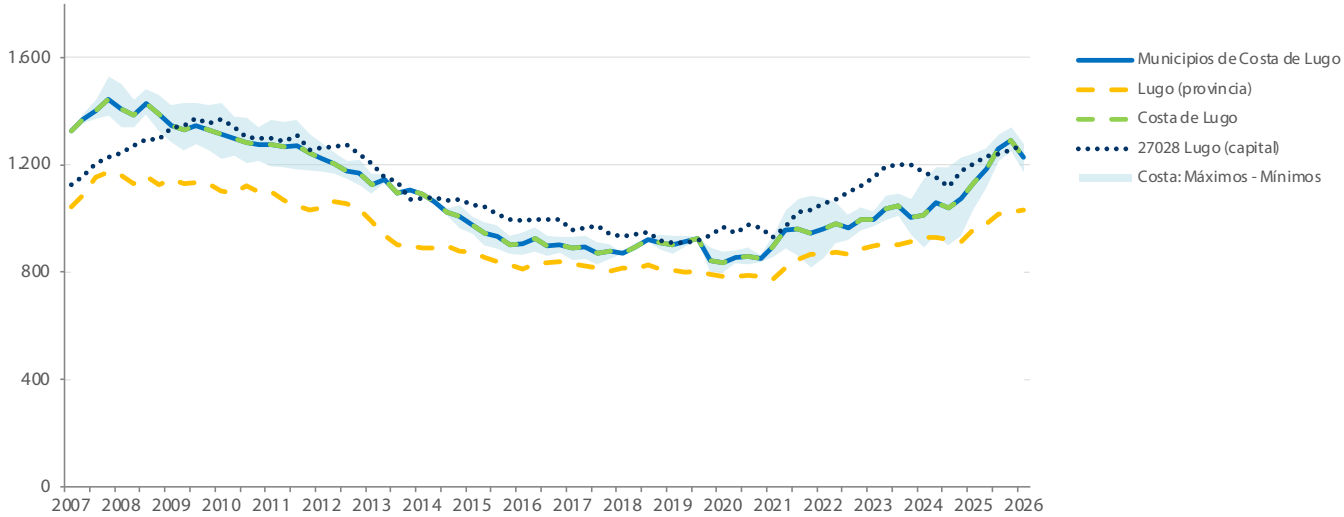
1.306

Nueva 10 %
Usada 90 %

VISADOS

2

Pluri 0 %
Uni 100 %



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
LUGO	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.034**	**7,7 %**	**1,5 %**	**-12,1 %**	**-38,3 %**	**20 %**	**4.566**	**15,5 %**	**2,6 %**	**697**	**20,8 %**	**2,2 %**
Lugo, capital	**1.277**	**6,0 %**	**1,6 %**	**-6,9 %**	**-33,4 %**	**23 %**	**1.346**	**17,3 %**	**2,6 %**	**346**	**69,6 %**	**2,4 %**
Municipios de Costa	**1.227**	**8,3 %**	**1,6 %**	**-15,1 %**	**-40,4 %**	**23 %**	**1.306**	**19,6 %**	**2,4 %**	**2**	**100,0 %**	**-4,5 %**
1 Costa de Lugo												
Foz	1.171	-5,7 %	1,1 %	-23,3 %	-46,2 %	24 %	202	-9,0 %	0,1 %	-	-	-
Viveiro	1.279	23,7 %	2,0 %	-7,7 %	-35,6 %	23 %	409	48,2 %	4,1 %	2	100,0 %	-4,5 %

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

Asturias Costa Verde

Tendencia alcista muy intensa en el precio, estabilidad en compraventas y contracción moderada en visados tras los fuertes crecimientos del año previo.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es notablemente superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 1.800 €/m² entre Castropol y Cudillero, 2.800 €/m² entre Muros del Nalón y Villaviciosa y en 1.800 €/m² entre Colunga y Ribadedeva, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Asturias de 1.892 €/m², provincia completa de 1.747 €/m² y capital de 1.882 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +13,6 %, +12,2 % y +15 % en costa, provincia y capital, respectivamente, denotando una fuerte intensidad generalizada.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 33 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 30 % de la provincia y al 30 % de la capital, situándose en niveles razonables para la población local en todos los agregados.

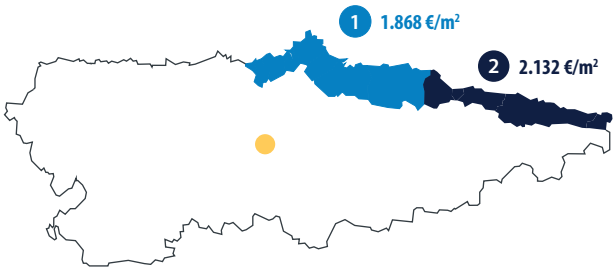
El **mercado de los municipios costeros** tiene un peso relativo respecto al mercado de la provincia completa y concentra el 41 % de las compraventas y el 52 % los visados totales. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se reduce en compraventas y aumenta en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado una contracción de -1,4 %, en línea con la tendencia de la capital y en contraposición al aumento en la provincia, con una tendencia alcista continuada y en máximos del periodo post-burbuja de 2007.

La **actividad promotora** ha registrado una contracción de -12 %, al igual que en la provincia y capital.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente de Madrid y el comprador extranjero procede países del Europa del este. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan en torno al 10-30 % y han aumentado ligeramente en el último año en ciertas zonas.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.747	+12,2 %
Costa	1.892	+13,6 %
2ª residencia	2.500	

COMPRAVENTAS

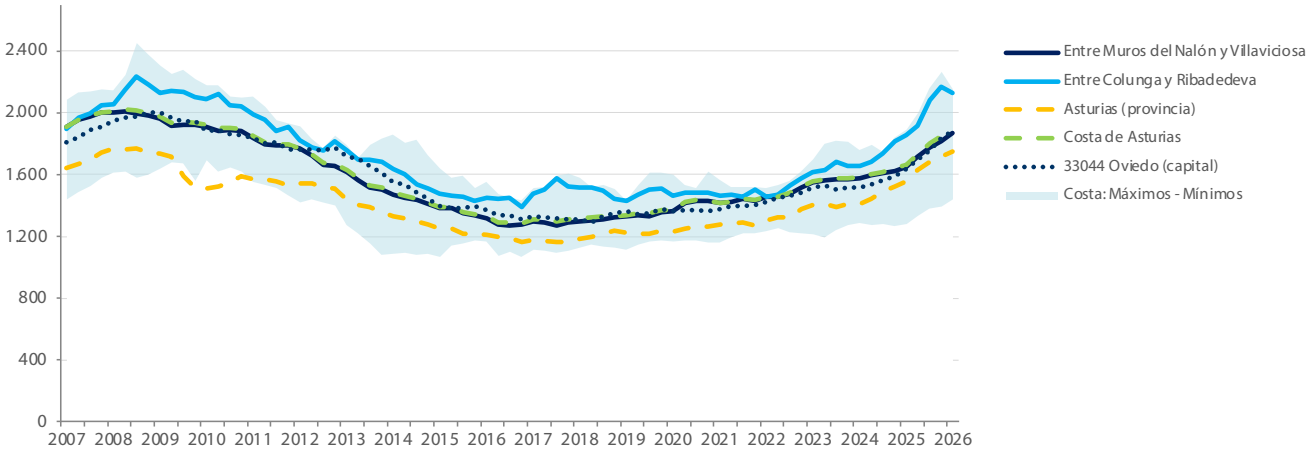
7.356

Nueva 8 % ▼
Usada 92 % ▲

VISADOS

1.104

Pluri 71 % ▼
Uni 29 % ▲



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
ASTURIAS	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.747**	**12,2 %**	**1,6 %**	**-1,2 %**	**-29,9 %**	**30 %**	**17.750**	**5,0 %**	**2,8 %**	**2.137**	**-18,1 %**	**1,3 %**
Oviedo, capital	**1.882**	**15,0 %**	**1,6 %**	**-6,0 %**	**-33,0 %**	**30 %**	**3.724**	**-1,4 %**	**2,4 %**	**356**	**-55,1 %**	**-1,1 %**
Municipios de Costa	**1.892**	**13,6 %**	**1,5 %**	**-6,3 %**	**-34,0 %**	**33 %**	**7.356**	**-1,4 %**	**1,9 %**	**1.104**	**-12,0 %**	**1,1 %**
1 Costa de Asturias (entre Muros del Nalón y Villaviciosa)												
Avilés	1.437	12,5 %	0,9 %	-16,2 %	-39,6 %	25 %	1.281	-2,2 %	3,6 %	18	-86,5 %	-9,1 %
Carreño	1.549	19,4 %	1,5 %	-12,6 %	-35,5 %	26 %	150	-15,3 %	1,5 %	16	60,0 %	5,0 %
Castrillón	1.632	5,3 %	0,6 %	-11,3 %	-37,6 %	26 %	256	-1,2 %	1,1 %	18	-41,9 %	-2,8 %
Gijón	2.019	13,7 %	1,6 %	-6,3 %	-34,9 %	34 %	3.778	-1,6 %	1,6 %	854	10,8 %	2,0 %
Gozón	1.922	18,8 %	1,7 %	-9,1 %	-34,7 %	31 %	193	-17,5 %	0,7 %	53	-60,2 %	7,3 %
2 Costa de Asturias (entre Colunga y Ribadedeva)												
Llanes	2.152	13,9 %	2,1 %	0,2 %	-27,5 %	43 %	418	-5,9 %	1,7 %	45	-64,0 %	-2,9 %
Ribadesella	2.079	18,3 %	1,4 %	-15,2 %	-38,7 %	37 %	131	19,1 %	-0,1 %	-	-	-

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

Cantabria Costa de Cantabria

Tendencia alcista intensa en el precio, aumento intenso en compraventas y aumento relevante en visados.

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y está en línea con el precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 2.000 €/m², frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Cantabria de 2.156 €/m², provincia completa de 1.965 €/m² y capital de 2.349 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +15,8 %,+16,9 % y +20,4 % en costa, provincia y capital, respectivamente, denotando una fuerte intensidad generalizada.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 37 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 34 % de la provincia y al 38 % de la capital, mostrando dificultades de acceso para la población local en costa y capital, que superan el límite de 35 % considerado razonable.

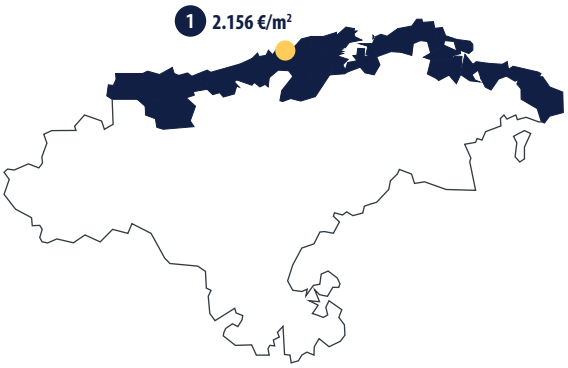
El **mercado de los municipios costeros** (excluyendo la capital) tiene un peso relativo que concentra el 41 % de las compraventas y el 29 % los visados totales de la provincia. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se mantiene en compraventas y aumenta en visados de vivienda nueva respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado estabilidad (+0.8 % de crecimiento), en línea con la tendencia observada en la provincia y la contracción moderada de la capital tras la tendencia alcista sostenida en los últimos años

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +21,1 %, superior a las contracciones de provincia y capital que registraron crecimientos en años previos.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, procedente Madrid, Castilla-León (especialmente Valladolid, Burgos y Palencia) y País Vasco, que en el último año ha aumentado notablemente su representación. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan en torno al 10 %.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	1.965	+16,9 %
Costa	2.156	+15,8 %
2ª residencia	2.000	

COMPRAVENTAS

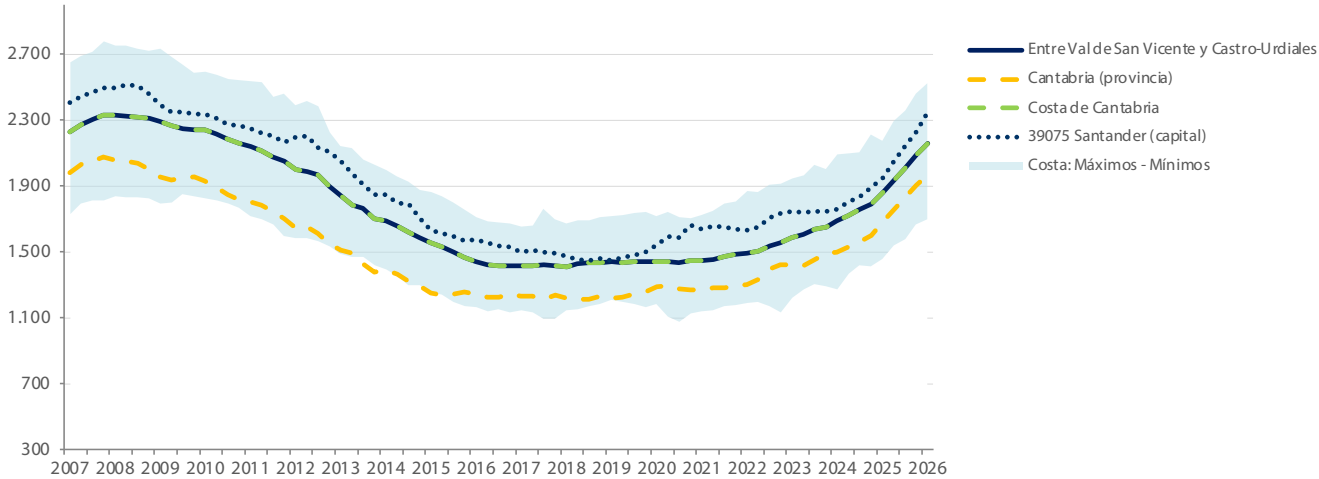
4.203

Nueva 11 %
Usada 89 %

VISADOS

327

Pluri 62 %
Uni 38 %



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
CANTABRIA	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.965**	**16,9 %**	**2,2 %**	**-5,2 %**	**-34,0 %**	**34 %**	**10.188**	**0,7 %**	**2,0 %**	**1.134**	**-10,0 %**	**3,1 %**
Santander, capital	**2.349**	**20,4 %**	**1,8 %**	**-6,6 %**	**-34,4 %**	**38 %**	**2.480**	**-2,8 %**	**1,9 %**	**192**	**-48,5 %**	**-1,2 %**
Municipios de Costa	**2.156**	**15,8 %**	**2,0 %**	**-7,4 %**	**-35,5 %**	**37 %**	**4.203**	**0,8 %**	**1,7 %**	**327**	**21,1 %**	**4,4 %**
1 Costa de Cantabria												
Astillero, El	1.695	16,6 %	1,1 %	-17,8 %	-42,2 %	31 %	276	29,0 %	1,6 %	48	-	-
Camargo	1.837	11,3 %	1,9 %	-10,6 %	-36,8 %	32 %	258	-12,0 %	-0,3 %	18	28,6 %	6,6 %
Castro-Urdiales	2.521	16,0 %	1,9 %	-9,3 %	-36,4 %	43 %	754	-3,1 %	1,7 %	3	-87,5 %	-9,3 %
Comillas	2.373	9,5 %	1,8 %	0,7 %	-27,6 %	46 %	129	-1,5 %	5,1 %	-	-	-
Laredo	2.316	11,7 %	1,8 %	-13,2 %	-39,7 %	43 %	402	0,8 %	1,7 %	6	-	-2,5 %
Miengo	1.971	25,3 %	2,4 %	-2,1 %	-30,9 %	34 %	191	-14,0 %	2,9 %	-	-	-
Noja	2.456	23,1 %	2,7 %	-2,3 %	-32,6 %	44 %	287	-1,4 %	1,3 %	-	-	-
Piélagos	1.766	13,8 %	2,0 %	-4,6 %	-32,7 %	29 %	397	5,3 %	2,0 %	45	-54,1 %	4,7 %
Santa Cruz de Bezana	2.060	12,6 %	1,7 %	0,1 %	-30,0 %	29 %	210	-26,6 %	0,4 %	100	-23,1 %	0,9 %
Santoña	1.760	19,5 %	2,2 %	-18,8 %	-42,8 %	34 %	304	50,5 %	3,0 %	107	-	-
San Vicente de la Barquera	2.131	20,4 %	2,1 %	-6,9 %	-33,1 %	40 %	74	-23,7 %	-1,0 %	-	-	-
Suances	2.339	15,7 %	2,6 %	7,6 %	-22,9 %	40 %	216	38,5 %	2,1 %	-	-	-

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

Vizcaya Costa de Vizcaya

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

El **precio de las viviendas vacacionales** en la costa aumenta y es superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 3.750 €/m² entre Sopelana y Lemoiz y 2800 €/m², entre Bakio y Ondarroa, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Vizcaya de 2.909 €/m², provincia completa de 2.730 €/m² y capital de 3.133 €/m².

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +9,3 %, +12,5 % y +12,8 % en costa, provincia y capital, denotando una intensidad elevada generalizada.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 38 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 38 % de la provincia y al 42 % de la capital, situándose por encima de lo razonable para la población local en todos los agregados.

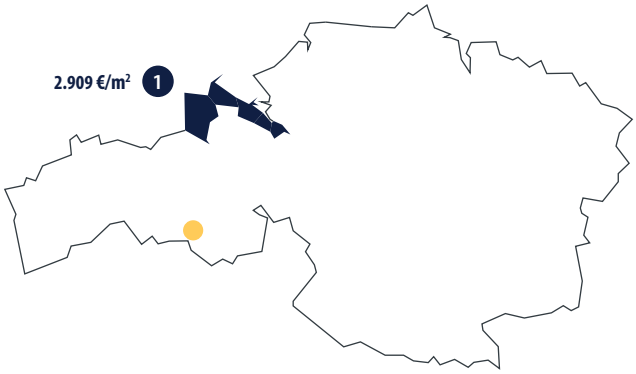
El **mercado de los municipios costeros** es limitado debido a la reducida línea de costa dentro de la provincia y supone el 22 % de las compraventas y el 7 % los visados totales de la provincia. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se mantiene en compraventas y se reduce en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado un aumento de +12,7 %, superior a la provincia y a la contracción de la capital, sosteniendo niveles robustos desde 2021.

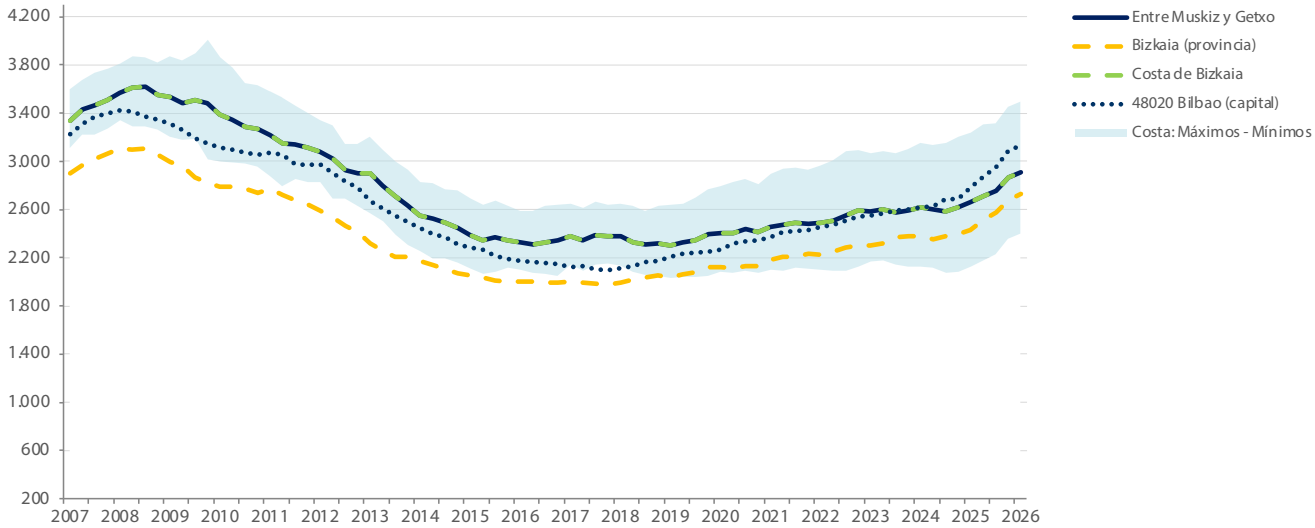
La **actividad promotora** ha registrado una contracción de -27,3 %, en línea con la provincia y la contracción de la capital, en una tendencia bajista muy acentuada desde 2022 apuntando a falta de suelo finalista.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional, de procedencia de la propia provincia, de Madrid, de Cataluña y de Andalucía. El extranjero proviene de Francia, Reino Unido, Alemania, Bélgica y Holanda. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan en torno al 10-25 % y han aumentado ligeramente en ciertas zonas.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		COMPRAVENTAS		VISADOS	
Provincia	2.730 +12,5 %	3.293		141	
Costa	2.909 +9,3 %	Nueva	8 %	Pluri	99 %
2ª residencia	3.200	Usada	92 %	Uni	1 %



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
VIZCAYA	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**2.730**	**12,5 %**	**1,1 %**	**-12,0 %**	**-37,7 %**	**38 %**	**15.296**	**13,5 %**	**1,8 %**	**2.048**	**-23,1 %**	**-2,5 %**
Bilbao, capital	**3.133**	**12,8 %**	**1,4 %**	**-8,5 %**	**-35,8 %**	**42 %**	**4.864**	**23,2 %**	**1,8 %**	**738**	**-41,2 %**	**0,6 %**
Municipios de Costa	**2.909**	**9,3 %**	**0,9 %**	**-19,6 %**	**-42,2 %**	**38 %**	**3.293**	**12,7 %**	**1,6 %**	**141**	**-27,3 %**	**-5,0 %**
1 Costa de Vizcaya												
Getxo	3.498	8,0 %	0,9 %	-12,8 %	-37,3 %	37 %	1.034	24,0 %	1,5 %	23	-78,5 %	-7,6 %
Portugalete	2.475	9,2 %	0,8 %	-30,1 %	-49,5 %	37 %	541	8,4 %	1,7 %	0	-	-100,0 %
Santurtzi	2.397	12,6 %	0,7 %	-28,4 %	-49,4 %	38 %	654	4,5 %	2,4 %	54	-	-

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

Guipúzcoa Costa de Guipúzcoa

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

El **precio de las viviendas vacacionales** de la costa aumenta. Se sitúa de media en los 2.700 €/m² en la costa de Mutriku hasta Orio y en 3.300 €/m² entre San Sebastián y Hondarribia, frente a un valor medio general de la vivienda de la provincia completa de 2.685 €/m² y 4.967 €/m² de la capital.

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +15,9 % y +10,1 % en provincia y capital, denotando una intensidad muy elevada generalizada que se extiende más allá de la capital.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 34 % de la renta disponible del hogar medio en la provincia y el 59% de la capital. Se observa un acceso para la población local al límite de lo razonable en la provincia y crítica en la capital.

El **mercado de los municipios costeros** tiene un peso limitado debido a la reducida línea de costa dentro de la provincia y concentra el 12 % de las compraventas y el 4 % los visados de la provincia. En 2025, el peso de la actividad en la línea de costa sobre la provincia se mantiene en compraventas y se reduce intensamente en visados respecto a 2024.

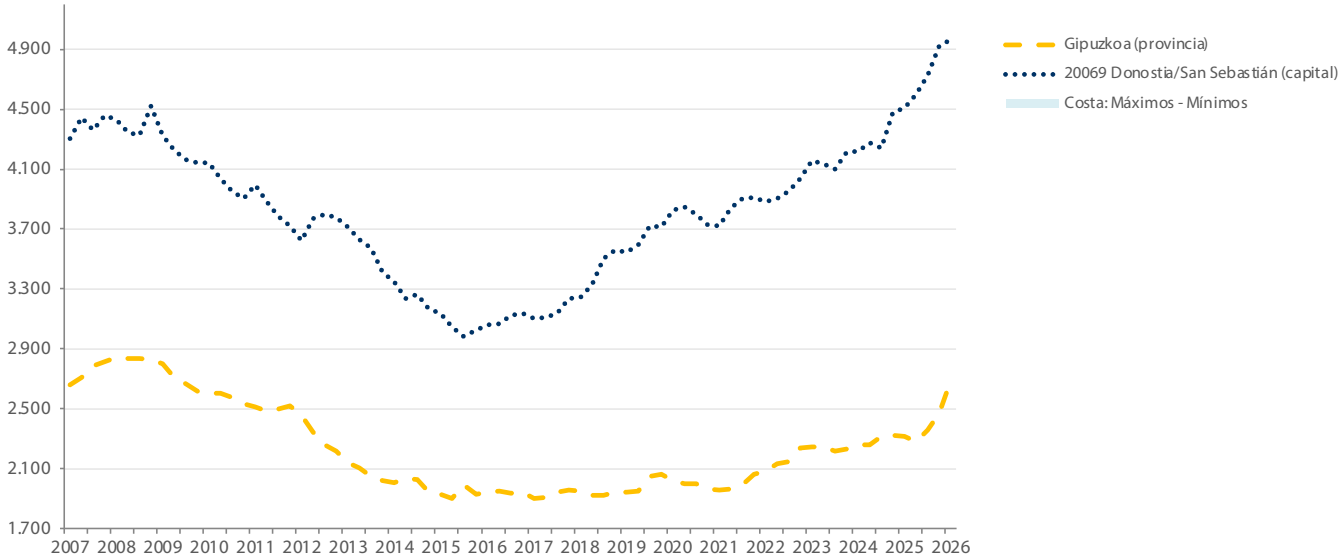
Las **compraventas** han registrado un aumento de +8,1 % en los municipios costeros, inferior a la provincia y superior al aumento de la capital, mostrando volúmenes robustos, pero con fluctuaciones relevantes desde 2020.

La **actividad promotora** ha registrado una contracción de -79,8 % en los municipios costeros, contracción también en provincia y aumento en capital, con intensas fluctuaciones y volúmenes totales reducidos que revelan falta de suelo y dificultad para abastecer la demanda.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente nacional y procede de Madrid. La demanda internacional procede principalmente de Francia. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan en torno al 5 % y han aumentado ligeramente.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA

VALOR €/m²	COMPRAVENTAS	VISADOS
Provincia 2.685 +15,9 %	1.078	50
2ª residencia 2.900	*Nueva* 16 % ▼ *Usada* 84 % ▲	*Pluri* 92 % ▼ *Uni* 8 % ▼



	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
GUIPÚZCOA	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	2.685	15,9 %	1,6 %	-5,5 %	-33,6%	34 %	9.274	12,6 %	1,6 %	1.114	-35,2 %	-2,3 %
Donostia/S. Sebastián, capital	4.967	10,1 %	1,5 %	9,8 %	-23,2%	59 %	2.254	4,0 %	0,5 %	498	119,4 %	1,8 %

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MVAU. 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 intensa en el precio, contracción moderada en compraventas y aumento moderado en visados.

El **precio de las viviendas vacacionales** de la costa se mantiene muy por encima del precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 7.800 €/m² en Mallorca, 5.000 €/m² en Menorca y 8.000 €/m² en Ibiza y Formentera, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de las Islas Baleares de 4.058 €/m², provincia completa de 3.741 €/m² y capital de 3.449 €/m². En el caso de las islas los municipios considerados como costeros son todos excluyendo la capital.

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +11,7 % y +14,3 % en las islas y en la capital, respectivamente, denotando una intensidad elevada generalizada.

El esfuerzo de compra alcanza el 59 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 52 % de la capital. El acceso se sitúa en niveles críticos para la población local en la totalidad del archipiélago balear.

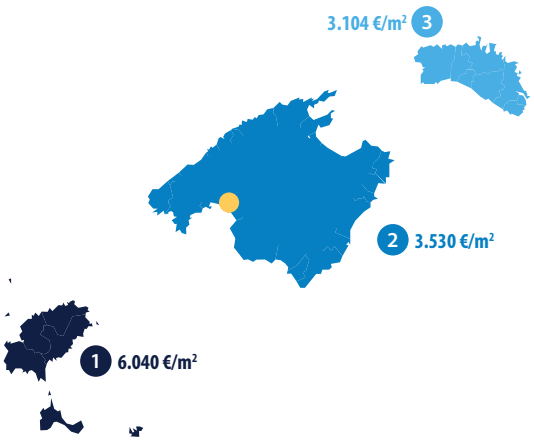
El **mercado de las islas Baleares** (excluyendo la capital) supone el 67 % de las compraventas y el 33 % los visados de la provincia, mostrando el elevado peso de la capital especialmente en concentración de visados. En 2025, el peso de la actividad en la provincia excluyendo la capital se reduce en compraventas y visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado una moderada contracción de -1,5 %, frente al leve aumento en el capital, resultando en unos volúmenes totales robustos y sostenidos desde 2023 tras las fuertes fluctuaciones de operaciones entre 2020 y 2022.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento del +12,6 %, superior a la estabilidad en la capital, sin llegar a marcar una tendencia alcista y en volúmenes totales por debajo de la capital. Se observan grandes dificultades para abastecer la demanda y revelan el fuerte peso de la capital en cuanto a visados de vivienda nueva aprobados.

El **perfil de demanda** es mayoritariamente internacional. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan en torno al 40-70 % y se han mantenido. Las principales procedencias son de Alemania, Reino Unido, Francia, países nórdicos, Holanda e Italia. La demanda nacional procede de Madrid, Barcelona, País Vasco y Valencia.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	3.741	+15,4 %
Costa	4.058	+ 11,6 %
2ª residencia	7.400	

COMPRAVENTAS

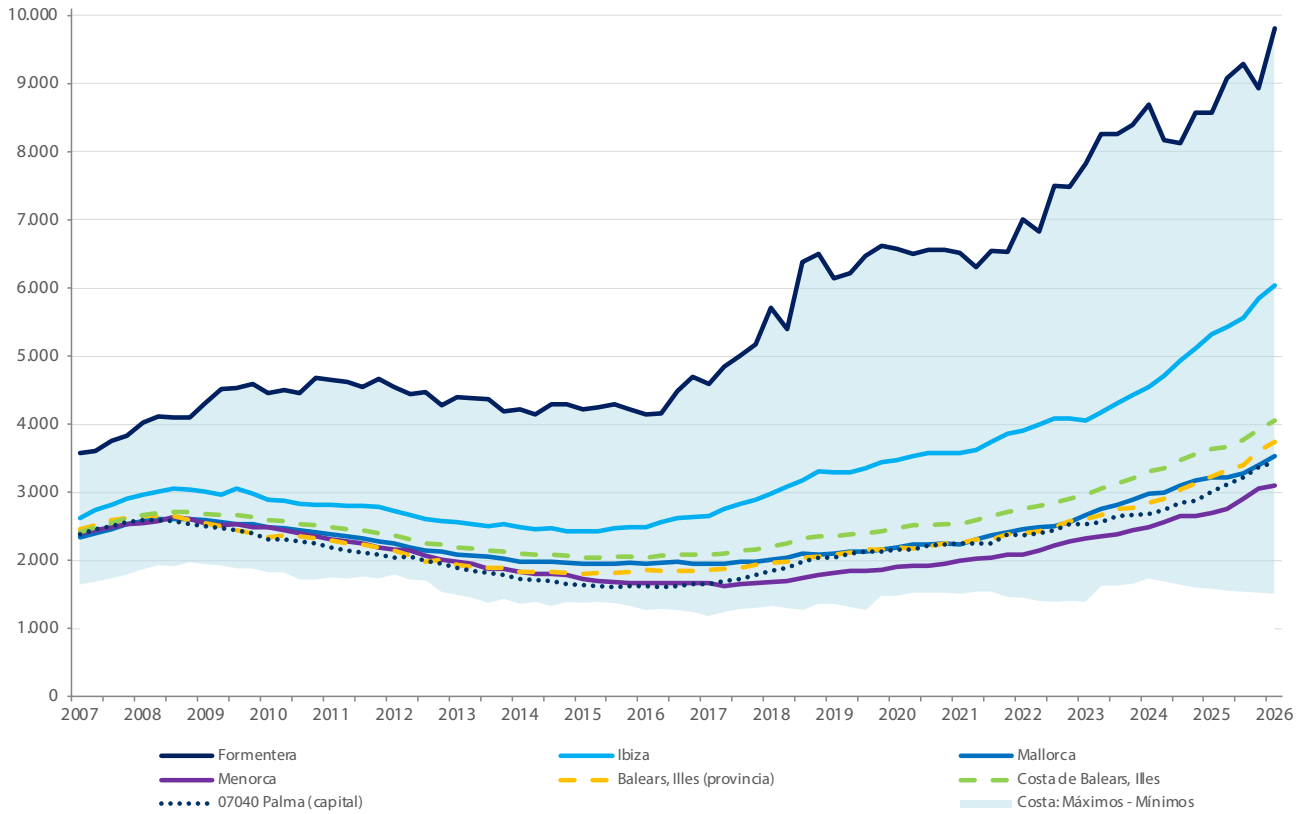
10.331

Nueva 11 %
Usada 89 %

VISADOS

1.179

Pluri 63%
Uni 37 %



Islas Baleares

Mallorca, Menorca e Ibiza/Formentera

	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
ISLAS BALEARES	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**3.741**	**15,4 %**	**2,6 %**	**41,0 %**	**-0,5 %**	**54 %**	**15.471**	**0,1 %**	**1,5 %**	**3.582**	**8,7 %**	**0,9 %**
Palma, capital	**3.449**	**14,3 %**	**2,2 %**	**32,7 %**	**-5,9 %**	**52 %**	**5.140**	**3,4 %**	**1,7 %**	**1.785**	**0,6 %**	**2,9 %**
Municipios de Costa	**4.060**	**11,7 %**	**2,4 %**	**49,4 %**	**7,6 %**	**59 %**	**10.331**	**-1,5 %**	**1,4 %**	**1.179**	**12,6 %**	**-1,3 %**
1 Ibiza/Formentera												
Eivissa	5.435	9,1 %	2,4 %	74,7 %	25,0 %	73 %	604	15,9 %	2,8 %	45	80,0 %	-8,0 %
Formentera	9.814	14,5 %	2,1 %	109,9 %	53,8 %	116 %	66	83,3 %	3,9 %	-	-	-
Sant Antoni de Portmany	5.635	18,9 %	3,0 %	90,7 %	37,1 %	79 %	304	20,2 %	5,2 %	237	12,3 %	5,3 %
Sant Josep de sa Talaia	6.337	8,3 %	2,6 %	94,4 %	40,6 %	83 %	349	-0,6 %	1,0 %	32	6,7 %	-10,1 %
Santa Eulària des Riu	6.724	19,5 %	2,7 %	112,0 %	52,4 %	86 %	504	10,8 %	1,9 %	251	-21,8 %	3,4 %
2 Mallorca												
Alcúdia	3.690	9,6 %	1,9 %	33,1 %	-5,0 %	56 %	257	-4,1 %	0,9 %	0	-	-100,0 %
Andratx	4.078	-4,8 %	2,0 %	18,9 %	-14,5 %	68 %	305	-15,5 %	1,2 %	46	2,2 %	-2,5 %
Artà	3.515	-7,7 %	1,5 %	32,3 %	-5,6 %	55 %	104	-14,1 %	-0,4 %	-	-	-
Binissalem	2.867	9,5 %	2,6 %	19,2 %	-14,3 %	42 %	53	-5,4 %	-0,5 %	-	-	-
Calvià	4.803	14,1 %	2,8 %	52,8 %	9,8 %	67 %	1205	-2,1 %	1,5 %	0	-	-100,0 %
Campos	3.886	22,2 %	2,9 %	45,7 %	4,7 %	64 %	189	35,0 %	-0,4 %	-	-	-
Capdepera	3.240	1,3 %	2,0 %	34,1 %	0,8 %	56 %	230	-19,6 %	1,3 %	108	48,0 %	10,4 %
Felanitx	2.899	12,8 %	1,9 %	16,6 %	-16,2 %	47 %	199	-8,3 %	0,7 %	43	4,9 %	4,5 %
Inca	2.464	18,9 %	2,5 %	17,3 %	-16,0 %	43 %	441	-12,7 %	1,9 %	207	283,3 %	4,6 %
Llucmajor	3.693	16,9 %	2,9 %	42,6 %	1,0 %	55 %	649	7,5 %	2,0 %	0	-	-100,0 %
Manacor	2.757	12,1 %	2,4 %	21,5 %	-13,3 %	47 %	491	-15,5 %	0,8 %	109	16,0 %	6,5 %
Marratxí	3.584	17,6 %	2,1 %	28,2 %	-7,7 %	46 %	301	7,5 %	-0,3 %	0	-	-100,0 %
Pollença	3.859	2,7 %	1,4 %	30,0 %	-6,0 %	57 %	272	-2,2 %	1,2 %	0	-	-100,0 %
Pobla, Sa	2.279	6,5 %	1,8 %	15,4 %	-17,1 %	37 %	200	47,1 %	2,9 %	0	-	-100,0 %
Santa Margalida	2.513	15,7 %	1,2 %	4,3 %	-25,7 %	41 %	135	-11,2 %	1,0 %	17	70,0 %	-2,8 %
Santanyí	4.194	2,8 %	2,9 %	48,7 %	3,7 %	64 %	394	22,0 %	2,9 %	63	85,3 %	-3,0 %
Salines, Ses	3.462	-1,3 %	2,1 %	30,6 %	-6,2 %	57 %	91	-30,0 %	1,3 %	-	-	-
Sóller	3.332	1,8 %	2,0 %	25,7 %	-10,4 %	49 %	137	14,2 %	0,8 %	5	66,7 %	0,0 %
Son Servera	2.972	8,2 %	1,8 %	28,2 %	-7,3 %	48 %	195	5,4 %	2,1 %	16	-84,9 %	-6,0 %
3 Menorca												
Alaior	3.786	24,0 %	3,0 %	41,3 %	2,2 %	55 %	183	-15,7 %	0,6 %	-	-	-
Ciutadella de Menorca	3.461	18,0 %	2,6 %	22,1 %	-12,3 %	53 %	458	-24,7 %	0,5 %	0	-	-100,0 %
Maó	1.520	-3,8 %	-0,5 %	-36,7 %	-54,2 %	25 %	404	12,5 %	1,2 %	0	-	-100,0 %
Mercadal, Es	4.059	21,1 %	3,3 %	54,9 %	8,7 %	49 %	214	-4,0 %	1,1 %	-	-	-
Sant Lluís	4.191	11,8 %	2,6 %	37,1 %	-1,2 %	52 %	118	-7,8 %	0,2 %	-	-	-
Castell, Es	2.892	18,8 %	2,4 %	20,0 %	-15,3 %	44 %	126	5,0 %	3,0 %	-	-	-

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

Las Palmas Islas Canarias

Tendencia alcista muy intensa en el precio, contracción moderada en compraventas y aumento relevante en visados.

El **precio de las viviendas vacacionales** de la costa aumenta de forma generalizada y es notablemente superior al precio medio de la zona. Se sitúa de media en los 2.900 €/m² en la isla de Gran Canaria, alcanza los 4.000 €/m² en la isla de Fuerteventura y los 5.000 €/m² en Lanzarote, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Las Palmas de 2.066 €/m², provincia completa de 1.853 €/m² y capital de 1.925 €/m². En el caso de las islas los municipios considerados como costeros son todos excluyendo la capital.

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +14,7 % y +10,9 % en las islas y en la capital, denotando una intensidad elevada generalizada.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 38 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 32 % de la capital, situándose por encima de lo razonable para la población local en las ubicaciones que no son la capital.

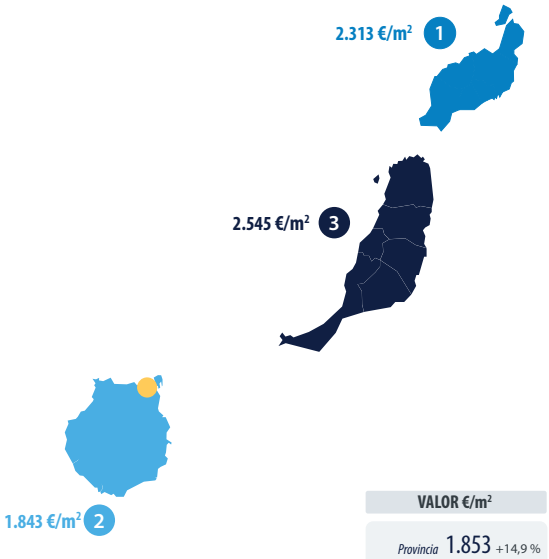
El **mercado de las islas de la provincia de Las Palmas** (excluyendo la capital) supone el 70 % de las compraventas y el 62 % los visados de la provincia, mostrando el elevado peso de la capital especialmente en concentración de visados. En 2025, el peso de la actividad de la provincia excluyendo la capital se reduce en compraventas y aumenta en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado una contracción moderada de -4 %, frente al leve aumento en la capital, resultando en unos niveles totales sostenidos desde 2023 tras las fuertes fluctuaciones de operaciones entre 2020 y 2022.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento del +43,1 %, superior al aumento de la capital y marcando una fuerte tendencia alcista desde 2021, si bien esta actividad es desigual y se concentra en la isla de Gran Canaria, mientras Lanzarote se mantiene próximo a la estabilidad y Fuerteventura reduce de manera relevante los nuevos visados de vivienda nueva.

El **perfil de demanda** varía según islas. En Gran Canaria la demanda internacional supera a la nacional en determinadas zonas, y es mayoritariamente europea (procedente de Reino Unido, Italia, Alemania y países nórdicos). En Fuerteventura predomina la demanda internacional de Italia y la nacional es de Madrid y Barcelona. En Lanzarote, la demanda internacional procede de Reino Unido, Irlanda, Alemania, Italia y, en menor medida, de Francia y países nórdicos. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan en torno al 60 % y se han mantenido muy elevadas. Se reduce el peso del comprador francés.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²

Provincia	1.853	+14,9 %
Costa	2.066	+14,7 %
2ª residencia	3.600	

COMPRAVENTAS

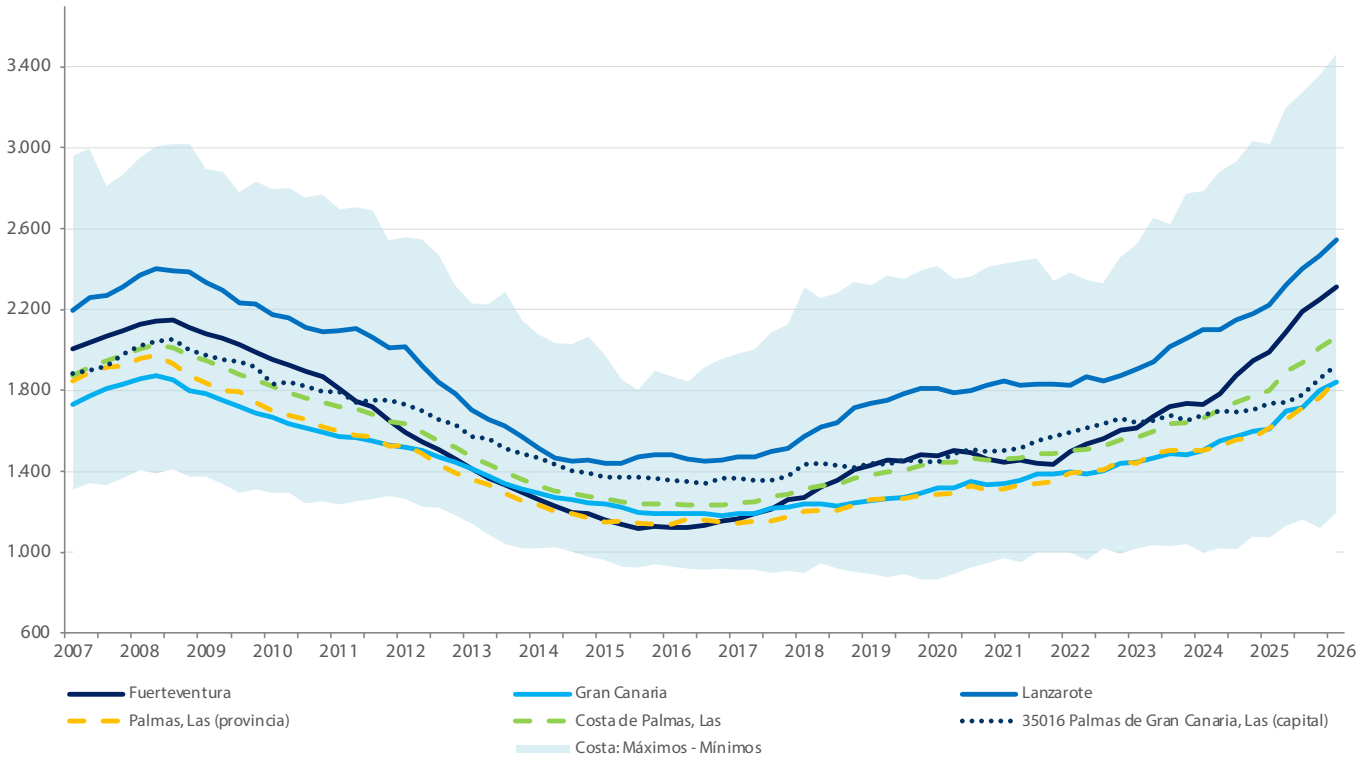
9.852

Nueva 5 %
Usada 95 %

VISADOS

1.646

Pluri 80 %
Uni 20 %



Las Palmas Islas Canarias

	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
LAS PALMAS	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**1.853**	**14,9 %**	**1,7 %**	**-6,2 %**	**-33,3 %**	**33 %**	**13.981**	**-1,8 %**	**2,2 %**	**2.648**	**27,1 %**	**2,2 %**
Palmas de G. Canaria, capital	**1.925**	**10,9 %**	**1,3 %**	**-6,2 %**	**-32,5 %**	**32 %**	**4.129**	**3,9 %**	**2,2 %**	**958**	**11,5 %**	**2,2 %**
Municipios de Costa	**2.066**	**14,7 %**	**1,8 %**	**2,0 %**	**-27,0 %**	**38 %**	**9.852**	**-4,0 %**	**2,2 %**	**1.646**	**43,1 %**	**2,5 %**
1 Fuerteventura												
Antigua	2.534	17,0 %	3,0 %	0,2 %	-28,5 %	48 %	387	1,0 %	1,1 %	3	-62,5 %	-10,1 %
Oliva, La	2.992	12,4 %	2,6 %	29,1 %	-8,6 %	58 %	828	-0,5 %	2,6 %	163	0,6 %	1,6 %
Pájara	2.437	19,0 %	2,0 %	3,3 %	-25,9 %	45 %	392	-21,3 %	3,5 %	3	-	-
Puerto del Rosario	1.619	17,6 %	2,0 %	-13,6 %	-38,6 %	30 %	541	-5,1 %	3,2 %	56	55,6 %	7,2 %
Tuineje	2.046	21,6 %	2,0 %	6,3 %	-24,6 %	36 %	122	8,0 %	1,9 %	15	-68,1 %	-0,9 %
2 Gran Canaria												
Agüimes	1.631	17,3 %	1,3 %	0,3 %	-29,4 %	29 %	283	11,4 %	2,5 %	63	103,2 %	3,0 %
Arucas	1.476	11,6 %	1,4 %	-8,4 %	-35,3 %	27 %	324	-9,2 %	1,4 %	29	-9,4 %	-1,2 %
Gáldar	1.293	16,5 %	1,4 %	-15,8 %	-39,1 %	24 %	148	-36,5 %	0,9 %	11	-38,9 %	6,7 %
Ingenio	1.309	6,1 %	1,4 %	-11,8 %	-37,3 %	25 %	409	32,8 %	5,4 %	53	-59,9 %	7,7 %
Mogán	3.463	14,8 %	2,0 %	31,1 %	-7,2 %	68 %	909	27,0 %	4,0 %	133	20,9 %	6,8 %
Moya	1.195	11,3 %	0,5 %	-18,5 %	-41,9 %	23 %	68	4,6 %	2,6 %	-	-	-
San Bartolomé de Tirajana	2.903	22,1 %	2,1 %	6,8 %	-24,1 %	52 %	1.110	3,0 %	1,1 %	375	316,7 %	6,9 %
Santa Brígida	1.805	4,2 %	1,6 %	-11,4 %	-35,9 %	24 %	143	-12,8 %	1,0 %	4	0,0 %	7,2 %
Santa Lucía de Tirajana	1.493	14,2 %	1,6 %	-4,1 %	-32,1 %	31 %	644	-18,9 %	0,6 %	307	859,4 %	7,6 %
Santa María de Guía	1.328	3,5 %	1,3 %	-15,3 %	-39,1 %	26 %	164	37,8 %	4,1 %	3	-	-
Telde	1.531	11,1 %	1,3 %	-13,4 %	-37,7 %	28 %	876	-8,0 %	2,7 %	178	641,7 %	-1,4 %
Teror	1.356	18,0 %	0,8 %	-10,6 %	-35,8 %	24 %	155	25,0 %	5,0 %	36	176,9 %	13,2 %
Valsequillo de Gran Canaria	1.608	9,4 %	1,9 %	-2,5 %	-29,8 %	29 %	70	-12,5 %	2,8 %	-	-	-
Vega de San Mateo	1.302	8,2 %	0,7 %	-19,5 %	-42,9 %	25 %	84	35,5 %	2,5 %	-	-	-
3 Lanzarote												
Arrecife	1.741	11,6 %	1,3 %	-8,6 %	-34,8 %	34 %	632	4,3 %	2,5 %	73	-11,0 %	-3,2 %
San Bartolomé	2.453	12,2 %	1,7 %	12,2 %	-19,4 %	39 %	144	-8,9 %	2,3 %	2	-87,5 %	-11,3 %
Teguise	2.663	8,8 %	1,4 %	16,7 %	-17,7 %	39 %	280	-37,8 %	0,5 %	22	-63,9 %	-2,4 %
Tías	3.264	21,2 %	1,5 %	8,1 %	-22,3 %	56 %	370	-5,9 %	0,7 %	55	-48,6 %	1,9 %
Yaiza	3.370	16,1 %	2,4 %	12,4 %	-22,7 %	57 %	472	-12,1 %	2,6 %	62	-57,2 %	-0,2 %

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

Tenerife Islas Canarias

Tendencia alcista muy intensa en el precio, contracción moderada en compraventas y aumento intenso en visados.

El **precio de las viviendas vacacionales** de la costa aumenta y se sitúa por encima del precio medio de la zona. Se emplaza de media en los 2.900 €/m² en Tenerife, 2.100 €/m² en La Gomera y 2.300 €/m² en la isla de La Palma, frente a un valor medio general de la vivienda en los municipios de costa de Tenerife de 2.128 €/m² provincia completa de 2.069 €/m² y capital de 1.953 €/m². En el caso de las islas, los municipios considerados como costeros son todos excluyendo la capital.

Las **variaciones de precio** en el último año han alcanzado el +19 % y +15,7 % en provincia (excluyendo capital) y capital, denotando una intensidad elevada generalizada y más fuerte en costa.

El **esfuerzo de compra** alcanza el 39 % de la renta disponible del hogar medio en los municipios costeros frente al 32 % de la capital, situándose por encima de lo razonable para la población local en las ubicaciones que no son la capital.

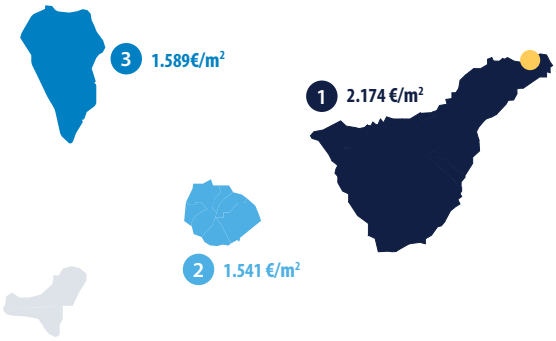
El **mercado de las islas de la provincia de Santa Cruz de Tenerife** (excluyendo la capital) supone el 85 % de las compraventas y el 75 % los visados de la provincia, mostrando el elevado peso de la actividad inmobiliaria de las islas más allá de la capital. En 2025, el peso de la actividad en la provincia (excluyendo la capital) sobre el total de la provincia se reduce en compraventas y aumenta en visados respecto a 2024.

Las **compraventas** han registrado una contracción moderada de -3,7 %, frente al relevante aumento en la capital, resultando en unos niveles totales sostenidos desde 2023 tras las fuertes fluctuaciones de operaciones entre 2020 y 2022.

La **actividad promotora** ha registrado un aumento de +60,6 %, superado por el aumento en la capital, reflejando un fuerte impulso en 2025, si bien esta actividad es desigual por islas y se concentra en la isla de Tenerife, mientras La Palma reduce los nuevos visados.

El **perfil de demanda** varía según las islas. En Tenerife, el comprador es mayoritariamente extranjero y procede de Alemania, Italia y Reino Unido, principalmente. En La Palma, el comprador extranjero procede de Alemania, países nórdicos y el nacional, de residentes en la isla. En La Gomera, se reparte el protagonismo entre nacionales y europeos. Las compraventas de vivienda vacacional por parte de extranjeros se sitúan en torno al 40-50 % y se han mantenido elevadas con aumentos en algunas zonas.

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



VALOR €/m²		
Provincia	2.069	+19,5 %
Costa	2.128	+19,0 %
2ª residencia	2.800	

COMPRAVENTAS

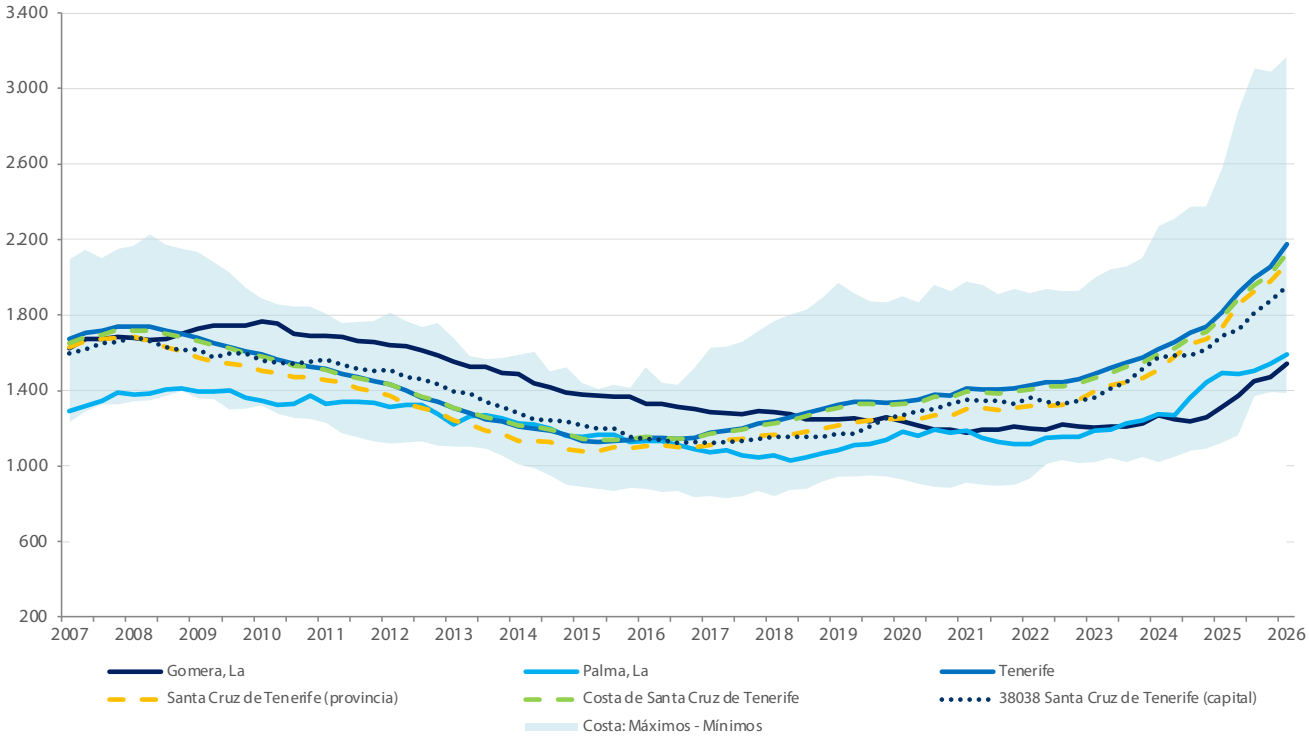
10.418

Nueva 6 %
Usada 94 %

VISADOS

1.784

Pluri 83 %
Uni 17 %



Tenerife Islas Canarias

	VALOR €/M²					ESFUERZO	COMPRAVENTAS			VISADOS		
TENERIFE	1 TRIM 2026	% VARIACIÓN INTERANUAL	CAGR 5 años	DESDE MÁX. 2007/2008 nominal	DESDE MÁX. 2007/2008 excl.Inflación	1T 2026	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años	ACUMU. 2025	VARIACIÓN vs 2024	CAGR 5 años
Provincia	**2.069**	**19,5 %**	**2,3 %**	**22,9 %**	**-14,8 %**	**38 %**	**12.297**	**-1,2 %**	**2,2 %**	**2.383**	**56,7 %**	**2,7 %**
Sta. C. de Tenerife, capital	**1.953**	**15,7 %**	**1,9 %**	**15,8 %**	**-18,3 %**	**32 %**	**1.879**	**15,1 %**	**1,9 %**	**339**	**96,0 %**	**3,3 %**
Municipios de Costa	**2.128**	**19,0 %**	**2,1 %**	**23,7 %**	**-13,5 %**	**39 %**	**10.418**	**-3,7 %**	**2,2 %**	**1.784**	**60,6 %**	**2,5 %**
1 Tenerife												
Adeje	3.019	19,3 %	2,1 %	46,1 %	2,6 %	56 %	1.519	2,4 %	3,9 %	336	290,7 %	9,8 %
Arico	2.120	18,7 %	1,9 %	37,4 %	-2,0 %	45 %	117	-23,0 %	1,0 %	-	-	-
Arona	2.693	22,6 %	2,4 %	46,2 %	0,7 %	56 %	1.621	-16,6 %	1,7 %	293	222,0 %	-2,0 %
Candelaria	2.219	7,3 %	1,3 %	19,6 %	-15,4 %	37 %	252	-8,7 %	1,2 %	43	34,4 %	3,2 %
Granadilla de Abona	2.262	30,6 %	2,5 %	36,5 %	-4,5 %	42 %	734	-6,3 %	3,3 %	175	-10,7 %	2,0 %
Guía de Isora	2.134	18,0 %	2,4 %	29,9 %	-7,9 %	43 %	278	3,4 %	4,5 %	133	195,6 %	1,7 %
Güímar	1.846	27,5 %	1,7 %	23,5 %	-12,3 %	33 %	207	-13,8 %	3,1 %	45	60,7 %	5,3 %
Icod de los Vinos	1.385	23,0 %	2,1 %	-0,9 %	-28,7 %	31 %	190	-15,2 %	2,0 %	2	-33,3 %	-3,4 %
San Cristóbal de La Laguna	1.780	15,5 %	2,0 %	4,7 %	-26,5 %	32 %	1.298	9,5 %	1,2 %	156	4,7 %	-0,9 %
Orotava, La	1.605	30,5 %	2,2 %	2,3 %	-27,1 %	30 %	314	19,4 %	2,6 %	84	64,7 %	16,4 %
Puerto de la Cruz	2.687	24,4 %	2,3 %	20,7 %	-13,8 %	49 %	793	40,1 %	2,9 %	28	833,3 %	5,8 %
Realejos, Los	1.610	19,2 %	1,8 %	-0,4 %	-29,9 %	32 %	286	-19,4 %	1,5 %	52	420,0 %	8,1 %
Rosario, El	2.188	8,3 %	1,8 %	16,7 %	-17,9 %	31 %	159	-1,9 %	0,1 %	34	36,0 %	1,8 %
San Miguel de Abona	2.242	16,1 %	2,1 %	28,8 %	-11,2 %	45 %	534	-17,2 %	3,5 %	162	6,6 %	10,5 %
Santa Úrsula	2.267	9,4 %	2,8 %	32,2 %	-6,2 %	43 %	147	-0,7 %	1,5 %	83	336,8 %	3,9 %
Santiago del Teide	3.166	22,5 %	3,2 %	64,2 %	10,7 %	67 %	326	-7,7 %	2,0 %	5	-95,7 %	2,6 %
Tacoronte	1.825	11,6 %	2,1 %	4,9 %	-27,5 %	33 %	225	-10,7 %	1,7 %	72	700,0 %	8,9 %
Tegueste	1.955	21,3 %	2,3 %	17,4 %	-18,6 %	30 %	48	-5,9 %	-1,9 %	6	-25,0 %	2,1 %
2 La Gomera												
San Sebastián de la Gomera	1.469	16,0 %	1,4 %	-15,8 %	-39,6 %	25 %	92	18,0 %	1,6 %	-	-	-
Valle Gran Rey	1.651	19,2 %	1,4 %	-10,3 %	-38,3 %	32 %	42	44,8 %	-0,9 %	-	-	-
3 La Palma												
Llanos de Aridane, Los	1.652	5,6 %	1,7 %	16,4 %	-18,0 %	30 %	171	31,5 %	2,9 %	72	-17,2 %	3,8 %
Santa Cruz de la Palma	1.497	7,5 %	1,2 %	5,4 %	-24,6 %	23 %	90	-7,2 %	0,7 %	3	50,0 %	5,7 %

Fuente: TINSA y elaboración propia a partir de datos de MVAU. 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.
MVAU, 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 2.1.1 Cuota de costa sobre valor nacional
Mapa 2.2.1 Precio medio en los municipios de costa en 2025 T1
Mapa 2.3.1 Compraventas en los municipios de costa en 2024
Mapa 2.3.2 Cuota de compraventas en costa sobre el total provincial
Mapa 2.4.1 Visados en los municipios de costa 2024
Mapa 2.4.2 Cuota de visados en costa sobre el total provincial
Mapa 2.5.1 Oferta de apartamentos turísticos en alquiler
Mapa 2.6. Mapa de situación de la vivienda en costa

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 de costa
Gráfico 2.2.2 Variación del precio en municipios de costa
Gráfico 2.2.3 Evolución del precio medio por litorales
Gráfico 2.2.4 Variación interanual del precio por litorales
Gráfico 2.2.5 Resumen de precios 2025 T1
Gráfico 2.2.6. Variación interanual de los precios de vivienda en costa

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 interanual de las compraventas en municipios de costa
Gráfico 2.3.4 Evolución compraventas según estado en municipios de costa
Gráfico 2.3.5 Proporción nueva-usada en 2024
Gráfico 2.3.6 Compraventas por provincia y municipios de costa
Gráfico 2.3.7 Proporción de demanda nacional e internacional
Gráfico 2.3.8 Proporción de demanda internacional según residencia
Gráfico 2.3.9 Compraventas de extranjeros según nacionalidad del comprador 2024
Gráfico 2.3.10 Compraventas de viviendas de extranjeros
Gráfico 2.3.11 Dónde compran vivienda los extranjeros en la costa en 2024

Gráfico 2.4.1 Evolución visados en municipios de costa
Gráfico 2.4.2 Visados totales en municipios de costa
Gráfico 2.4.3 Variación interanual de los visados en municipios de costa
Gráfico 2.4.4 Evolución visados según tipología en municipios de costa
Gráfico 2.4.5 Proporción unifamiliar-plurifamiliar en 2024
Gráfico 2.4.6 Visados por provincia y municipios de costa

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

Gráfico 3.1.1 ¿Cuál ha sido 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 ¿Considera que puede producirse una caída de los precios de vivienda vacacional en 2025?
Gráfico 3.1.4 ¿Considera que los precios tienen recorrido al alza en los mercados de vivienda de 2ª residencia?
Gráfico 3.1.5 ¿Considera que la vivienda vacacional está distorsionando de alguna manera el mercado residencial de la zona?
Gráfico 3.1.6 ¿Detecta un desplazamiento del turismo desde el sur (mediterráneo e islas) hacia la costa norte?

Gráfico 3.2.1 ¿Cómo se sitúa el precio de la vivienda vacacional en la zona con respecto al precio de la vivienda de primera residencia?
Gráfico 3.2.2 ¿Cuál ha sido 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 3.3.2 ¿Cómo ha evolucionado la oferta de vivienda vacacional en alquiler?
Gráfico 3.3.3 ¿Qué proporción aproximada de viviendas de 2ª residencia considera que se destinan al alquiler vacacional?

Gráfico 3.4.1 ¿Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional en la zona en los últimos 12 meses?
Gráfico 3.4.2 ¿Cómo se ha desarrollado la construcción de obra nueva de vivienda vacacional en los últimos 12 meses?
Gráfico 3.4.3 ¿Cómo han evolucionado los ritmos de venta de la obra nueva en los últimos 12 meses?
Gráfico 3.4.4 ¿Quién ha desarrollado principalmente la iniciativa de la construcción de nuevas viviendas en la zona durante los últimos 12 meses?
Gráfico 3.4.5 ¿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 3.4.6 ¿Considera que la falta de suelo es un factor que paralice la construcción de nuevas viviendas?

Gráfico 3.5.1 ¿Cuál ha sido el porcentaje (%) de crecimiento 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 ¿Considera que está aumentando el número de compradores que compran para invertir en alquiler sean estos particulares o pequeños, medianos o grandes inversores?
Gráfico 3.5.4 ¿Se identifica un aumento de las compraventas de inmuebles de uso vacacional por parte de entidades jurídicas?
Gráfico 3.5.5 ¿Considera que cada vez tienen más peso las compraventas por parte de extranjeros?
Gráfico 3.5.6 ¿Cuál es la nacionalidad del comprador predominante?
Gráfico 3.5.7 ¿Qué perfil de compradores extranjeros considera que tienen más protagonismo en su zona?
Gráfico 3.5.8 ¿Ha percibido un cambio en las compraventas de vivienda vacacional de ciudadanos durante los últimos 12 meses?

tinsa by Accumin

Accumin Intelligence

serviciodeestudios@tinsa.es
José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)

Consulta todos nuestros informes>

Síguenos en LinkedIn>