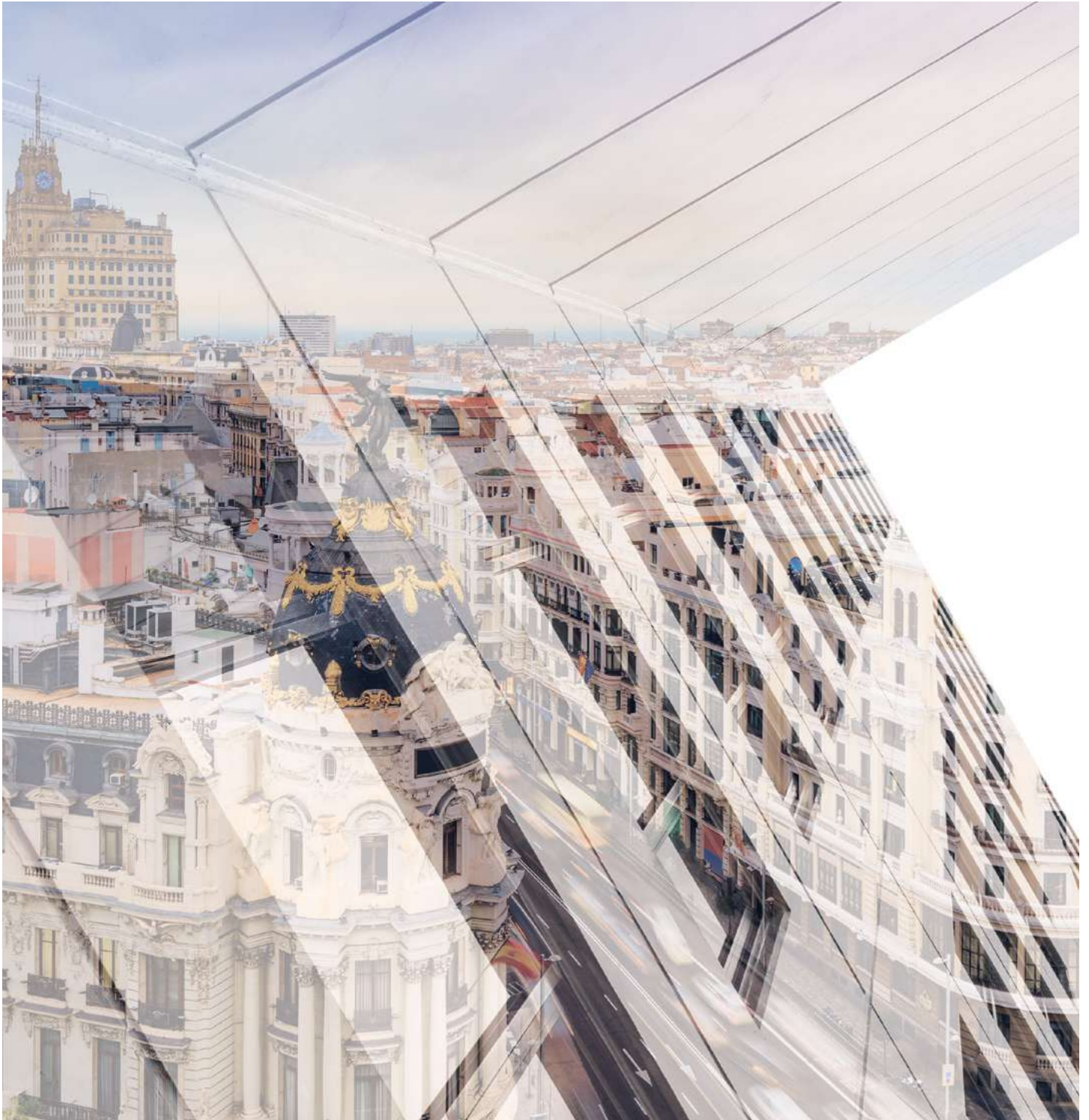


ENGEL & VÖLKERS



Informe de mercado España y Andorra

2022-2023





Carta Editorial

Nos estamos acostumbrando a realizar en estas páginas balances de ejercicios extraordinarios marcados por acontecimientos insólitos. 2022 no ha sido una excepción. Comenzó con la pandemia aún presente en nuestras vidas para dar paso a una guerra que ha iniciado un nuevo tiempo de incertidumbre. Una crisis energética con un efecto directo sobre el violento repunte de la inflación que se intenta frenar con subidas de tipos de interés y ahoga a las familias y las empresas.

El cambio de ciclo es un hecho. El mercado inmobiliario se dirige a un escenario con niveles de compraventas inferiores a las registradas en los últimos años. Pero en Engel & Völkers estamos preparados. La madurez alcanzada en el mercado español nos hace afrontar los cambios más fuertes que nunca, con la necesidad de experimentar, de seguir adelante y de crecer. Porque la inversión en un inmueble exclusivo en una buena localización siempre será una gran inversión.

Los resultados alcanzados en 2022 así lo demuestran. A pesar de la ralentización en el segundo semestre del año hemos sido capaces de volver a superarnos y marcar nuevos récords, creciendo en número de operaciones, alcanzando las 8.500 transacciones y un volumen de intermediación de 3.400 millones de euros. Además, hemos logrado seguir expandiendo la marca, con la apertura de un nuevo centro propio en Sevilla y la adquisición de Magnum & Partners para crecer en el negocio de obra nueva.

La nueva hoja de ruta pasa por las zonas con los mercados más dinámicos como Madrid, Barcelona, Valencia, Marbella, Mallorca y Sevilla, que han registrado el mayor número de compraventa de viviendas el pasado ejercicio, impulsados en muchos casos por los inversores internacionales. Previsiblemente nos adentraremos en un escenario de cierta normalidad, en el que todo apunta que podremos dejar atrás los dos últimos años marcados por la pandemia y catalogarlos como excepcionales.

Juan-Galo Macià — Presidente de Engel & Völkers para España, Portugal y Andorra



Índice

Temas principales a destacar del informe de mercado
España y Andorra 2022-2023

01

NUESTRA
HISTORIA

02

E&V
EN CIFRAS

03

INTRODUCCIÓN: COYUNTURA
ECONÓMICA DE ESPAÑA

04

TENDENCIAS DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

05

OBRA NUEVA

06

ANDORRA



Nuestra historia | 01



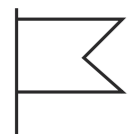
Historia y crecimiento de un grupo internacional

La larga trayectoria empresarial de Engel & Völkers tiene su origen en una villa del histórico bulevar Elbchaussee (Hamburgo). Tras fundar en 1977 la empresa de intermediación Engel & Cie, Dirk C. Engel se asoció unos años más tarde con Christian Völkers. De esa unión surgió el grupo inmobiliario que cambiaría de forma radical el sector de la intermediación: Engel & Völkers. La fachada de aquella primera oficina en el prestigioso barrio a orillas del Elba ha sido hasta hoy parte del emblemático logotipo de la marca.

Introdujeron en el sector inmobiliario el sistema de franquicias y crearon los conceptos de marketing más innovadores de la época para convertirse en una marca de lujo de éxito en todo el mundo. Una internacionalización que tuvo su punto de partida en España. Mallorca fue el lugar elegido por la compañía para iniciar su desarrollo en el exterior y en 1990 abrieron en Palma su primera tienda fuera de Alemania.

En plena crisis de 2012, Engel & Völkers volvió a elegir España para instaurar un revolucionario concepto de negocio: el del Metropolitan Market Center (MC), que ponía todas las herramientas disponibles al servicio de los colaboradores de la marca. Esta vez la ciudad escogida para crear el primer centro de operaciones propio del mundo fue Barcelona, para dos años más tarde replicarlo en Madrid y Valencia. En la actualidad hay 17 MC en todo el mundo de los que seis están en la Península Ibérica: cinco en España y uno en Portugal.

A lo largo de estas cuatro décadas el objetivo de Engel & Völkers siempre ha sido el mismo: la búsqueda de la excelencia. En el mercado del lujo cada detalle cuenta.



1977

Creación de **Engel & Co.**



1980

Nace **Engel & Völkers**. La primera oficina en una villa en Elbchaussee (Hamburgo) se convierte en el logotipo de la marca hasta la actualidad.



1988

Inauguración de la división **Engel & Völkers Commercial**.



1990

Apertura de la primera tienda fuera de Alemania. **Eligen Palma de Mallorca, España.**



1995

Creación de 'In-house Property Academy'.



2012

Eligen de nuevo España para el **lanzamiento del concepto 'Metropolitan Market Center'**. Abren el primer centro de operaciones propio en **Barcelona**.



2019

Inauguración de un segundo centro propio en Madrid con la apertura del **MC El Plantío**.



2018

Nueva sede corporativa de Engel & Völkers en Hamburgo.



2017

Nombramiento de **Juan-Galo Macià** como presidente de España, Portugal y Andorra.



2022

Apertura del **MC Sevilla**.



2014

Apertura del **MC Madrid y Valencia**.

E&V en cifras | 02

Las cifras de Engel & Völkers en España



3.402
millones de euros

de volumen de
intermediación en
2022



+30%

de crecimiento en
el segmento del
alquiler



**Apertura del
5º MC**

Barcelona, Madrid capital, Madrid
El Plantío, Valencia y Sevilla

Engel & Völkers en el mundo



31 países
En cinco continentes



16.462 personas
bajo el paraguas de la marca E&V



17 MC
Cinco están en España

Año record



2022



8.495

operaciones
gestionadas



4.404

transacciones de
compraventa



4.091

transacciones
de alquiler



+ de 4.000
activos de obra nueva

Compra de Magnum Partners
para complementar con obra
nueva la potente oferta de
inmuebles de segunda mano



+900
agencias

en todo el mundo

Introducción: Coyuntura económica de España | 03



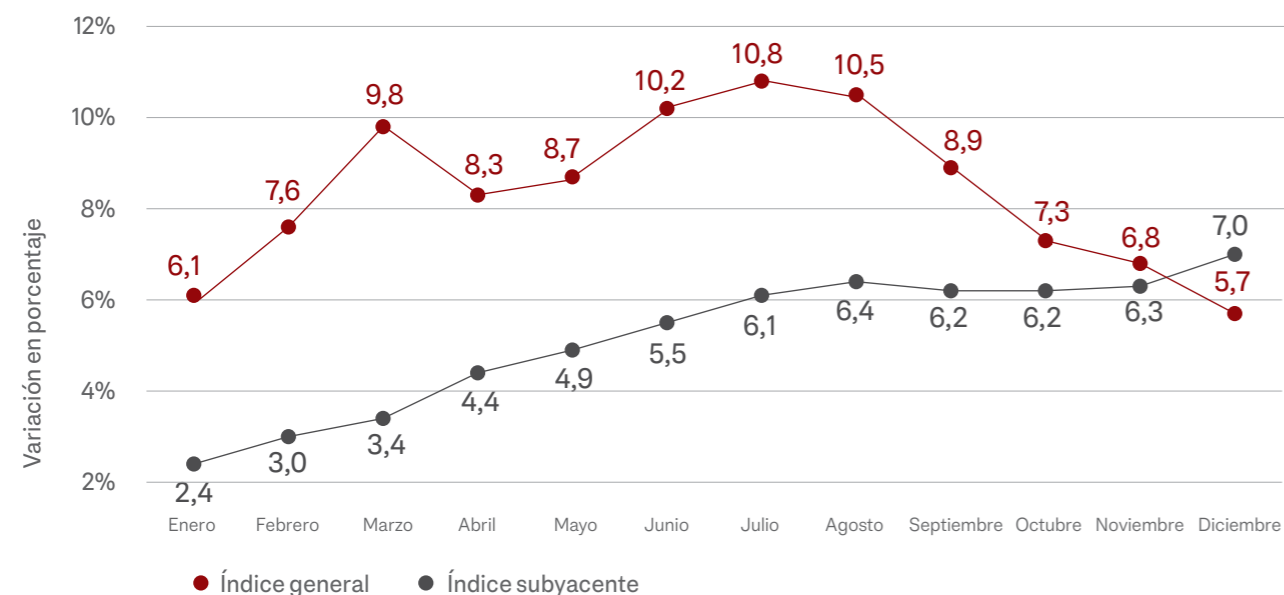
Un año sobresaliente para el mercado inmobiliario

La guerra de Ucrania, las presiones inflacionistas y la normalización de la política monetaria, con fuertes subidas de los tipos de interés en Europa y en Estados Unidos, condicionaron la evolución de la economía en 2022. En el caso de España, el producto interior bruto (PIB) creció un 5,5%, aunque en dos mitades bien diferenciadas. Un primer semestre con un crecimiento superior al 7% resultado del buen comportamiento del mercado laboral y de la solidez del consumo de los hogares. Y un segundo semestre de fuerte desaceleración -con incrementos del PIB en el tercer y cuarto trimestres del 0,1% y del 0,2%, respectivamente- por el debilitamiento del consumo privado debido a la pérdida

de poder adquisitivo de las familias. En todo caso, se evitó la recesión en parte por un impacto de la crisis energética menor de lo esperado en Europa.

La capacidad de compra de los hogares acusó la escalada de la inflación, que alcanzó su máximo en julio, en el 10,8%. A partir de ahí descendió por el abaratamiento de los productos energéticos, para terminar en el 5,7% en diciembre. La tasa subyacente, sin embargo, cerró el año en el 7%, por encima de la general, presionada por la evolución de los precios de los alimentos, tendencia que se ha mantenido en el arranque de 2023.

Evolución anual del IPC



Fuente: INE

El encarecimiento de la cesta de la compra, unido a la menor renta bruta disponible de los hogares, ha provocado una reducción del nivel de ahorro de las familias, que desde la pandemia había sido el principal sustento del consumo por el ahorro acumulado de forma forzosa.

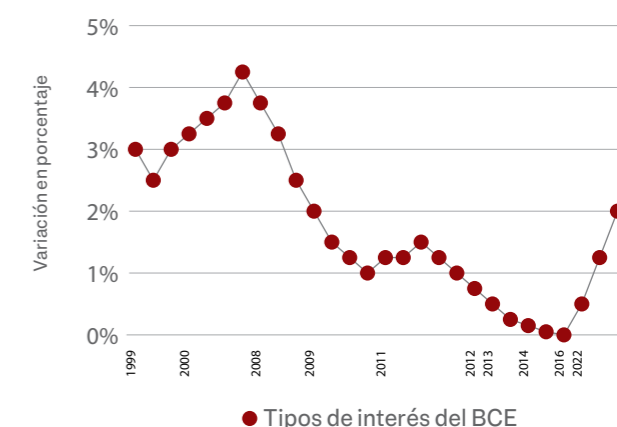
Las familias también han acusado la subida de los tipos de interés, que provoca un endurecimiento de las condiciones de financiación. El Banco Central Europeo (BCE) subió sus tipos de referencia en cuatro ocasiones a lo largo de 2022, desde el 0% hasta el 2,5%, el nivel más alto desde 2008. Este ajuste monetario se ha trasladado rápidamente al Euribor, principal índice al que se referencian las hipotecas a tipo variable en España.

El Euribor a 12 meses subió desde el -0,502% en diciembre de 2021 hasta el 3,018% de media mensual en diciembre de 2022. Para una hipoteca de 150.000 euros a 20 años, con un diferencial de +1, la subida supone pasar de una cuota mensual de 657 euros a 910 euros, 253 euros más al mes o 3.036 euros más al año.

Las previsiones de los analistas apuntan a que las subidas de los tipos de interés continuarán durante 2023, si bien irán siendo de menor intensidad a medida que vaya reduciéndose la inflación. En consecuencia, el Euribor seguirá al alza y podría situarse en el entorno del 3,75% antes de estabilizarse o descender ligeramente.

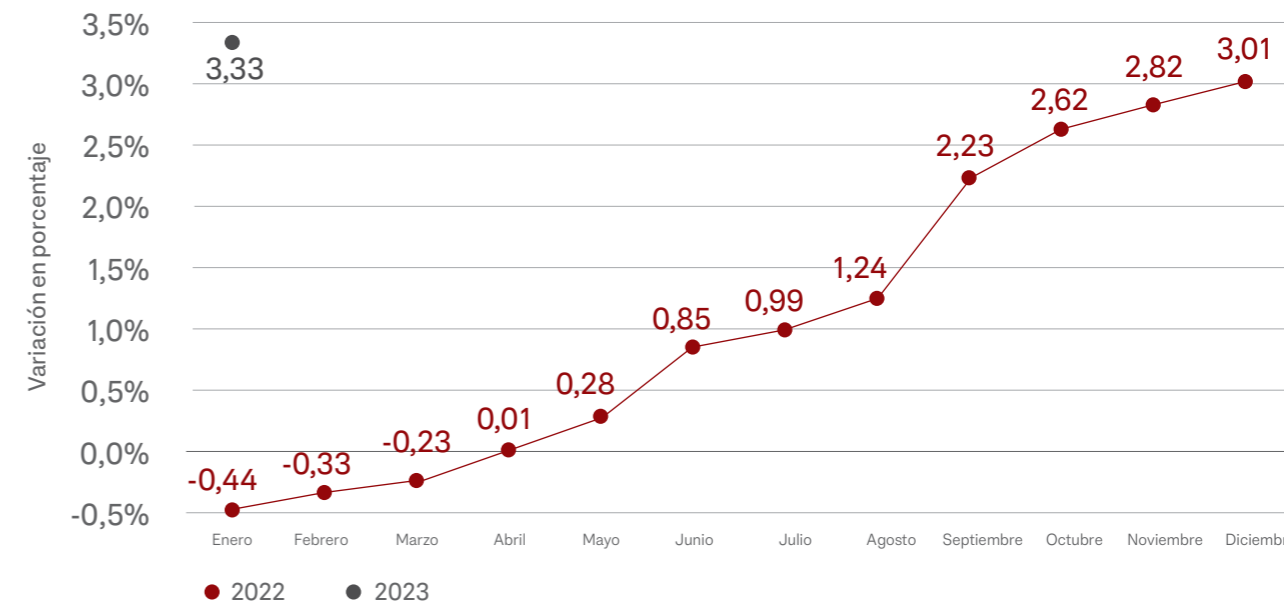
"En 2022 se vendieron cerca de 650.000 viviendas, el mejor dato desde 2007"

Evolución de los tipos de interés



Fuente: BCE

Evolución anual del Euribor



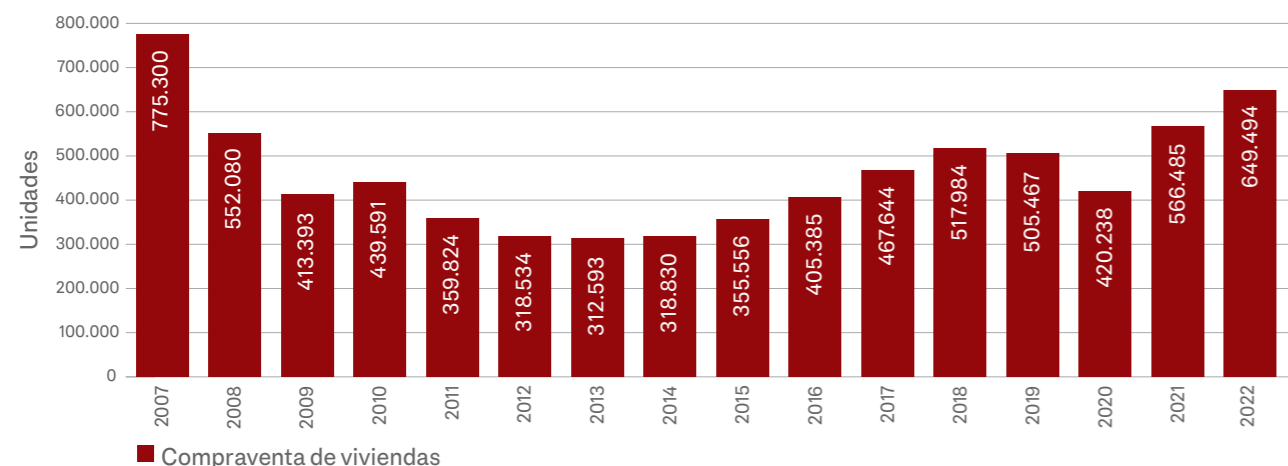
Fuente: Euribor-rates.es

Punto de inflexión

El mayor coste de la financiación hipotecaria y la menor tasa de ahorro de los hogares pueden suponer un punto de inflexión para el mercado inmobiliario tras un extraordinario 2022. El año pasado se vendieron más de 600.000 viviendas, el mejor dato desde 2007 -con Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Madrid a la cabeza-, y con muchas decisiones de compra adelantadas ante la escalada del Euribor. No obstante, las previsiones apuntan a una desaceleración durante este año, en línea con la economía y con las perspectivas para el sector inmobiliario global.

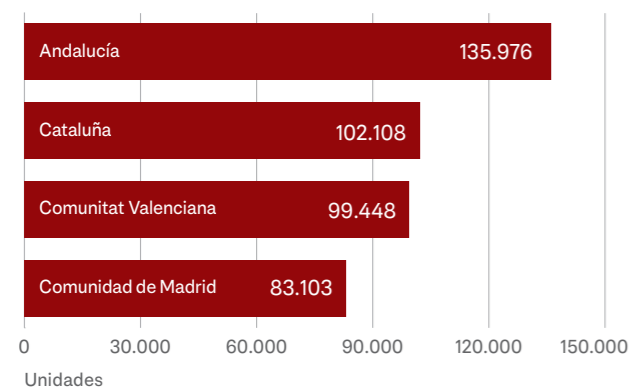
"Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Madrid registraron el mayor número de compraventas"

Evolución de la compraventa de viviendas en España



Fuente: INE

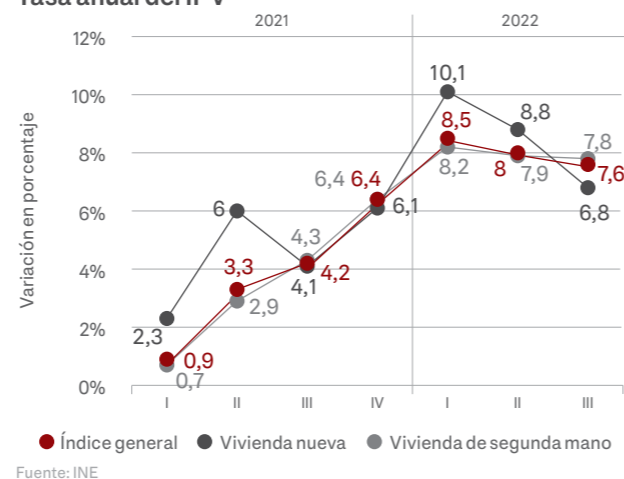
CCAA con mayor número de compraventa de viviendas en 2022



Fuente: INE

También se esperan incrementos más moderados de los precios, o incluso ajustes en determinadas zonas, si bien se descarta un hundimiento como ocurrió en la crisis de 2008. El año pasado los precios subieron un 7,6%, según el INE, con incrementos del 6,8% en el caso de la vivienda nueva y del 7,8% en la de segunda mano. Según las estadísticas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el metro cuadrado medio de las viviendas cerró el cuarto trimestre en los 1.749,2 euros, lo que supone una subida anual del 3,3%.

Tasa anual del IPV



Fuente: INE

"La subida del Euribor puede haber adelantado muchas decisiones de compra"

Los precios subieron en todas las comunidades autónomas excepto en Murcia. En Navarra, Islas Baleares y Andalucía se registraron los mayores aumentos, del 6,1%, del 5,9% y del 4,7%, respectivamente. También se situaron por encima de la media nacional Madrid, Aragón, La Rioja y Canarias. En el extremo contrario, quedaron Asturias (+1,5%), Extremadura (+0,1%) y Murcia (-0,1%).

Valor tasado medio de vivienda libre en 2022

Unidad: euros / m²

	4º trimestre	% Variación 2021-2022
TOTAL NACIONAL	1.749,2	3,3
Navarra	1.547,2	6,1
Islas Baleares	2.696,6	5,9
Andalucía	1.431,5	4,7
Madrid	2.888,1	4,6
Aragón	1.289,8	4,2
La Rioja	1.142,1	3,9
Canarias	1.619,4	3,4
Cantabria	1.512,7	3,1
Cataluña	2.145,3	2,6
Galicia	1.256,8	2,6
Castilla-La Mancha	919,1	2,5
País Vasco	2.517,1	2,5
Castilla y León	1.052,3	1,8
Comunidad Valenciana	1.317,8	1,8
Asturias	1.300,1	1,5
Extremadura	864,2	0,1
Murcia	1.025,6	-0,1

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Entre las capitales de provincia y los municipios de más de 25.000 habitantes, Santa Eulalia del Río (Ibiza) y San Sebastián registraron el mayor precio por metro cuadrado, superando en los tres casos los 4.000 euros.

Los municipios más caros

Valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes. En euros/m² a cierre del 4T 2022

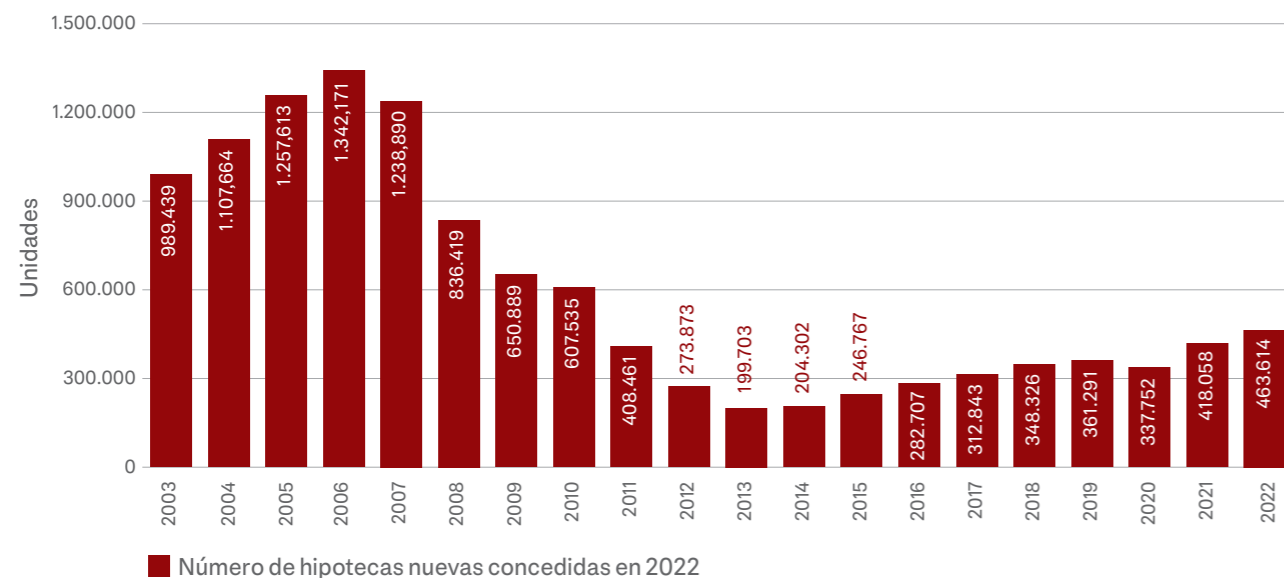
Municipio	Precio m ²
Santa Eulalia del Río	4.407,2
Ibiza	4.260,5
San Sebastián/Donostia	4.220,7
Sant Cugat del Vallès	3.954,4
Sitges	3.716,3
Calvià	3.685,5
Pozuelo de Alarcón	3.647,8
Madrid	3.575,8
Barcelona	3.551,1
Majadahonda	3.526,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El dinamismo del mercado también disparó la concesión de nuevas hipotecas, hasta las casi 470.000, la cifra más alta desde 2010, cuando se constituyeron más de 600.000. La cifra aún está lejos de los más de 1,3 millones de hipotecas que se concedieron en los máximos de 2006. El importe medio de las hipotecas sobre viviendas fue de 145.510 euros, un 5,8% más que un año antes, y el tipo de interés medio, un 2,67% en diciembre. La subida del Euribor ha estrechado la diferencia entre el tipo de interés medio de las hipotecas a tipo fijo (2,93%) y a tipo variable (2,18%). También ha impulsado el número de hipotecas nuevas constituidas a tipo fijo, que suponen el 65,5% del total frente al 34,5% a tipo variable.



Número de hipotecas nuevas concedidas en 2022



Fuente: INE

"Los precios subieron en todas las comunidades autónomas excepto en Murcia"

"La concesión de nuevas hipotecas alcanzó la cifra más alta desde 2010"

Alquiler

En un entorno de elevada inflación y medidas adoptadas en muchos países para mitigar su impacto, el mercado del alquiler fue uno de los protagonistas en 2022. El sector ha ido ganando peso en los últimos años en el mercado residencial español, dominado tradicionalmente por las viviendas en propiedad. Si en 2012 apenas el 21,1% de los españoles vivía de alquiler, en 2021 ese porcentaje había subido más de tres puntos, hasta el 24,2% -según los últimos datos disponibles de Eurostat-, si bien todavía por debajo de la media europea.

Esta tendencia puede verse reforzada por el encarecimiento de las hipotecas, que disuade operaciones de compra, y a pesar de la evolución de los precios. Estos han subido, a niveles récord en algunas ciudades, como consecuencia de la creciente demanda y la escasez de oferta fruto de la preferencia de venta por parte de los propietarios y la sobrerregulación del mercado. Para hacer frente a la inflación, el Gobierno aprobó medidas como el tope a la actualización de los alquileres según el IPC a un máximo del 2%, que se prorrogará durante todo 2023. Sin embargo, no han conseguido frenar la tendencia alcista de los alquileres y el mercado sigue tensionado y no solamente en las grandes ciudades.

Durante el pasado año, el alquiler ha sido el segmento que más ha crecido en Engel & Völkers España, hasta un volumen de intermediación de 122,6 millones de euros impulsado, principalmente, por el incremento del precio de las operaciones hasta un coste medio de 2.497 euros.



"Estamos observando tomas de decisiones más largas y ofertas más agresivas, debido a la actual coyuntura económica"

Constanza Maya
Head of operations & expansion de Engel & Völkers Iberia



◆ **Zona Centro**

COMUNIDAD DE MADRID

◆ **Zona Este**

CATALUÑA
COMUNIDAD VALENCIANA

◆ **Zona Sur**

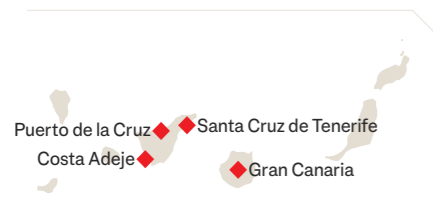
ANDALUCÍA

◆ **Zona Norte**

GALICIA
ASTURIAS
CANTABRIA
PAÍS VASCO
NAVARRA
CASTILLA Y LEÓN

◆ **Islas**

CANARIAS
BALEARES



TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

Zona Centro

Comunidad de Madrid



Comunidad de Madrid | Madrid capital



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Año histórico en Madrid

Madrid es la región donde más ha vuelto a crecer el precio de la vivienda en 2022, según los últimos datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, únicamente superada por Baleares. Esta imparable tendencia alcista la ha convertido en la segunda provincia con una mayor hipoteca media y la tercera con una mayor tasa de esfuerzo inmobiliario -porcentaje de la renta anual disponible del hogar necesario para pagar la vivienda-.

En la Comunidad de Madrid se realizaron 67.882 transacciones de compraventa de viviendas, según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Sólo la capital acaparó 35.901 operaciones, con un incremento del 11%, en lo que ha significado el mayor registro desde 2006. Este dinamismo del mercado inmobiliario junto a la reactivación de nuevos desarrollos urbanísticos, tanto de viviendas como de oficinas, no ha dado tregua a la tendencia alcista de los precios.

En la capital, el coste medio de la vivienda volvió a registrar un crecimiento de doble dígito por segundo año consecutivo entre las propiedades vendidas por Engel & Völkers, hasta alcanzar un precio medio de 5.570 euros/m².

La enérgica demanda interna y el paulatino regreso del comprador extranjero mantiene a Madrid como una de las regiones más atractivas para la inversión. En este sentido, Engel & Völkers ha incrementado la presencia de clientes internacionales desde el 16% hasta el 23%. Casi una cuarta parte de las operaciones de compraventa realizadas en la ciudad de Madrid por parte de la inmobiliaria ha sido con extranjeros, donde cabe destacar la mayor presencia de los estadounidenses junto a los habituales latinoamericanos. Las principales razones son, por un lado, la fortaleza del dólar y, por otro, la seguridad que ofrece invertir en activos inmobiliarios en tiempos de inflación al alza. Desde mediados del pasado año, momento en el que el dólar se equiparó al euro, el mercado inmobiliario español ganó aún más atractivo para los inversores llegados del otro lado del Atlántico.



Distritos de la ciudad de Madrid



Precios en €/m²

Distrito	Precio	Distrito	Precio
Salamanca	7.662	Tetuán	4.121
Retiro	5.261	Arganzuela	4.096
Centro	5.256	Barajas - Alameda de Osuna	3.686
Chamartín	5.222	San Blas-Canillejas	3.586
Moncloa-Aravaca	4.742	Fuencarral-El Pardo	3.570
Chamberí	4.600	Villa de Vallecas	3.426
Ciudad Lineal - Arturo Soria	4.588	Vicálvaro	2.785
Hortaleza - Conde Orgaz	4.274		

Madrid, distrito a distrito

Por distritos, el precio más elevado vuelve a situarse en Salamanca, donde el coste medio de las viviendas gestionadas por Engel & Völkers en 2022 supera los 7.000 euros/m², llegando en operaciones puntuales y viviendas muy singulares a rozar los 14.000 euros/m². Por detrás, con precios medios superiores a los 5.000 euros/m², quedan Retiro, Centro y Chamartín, tras registrar subidas entre un 3% y un 15% respecto al año 2021, según las operaciones realizadas por la inmobiliaria.

Una cuarta parte de las ventas gestionadas por Engel & Völkers en Madrid capital se ha concentrado en el distrito de Salamanca, seguido por la zona de Conde Orgaz-Piovera, Centro, Chamartín, Chamberí y Retiro.

Al otro lado de la balanza, tan sólo Vicálvaro es uno de los distritos madrileños donde opera Engel & Völkers que mantiene su precio medio por debajo de los 3.000 euros/m². Un barrio donde el coste se ha visto impulsado por el auge de las promociones en El Cañaveral.

Precio de la vivienda en Madrid

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Madrid Ciudad	1.603	14.536	5.570
Salamanca	2.470	13.877	7.662
Retiro	3.320	14.536	5.261
Centro	3.070	8.091	5.256
Chamartín	3.472	8.433	5.222
Moncloa-Aravaca	1.667	6.250	4.742
Chamberí	3.500	6.500	4.600
Ciudad Lineal - Arturo Soria	2.788	7.197	4.588
Hortaleza - Conde Orgaz	2.957	6.575	4.274
Tetuán	2.009	7.467	4.121
Arganzuela	1.603	6.123	4.096
Barajas - Alameda de Osuna	2.794	5.000	3.686
San Blas-Canillejas	2.419	6.107	3.586
Fuencarral-El Pardo	3.372	3.767	3.570
Villa de Vallecas	3.426	3.426	3.426
Vicálvaro	2.785	2.785	2.785



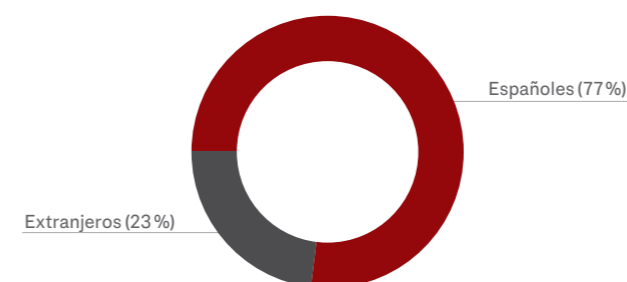
En un contexto donde ya no se ofrecen las favorables condiciones de los créditos hipotecarios de los últimos años, se ha reducido el número de clientes de la inmobiliaria que han optado por financiar la compra de la vivienda hasta el 56% frente al 61% del ejercicio anterior.

La tipología más demandada en la capital es un piso con terraza de una superficie media de 150 m² distribuida en tres dormitorios. No obstante, varía mucho de unas zonas a otras de la ciudad. Las viviendas vendidas por Engel & Völkers en Chamartín y Salamanca superaron la media hasta situarse en torno a los 200 m² distribuidos en cuatro dormitorios, mientras que la media en el distrito Centro se situó en torno a 100 m².

Tipología de propiedad más demandada en Madrid



Los compradores de vivienda en Madrid por nacionalidad

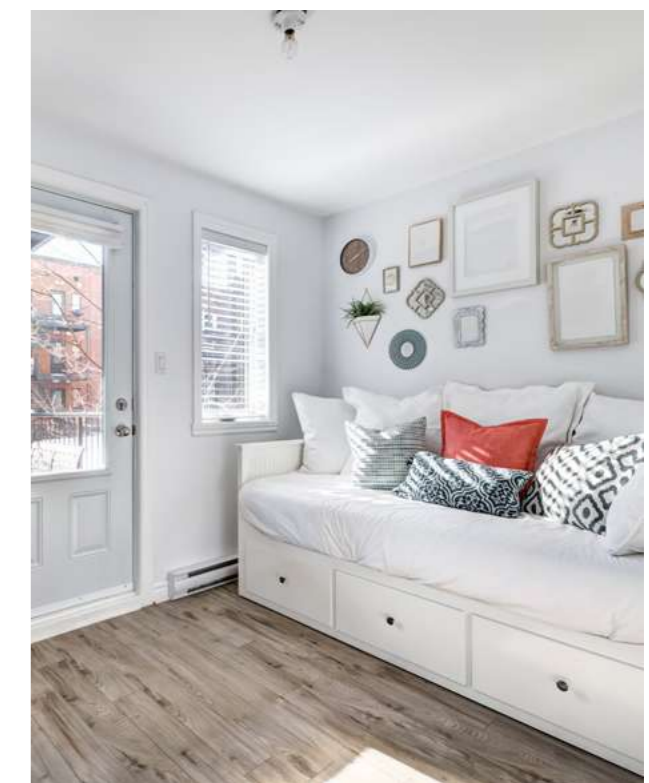
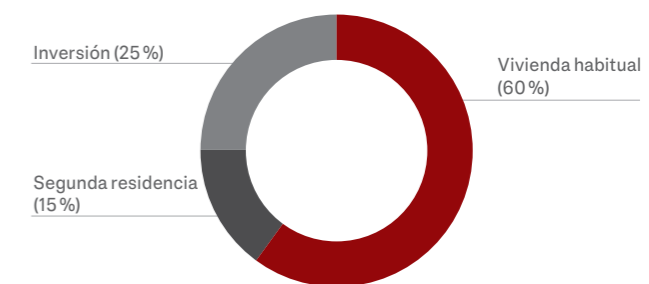


En 2022 se registró un alza del número de compradores extranjeros en Madrid desde el 16% de 2021 hasta copar el 23% de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en la capital. Los clientes internacionales estuvieron liderados por los mejicanos (3,45%), seguidos por los estadounidenses (2,12%) y franceses (1%). También se ha observado un creciente interés por los colombianos a lo largo del año.

Salamanca y Centro acapararon el mayor interés internacional, mientras que en distritos como Chamberí, Chamartín, Retiro o Tetuán también se cerraron operaciones con clientes extranjeros de las nacionalidades mencionadas, así como por parte de italianos, irlandeses, alemanes, argentinos y británicos, entre otros. La presencia de asiáticos se concentra en Tetuán, por parte de chinos y filipinos, principalmente

Pese al fuerte incremento registrado en el precio de la vivienda, la fortaleza del dólar otorga a los inmuebles madrileños un precio muy competitivo para los americanos en comparación con el resto de Europa.

Motivos de compra de vivienda



Comunidad de Madrid | Madrid periferia



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El cambio de prioridades provocado por el confinamiento otorgó una renovada demanda a las áreas metropolitanas de las grandes ciudades al ofrecer viviendas unifamiliares o pisos más amplios y con grandes espacios exteriores más difíciles de encontrar en la capital. Eso provocó una fuerte demanda y alza de precios en 2020 que tuvo una pausa en 2021. Tras esta estabilización, en 2022 se ha vivido un nuevo repunte de demanda y precios.

El coste de las viviendas gestionadas por Engel & Völkers en la periferia de Madrid ha registrado un significativo repunte de doble dígito hasta superar los 3.000 euros/m² de media.

Precio de la vivienda en los alrededores de Madrid

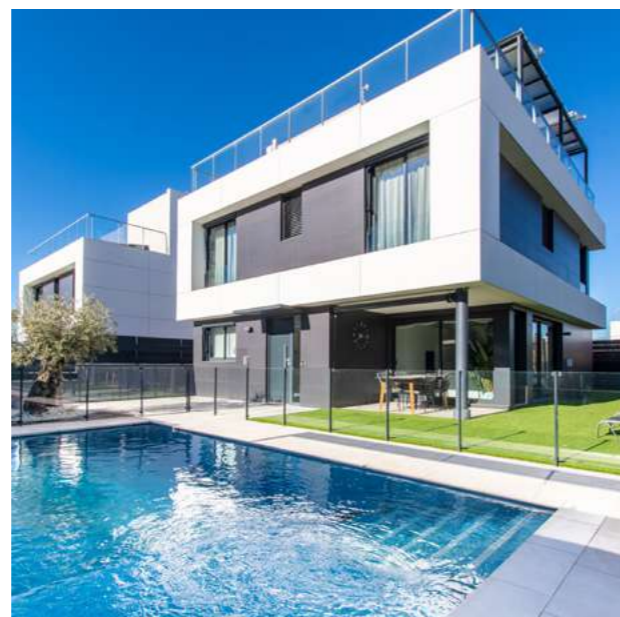
(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Periferia Madrid	944	7.622	3.144
Montecarmelo	-	-	4.721
Puerta de Hierro	-	-	4.224
Sanchinarro - Las Tablas - Valdebebas	1.200	7.197	4.195
Majadahonda - Las Rozas	1.104	4.600	3.083
Pozuelo de Alarcón	1.327	7.819	3.700
Alcobendas, San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos y Colmenar Viejo	944	4.091	2.456
Torreledones	1.393	2.575	2.418
Boadilla del Monte, Arroyomolinos, Villaviciosa de Odón, Alcorcón, Móstoles y Villafranca del Castillo	1.225	4.122	2.302
Sierra de Madrid (*)	1.053	2.778	1.669

(*) Incluye los municipios de Alpedrete, Becerril de la Sierra, Collado Mediano, Collado Villalba, El Boalo, El Escorial, Guadarrama, Matalpino, Morzarzal, Navacerrada, San Lorenzo del Escorial, Valdemorillo, Brunete, Navalcarnero, Cerceda, Los Molinos, Manzanares del Real y Villanueva de la Cañada.

La tipología de vivienda más demandada en la periferia de Madrid varía mucho en función de los municipios. En las zonas más cercanas a la capital, como Montecarmelo, Sanchinarro, Las Tablas o Valdebebas se buscan pisos con terraza de entre 150 y 195 m² distribuidos en tres o cuatro dormitorios, mientras que en la cercana y exclusiva Puerta de Hierro, el inmueble más buscado es un piso o casa con jardín de más de 200 m² distribuidos en cinco dormitorios.

También pisos con grandes metrajés y terraza es lo más demandado en Pozuelo de Alarcón y Majadahonda frente al resto de la zona noroeste de Madrid con los principales municipios de la sierra de Guadarrama a la cabeza, donde la preferencia son los unifamiliares entre 200 y 300 m².



Comunidad de Madrid | Alquiler

El actual contexto inflacionista y de subida de tipos, unido al desplome de la oferta ante la sobrerregulación del mercado del alquiler y la preferencia a vender por parte de los propietarios ha situado los precios en niveles de máximos históricos.

El precio medio del alquiler se ha disparado un 20%, hasta superar los 20 euros/m² en el centro de la ciudad y los 13 euros/m² en los alrededores, según las operaciones realizadas por Engel & Völkers el pasado año. En los distritos de Salamanca y Aravaca-Moncloa se han superado cotas de 50 euros/m².

Precio del alquiler en Madrid

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Madrid capital	7,33	56,25	21,28	23,74
Periferia Madrid	5,71	29,41	13,19	22,10

La tipología de vivienda más solicitada por los inquilinos en Madrid es un piso en las áreas más emblemáticas. Por su parte, en zonas de la periferia, la amplitud de espacios se impone y la demanda se centra en pisos con terraza de unos 170 m² ubicados en Pozuelo de Alarcón.

Tipología de propiedad más demandada para arrendar en Madrid capital



El cliente internacional ya regresó con fuerza a Madrid en 2021 hasta acaparar el 40% de las operaciones de alquiler gestionadas por Engel & Völkers, si bien en el pasado ejercicio fueron más los extranjeros que arrendaron una vivienda de la inmobiliaria que los nacionales, hasta copar el 53% de las operaciones. Los estadounidenses fueron los más activos (6,4%), seguidos de los franceses e italianos, con el 5,8% y 5,6%, de los alquileres foráneos respectivamente.

En la periferia, la presencia de los extranjeros también ha crecido hasta llegar a acaparar un 32% de las operaciones de arrendamiento frente al 25% del ejercicio anterior, con los argentinos, estadounidenses e italianos a la cabeza. El 90% de los inquilinos que optan por alquilar con Engel & Völkers en los alrededores de Madrid destinan la vivienda a residencia habitual.

Precio del alquiler por distritos

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Salamanca	11,81	56,25	22,55	15,05
Centro	10,1	45,83	21,33	17,85
Chamberí	10,74	41,18	21,44	19,78
Retiro	11,32	36,36	19,66	11,70
Chamartín	11,97	35,12	21,20	27,71
Tetuán	10,24	21,74	17,20	14,67
Arganzuela	8,5	29,72	18,08	21,34
Moncloa-Aravaca	7,33	53,85	24,46	-
Ciudad Lineal	12,86	15,26	13,70	-2,14
San Blas-Canillejas	9,94	13,33	11,69	-11,44
Hortaleza	9,35	13,5	10,97	-10,08
Moratalaz	11,54	11,54	11,54	-5,41
Fuencarral-El Pardo	12,32	12,32	12,32	7,13
Barajas	10,25	17	13,50	27,36



TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

Zona Este

Cataluña
Comunidad Valenciana



Cataluña | Barcelona capital



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Moderación de precios

En 2022, el coste medio de las viviendas vendidas por Engel & Völkers en Barcelona se ha situado en 4.691 euros €/m², lo que supone una subida del 4%, y la convierte en la gran ciudad española donde menos ha crecido el precio de los inmuebles en 2022.

Si entre 2016 y 2020 los incrementos registrados en la Ciudad Condal fueron muy superiores a la media nacional, en los dos años transcurridos desde la pandemia la tendencia ha sido de estabilización frente a mercados como el madrileño, que ha vuelto a crecer a doble dígito. Esto ha provocado un distanciamiento en el coste de las propiedades de ambas capitales cercano a los 1.000 euros/m², según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers.

El vuelco por parte del Banco Central Europeo (BCE) en política monetaria para intentar contener una inflación desbocada ha disparado los tipos de interés a su mayor nivel

desde 2008. En este contexto, el porcentaje de compradores de Engel & Völkers que decidió solicitar una hipoteca para hacer frente a la adquisición de una vivienda en Barcelona bajó desde el 63% hasta el 53%, entre las operaciones cerradas por la inmobiliaria.

Unos créditos más caros que, junto a la ralentización del mercado laboral y una menor presencia del inversor internacional que en el pasado, hacen prever que se prolongue el mantenimiento de precios e incluso que se produzcan descensos. En este sentido, el último dato ofrecido por los Registradores de la Propiedad aflora la primera caída de precios en diez trimestres, provocada por el frenazo de la vivienda de segunda mano.

Un cambio de tendencia de precios que no es previsible que se produzca en el mercado del alquiler, donde aún no se percibe el freno pese a haber roto su techo histórico.



Distritos de la ciudad de Barcelona



Precios en €/m²

Distrito	Precio	Distrito	Precio
Eixample	5.295	Ciutat Vella	4.163
Sarrià-Sant Gervasi	5.089	Sants-Montjuïc	3.944
Sant Martí	5.022	Horta-Guinardó	3.307
Gràcia	4.861	Sant Andreu	3.293
Les Corts	4.564	Nou Barris	2.865

Barcelona distrito a distrito

En un análisis por distritos se observa la mencionada estabilidad de precios excepto en Sant Martí y Sants-Monjuïc, donde las operaciones gestionadas por Engel & Völkers han visto subir el coste medio más del 10%. La razón es la venta de viviendas muy singulares, como la llevada a cabo en Sant Martí a un precio de 13.798 euros/m² y que la ha convertido en la operación más cara comercializada por la inmobiliaria en la ciudad durante el pasado ejercicio. Muy cerca de esa cota ha quedado otra exclusiva transacción realizada en la zona Eixample a 13.220 euros/m², si bien las siguientes han sido por debajo de los 8.000 euros/m².

Tres de los distritos más exclusivos de la ciudad: Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y Gràcia, han mantenido estables sus precios. El primero se mantiene como el segundo más caro de la capital, mientras que Les Corts, en plena transformación urbanística con la peatonalización de varias de sus calles, es superado por otros como Gràcia.

La reactivación sostenida de la demanda desde comienzos de 2021 tenía como finalidad la compra de vivienda habitual que, en el caso de las operaciones gestionadas con Engel & Völkers en Barcelona, han totalizado el 69% de las compras.

La mayor parte de las compraventas realizadas por la inmobiliaria en 2022 se han concentrado en Eixample, Ciutat Vella, Gràcia y Sant Martí, todos ellos distritos donde el precio medio se ha situado por encima de los 4.000 euros/m².

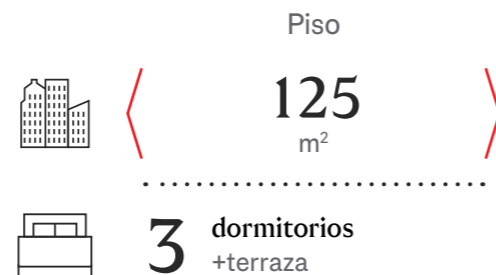
Precio de la vivienda en Barcelona

(Datos euros/m²)

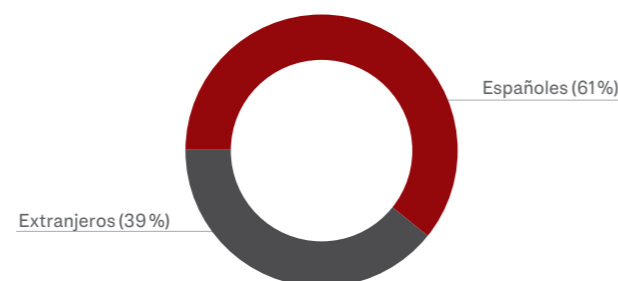
	Mínimo	Máximo	Medio
Barcelona Ciudad	1.387	13.798	4.691
Eixample	2.907	13.220	5.295
Sarrià-Sant Gervasi	2.708	8.893	5.089
Sant Martí	1.387	13.798	5.022
Gràcia	2.970	8.616	4.861
Les Corts	3392	7.080	4.564
Ciutat Vella	1.494	7.624	4.163
Sants-Monjuïc	2.500	5.613	3.944
Horta-Guinardó	1.920	6.121	3.307
Sant Andreu	2.489	3.958	3.293
Nou Barris	2.565	3.165	2.865

Fuente: Engel & Völkers.

Tipología de propiedad más demandada



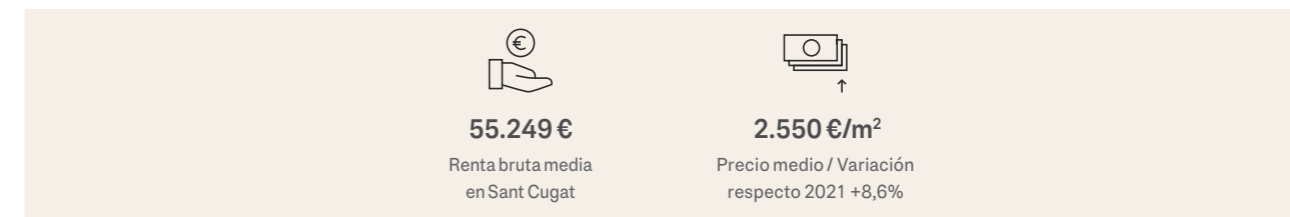
Los compradores de vivienda en Barcelona por nacionalidad



En 2022 el número de clientes internacionales de Engel & Völkers creció en Barcelona 6 puntos porcentuales desde el 33% registrado el año anterior. Las nacionalidades más activas fueron la francesa (4,5%), italiana (4%) y alemana (3,6%), con una clara preferencia por distritos como Ciutat Vella, donde los extranjeros prácticamente triplicaron a los compradores nacionales. Eixample, Gràcia, Sant Gervasi, Sant Martí y Sants – Montjuïc son otros de los distritos preferidos por los extranjeros, donde destacó la presencia de estadounidenses.



Cataluña | Alrededores de Barcelona



Fuente: Población (INE), Renta bruta (Agencia Tributaria).

El confinamiento fruto de la pandemia provocó un cambio de tendencia en la tipología de producto más demandado aumentando el interés por las viviendas del área metropolitana de Barcelona. Esto ha tenido un impacto directo en el espectacular crecimiento de las ventas de Engel & Völkers en los alrededores de la Ciudad Condal durante los dos últimos años. Si en 2021 duplicaron las realizadas en 2020, el pasado ejercicio se ha cumplido el pronóstico del incremento de ventas del 40% en los alrededores de la ciudad previsto en este mismo informe el pasado año.

Esta fuerte demanda ha ejercido una presión al alza en los precios de las viviendas vendidas por Engel & Völkers en los alrededores de Barcelona hasta impulsarlos un 8,6%. Una zona muy diversa en la que se encuentran varios de los municipios con mayor renta de España como son Matadepera, con una renta bruta media de 59.395 euros, y Sant Cugat del Vallès, con una renta media de 55.249 euros, según los datos de la estadística de los declarantes del IRPF por municipios de la Agencia Tributaria.



Precio de la vivienda en los alrededores de Barcelona

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Gavà	2.951	8.523	4.668
Hospitalet	2.357	6.725	4.070
Castelldefels	1.759	5.465	3.593
Sant Cugat	1.305	6.250	3.342
Baix Llobregat Sud	818	4.615	2.533
Maresme	1.050	5.638	2.493
Sabadell	1.041	2.977	2.125
Vallès Oriental (*)	980	4.938	2.064
Interior+Vilanova (**)	923	11.544	2.009

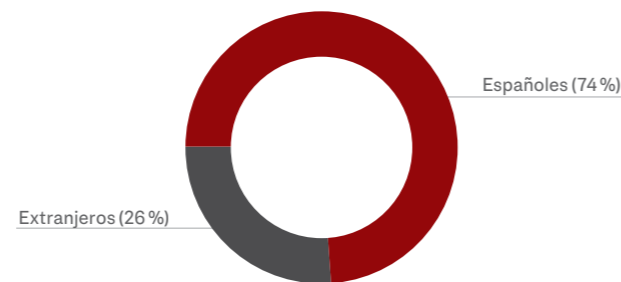
(*) Comprende Vallès Oriental, Badalona, Santa Coloma y Sant Adrià de Besòs
(**) Comprende Garraf, Alt Penedès, Baix Llobregat Nord, Anoia y Bages

En Sant Cugat, la tipología de vivienda más demandada a lo largo del pasado año fue una casa unifamiliar con jardín, con una superficie de más de 230 m² distribuida en 4 dormitorios, similar a la vivienda más solicitada en las comarcas de Maresme, Garraf, Anoia y Bages.

Tipología de propiedad más demandada



Compradores por nacionalidad en los alrededores de Barcelona



El número de compradores extranjeros se triplicó en 2022 hasta acaparar el 26% de las ventas realizadas por la inmobiliaria en los alrededores de Barcelona, con los alemanes (3,7%), franceses y chinos, a la cabeza. Los estadounidenses, italianos y británicos son otras de las nacionalidades muy presentes en la zona, donde se cierran también operaciones con clientes procedentes de los Países Bajos e Israel.

El 87% de los compradores lo hace para vivienda habitual y el 70% de los clientes de Engel & Völkers en los alrededores de Barcelona recurre a la financiación para la adquisición del inmueble.



Barcelona | Alquiler

Los precios en el mercado del alquiler residencial muestran un comportamiento opuesto al de compraventa entre el centro de Barcelona y alrededores. Mientras el precio medio en la capital se dispara un 22%, hasta superar los 20 euros/m², en los alrededores el coste medio sube un 4% hasta rozar los 14,5 euros/m².

Precio del alquiler en Barcelona

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Barcelona ciudad	5,9	128,21	20,92	22,34
Alrededores Barcelona	3,25	51,97	14,46	4,03

La falta de oferta es la principal razón para la escalada alcista de los precios en la capital catalana, la inseguridad jurídica y la falta de un marco regulador estable ha tensionado aún más el mercado. Muchos de los pequeños propietarios decidieron vender, explorar el mercado del alquiler temporal o dejar sus propiedades cerradas.

La subida de tipos también ha cambiado la percepción del inversor respecto al alquiler, que ha comenzado a competir con otras alternativas como las Letras del Tesoro. Este activo ofrece una rentabilidad del 3%, aún por debajo de la de los alquileres pero sin la inseguridad jurídica que rodea al arrendamiento.

Respecto a la demanda, existe por un lado el cliente que quería comprar y debido a la subida de tipos pospone su decisión y apuesta por el alquiler y, por otro lado, el cliente internacional que viene con más fuerza que nunca debido a que desde la pandemia se extiende más el teletrabajo.

Tipología de propiedad más demandada para arrendar en Barcelona capital



La tipología de vivienda más solicitada por los inquilinos en Barcelona es un piso de 100 m² con dos dormitorios en las áreas más céntricas como Eixample, mientras que en los alrededores de la ciudad vuelve a ser Sant Cugat del Vallés la zona preferida también para arrendar un piso, preferiblemente con metrajés de 190 m².

Tipología de propiedad más demandada para arrendar en los alrededores de Barcelona



Precio del alquiler por distritos

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Ciutat Vella	8,85	120,69	23,18	33,22%
Eixample	7,92	128,2	21,46	21,93%
Sant Martí	8	45	20,82	19,66%
Gràcia	8	45	20,15	18,53%
Sants-Montjuïc	9,11	32	19,78	27,61%
Les Corts	12,39	36,4	19,35	19,44%
Sarrià-Sant Gervasi	10,1	35,7	19,29	19,07%
Horta-Guinardó	11,6	26,2	17,63	26,83%
Nou Barris	15,52	17,5	16,24	-
Sant Andreu	10	14,9	12,31	-6,74%

El cliente internacional ha regresado con fuerza a Barcelona en el último año hasta acaparar el 70% de las operaciones de alquiler gestionadas por Engel & Völkers en la ciudad. Los franceses han sido los más activos en la capital, copando el 7,5% de los alquileres foráneos, seguidos por los italianos (6,6%), con una presencia creciente de los estadounidenses. En los alrededores, los rusos (7,3%) han liderado los alquileres junto a los italianos y estadounidenses.

Cataluña | Tarragona · Costa Dorada



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Patrimonio de la Humanidad por la Unesco y centro turístico por excelencia, Tarragona mantiene unos precios inmobiliarios moderados en comparación con la capital catalana. De hecho, las operaciones gestionadas por Engel & Völkers durante 2022 han registrado un leve descenso del 1,5% respecto al ejercicio anterior, hasta situar el precio medio en 1.937 euros/m².

Pero esta caída de precios no ha tenido lugar en todas las zonas de la ciudad. Eixample, que se mantiene como el distrito más caro, ha alcanzado precios máximos de 3.825 euros/m², tras vivir significativos incrementos, mientras que Llevant ha sufrido descensos que ha situado su coste medio por debajo de los 2.000 euros/m².

Precio de la vivienda en Tarragona

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Eixample	2.640	3.825	2.923
Mora-Tamarit	1.559	3.171	2.121
Llevant	1.550	2.261	1.970
Part Alta	740	2.390	1.565
Nou Eixample	1.055	2.194	1.523

En La Mora-Tamarit, donde se ubican las viviendas más demandadas de la ciudad por su proximidad a la playa, se han alcanzado precios de 3.171 euros/m², en una zona donde se solicitan principalmente casas de 300 m² y cuatro dormitorios, tipología muy similar a la buscada por los clientes en Llevant. En el resto de la ciudad, lo más demandado son áticos entre 100 y 150 m² de tres o cuatro dormitorios.

Las familias firman la totalidad de las operaciones como es habitual en la ciudad, si bien a lo largo de 2022 se ha observado un incremento de compradores extranjeros de 9 puntos porcentuales, hasta acaparar el 27% de las adquisiciones. A la habitual presencia en La Mora-Tamarit, el pasado año Engel & Völkers ha cerrado también operaciones en Eixample y la parte alta de la ciudad.

Compradores nacionales vs extranjeros en Tarragona



Costa Dorada

La costa sur de Cataluña dispone también de una importante oferta de ocio y turismo como la capital de la provincia. Pero a diferencia de Tarragona, en la Costa Dorada los precios se han incrementado un 9% de media en la zona en la que opera Engel & Völkers, con las subidas más significativas centradas en Bonmont y Cambrils. Por el contrario, se han registrado descensos en la zona de Miami Playa (ubicada también en el municipio de Mont-roig del Camp) y Salou.

Precio de la vivienda en Costa Dorada

(Datos euros/m²)

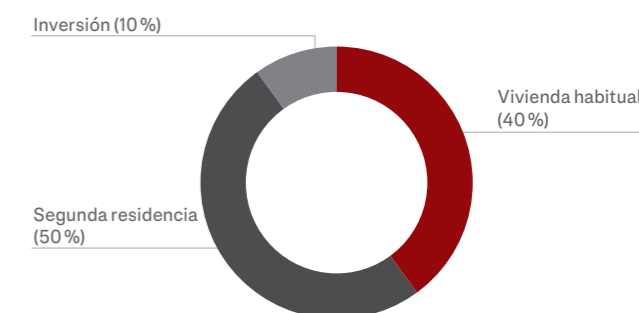
	Mínimo	Máximo	Medio
General	1.750	2.250	1.860
Cambrils	1.950	3.720	2.560
Reus	2.065	2.065	2.065
Mont-roig Bonmont	1.500	1.820	1.670
Vila-seca / La Pineda	1.665	1.665	1.665
Mont-roig Miami Platja	1.340	1.595	1.360
Salou	1.050	1.215	1.130
Alrededores litoral Costa Dorada	935	1.090	1.010

Las propiedades más demandadas en la costa tarraconense cuentan con jardín, terraza y piscina ya sean casas unifamiliares, adosados o pisos. Las de mayor metraje se encuentran en Salou, mientras que las propiedades de dimensiones entre 130 y 180 m² se ubican en Vilaseca y La Pineda y Reus, respectivamente. La mayoría de las compras gestionadas en 2022 por Engel & Völkers fueron de segunda residencia salvo en Reus y Vilaseca, donde el 100% de las adquisiciones se destinó a vivienda habitual. Cabe destacar que en Salou el objetivo del 50% de las compras realizadas era la inversión.

Tipología de propiedad más demandada

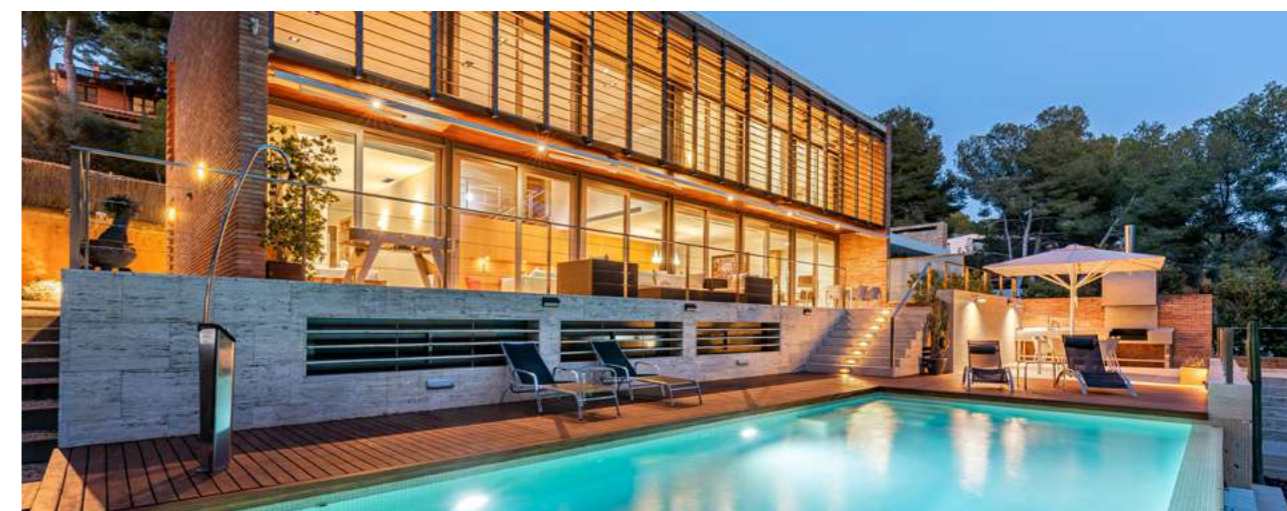


Motivos de compra de vivienda



Tras las restricciones de la pandemia, ha regresado con fuerza el interés por parte del comprador extranjero, que se ha equiparado prácticamente con el nacional. Los franceses se han decantado por Mont-roig y Cambrils, donde también ha existido una destacada presencia de ingleses y belgas, mientras que los alemanes han preferido Salou.

Financiación de la compra de vivienda



Cataluña | Lleida · Valle de Arán · Cerdanya



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Lleida es la capital de provincia catalana con el precio de la vivienda más bajo. No obstante, en 2022 registró un incremento cercano al 6%, situando el coste medio de las transacciones cerradas por Engel & Völkers en la ciudad en 1.094 euros/m², muy por debajo del resto. El perfil del comprador lo dibujan parejas jóvenes y familias locales que destinan la vivienda adquirida a residencia habitual así como residentes de comarcas aledañas.

La tónica dominante en Lleida ha sido un alza de precios generalizada, excepto en el centro histórico y en la zona de Pardinyes, donde se han registrado leves descensos.

Precio de la vivienda en Lleida

	2021	2022	Variación%
Ciutat Jardí	1.393	1.764	26,60
Cap Pont	1.345	1.345	0
Pardinyes	1.208	1.184	-2,00
Universitats	1.028	1.141	11,00
Rambla Ferran	989	1.115	12,70
Joc de la Bola	959	1.110	15,70
Bordeta	965	1.066	10,50
Centre històric	1.030	994	-3,50
Mangraners	771	795	3,10

El prototipo de vivienda más solicitado son los pisos, excepto en zonas como Ciutat Jardí, donde la propiedad ideal es una casa de 200 a 300 m² con jardín y piscina.

Tipología de propiedad más demandada en Lleida ciudad



Financiación de la compra de vivienda



Valle de Arán

El Valle de Arán es una comarca de alta montaña situada en la vertiente septentrional de los Pirineos centrales. Baqueira Beret está ubicada en la vertiente norte y tiene una gran influencia atlántica. El pueblo que da nombre a la estación es el más conocido de los 33 que componen la comarca y es también el que concentra el mayor número de operaciones inmobiliarias que se realizan en la zona.

El incremento de los precios ha sido generalizado a lo largo del pasado año si bien Vielha, capital del Valle de Arán y centro neurálgico de la comarca, es junto a Bajo Arán la zona con los mayores repuntes.

Precio de la vivienda en Valle de Arán

	2021	2022	Variación%
Baqueira	4.950	5.200	5,1
Naut aran (excl. Baqueira)	3.400	3.600	5,9
Vielha	2.500	2.680	7,2
Bajo Arán	1.500	1.610	7,3

Este año 2022 se ha incrementado el porcentaje de compradores internacionales un 10%, la mayoría de ellos se han concentrado Naut Aran aunque el cliente extranjero también se ha fijado en Vielha, cada vez más demandada por los servicios que ofrece. La francesa y la británica son las nacionalidades más interesadas en esta bonita comarca.

El 70% de las compras son de segunda o tercera residencia.

Tipología de propiedad más demandada en Valle de Arán



La única zona donde lo más solicitado son las casas es en el Bajo Arán, donde se valora la tranquilidad y las vistas. Las casas con jardín de 100 a 200 m² y de tres a cuatro dormitorios en Betlan y Aubert son las propiedades más demandadas en la zona que mantiene los precios más baratos en el entorno de los 1.600 euros/m².

Cerdanya

La Cerdanya es una zona ubicada en el Pirineo entre las provincias de Girona y Lleida, donde el precio medio de las transacciones de segunda mano superó los 2.000 €/m², llegando a superar ya en algunas poblaciones los 2.500 €/m².

El número de transacciones en 2022 mantuvo el mismo ritmo que en 2021, al cerrarse alrededor de 650 transacciones anuales. La obra nueva continúa con su tendencia al alza, llegando a representar ya más del 15% de las operaciones realizadas.

Las casas de 150 a 200 m² con tres o cuatro dormitorios con jardín, garaje y piscina son la tipología más buscada en Cerdanya. La totalidad de las operaciones de compraventa gestionadas por Engel & Völkers las firmaron el pasado año familias españolas que en el 90% de los casos adquirirían una segunda residencia, un 5% compraban su vivienda habitual y un 5% destinaron la compra a la inversión. El 65% de las compras se realizaron con recursos propios.



Cataluña | Girona · Costa Brava



793.478

Número de habitantes en la provincia



28.524 €

Renta bruta media en la provincia

Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Engel & Völkers tiene una amplia presencia en la Costa Brava, donde opera en los principales municipios del litoral de la provincia de Girona. A lo largo del pasado año se ha registrado un alza de precios generalizada en las operaciones gestionadas por la inmobiliaria, con crecimientos de doble dígito en municipios como Cadaqués, Palafrugell y algunas áreas de Roses. La mayor parte de las compras tuvieron como destino la vivienda vacacional, alcanzando cotas del 90% en Roses, donde existe una presencia mayoritaria de clientes internacionales, con los franceses y alemanes a la cabeza. La excepción fueron localidades como Port de la Selva, Peralada y Llança, donde el 62% de las compras las realizaron españoles.

Destacado también es el escaso porcentaje de transacciones firmadas con financiación bancaria en la Costa Brava, que en el caso concreto de Empuriabrava es apenas del 2%, frente a un porcentaje superior al 90% de las compras realizadas con recursos propios. No así, en la zona sur, donde el 35% de los clientes de la inmobiliaria ha recurrido a una hipoteca.



Precio de la vivienda en la Costa Brava

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Palafrugell	3.000	6.000	5.000
Cadaqués	4.000	10.000	4.500
Platja d'aro - S'Agaró	2.500	6.000	4.500
Begur	2.500	5.000	4.500
Roses puerto	-	3.566	3.566
Almadrava	1.895	3.889	3.300
Llança	3.072	3.523	3.297
Canyelles (Roses)	2.561	4.000	3.240
Santa Margarita	1.691	5.294	3.240
Lloret de Mar	1.800	3.500	3.200
Sant Feliu de Guixols	2.500	5.000	3.200
Blanes	1.800	4.000	3.100
Tossa de Mar	2.000	4.000	3.000
Empuriabrava	1.500 €	6.300 €	2.800
Puig Rom	986	3.434	2.785
Golf Peralada	2.379	3.000	2.687
Mas Fumats	2.639	2.639	2.639
Baix Emporda interior	2.200	3.200	2.600
Palamos-Calonge	2.000	4.000	2.500
Roses pueblo	2.000	2.832	2.414
Pals-Estartit-Escala	1.800	2.500	2.200

Palafrugell, Cadaqués, Begur, Platja d'Aro S'Agaró mantienen sus primeras posiciones del ranking de precios al superar los 4.500 euros/m² mientras que en el resto de las zonas que cubre Engel & Völkers se sitúan entre los 1.500 euros/m² de Pau hasta los 3.300 euros/m² de Llança. En Roses existe un mayor abanico de precios y se alcanzan cotas por encima de los 3.000 euros/m² en el puerto, Almadrava, Canyelles y Santa Margarita, mientras que en Pau, Palau Savardera y Mas Buscà no llegan a los 1.500 euros/m².

La tipología de vivienda más demandada en la mayor parte de municipios del Alt y Baix Empordá como Port de la Selva -el de mayor renta bruta media de la provincia con 35.816 euros-, Cadaqués, Peralada, Llança, Roses, Blanes, Lloret de Mar, Palafrugell y Begur son casas entre 150 y 300 m² con terreno, piscina y vistas.

Sin embargo, en Tossa de Mar, Sant Feliu de Gixols, Palamós y Pals Estarit-Escala lo más solicitado son los apartamentos de 100 m² y tres habitaciones. En Empuriabrava, donde existe una mayor presencia de compradores extranjeros, que acaparan el 94% de las compras gestionadas por Engel & Völkers, son las casas con amarre en el canal de unos 200 m².

Tipología de propiedad más demandada en la Costa Brava



Financiación de la compra de vivienda



Comunidad Valenciana | Valencia



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Precios atractivos frente a otras grandes capitales

En 2022, el precio medio de las viviendas vendidas por Engel & Völkers en Valencia ha registrado un incremento del 7,6% en línea con la media nacional, pero lejos de los niveles alcanzados en los máximos de 2008. De hecho, acumula una caída del 32% respecto a esta cota marcada en la burbuja inmobiliaria, según Tinsa. Circunstancia que sitúa el mercado de la capital del Turia como el más atractivo respecto a las grandes ciudades españolas.



Tras las extraordinarias condiciones de los dos últimos años, el sector inmobiliario se dirige a un nuevo escenario dibujado por las subidas de los tipos de interés, la inflación, y el impacto desfavorable en el empleo y la actividad económica. Todo ello tiene un impacto directo en la caída del ahorro familiar y en el aumento del endeudamiento hipotecario- porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial- que, en el caso de la Comunidad Valenciana registra un nivel del 26%, muy lejos del 56,5% de Baleares o del 38% de Madrid, mostrando un incentivo adicional para la inversión en la región.

Por su parte, la compraventa de vivienda de segunda mano ha aumentado su relevancia hasta convertirse en la tercera comunidad con mayor peso de transacciones de inmuebles usados (87,36%), sólo superada por Extremadura (90,65%) y La Rioja (88,39%), según la última Estadística de los Registradores de la Propiedad. De este modo, refuerza aún más la estructura habitual de los últimos años donde la vivienda usada supera el 80% frente a una cuantía inferior al 20% de obra nueva, por una clara falta de oferta.

Esta escasez de obra nueva ejerce una presión adicional en los precios de las zonas de crecimiento de la ciudad donde existen nuevas promociones como Quatre Carreres, e incluso en áreas consolidadas como Patraix, que ofrece viviendas a estrenar en proyectos construidos sobre solares antiguos. A pesar de estas alzas, estos distritos no se convierten en los más caros de la ciudad.

Distritos de la ciudad de Valencia



Precios en €/m²

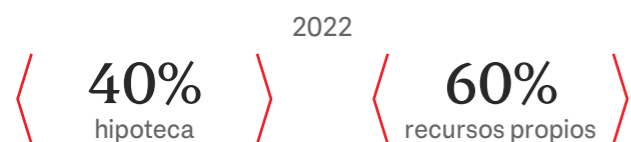
Distrito	Precio	Distrito	Precio
Eixample	3.108	Poblados del Sur	2.153
Ciutat Vella	2.831	La Saïdia	2.108
Campanar	2.569	L'Olivereta	2.079
Extramurs	2.458	Algirós	1.903
Poblados Marítimos	2.396	Quatre Carreres	1.868
Patraix	2.322	Jesús	1.652
Camins al Grau	2.229	Poblados del Oeste	1.545
Benimaclet	2.207		

Valencia distrito a distrito

El análisis detallado en los 19 distritos de Valencia muestra que los precios medios más elevados siguen concentrándose en el centro y el casco histórico, donde la oferta de vivienda es mucho menor y se alcanzan precios superiores a los 2.500 euros/m², con Ciutat Vella y Eixample a la cabeza.

El coste medio de las viviendas gestionadas por Engel & Völkers en Eixample apenas ha registrado cambios en 2022, al mantenerse ligeramente por encima de los 3.100 euros/m². No obstante, la inmobiliaria ha realizado en este distrito operaciones a un coste superior a los 7.000 euros/m², mientras que en Ciutat Vella, Benimaclet y Extramurs ha cerrado operaciones a precios por encima de los 5.000 euros/m².

Financiación de la compra de vivienda

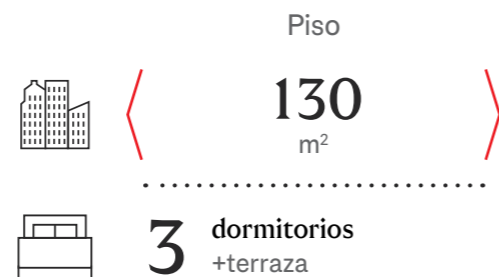


Precio de la vivienda en Valencia

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Eixample	1.639	7.143	3.108
Ciutat Vella	1.364	5.204	2.831
Campanar	1.050	3.700	2.569
Extramurs	1.315	5.000	2.458
Poblados Marítimos	1.711	3.977	2.396
Patraix	1.968	2.577	2.322
Camins al Grau	1.400	3.370	2.229
Benimaclet	1.375	5.833	2.207
Poblados del Sur	690	3.369	2.153
La Saïdia	1.646	3.077	2.108
L'Olivereta	1.574	2.396	2.079
Algirós	1.506	2.256	1.903
Quatre Carreres	1.300	2.745	1.868
Jesús	1.396	2.173	1.652
Poblados del Oeste	1.545	1.545	1.545
Serra	1.351	1.351	1.351

Tipología de propiedad más demandada



La tipología más demandada en Valencia capital es un piso con terraza en Ciutat Vella. Las de mayor metraje se solicitan en Eixample, mientras que las más pequeñas se buscan en Campanar y La Saïda.

Compradores por nacionalidad



Cabe destacar que las operaciones realizadas por Engel & Völkers en 2022 con extranjeros se han equiparado a las cerradas con nacionales, desde el 35% que acapararon el pasado año. Los alemanes (10%) dominaron la presencia internacional en el mercado inmobiliario valenciano, junto a los franceses (6%) y estadounidenses (5,4%).

Los distritos más demandados por el cliente internacional fueron Ciutat Vella, Extramurs, Eixample, Patraix, Poblados Marítimos, Camins al Grau y L'Olivereta. Por el contrario, en Poblados del Oeste, Jesús y Algirós, el 100% de las compraventas fueron firmadas por clientes españoles.



Comunidad Valenciana | Valencia periferia



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

En el área metropolitana de Valencia, el precio medio de las viviendas gestionadas por Engel & Völkers se disparó hasta situarse en 1.790 euros/m², si bien las áreas de interior registraron alzas más moderadas que las de costa.

Precio de la vivienda en Valencia periferia

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Periferia Valencia	15	5.833	1.790	35,0%
Costa*	690	5.833	2.258	81,8%
Interior**	15	3.700	1.429	6,6%
Costa Mun.	733	5.684	1.684	25,9%

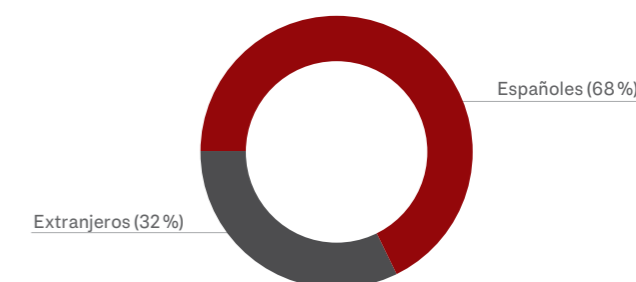
(*) Costa incluye municipios como Cullera, Sagunto, El Perelló, El Puig, Puzol y otros municipios de playa.
(**) Interior incluye localidades como Bétera, Torrent, La Eliana, Moncada, Manises, Náquera, Chiva, Godella y Poble de Vallbona.

La zona de interior en la que opera la inmobiliaria integra a los tres municipios de mayor renta bruta de la provincia: Rocafort (50.174 euros), Godella (40.380 euros) y Bétera (39.720 euros). Y es en ella donde los clientes solicitan una casa unifamiliar de unos 390 m² frente a los pisos y apartamentos que demandan en el resto de la periferia de la ciudad del Turia.

Tipología de propiedad más demandada



Los compradores de vivienda en Valencia periferia por nacionalidad



En línea con lo ocurrido en la capital, los extranjeros también han aumentado su presencia en los alrededores de Valencia. Si en 2021 acaparaban el 26% de las compras gestionadas por Engel & Völkers, han escalado posiciones hasta copar el 32% liderado por los alemanes y holandeses.

A lo largo del pasado año, el 58% de las compras fueron para vivienda habitual frente al 26% para segunda residencia y el resto para inversión. Y poco más la mitad (52%) de los clientes de Engel & Völkers pidieron hipoteca para hacer frente a la compra, mientras que el 48% restante utilizó recursos propios.

Comunidad Valenciana | Alquiler

El mercado de alquiler en Valencia prosigue su escalada alcista iniciada tras un atípico 2020 con incrementos significativos tanto en el número de transacciones como en el precio. En línea con otras grandes capitales, el coste medio de las viviendas arrendadas por Engel & Völkers se disparó por encima del 20% hasta situarse en 15,4 euros/m² en la capital y en 11,16 euros/m² en la periferia.

Precio del alquiler en Valencia

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Valencia ciudad	5	96,77	15,405	37,54%
Valencia periferia	4,04	105	11,166	29,84%

La elevada presión de una demanda creciente frente a una cada vez más escasa oferta en un contexto donde la subida de los tipos de interés dificulta aún más el acceso a la compra de vivienda ha puesto contra las cuerdas al mercado de alquiler. Este tensionamiento ha desbocado el coste de los alquileres a niveles históricos en los que únicamente cuatro distritos de Valencia logran mantener su precio por debajo de los 10 euros/m²: Patraix, Rascaña, La Saïdia y L'Olivereta.

Por el contrario, cuatro escalan por encima de los 15 euros/m², con Extramurs, Poblados Marítimos, Ciutat Vella y Algirós, a la cabeza, seguidos muy de cerca por Poblados del Sur y Eixample.

Tipología de propiedad más demandada para alquilar en Valencia ciudad



Tipología de propiedad más demandada para alquilar en Valencia periferia



El perfil del inquilino de Engel & Völkers es y mayoritariamente extranjero al acaparar éstos el 74% de los arrendamientos gestionados en 2022 por Engel & Völkers en la capital y el 62% en los alrededores. Destacada es la presencia de ucranianos que copan el 18% de los alquileres foráneos de la ciudad y el 14% de la periferia, seguidos de italianos, alemanes, argentinos y rusos.

Los distritos elegidos por los ucranianos han sido Jesús, Algirós, Camins al Grau, Extramurs, Quatre Carreres y Poblados Marítimos.

Coste medio del alquiler por distritos

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Extramurs	6,87	9	19,41
Poblados Marítimos	10	96,77	18,96
Ciutat Vella	5	6,7	16,79
Algirós	8,19	22,7	15
Poblados del Sur	9,14	30,83	14,91
Eixample	7,39	64,58	14,8
Quatre Carreres	6,69	20	12,1
Jesús	7,86	34,6	12,04
Benimaclet	6,16	18	11,77
Camins al Grau	7,48	17,9	11,39
Campanar	5,31	18,9	10,95
Benicalap	8,56	12,3	10,44
Patraix	6,38	14,4	9,93
Rascaña	8,7	10,7	9,8
La Saïdia	6,76	34,8	9,35
L'Olivereta	8,33	10,9	9,2

Comunidad Valenciana | Castellón



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Engel & Völkers centra su actividad en las zonas donde el mercado inmobiliario de Castellón registra una mayor actividad. Su capital, Castellón de la Plana, es, junto a Benicàssim, Peñíscola, Alcossebre, Oropesa y Vinaroz, el área más demandada y el municipio donde el precio es más asequible, con una media de 1.158 euros/m², según las operaciones gestionadas el pasado año por la inmobiliaria.

Por el contrario, Benicàssim presenta el precio más elevado de la denominada Costa del Azahar. El municipio con mayor renta bruta media de la provincia, que roza los 36.000 euros, según los últimos datos de la Agencia Tributaria, ha alcanzado en 2022 un precio de 2.457 euros/m² de media, con un alza del 4,3% respecto al ejercicio anterior.

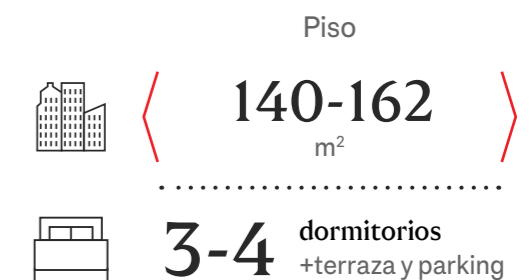
Precio de la vivienda en Castellón

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Benicàssim	-	-	2.457
Vinaroz	2.126	2.761	2.443
Peñíscola	1.525	3.226	2.152
Alcossebre - Alcalá de Xivert	1.074	3.443	2.008
Oropesa del Mar	917	4.684	1.945
Castellón de la Plana	1.106	1.210	1.158

La vivienda más demandada es un apartamento con terraza cuyo metraje oscila entre los 57 m² de Peñíscola y los 162 m² de la capital, con la excepción de Oropesa del Mar y Vinaroz, donde lo más solicitado es una casa de 200 m² aproximadamente. El destino de la vivienda también difiere mucho entre los distintos municipios y mientras en la capital el 100% es para vivienda habitual, en Vinaroz se distribuye a partes iguales entre primera y segunda residencia. La adquisición de una propiedad en el resto de municipios es para vivienda vacacional.

Tipología de propiedad más demandada



Si en 2021 Engel & Völkers triplicó el número de compradores internacionales en la provincia hasta pasar a representar una tercera parte de los clientes de la inmobiliaria, cabe destacar que a lo largo de 2022 los nacionales han vuelto con fuerza, si bien se ha mantenido una proporción similar al acaparar un 60% frente al 40% de extranjeros. Entre los compradores foráneos, mayoritariamente holandeses, alemanes, británicos y suecos, hay que añadir algunos clientes procedentes de Noruega. Todos ellos muestran una clara preferencia por Oropesa, Peñíscola, Vinaroz y Alcossebre.

Comunidad Valenciana | Costa Blanca · Alicante



 1.901.594 Número de habitantes en la provincia	 22.871 € Renta bruta media en la provincia	 338.577 Número de habitantes en Alicante ciudad	 27.078 € Renta bruta media en Alicante ciudad
--	--	---	---

Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Alicante es la quinta provincia de España en población y Producto Interior Bruto (PIB), con un mercado inmobiliario muy dinámico. El 50% de las adquisiciones que cierra Engel & Völkers en la ciudad son para vivienda habitual, mientras que un 40% se destinan a segunda residencia y el 10% restante se realiza como inversión.

El precio de la vivienda en Alicante ha subido de forma generalizada a lo largo del pasado año en todas las zonas, excepto en Vistahermosa, donde se ha registrado un leve descenso hasta dejar situado el precio medio en 1.800 euros/m² y en Cabo de las Huertas, Alicante Golf y La Font, donde se han mantenido sin cambios respecto a 2021, según las operaciones gestionadas por la inmobiliaria.

El Campello ha vivido los incrementos más acusados, en el entorno del 7%, seguido de la Playa de San Juan, con una subida del 2,3%. Idéntico alza de precios ha vivido el casco antiguo de Alicante que, precisamente acoge la dirección más emblemática y demandada de la ciudad: el Paseo de la Explanada de España, junto al muelle de la costa.

Por su parte, los otros dos barrios costeros: San Juan y Campello ostentan la mayor renta bruta media de Alicante, al superar los 28.000 euros en ambos casos.

Precio de la vivienda en Alicante

(Datos euros/m ²)	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Playa de San Juan	1.566	4.950	3.300	2,3
Cabo de Las Huertas	1.566	4.950	3.000	=
Centro	1.636	6.818	2.800	1,8
El Campello Playas	1.400	4.335	2.400	7,8
El Campello-Coveta-La Nuza	549	5.114	2.400	6,7
Casco Antiguo	1.900	2.500	2.200	2,3
Vistahermosa	1.200	2.800	1.950	-2,5
Alicante Golf	1.656	2.130	1.800	=
La Font	900	2.166	1.500	=

Fuente: Engel & Völkers

Las casas de 300 m² con tres habitaciones constituyen la tipología de vivienda más buscada en Alicante donde el 58% de los compradores son nacionales frente al 42% de extranjeros. Las nacionalidades con mayor presencia en la ciudad son franceses (11%), seguidos de los alemanes (9%) y los belgas (4%).

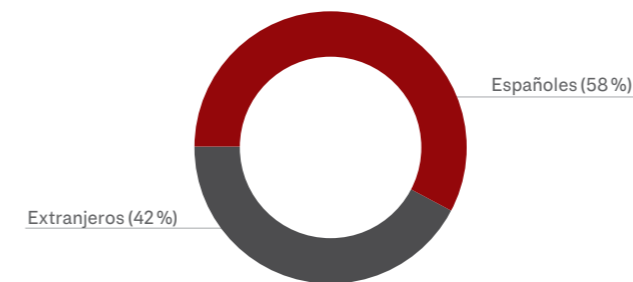
Tipología de propiedad más demandada en Alicante

Casa

300
m²

3 dormitorios
 +vistas al mar

Compradores Nacionales vs Extranjeros



En el último año, únicamente el 20% de los clientes que compraron una vivienda con Engel & Völkers recurrieron a la financiación bancaria, mientras que el 80% restante utilizó recursos propios.

Alquiler

Alicante no ha sido ajena al tensionamiento del mercado del alquiler y ha registrado incrementos de precios de doble dígito en las zonas más demandadas como la playa de San Juan, que se mantiene también como la más cara para arrendar, seguido de Cabo de las Huertas. Las únicas áreas donde las operaciones de arrendamiento de Engel & Völkers han registrado un descenso de precio ha sido en El Campello, Vistahermosa y La Font.

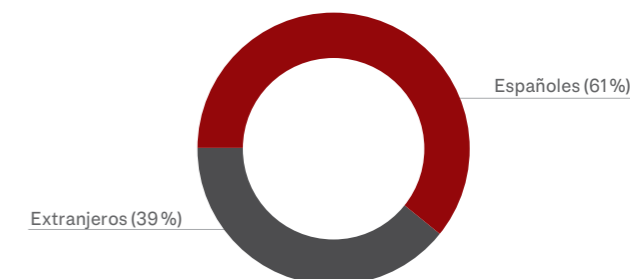
Precio del alquiler en Alicante

(Datos euros/m ²)	2021	2022	Variación%
Playa de San Juan	14	17,84	27,43
Cabo de Las Huertas	12	16,21	35,08
Centro	10	12,22	22,20
Vistahermosa	12	10,71	-10,75
La Font	12	10,71	-10,75
Casco Antiguo	10	10,66	6,60
El Campello Playas	12	10,44	-13,00
El Campello-Coveta-La Nuza	12	10,44	-13,00
Alicante Golf	7	9,76	39,43

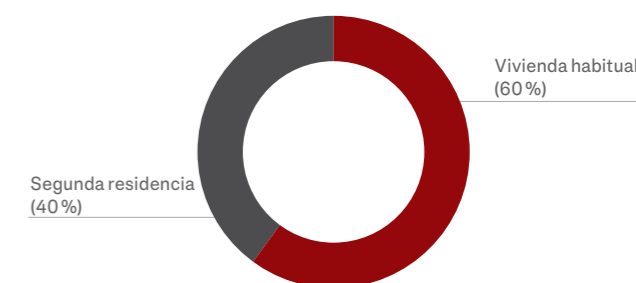
El fuerte interés de los extranjeros por alquilar una vivienda en Alicante ha dejado la balanza en manos de los foráneos, que han acaparado un 61% de las operaciones de Engel & Völkers en la ciudad frente al 39% que han copado los españoles. Por nacionalidades destacan los estadounidenses, rumanos y franceses.



Alquileres Nacionales vs Extranjeros



Motivos del alquiler



Tipología de propiedad más demandada para alquilar en Alicante

Piso

120
m²

3 dormitorios
 +terracea y vistas al mar

Benidorm

Con una población cercana a los 70.000 habitantes, Benidorm está considerada como la capital de la Costa Blanca y es uno de los destinos turísticos líderes de Europa, que ha visto incrementar los precios de su parque inmobiliario durante 2022.

El coste de la vivienda subió entre el 3,2% de Poniente, que sigue siendo la zona más cara de la ciudad, y el 14% alcanzado en Levante, hasta los 2.850 euros/m².

Precio de la vivienda en Benidorm

(Datos euros/m ²)	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Poniente	2.300	6.000	3.200	3,2
El Albir	2.300	5.000	3.100	8,8
Playa Levante	2.200	5.000	2.850	14,0
Rincon de Loix	1.900	3.900	2.600	4,0
Villajoyosa	1.800	5.000	2.650	8,2
Finestrat	1.800	4.200	2.700	12,5
La Nucia	1.900	3.800	2.000	5,3

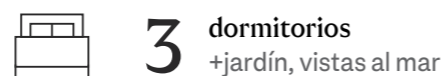
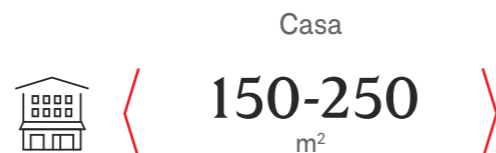
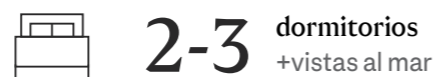
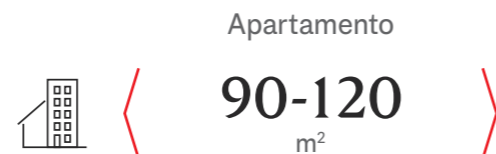
El apartamento es la vivienda estrella en las Playas de Levante y Poniente mientras que, en Finestrat, La Nucia y El Albir, lo más solicitado son chalets para una segunda residencia. En el Rincón de Loix, una zona con urbanizaciones de alto standing, se buscan las casas más grandes de Benidorm, de 250 m² con jardín y cuatro dormitorios. La mayoría de las compras, un 50%, son de primera residencia, el resto se reparte entre inversión y vivienda ocasional.

La Nucia se mantiene como la zona más económica, con precios medios en el entorno de 2.000 euros/m², en un área repleta de urbanizaciones que brindan tranquilidad y una amplia oferta de servicios.

Financiación de la compra de vivienda



Propiedad más demandada en Benidorm por tipología



Obra Nueva

Precio de obra nueva en Benidorm

(Datos euros/m ²)	2021	2022	Variación%
Poniente	4.500	5.000	11,11
El Albir	3.500	4.100	17,14
Playa Levante	3.500	4.000	14,29
Villajoyosa	3.200	3.500	9,38
Finestrat	2.500	3.500	40,00
La Nucia	2.800	3.300	17,86
Rincon de Loix	2.800	3.200	14,29

Al igual que en la segunda mano, el precio medio de las viviendas a estrenar comercializadas por Engel & Völkers ha aumentado a lo largo del pasado año hasta situarse en un rango entre los 3.200 euros/m² de Rincón de Loix y los 5.000 euros/m² de Poniente, siendo Finestrat la zona con mayor número de promociones a la venta. En total, 23 proyectos donde predominan las casas de unos 140 m² distribuidas en 3 dormitorios, solicitadas principalmente por rusos, ucranianos y holandeses.

La mayoría de los compradores de obra nueva en Benidorm utilizan recursos propios frente al 10% que recurre a la financiación bancaria y son familias que buscan su primera residencia.

Altea, Calpe, Moraira y Benissa

Además de en Alicante y Benidorm, Engel & Völkers ofrece viviendas de alto standing en otras localidades de la Costa Blanca más pequeñas. La inmobiliaria presenta una fuerte actividad en Calpe y Altea, con poblaciones cercanas a los 25.000 habitantes, así como en Benissa y Moraira.

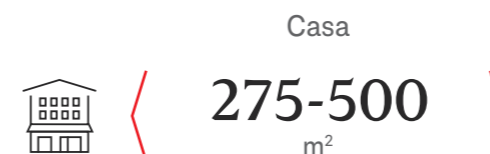
En 2022, las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en todos los municipios han presentado subidas de precios de doble dígito, excepto en Calpe, donde se han incrementado un 9,4%.

Precio de la vivienda en Altea, Calpe, Moraira y Benissa

(Datos euros/m ²)	Mínimo	Máximo	Medio
Cumbre del Sol	2.570	6.875	4.173
Moraira	2.292	4.397	2.842
Calpe Centro (Apartamentos)	1.460	3.691	2.726
Benissa Costa	1.346	4.073	2.726
Altea	964	3.560	2.085
Benissa Interior	1.845	2.057	1.951
Calpe Urbanizaciones	1.169	2.397	1.818

Los chalets son la tipología más solicitada por los clientes de Engel & Völkers en el norte de la Costa Blanca, con la excepción del centro de Calpe donde se prefieren apartamentos de 120 m² con dos dormitorios y garaje.

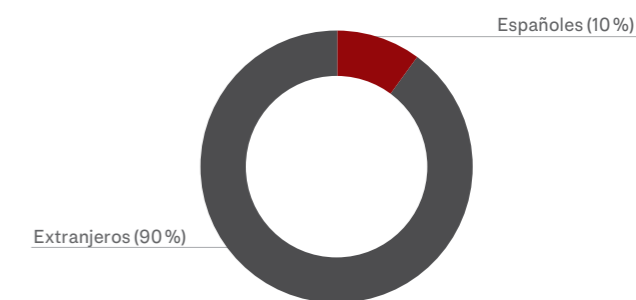
Tipología de propiedad más demandada



Las propiedades más grandes (500 m²) en amplias parcelas en torno a los 10.000 m² y de estilo rústico son las escogidas en el interior de Benissa y en zonas más alejadas de la costa, mientras que las casas de 350 m² con tres dormitorios, piscina y jardín son las preferidas en Altea donde los precios han regresado por encima de los 2.000 euros/m² tras el descenso de 2021 ante la falta de extranjeros.

Calpe despunta por su amplia comunidad de residentes extranjeros, que son casi la mitad de sus habitantes, y sólo en Moraira ha existido una mayor presencia de españoles, que han acaparado el 37,5% de las compras.

Compradores Nacionales vs Extranjeros



En 2022, Engel & Völkers ha cerrado operaciones en el norte de la Costa Blanca con alemanes, belgas, holandeses, suizos, checos, británicos, suecos y franceses.

Obra nueva

En 2022, Engel & Völkers ha empezado a comercializar 10 promociones, 5 en Calpe y 5 en Moraira, cuyo perfil de comprador es 100% extranjero.

Las casas de 450 m² de cuatro dormitorios cercanas al caso urbano y con vistas al mar son la tipología más demandada en Calpe, cuyos compradores son 100% alemanes. El precio medio de los nuevos proyectos se sitúa en torno a 2.124 euros/m², casi la mitad que la comercializada en Moraira, que roza los 4.000 euros/m² y está compuesta por unifamiliares de 212 m² distribuidos en cuatro dormitorios con alta eficiencia energética. Estas son las viviendas más solicitadas por holandeses y belgas.

Torre Vieja – Orihuela

Torre Vieja tiene un mercado inmobiliario muy dinámico con clientes internacionales que, en 2022, han acaparado la práctica totalidad de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers, con una amplia variedad de nacionalidades: belgas, suizos, suecos, ucranianos, ingleses y alemanes. Únicamente en el centro de Torre Vieja se ha registrado cliente nacional.

Las alzas de precios han sido generalizadas en todas las zonas y la tipología de vivienda más solicitada ha sido un apartamento o casa entre 95 y 150 m2, de dos a tres dormitorios, con terraza o jardín, piscina y servicios comunitarios o golf en el caso de San Miguel, Las Colinas y Vistabella, donde el 100% de las compras se realiza para segunda residencia.

Precio de la vivienda en Torre Vieja-Orihuela

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Pilar-Campoamor-Mil Palmeras	2.450	2.980	2.800	1,8
San Miguel-Colinas-Vistabella	2.250	2.850	2.652	6,7
Playa Flamenca-Punta Prima	2.120	2.650	2.450	8,6
Cabo Roig-Zenia	1.980	2.895	2.360	4,9
Punta Prima -Balcones	1.580	2.210	1.980	1,5
Torre Vieja Norte-Alrededores	1.580	2.210	1.850	5,7
Torre Vieja Centro	1.410	1.980	1.610	7,2
Centro Sur-Torre Vieja- Torreta	1.350	1.650	1.590	1,0

Alquiler

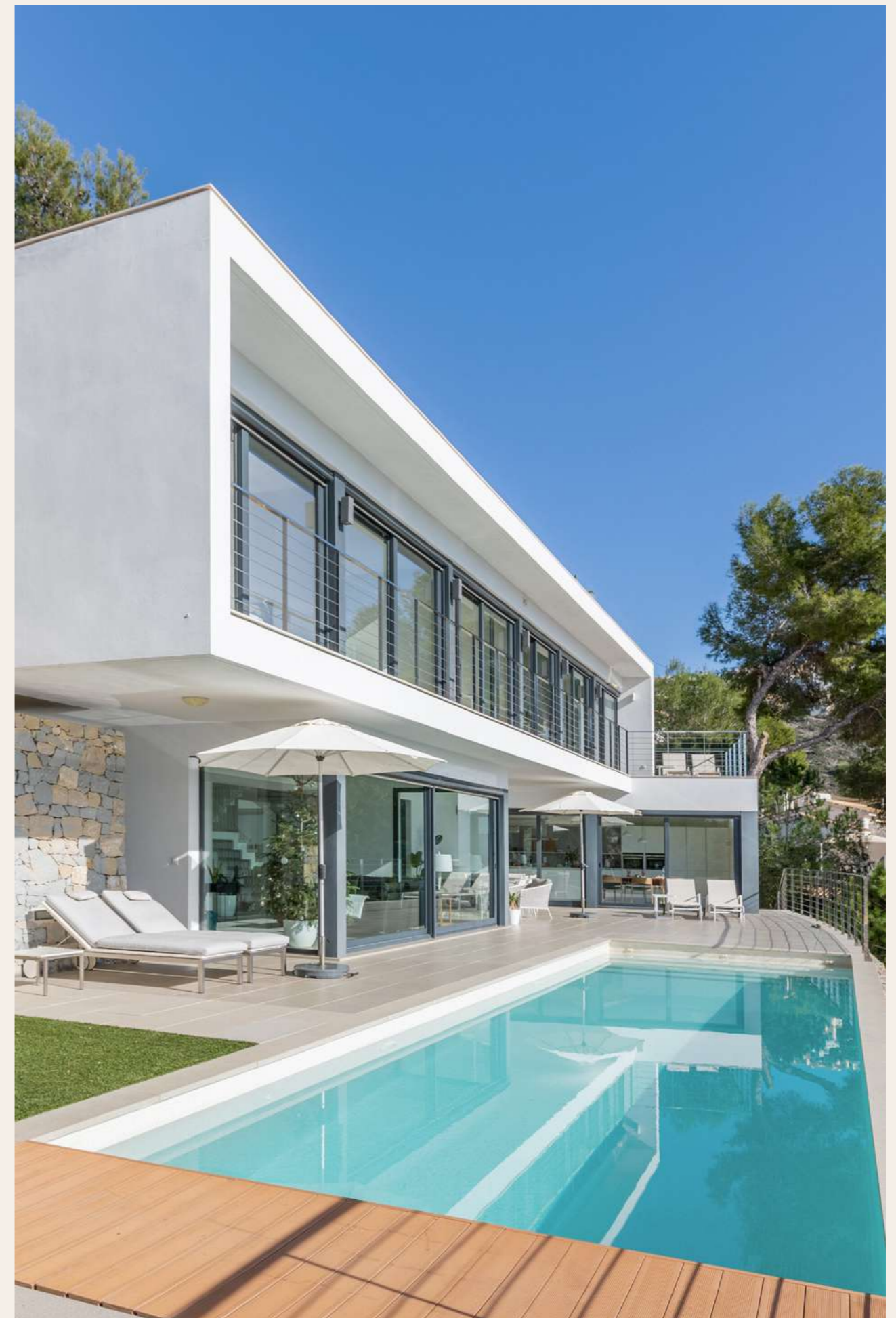
En el sur de la provincia de Alicante los incrementos de precios han sido más moderados que en la capital, con la excepción de la zona que abarca Torreta y el área del centro y sur de Torre Vieja, donde también se ha experimentado un crecimiento de doble dígito que, sin embargo, ha dejado el coste medio del alquiler por debajo de los 10 euros/m2.

Los alquileres gestionados por Engel & Völkers en Torre Vieja y Orihuela son mayoritariamente para vivienda habitual y con extranjeros. En 2022, ha destacado la operativa con ucranianos y suecos y sólo se han cerrado arrendamientos con españoles en el centro de Torre Vieja y Campoamor.

Precio del alquiler en Torre Vieja-Orihuela

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Pilar-Campoamor-Mil Palmeras	10,25	15,45	14,26	7,6
Cabo Roig-Zenia	9,75	14,25	12,45	4,2
Playa Flamenca-Punta Prima	8,56	12,45	10,56	6
Centro Sur-Torre Vieja- Torreta	8,5	10,98	9,87	16,11
Torre Vieja Centro	8,56	10,87	9,86	8,4
Punta Prima -Balcones	7,8	10,25	9,2	5,75
Torre Vieja Norte-Alrededores	7,05	9,45	8,54	N.D



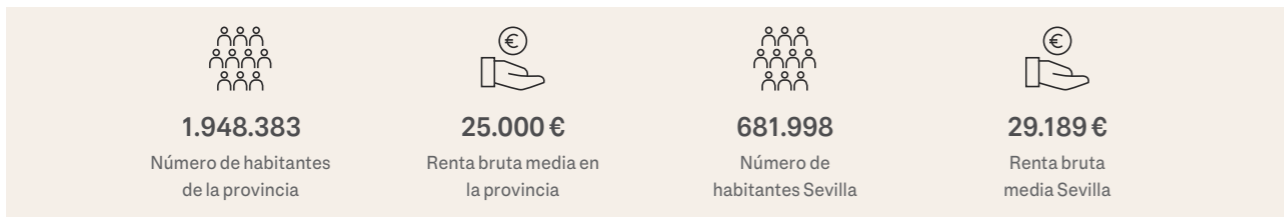
TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

Zona Sur

Andalucía



Andalucía | Sevilla



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El sector inmobiliario andaluz mantiene su fuerza en los grandes mercados, con Málaga a la cabeza. No obstante, la Costa del Sol compartirá en 2023 parte de su protagonismo con otras ciudades como Sevilla que, en el último trimestre de 2022 registró unas cifras provisionales de compraventas y visados de obra por encima de la media nacional.

Las zonas más demandadas de la capital hispalense se ubican en Los Remedios, El Porvenir, Heliópolis y el Casco Antiguo. Todas ellas están cubiertas por Engel & Völkers desde el pasado año a través del nuevo Metropolitan Market Center (MMC) que inauguró en Sevilla. Un centro de operaciones propio que nace con el objetivo de alcanzar un volumen de intermediación de más de 100 millones de euros y colaborar con más de 100 consultores inmobiliarios externos, 70 para Sevilla y 30 para Cádiz, en los próximos 4 años.

La puesta en marcha de este nuevo MCC se unirá a las 12 franquicias de Engel & Völkers presentes ya en Andalucía, una comunidad que cuenta con uno de los mercados residenciales con más potencial para el inversor inmobiliario, tanto nacional como internacional.

Un sector atractivo en todos los segmentos del residencial, entre los que destaca también el alquiler, donde los precios se han disparado más de un 20% en el último año impulsados por el actual contexto macroeconómico. A la dificultad de acceder a la compra de vivienda ante la subida de los tipos de interés se une el aumento de los denominados 'nómadas digitales', que eligen la ciudad desde la que quieren trabajar, y la escasez de oferta, en parte presionada por el trasvase de las viviendas turísticas.



Andalucía | Málaga



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El precio medio de las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en Málaga se mueve entre los 4.300 euros/m² que alcanzaron en La Malagueta a los 2.850 euros/m² de la zona de Pinares de San Antón, Candado y El Palo. Aunque es en el oeste de la ciudad donde se realizaron las operaciones más caras hasta alcanzar un máximo de 10.000 euros/m², superando al exclusivo paseo marítimo y al centro histórico de la ciudad.

El coste de las viviendas aumentó en todas las zonas de Málaga en 2022, si bien dos zonas registraron incrementos de doble dígito: Limonar- Parque Clavero y Cerrado de Calderón, con alzas del 11,1%

Precio de la vivienda en Málaga

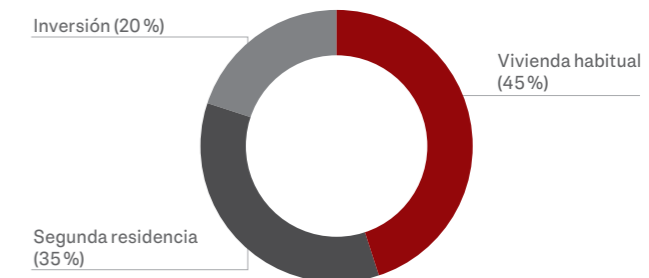
(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Malagueta	3.000	8.000	4.300	7,5
Centro y Soho	2.000	9.000	4.100	5,1
Limonar y Parque Clavero	3.000	7.000	3.900	11,4
Pedregalejo	2.500	5.500	3.450	7,8
Oeste	1.200	10.000	3.200	6,7
Cerrado de Calderón	2.200	4.500	3.000	11,1
Pinares de San Antón, Candado, El Palo	2.000	5.000	2.850	5,6

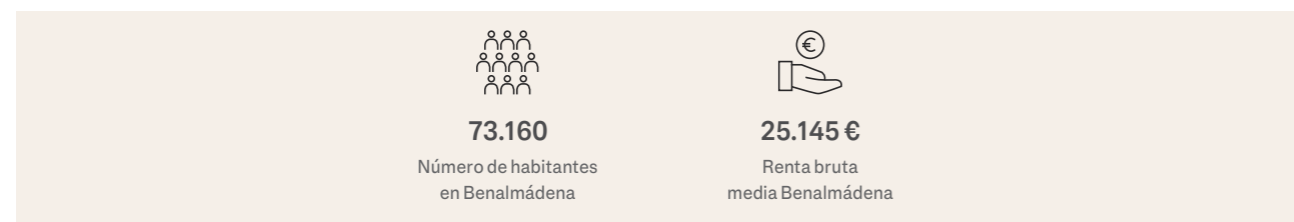
La propiedad más demandada es un apartamento entre los 120 y los 180 m² de dos a cuatro dormitorios con terraza y zonas comunes en las zonas de Pedregalejo, Limonar-Parque Calero, Centro-Soho y Oeste. Las casas de 250 a 350 m² de cuatro a seis dormitorios con piscina y jardín son lo más solicitado en Pinares de San Antón-Candado-El Palo y Cerrado de Calderón. Mientras que en La Malagueta son los áticos de 150 m² y tres dormitorios lo más buscado por los compradores.

El número de compradores extranjeros ha disminuido ligeramente en 2022 frente al año anterior al pasar de un 63% a un 60%. Por su parte, el 80% de los vendedores son nacionales. Aumenta también el número de compras realizadas con recursos propios que se incrementa cinco puntos porcentuales hasta situarse en el 75% en 2022.

Destino de la vivienda adquirida



Andalucía | Benalmádena



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

La práctica totalidad de los municipios de la Costa del Sol ha registrado importantes incrementos de precios en 2022. Benalmádena no ha sido una excepción y el precio medio de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en el municipio ha subido un 8,5%, hasta un coste medio de 2.550 euros/m². Por zonas, cabe destacar que Higuerón, Benalmádena Costa y Santangelo registran incrementos de doble dígito.

La mayoría de los compradores fueron extranjeros, hasta acaparar el 82% del total de las adquisiciones, cuatro puntos porcentuales más que el año anterior. Destacaron los alemanes y británicos.

Precio de la vivienda en Benalmádena

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
General	2.390	2.662	2.550	8,5
Higuerón	2.880	3.518	3.371	12,0
Benalmádena Costa	2.624	3.010	2.845	10,4
Puerto Marina	2.588	3.010	2.789	8,3
Torremuelle	2.383	2.781	2.512	6,8
Torrequebrada	2.287	2.603	2.465	6,8
Benalmádena pueblo	2.309	2.456	2.390	3,9
Montealto	2.220	2.441	2.333	5,1
Santangelo	1.988	2.227	2.227	10,2
Arroyo de la miel	1.993	2.257	2.182	8,5

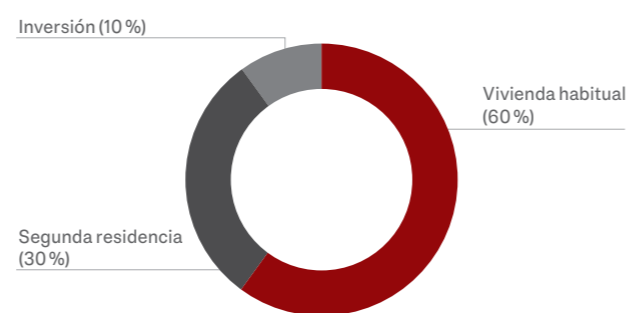


El apartamento es la propiedad más demandada. Las casas de 120 a 250 m² de tres a cuatro dormitorios son lo más buscado en Montealto, Santangelo, Benalmádena pueblo, Montes e Higuerón. El perfil del comprador está constituido por familias. El 90% de las compras se realizaron con recursos propios.

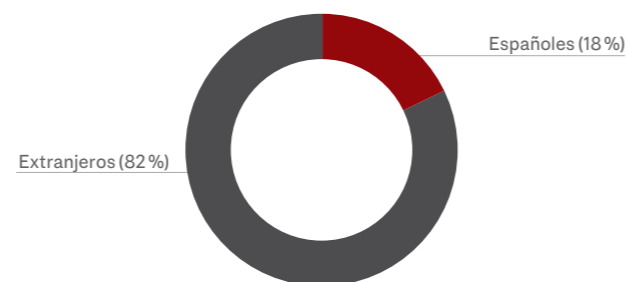
Tipología de propiedad más demandada



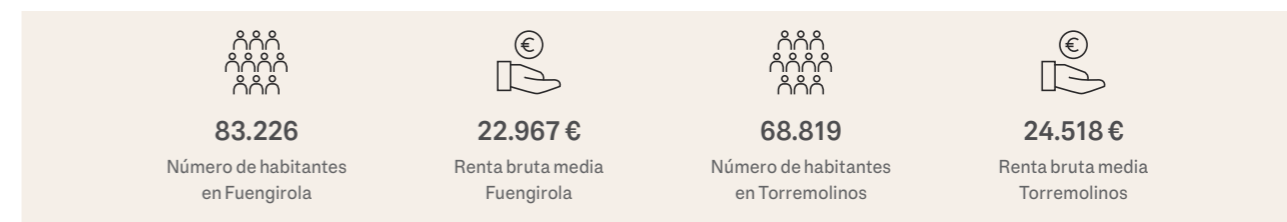
Destino de la vivienda adquirida



Compradores nacionales vs extranjeros en Benalmádena



Andalucía | Fuengirola · Torremolinos



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Al igual que en Benalmádena, los precios en los municipios colindantes de Fuengirola y Torremolinos han subido un 9%, hasta quedar situados en un coste medio de 2.795 euros/m² y 2.295 euros/m², respectivamente.

El perfil del comprador lo componen familias que en un 90% realizaron la adquisición sin recurrir a financiación. El 73% de las compras fueron acaparadas por extranjeros en 2022, con los nórdicos procedentes de Finlandia y Dinamarca como los más activos.

Precio de la vivienda en Fuengirola y Torremolinos

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Torremolinos	2.175	3.190	2.295	9,3
Fuengirola	2.828	2.579	2.725	9,0
Las Gaviotas	3.316	4.066	3.900	13,0
Puerto	2.777	3.229	3.229	16,4
Sohail	3.070	3.261	3.100	3,2
Playa Boliches	2.810	3.125	3.078	4,3
Torreblanca	2.333	3.100	2.967	21,1
Los Boliches	2.350	2.610	2.410	2,6
Centro	1.942	2.320	2.220	7,0
Los Pacos	1.910	2.220	2.196	9,5

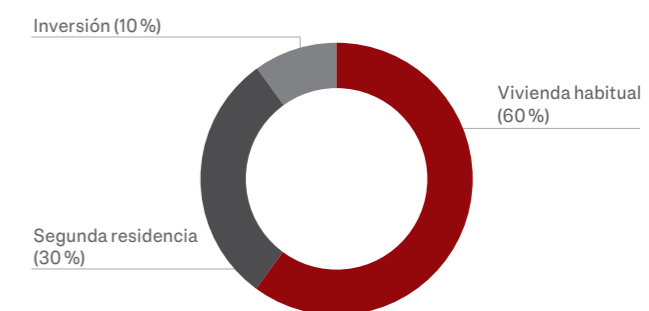


Entre las distintas zonas que cubre Engel & Völkers en Fuengirola destacan cuatro que presentan precios medios por encima de los 3.000 euros, con Las Gaviotas a la cabeza, seguido del puerto, Sohail y Los Boliches.

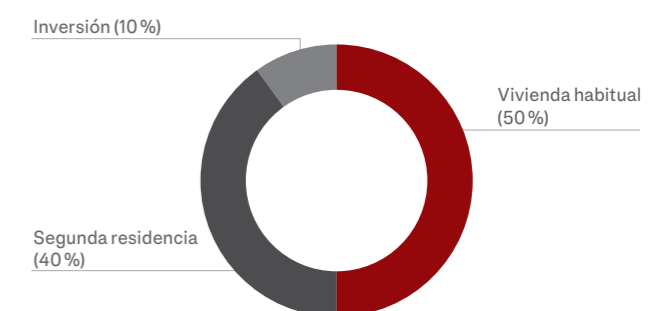
Tipología de propiedad más demandada



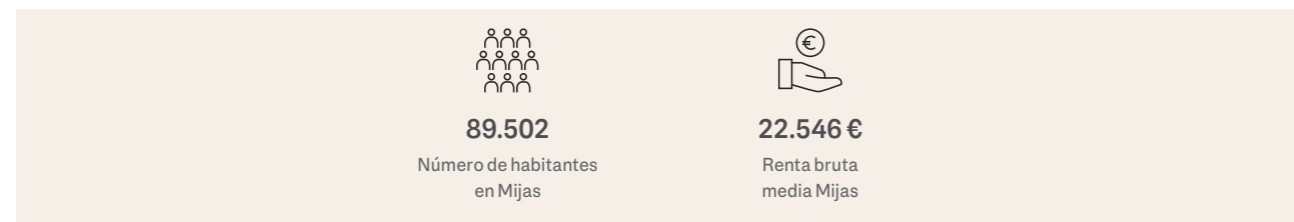
Destino de la vivienda adquirida Fuengirola



Destino de la vivienda adquirida Torremolinos



Andalucía | Mijas



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Mijas es el tercer municipio más grande de la Costa del Sol, sólo por detrás de Málaga y Marbella. Su mercado inmobiliario es muy dinámico y con gran presencia de inversores internacionales. En 2022, el 74% de las operaciones realizadas por Engel & Völkers en Mijas fue con extranjeros. El 29% del total fueron alemanes, un 6,45% belgas y un 5% franceses. También los vendedores fueron en su gran mayoría foráneos, concretamente el 91%. La financiación con recursos propios se redujo tres puntos respecto a 2021 hasta suponer el 88% del total.

Buena parte de las zonas anotaron subidas de precios de dos dígitos en el precio de la vivienda, hasta dejar situado el precio medio del municipio en 2.454 euros/m².

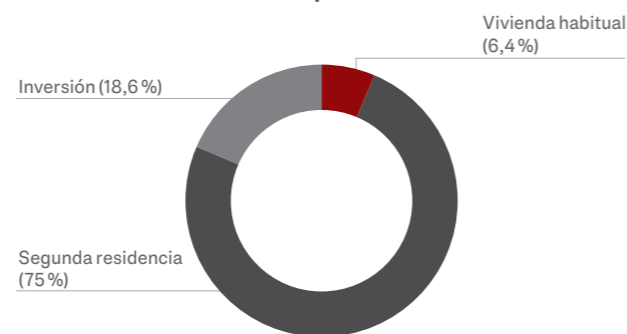
Precio de la vivienda en Mijas

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Mijas	2.159	2.470	2.454	14,4
El Chaparral - Faro de Calaburra	2.696	3.203	3.179	21,4
La Cala de Mijas - La Cala Golf	2.599	2.911	2.855	9,2
Calahonda	2.263	2.595	2.594	17,7
Mijas Pueblo	2.320	2.584	2.563	8,6
Cerrado de Aguila	1.898	2.471	2.446	22,9
Mijas Golf	2.060	2.250	2.243	13,0
Riviera del Sol	1.780	2.117	2.113	16,8
Campo Mijas	1.957	2.056	2.051	9,2
Las Lagunas	1.855	2.046	2.045	10,8

Los apartamentos de 98 a 118 m² de dos a tres dormitorios con vistas y terraza son lo más solicitado en Riviera del Sol, La Cala de Mijas-la Cala Golf y Las Lagunas. En el resto de las zonas las propiedades más demandadas son casas de 148 a 289 m² de tres a cuatro dormitorios que dispongan de jardín, piscina y vistas.

Destino de la vivienda adquirida



Cabe destacar la existencia de 10 promociones de obra nueva en Mijas, repartidas a partes iguales en Calahonda y Riviera del Sol y donde la propiedad más demandada es el apartamento.

Financiación de la compra de vivienda



Andalucía | Estepona

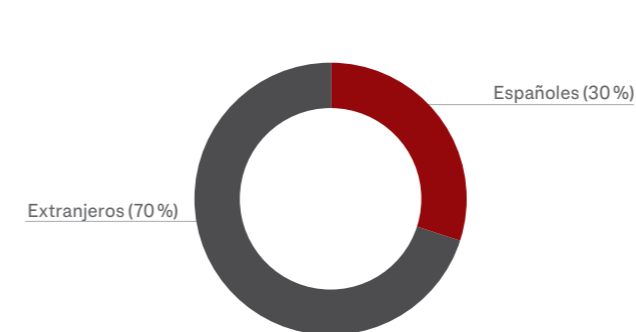


Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El precio medio de las viviendas comercializadas por Engel & Völkers en Estepona se ha disparado un 18% durante el pasado año, hasta los 3.161 euros/m², con diferencias notables entre las diferentes zonas. En New Golden Mile ha escalado hasta los 4.258 euros/m², mientras que en la zona oeste ha quedado en 2.577 euros/m².

El perfil del comprador se compone de familias, en su mayoría extranjeras (70%), con un aumento de cinco puntos respecto a 2021. Entre los compradores foráneos destacan los ingleses, escandinavos y belgas. El 55% de las operaciones se realizaron con recursos propios. El 60% de los vendedores son nacionales.

Compradores nacionales vs extranjeros



Precio de la vivienda en Estepona

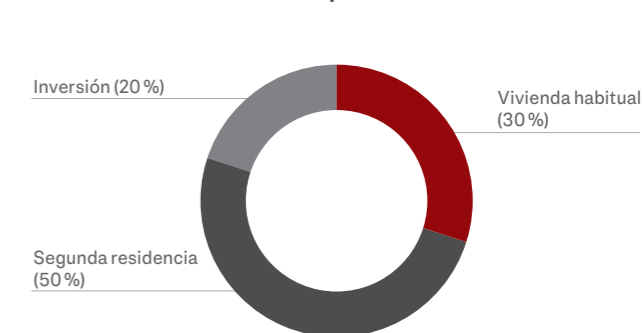
(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Estepona	2.906	3.405	3.161	18,0
New Golden Mile	3.879	4.655	4.258	8,4
Punta Plata	3.156	3.647	3.490	15,0
Atalaya Isdabe	3.189	3.644	3.416	18,8
Saladillo-Costalita	3.125	3.486	3.325	19,2
Seghers	2.614	3.586	3.140	23,3
El Paraíso	2.728	3.115	2.926	21,9
Altos de Estepona	2.546	3.256	2.908	23,1
Cancelada-Bel Air	2.911	2.423	2.610	11,6
Estepona Oeste	2.118	2.889	2.527	22,7
Centro ciudad	2.100	2.879	2.417	18,7
Nueva Atalaya-Campanario	2.187	2.513	2.365	26,8
Selwo	1.865	2.186	2.021	12,3

Tipología de propiedad más demandada



Destino de la vivienda adquirida




Obra nueva

En la actualidad Estepona cuenta con alrededor de 50 promociones de obra nueva, entre las que destacan las 17 de Estepona Oeste y 9 de la ciudad. La tipología de vivienda de obra nueva más demandada es el apartamento de 120 a 160 m² y de dos a tres habitaciones, se buscan urbanizaciones que cuenten con servicios extra con piscina y gimnasio.


La cercanía a Marbella y Puerto Banús son los puntos fuertes en Nueva Atalaya, Atalaya Isdabe y El Paraíso. Las zonas de New Golden Mile y Punta Plata despuntan por estar en primera línea de playa y por el lujo.

Por su parte, la ciudad de Estepona atrae a un gran número de compradores por su amplia oferta de servicios y la playa así como por los nuevos proyectos con características urbanas. La zona oeste sigue siendo elegida por la buena comunicación y un entorno no masificado con una infraestructura en desarrollo.

Andalucía | Marbella



150.725
Número de habitantes
en Marbella



25.687 €
Renta bruta
media Marbella

Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Milla de Oro

La denominada Milla de Oro concentra las viviendas con el precio medio más elevado de Marbella. Las operaciones realizadas por Engel & Völkers en Beach Side alcanzaron el coste más elevado. Incluso las propiedades más baratas de la zona se vendieron a poco menos de 7.000 euros/m².

Precio de la vivienda en Milla de Oro

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Beach Side	6.962	19.363	9.188
Cascada Camoján	4.147	6.948	5.547
Golden Mile	2.764	8.784	5.527
Alrededores	-	-	5.200
Sierra Blanca	3.365	7.060	4.947
Marbella City	3.608	6.897	4.903
Marbella Hill Club	4.828	4.828	4.828
Nagüeles	2.481	4.384	3.461

Las vistas al mar, cerca de servicios y nuevos desarrollos a poca distancia de la playa son las características principales de las propiedades más demandadas en La Milla de Oro. El apartamento entre los 202 y 228 m² de tres dormitorios es lo más solicitado en los alrededores y en Marbella ciudad. Las casas de 360 a 1.200 m² de tres a cuatro dormitorios son lo más buscado en el resto de las zonas, salvo en Cascada Camoján donde las casas más solicitadas llegan a los 1.890 m² y en la Milla de Oro donde lo más pretendido son los áticos con metrajes en torno a los 400 m², que suponen cerca de los 202 m² de superficie habitable.

Financiación de la compra de vivienda



Marbella Este

Sólo en el este de Marbella existen zonas que pueden competir en precio con Beach Side: Los Monteros y Rosario playa, donde las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en 2022 registraron un coste medio de 7.500 y 6.000 euros/m², respectivamente, con máximos que alcanzaron los 16.000 y 10.000 euros/m² en Los Monteros.

Las familias componen el perfil de comprador mientras que la tipología de vivienda más solicitada es el apartamento de 100 a 300 m² con tres habitaciones y las casas de 200 a 650 m² con cuatro habitaciones.

Precio de la vivienda en Marbella Este

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Los Monteros	5.000	16.000	7.500
El Rosario playa	4.500	10.000	6.000
Bahía de Marbella	3.500	9.000	5.250
Hcd las Chapas	3.000	8.000	5.000
El Rosario	3.500	6.000	4.750
Marbesa	3.000	7.500	4.500
Elviria Villas	3.500	9.000	4.500
Altos de los Monteros	3.000	5.500	4.500
Rio Real Apt/PH	3.500	6.000	4.000
Elviria Apt/Th	3.000	7.500	4.000
Cabopino	3.000	6.000	3.550
La Mairena	2.500	5.500	3.250

Financiación de la compra de vivienda



En Marbesa es donde más vivienda se compra como inversión hasta acaparar el 50% del total de las compras. En Los Monteros es donde más segunda residencia se adquiere, un 50% del total, mientras que en Elviria Villas y Rosario playa es donde se compra más vivienda para residencia habitual con un porcentaje del 45% del total.

Marbella Oeste

La parte occidental de este exclusivo municipio alberga una de las zonas con mayor renta media bruta de Málaga, Benahavís. Esta zona es conocida por sus excelentes oportunidades de inversión, con nuevas promociones de lujo que se construyen continuamente.

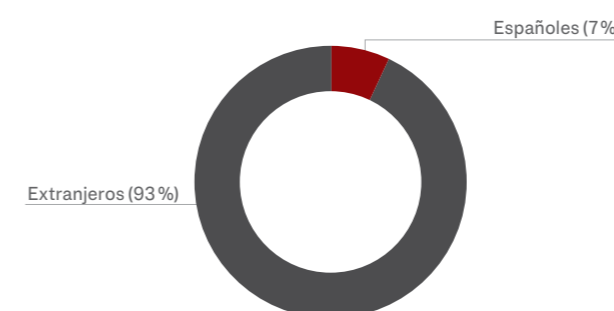
Precio de la vivienda en Marbella Oeste

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Guadalmina	3.000	8.000	4.800
San Pedro playa	3.000	5.000	4.800
Los Flamings Golf	3.500	5.500	4.500
Monte Mayor	2.000	6.000	3.500
Benahavís*	2.000	5.000	3.000

(* En Benahavís se integran (Los Arqueros, La Alquería, La Alquería, Puerto de Capitán, El Paraíso Alto, Marbella club and golf resort)

Compradores nacionales vs extranjeros



La casa de 650 a 850 m² de cuatro a seis habitaciones es lo más demandado en todas las zonas salvo en San Pedro playa donde lo más solicitado son los apartamentos de 150 m² y dos dormitorios.

El 80% de las compras las realizaron extranjeros, suizos, neerlandeses, alemanes, rusos, ingleses, belgas, austriacos, suecos, finlandeses, daneses, irlandeses y polacos. También el 80% de los vendedores es foráneo.

La mayoría de las compras son de segunda residencia, donde más en Guadalmina, aquí el 88% de las adquisiciones fueron de una segunda casa y el 10% de residencia habitual. En el resto de las zonas el 35% de las compras se destinó a primera vivienda, el 55% a segunda y un 10% para inversión.

Financiación de la compra de vivienda

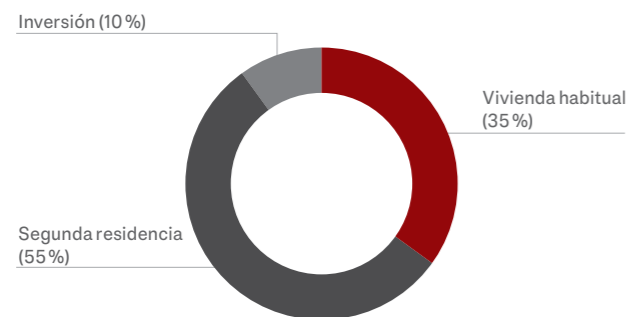


Obra nueva

En el oeste de Marbella existe una amplia oferta de obra nueva. Engel & Völkers comercializa las promociones en La Alquería, Guadalmina y Marbella club & golf resort con precios que oscilan entre los 1,97 millones de euros y los 800.000 euros. El 70% de los compradores utiliza recursos propios frente al 30% restante que pide una hipoteca.

La casa entre los 465 y 615 m² de tres a cinco dormitorios es lo más buscado en La Alquería mientras que el apartamento de tres habitaciones de 182 a 275 m² es lo más solicitado en Guadalmina y Marbella Club & Golf Resort.

Destino de la vivienda adquirida



Precio de la vivienda en La Zagaleta, Nueva Andalucía y Puerto Banús

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
La Zagaleta	5.000	13.000	9.000
La Reserva de Alcuçuz	4.887	5.446	5.166
Nueva Andalucía	2.800	9.500	6.150
La Quinta	2.333	7.000	4.667
Puerto Banús	2.800	6.000	4.400



Puerto Banús, Nueva Andalucía y La Zagaleta

Precio de la vivienda en Puerto Banús, Nueva Andalucía y La Zagaleta

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
La Zagaleta	5.000	13.000	9.000
La Reserva de Alcuçuz	4.887	5.446	5.166
Nueva Andalucía	2.800	9.500	6.150
La Quinta	2.333	7.000	4.667
Puerto Banús	2.800	6.000	4.400

La Zagaleta mantiene la exclusividad como característica principal con precios muy similares a las exclusivas zonas de la Milla de oro de Cascada de Camoján y Golden Mile.

La casa entre los 234 m² a los 1.120 m² de cuatro a seis habitaciones con jardín y piscina es la propiedad más buscada salvo en Puerto Banús donde lo más solicitado son los apartamentos de 187 m² con dos dormitorios.

La práctica totalidad de operaciones realizadas por Engel & Völkers en esta zona ha sido con familias extranjeras con presencia de daneses, saudís, alemanes, belgas, suecos, noruegos, húngaros y polacos. No hay compra de residencia habitual y la práctica totalidad es de segunda residencia salvo en La Quinta donde el 15% se destino a inversión, en Nueva Andalucía el 5% y en Puerto Banús el 2%. Las compras se realizaron con fondos propios salvo en La Quinta donde un 5% se hizo con hipoteca.

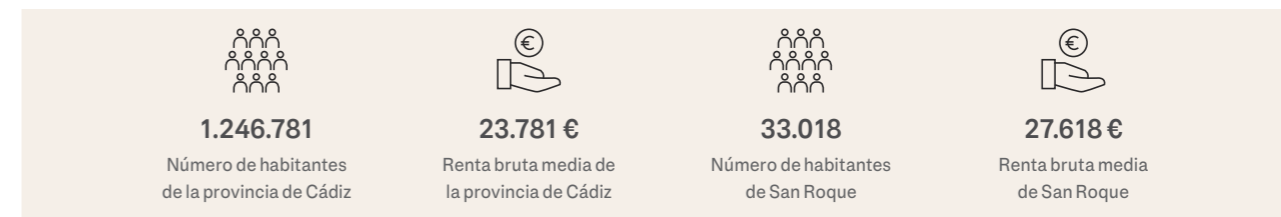
Obra nueva

En Puerto Banús, las 10 promociones de obra nueva se ubican en La Quinta, donde el precio medio se ha disparado un 22,5%, hasta los 4.022 euros/m². Una zona situada entre el mar y la montaña, rodeada de naturaleza y que cuenta con todos los servicios a pocos minutos. La totalidad de los compradores fueron extranjeros con alemanes, belgas, neerlandeses, suizos, estonios y vietnamitas, que utilizaron en el 80% de los casos recursos propios frente al 20% que recurrieron a financiación bancaria.

Tipología de propiedad más demandada de obra nueva en Puerto Banús



Andalucía | Cádiz · Sotogrande



Fuente: Población (INE), Renta bruta (Agencia Tributaria).

Sotogrande y Tarifa siguen siendo las zonas más demandadas de la provincia de Cádiz y donde el precio de la vivienda es más caro. El valor medio de las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en las áreas más exclusivas osciló en 2022 entre los 5.500 euros/m² de Sotogrande y los 2.400 euros/m² de Vejer de la Frontera, donde el coste medio ha experimentado un crecimiento de doble dígito.

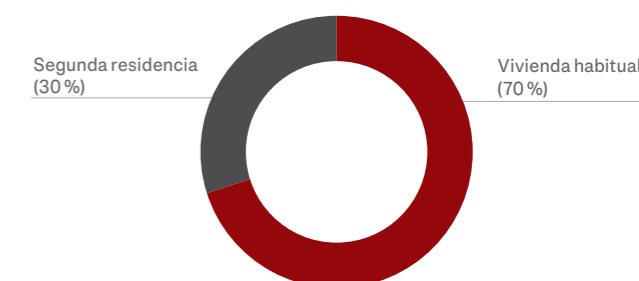
Tanto Alcaidesa como Sotogrande pertenecen al municipio de San Roque, uno de los más grandes en número de población y el tercero con mayor renta bruta de la provincia, según los datos de la Agencia Tributaria.

Precio de la vivienda en Sotogrande

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Sotogrande	1.100	12.000	5.500
Tarifa	800	7.000	5.000
Alcaidesa	500	6.000	3.000
Vejer	400	6.000	2.400

Destino de la vivienda adquirida



TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

Zona Norte

Galicia
Asturias
Cantabria
País Vasco
Navarra
Castilla y León



Galicia | A Coruña



 244.700 Número de habitantes A Coruña	 32.860 € Renta bruta media A Coruña	 37.271 Número de habitantes Oleiros	 38.448 € Renta bruta media Oleiros
--	--	--	---

Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

El precio medio de las viviendas comercializadas por Engel & Völkers en A Coruña se ha mantenido estable en 2022, si bien en las zonas más premium de la ciudad se han alcanzado precios máximos más elevados que en 2021. Operaciones concretas en la Ciudad Vieja se han cerrado a 5.000 euros/m² y también viviendas singulares en el Ensanche lo han hecho a 4.900 euros/m².

Sin embargo, en el área metropolitana de A Coruña, concretamente en la demandada zona de Oleiros, el precio medio de las ventas de la inmobiliaria ha registrado un descenso, hasta los 1.200 euros/m².

Precio de la vivienda en A Coruña

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Ensanche - Centro	2.200	4.900	2.900	=
Pescadería - Ciudad Vieja	2.000	5.000	2.800	=
Oleiros	900	1.600	1.200	-7,7



Una ubicación céntrica, cerca de zonas de valor histórico y con alta prestación de servicios es lo más buscado en la ciudad. Por el contrario, en Oleiros lo más solicitado son las áreas residenciales con amplias zonas verdes. El perfil, tanto del comprador, que en su mayoría busca su vivienda habitual, como del vendedor es el de una familia.

Tipología de propiedad más demandada en A Coruña ciudad

Apartamento

120
 m²

3 dormitorios
 +parking

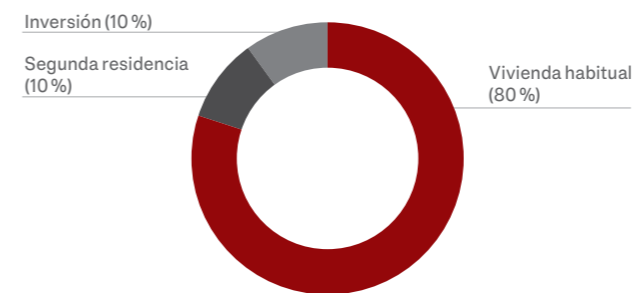
Tipología de propiedad más demandada en Oleiros

Casa

220
 m²

4 dormitorios
 +jardín

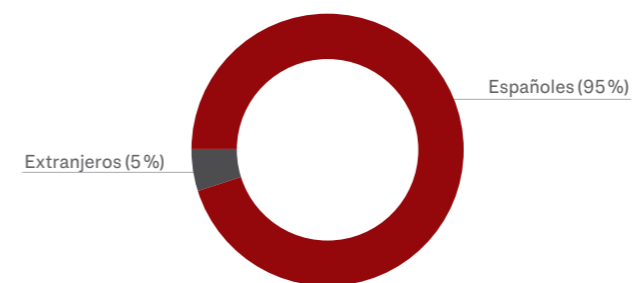
Destino de la vivienda adquirida



Financiación de la compra de vivienda



Los compradores de vivienda en A Coruña por nacionalidad



Alquiler

Las ciudades gallegas no han sido ajenas al alza de precios generalizados del mercado del alquiler. A Coruña es la capital de provincia más cara para arrendar un inmueble con un coste medio por metro cuadrado que ya supera los dos dígitos en todas las ubicaciones donde opera Engel & Völkers.

Precio del alquiler en A Coruña

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Ensanche - Centro	6	14,2	11,5
Pescadería - Ciudad Vieja	5,8	13,5	11,2
Oleiros	7,5	13	10

Obra nueva

Engel & Völkers comercializa en A Coruña 7 promociones de obra nueva cuyo precio medio se sitúa en los 3.800 euros/m², en línea con el alcanzado el año anterior. Aumenta el número de compradores extranjeros en la ciudad, que pasa del 2% en 2021 al 5% en 2022, equiparándose al porcentaje de foráneos que compran vivienda a estrenar en Oleiros. En esta zona la promoción más destacada es la de Xaz, que ofrece parcelas urbanas en venta con posibilidad de proyecto de una vivienda unifamiliar llave en mano en un entorno que combina playas, golf, naturaleza y servicios.

Precio de la vivienda a estrenar en A Coruña

(Datos euros/m²)

	Medio
Ensanche - Centro	3.800
Pescadería - Ciudad Vieja	3.500



Galicia | Santiago de Compostela



98.179

Población número de habitantes



30.448 €

Renta bruta media

Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

El precio medio de una propiedad en Santiago de Compostela se movió en 2022 entre los 2.675 euros/m², que alcanzó en General Pardiñas, a los 1.363 euros/m², del distrito norte-San Lázaro.

Los apartamentos de 150 m², de tres dormitorios con garaje son lo más solicitado en la práctica totalidad de los distritos de Santiago. No así en la Zona Vieja, donde las viviendas más demandadas son de menor metraje, de 80 m² de media, distribuidos en dos dormitorios.

El perfil del comprador está formado en su gran mayoría por familias que buscan una primera residencia, excepto en la Zona Vieja que son mayoritariamente inversores que acaparan el 80% de las compras.

Pese a la subida de los tipos de interés iniciada en verano por el Banco Central Europeo (BCE) que ha comenzado a tener su reflejo en el mercado hipotecario, la totalidad de las ventas gestionadas por Engel & Völkers en Santiago de Compostela en 2022 se realizó con financiación bancaria.

Precio de la vivienda en Santiago de Compostela

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Senra-Plaza Galicia	2.200	2.500	2.350
General Pardiñas	2.500	2.850	2.675
Zona Vieja	940	6.161	2.187
Santa Marta-Avd. Liberdade	2.200	2.400	2.300
Avda. Ferrol-Conxo	1.900	2.300	2.100
Ensanche	1.689	2.114	1.896
Norte-San Lázaro	1.215	1.470	1.363



Galicia | Pontevedra



82.828

Número de habitantes de Pontevedra ciudad



27.097 €

Renta bruta media de Pontevedra ciudad

Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

Entre las grandes ciudades gallegas destaca la subida de precios registrada en Pontevedra. El coste medio de las viviendas comercializadas por Engel & Völkers en la ciudad alcanzó los 1.404 euros/m² en 2022, un 11,6% más que el año anterior. El rango en el que se han movido las operaciones gestionadas por la inmobiliaria se situó entre los 76.000 euros de una vivienda vendida en Salnés y los 575.000 euros alcanzados en la venta de inmuebles en Sanxenxo.

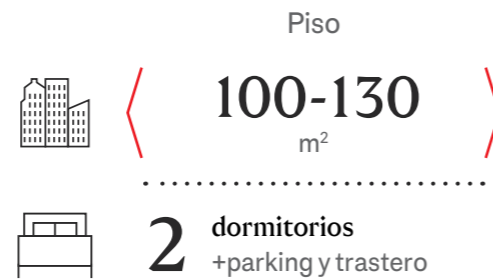
Los precios suben en la mayor parte de las zonas con incrementos de doble dígito en Morrazo, O Grove, Poio y en los alrededores. Algo más moderadas han sido las subidas en Pontevedra y Sanxenxo, mientras que la única zona que vive una bajada de precios es Salnés, con un descenso de 12,8%.

Precio de la vivienda en Pontevedra

(Datos euros/m²)

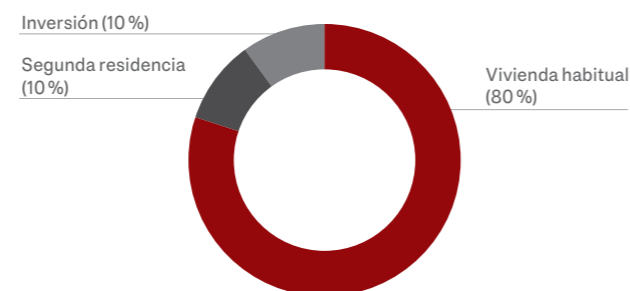
	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Sanxenxo	914	2.807	1.838	4,7
Pontevedra	883	2.000	1.640	8,8
Poio	1.171	1.864	1.551	19,1
O Grove	1.012	2.362	1.460	20,1
Morrazo	703	2.118	1.410	32,7
Salnés	895	1.316	1.022	-12,8
Alrededores/Resto	579	1.254	908	15

Tipología de propiedad más demandada



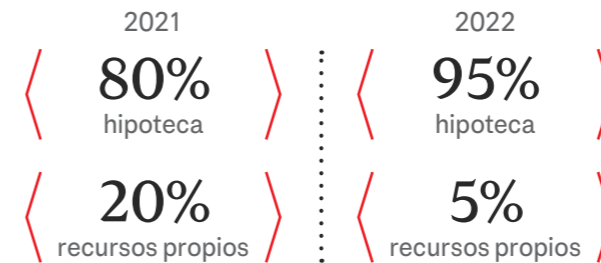
La totalidad de las compras las realizan nacionales, en su gran mayoría familias que buscan su vivienda habitual. En cuanto a las zonas, destaca que el 100% de las compras hechas en Morrazo, Grove y alrededores son de residencia habitual. En el polo opuesto se encuentra Sanxenxo, donde el 90% de las adquisiciones se destinan a segunda vivienda. Por su parte, Pontevedra y Salnés son las únicas zonas donde hay compra para inversión, un 20% y un 10% respectivamente.

Destino de la vivienda adquirida



Aumenta el número de operaciones realizadas con hipoteca que pasa de representar el 80% en 2021 a situarse en el 95% en 2022. Donde más compras se realizaron con recursos propios es en Poio, el 20% de las adquisiciones se realizaron de esta manera. Mientras que en Sanxenxo, Salnés, Morrazo, O Grove y los alrededores la totalidad se compró con hipoteca.

Financiación de la compra de vivienda



Alquiler

El precio del alquiler se ha mantenido estable con un incremento de apenas el 1% hasta situarse en una media de 6 euros/m². La zona centro de la ciudad y La Parda son las ubicaciones más demandadas para alquilar una vivienda en Pontevedra. El 100% de los arrendamientos gestionados por Engel & Völkers en la ciudad fue con familias nacionales.

Precio del alquiler en Pontevedra

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Pontevedra	3,4	10,6	6,0

Tipología de propiedad más demandada para alquilar



Obra nueva

Engel & Völkers Pontevedra comercializa seis promociones de obra nueva en la ciudad y en O Grove. En la primera destacan Casas de Nova Pedra y Kuhabit. Las viviendas más demandadas en Pontevedra son los pisos de 100 a 130 m² de dos a tres dormitorios que dispongan de zonas comunes. El punto fuerte de esta zona son sus precios. Por su parte, en Poio se buscan pisos de 80 a 90 m² con dos dormitorios con buena ubicación. Las compras las realizan familias y parejas.

En O Grove, además, las adquisiciones se reparten a partes iguales entre los que adquieren su vivienda habitual y los que buscan una segunda residencia. Por el contrario, en Pontevedra las compras se realizan únicamente de primera residencia.

Una vivienda de obra nueva en Pontevedra tiene un precio medio de 180.000 euros, mientras que en O Grove se sitúa en torno a los 146.000 euros.

Galicia | Vigo



292.374

Población número de habitantes



27.708 €

Renta bruta media

Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

El buen tono mostrado el pasado año en el mercado inmobiliario vigués queda patente en las ligeras oscilaciones registradas en el precio, donde ha sido una constante la consolidación. El precio medio de las viviendas comercializadas por Engel & Völkers únicamente bajó en la zona de playa, donde a pesar de mantenerse como el más elevado de la ciudad sigue muy cerca del coste en el centro.

Precio de la vivienda en Vigo

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Playa	2.500	4.500	3.900	-2,5%
Centro	3.000	4.500	3.600	2,9%
Barrios	2.500	3.000	2.800	3,7%
Val Miñor	1.800	2.500	2.100	5

El apartamento de 100 a 120 m², de tres dormitorios y con terraza es la propiedad más cotizada en el centro, los barrios y Val Miñor. En la playa lo más solicitado son las casas de 300 m² y cuatro dormitorios con jardín. Los servicios son el punto fuerte de la zona centro de la ciudad, cuyas calles más solicitadas son Rosalía de Castro, Plaza de Compostela y García Barbón. Los barrios también tienen en sus prestaciones su mayor ventaja con Urzaiz y Camelias como las ubicaciones más solicitadas. La cercanía al mar es el punto diferencial de playa y de Val Miñor. Este último tiene a Baiona, Nigrán y Gondomar como lo más buscado mientras que en la playa destacan Canido y Coruxo.

El perfil del comprador lo componen familias nacionales, excepto en playa y Val Miñor donde existe un 10% de comprador extranjero, en su mayoría americanos. La gran parte de compradores firmaron una hipoteca y lo hicieron para adquirir su vivienda habitual. Sólo se compró segunda residencia en Val Miñor, donde el 30% de las operaciones se destinaron para casa vacacional, mientras que en el centro de Vigo fue donde más vivienda se adquirió como inversión, un 20%.



Alquiler

El precio medio del alquiler se mueve entre los 20 euros/m² de las zonas de playa y centro a los 10 euros/m² de Val Miñor. El coste se ha mantenido estable salvo en el centro donde pasa de los 18 euros/m² en 2021 a los 20 euros/m² en 2022 (+11,1%) y en los barrios donde va de los 12 euros/m² a los 14 euros/m² (+16,6%).

Precio del alquiler en Vigo

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Playa	18	23	23	=
Centro	15	25	25	11,1
Barrios	10	16	16	16,6
Val Miñor	8	12	12	0

Obra nueva

La estabilidad de precios también ha sido la tónica dominante en el precio de la vivienda de obra nueva comercializada por Engel & Völkers en Vigo en 2022, dentro de la tendencia alcista que ha dominado este segmento en todo el territorio nacional.

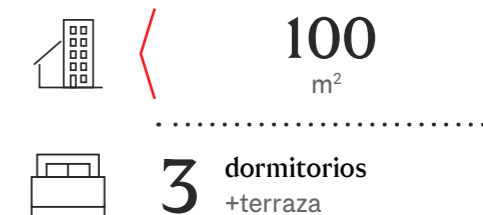
Precio de la vivienda a estrenar en Vigo

(Datos euros/m²)

	2021	2022	Variación
Playa	4.000	3.900	-2,5
Centro	3.500	3.600	2,8
Barrios	2.700	2.800	3,7
Val Miñor	2.000	2.100	5

Tipología de propiedad más demandada

Apartamento



Las propiedades más arrendadas oscilan desde el apartamento de un dormitorio y 55 m² en Val Miñor a las casas de 200 m² y cuatro dormitorios con piscina en la playa. Los apartamentos entre los 60 y 120 m² de uno a tres dormitorios centran la demanda en la zona centro y los barrios, donde el perfil del arrendatario son familias frente a las parejas sin hijos que se decantan por Val Miñor.

Al igual que en la compraventa, los extranjeros únicamente alquilan en las zonas de playa y Val Miñor, donde acaparan también el 10%, capitaneados por americanos, ingleses y franceses.



Asturias | Gijón · Oviedo



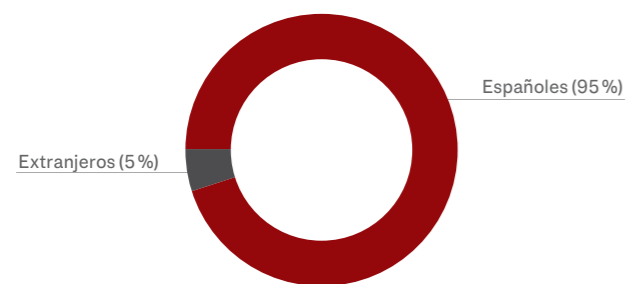
Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

En los últimos años, la fuerte demanda de vivienda en Gijón ha llevado a que los precios superen los de Oviedo. En 2022, el valor medio de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en la ciudad ha subido un 12,7%, hasta alcanzar los 2.395 euros/m². Por su parte, en Oviedo el precio medio se ha mantenido estable, con un mínimo ascenso del 1%. Como capital de Asturias, Oviedo es el centro geográfico, político y administrativo del Principado, lo que explica que la práctica totalidad de compradores de vivienda sean familias españolas. En Gijón, sin embargo, se concentra la mayor parte de clientes extranjeros que, en 2022, han acaparado el 7% de las transacciones realizadas por la inmobiliaria.

Los pisos de 120 m², tres habitaciones y terraza, en urbanizaciones cerradas y con zonas de ocio, son lo más solicitado en Viesques, mientras que en La Arena y el centro-playa los apartamentos con algo menos de metraje que los anteriores y vistas al mar son lo más vendido.

En Somió y Castiello se buscan casas de 300 m² con cuatro dormitorios o más ubicadas en una parcela llana y amplia dentro de urbanizaciones con seguridad, características muy similares a lo más codiciado en Luanco, Salinas, Siero y Montecerraio, siendo esta última la zona residencial más premium para adquirir vivienda en Oviedo y donde los precios de las operaciones de Engel & Völkers se han incrementado a doble dígito (+11%) el pasado ejercicio.

Compradores por nacionalidad



La zona oriental registra la mayor subida de precios, con Ribadesella y Llanes a la cabeza, seguido muy de cerca por el barrio gijonés de Viesques. Las primeras, áreas vacacionales por excelencia, donde la mayor demanda se centra en casas de 250 m² y son especialmente valoradas las cercanas al mar y que gocen de vistas despejadas.

Precio de la vivienda en Asturias

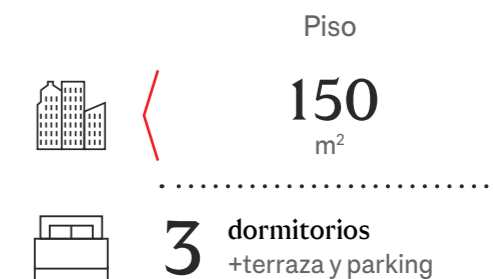
(Datos euros/m²)	2021	2022	% Variación 2021-2022
Gijón	2.124	2.395	12,7%
Oviedo	2.149	2.172	1,1%
Siero	1.345	1.395	3,7%
Salinas-Luanco	2.570	2.098	-18,4%
Oriente (Ribadesella - Llanes)	2.108	3.324	57,7%



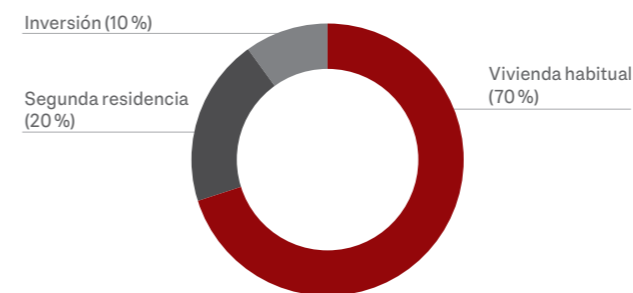
Tipología de propiedad más demandada en Gijón



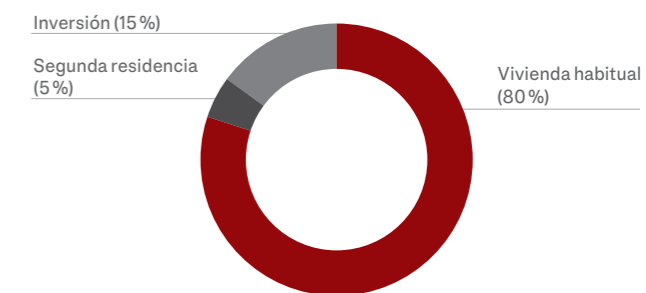
Tipología de propiedad más demandada en Oviedo



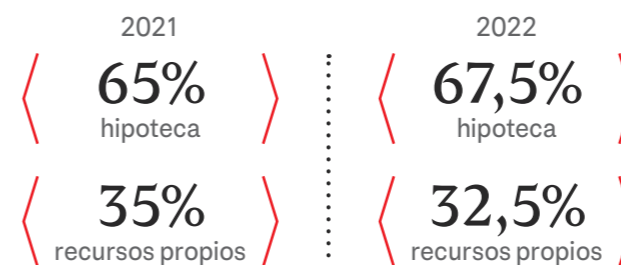
Destino de la vivienda adquirida en Gijón



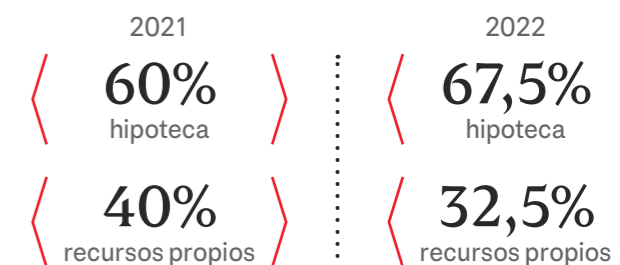
Destino de la vivienda adquirida en Oviedo



Financiación de la compra de vivienda en Gijón



Financiación de la compra de vivienda en Oviedo



La propiedad estrella de Engel & Völkers Asturias



Cantabria | Santander



 585.402 Número de habitantes en Cantabria	 171.693 Número de habitantes en Santander	 29.955 € Renta bruta media en Cantabria	 2.002 €/m² Precio medio / Variación respecto 2021 +3%
---	---	---	---

Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

El precio de la vivienda aumentó un 3% el pasado año en Santander hasta situarse en una media de 2.002 euros/m². La mayoría de los clientes de Engel & Völkers en la ciudad han vuelto a ser familias nacionales frente al escaso 4% de extranjeros. Entre los compradores internacionales, en 2022 han destacado la presencia de alemanes, estadounidenses e ingleses.

La zona más cara para adquirir una propiedad es El Sardinero donde el precio medio en 2022 registró un leve repunte hasta los 4.692 euros/m². Los apartamentos de 200 m², cuatro dormitorios con garaje y trastero son lo más solicitado.

El coste de las viviendas se situó por encima de los 2.500 euros/m² en Paseo de Pereda y Castelar, donde lo más buscado son los apartamentos en primera línea y vistas al mar, de metrajes en torno a los 150 m² y tres dormitorios.

Evolución del precio de la vivienda en Santander

(Datos euros/m²)

	2020	2021	2022
Provincia	1.907	1.944	2.002
Centro	1.907	1.944	2.002
Paseo de Pereda / Castelar	2.630	2.681	2.761
Sardinero	4.464	4.554	4.691
San Martín - Menéndez Pelayo	1.739	1.773	1.826
Camilo Alonso Vega - Cisneros	1.346	1.372	1.413
C. Burgos - C. Alta	1.301	1.326	1.366
C. Castilla - Marqués de la Hermita	1.491	1.521	1.567
Valdenoja	2.354	2.402	2.474

En Valdenoja, una zona residencial con oferta de obra nueva e infraestructuras residenciales dentro de urbanizaciones en la que se demandan pisos de 110 m² y tres dormitorios dotados de garaje, trastero y zonas comunes, los precios rozaron los 2.500 euros/m² tras registrar un alza del 3%.

En la capital cántabra, las viviendas más demandadas en la zona centro son en ubicaciones señoriales, donde los inmuebles requieren reforma. Los apartamentos de 100 m² con tres dormitorios son lo más buscado por las familias.

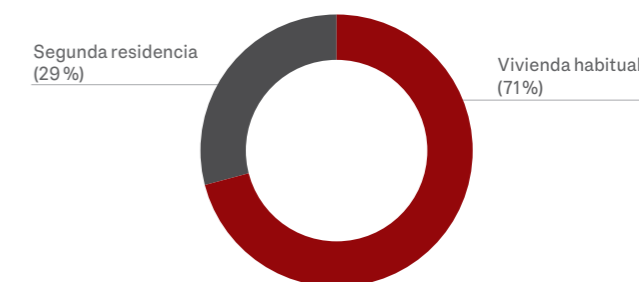


Tipología de propiedad más demandada en Santander

Casa
200 m²

4 dormitorios
 +jardín, terraza y piscina

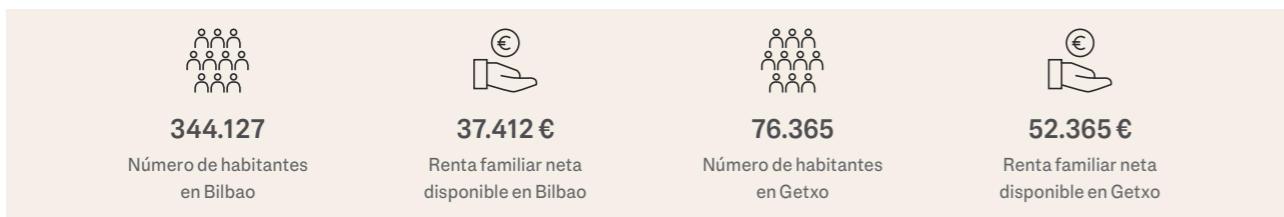
Destino de la vivienda adquirida en Santander



Financiación de la compra de vivienda en Santander



País Vasco | Bilbao · Getxo



Fuente: Población (INE). Renta familiar neta disponible (Eustat).

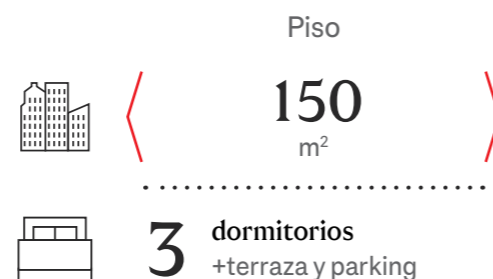
El precio medio de las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en Bilbao ha experimentado subidas en todos los distritos de la ciudad, excepto en Abando donde se ha mantenido apenas sin cambios tras las subidas de años anteriores. En la Plaza Euskadi se alcanza la barrera de los 10.000 euros/m², mientras en el Casco Viejo, pese al fuerte incremento registrado, se mantiene como el más moderado de la ciudad, con un coste inferior a los 3.000 euros/m².

El distrito de Abando y Plaza Euskadi son las zonas más demandadas de la ciudad por sus recientes construcciones de calidad. Abando se ha convertido en el eje de la regeneración urbana de la ciudad con amplias zonas verdes y una gran oferta de servicios.

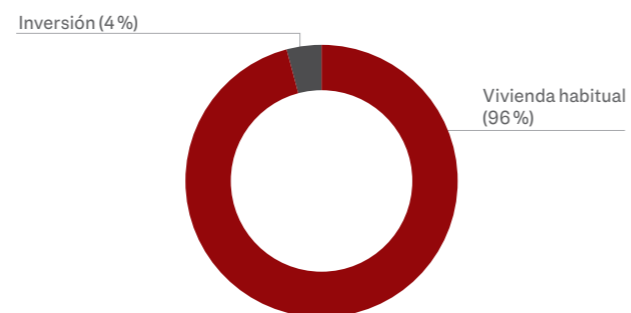
Precio de la vivienda en Bilbao

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Plaza Euskadi	9.500	10.200	10.000	11,1
Gran Vía	5.900	6.500	6.300	5
Abando	4.000	5.000	4.900	1
Indautxu	3.200	4.500	4.250	11,8
Abando	4.300	4.700	4.500	12,5
Indautxu	2.300	2.500	2.350	11,9

Tipología de propiedad más demandada en Bilbao



Destino de la vivienda adquirida en Bilbao



Las familias nacionales constituyen el perfil principal tanto de vendedores como de compradores en Bilbao. El 62% de las compras se realizaron con hipoteca (dos puntos porcentuales más que en 2021), mientras que en el 38% de adquisiciones restante se utilizaron recursos propios.

Alquiler

La zona más cara para alquilar una propiedad en Bilbao es también la Plaza Euskadi, donde se paga una media de 20 euros/m². En el polo opuesto está el Casco Viejo con un coste de 13 euros/m², pero donde más ha subido el precio para arrendar (8%). En todas las demás ubicaciones el incremento oscila entre el 5% y el 6%.

Precio del alquiler en Bilbao

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Plaza Euskadi	19	21	20	5,20
Gran Vía	15	20	18	6
Abando	14	18	17	6,25
Indautxu	13	17	16	6,6
Campo Volatín	13	16	15	6,6
Casco Viejo	11	14	13	8

La tipología de propiedad más demandada para alquilar en Bilbao depende mucho de las zonas. Los pisos más pequeños, de 90 m² con dos habitaciones, son los más buscados en el Casco Viejo, mientras que, en Gran Vía, Plaza Euskadi y Campo Volatín, los arrendatarios prefieren las viviendas más amplias, entre 150 y 160 m² distribuidos en tres dormitorios.

El perfil del arrendatario está formado en su mayoría por familias, exceptuando Plaza Euskadi, donde son profesionales desplazados, y en el casco Viejo, donde son principalmente *singles* y parejas. El alquiler es de vivienda habitual salvo en Plaza Euskadi y Abando, donde el 60% y el 40% es de segunda residencia, respectivamente. Alemanes, saudíes y estadounidenses tienen presencia en el alquiler.



Getxo

Neguri mantiene inalterable su seña de identidad: la exclusividad. Pese al descenso de precios registrado en 2022 por las operaciones realizadas por Engel & Völkers en el municipio, lidera el precio de la localidad con un coste medio de 6.000 euros/m². Por detrás, se sitúan Algorta y Las Arenas, ubicaciones que han acercado en precio a lo largo del pasado año.

Precio de la vivienda en Getxo

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Neguri	5.000	7.000	6.000	-13
Algorta	3.700	5.800	4.750	15,9
Las Arenas	3.500	5.900	4.700	-9,6
Resto Costa	3.200	3.500	3.350	4,7

Las viviendas de 200 m² con cuatro dormitorios y terraza son las más demandadas en Las Arenas y Neguri, mientras que en Algorta se prefieren los apartamentos de 115 m² con tres dormitorios y terraza. En el resto de la costa son las casas de 240 m² de cuatro dormitorios, con jardín y terraza, lo más solicitado.

País Vasco | Vitoria



Fuente: Población (INE). Renta media (Instituto de estadística de Navarra).

En un año excepcionalmente dinámico para el sector inmobiliario en transacciones y precios, Vitoria destaca como un remanso de estabilidad. El precio medio de las viviendas comercializadas por Engel & Völkers en la capital del País Vasco se mantuvo sin cambios en 3.288 euros/m², con la práctica totalidad de los distritos de la ciudad sin apenas variaciones respecto al ejercicio anterior y con Lovaina-Aranzabal como la zona más exclusiva, seguida por Aretxabaleta, ambas con precios superiores a los 4.000 euros/m². También Armentia, con precios medios de 3.200 euros/m², es sinónimo de prestigio en Vitoria donde abundan las propiedades de mayor metraje que repercute en un menor coste por m².

Precio medio de la vivienda en Vitoria

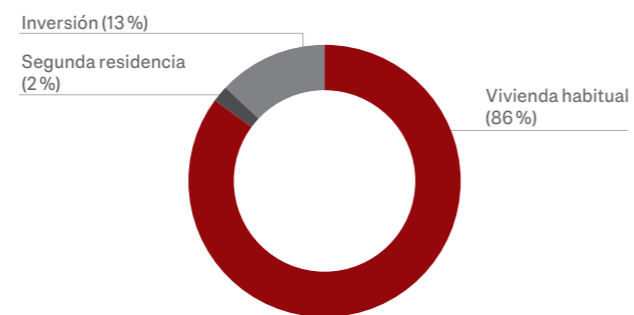
(Datos euros/m²)

Lovaina-Aranzabal	4.150
Aretxabaleta	4.000
Batán-Mendizorrota	3.600
Avenida-San Martín	3.500
Centro	3.400
Salburua	3.300
Armentia	3.200
Zabalgana	3.100
Desamparados	2.975
Txagorritxu	2.650
Lakua	2.300

Tipología de propiedad más demandada



Destino de la vivienda adquirida



El perfil, tanto de compradores como de vendedores, está compuesto en su totalidad por familias españolas que buscan, en su mayoría, su residencia habitual. La compra como inversión destaca únicamente en Lakua, donde es el destino del 20% de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers, y del 10% en Centro, Desamparados y Txagorritxu. Como segunda residencia sólo ha habido operaciones en Centro, que suponen un 2% de las realizadas en esta ubicación.



Navarra | Pamplona



 664.117 Número de habitantes en Navarra	 203.418 Población número de habitantes en Pamplona	 35.430 € Renta neta media por hogar en Navarra	 2.400 €/m² Precio medio / Variación respecto 2021 +5%
---	--	--	--

Fuente: Población (INE). Renta media (Instituto de estadística de Navarra).

La capital de la Comunidad Foral de Navarra ha consolidado los precios inmobiliarios de los últimos años manteniendo una leve tendencia al alza en la mayor parte de los barrios, excepto en el casco viejo, donde el coste medio de las viviendas vendidas por Engel & Völkers ha subido un 8,7%. El perfil del comprador de la inmobiliaria en Pamplona lo conforman parejas o personas de clase media/alta y las operaciones son de compra de la vivienda habitual en busca de una mejor ubicación o de más espacio.

Precio de la vivienda en Pamplona

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
I Ensanche	2.500	5.500	3.200	3,20
II Ensanche	1.700	4.500	2.550	2,00
Casco Viejo	1.500	4.500	2.500	8,70
Mendabaldea	2.200	3.500	2.480	-0,80
Soto Lezkairu	1.600	4.000	2.450	2,10
Iturrama	1.700	3.500	2.380	-0,80
San Juan	1.700	3.000	2.180	3,80
Beloso	1.700	3.500	1.800	=

Las zonas más demandadas para adquirir un piso siguen siendo el centro de la ciudad, principalmente el Casco Viejo y los Ensanches, seguidos de los barrios de Soto Lezkairu, Iturrama, Mendabaldea, Barañain y San Juan.

La calle Roncesvalles, Monte Monjardín, Paseo Sarasate, Estafeta, la plaza del Castillo y la Avenida de Carlos III se mantienen como las direcciones más exclusivas de Pamplona.

Tipología de propiedad más demandada

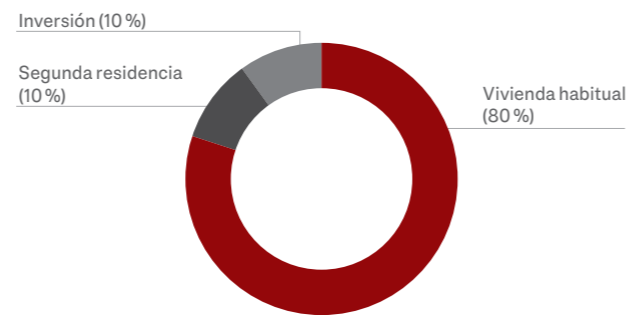
Apartamento

{
120-140
}

 m²

3-4
 dormitorios +terraza

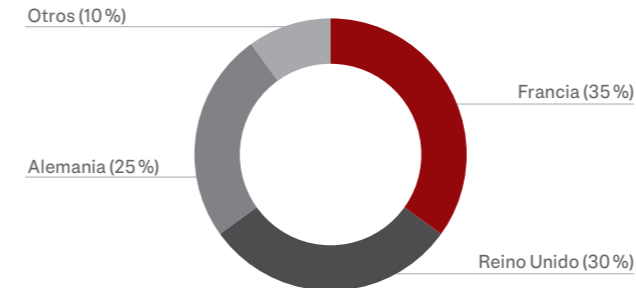
Destino de la vivienda adquirida



Nacionalidad del comprador en Pamplona



Nacionalidad de los extranjeros



A la hora de buscar un chalet, las localizaciones premium también se ubican en el centro de Pamplona, principalmente en Beloso. En los alrededores de la ciudad y el resto de la comarca se une la búsqueda de unifamiliares con jardín y piscina en Gorraiz, Berrioplano, Mutilva, Huarte y Zizur, una demanda que también se ve impulsada por las adquisiciones de segunda residencia.

Precio de la vivienda en pueblos y ciudades

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Zizur Mayor	1.700	3.000	2.000	-4,80
Mutilva	1.700	3.500	2.000	5,30
Huarte	1.600	2.500	1.970	15,9
Burlada	1.500	3.000	1.945	-7,40
Ansoain	1.400	2.400	1.910	-4,50
Barañain	1.500	2.400	1.800	-5,30
Gorraiz	1.600	3.500	1.800	5,90
Berrioplano	1.500	2.200	1.750	-2,80

Financiación de la compra de vivienda en Pamplona



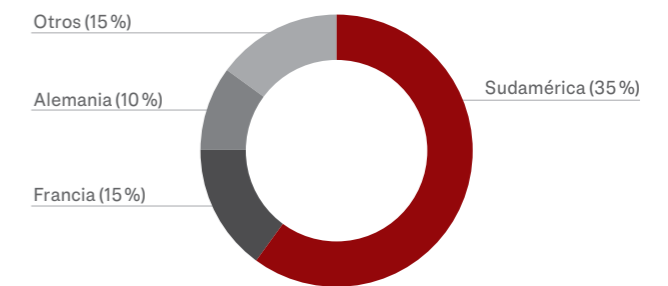
Alquiler

El mercado de alquiler en Pamplona no ha sido ajeno a la tendencia de este segmento en el resto del país, con una demanda de inquilinos imparables en la ciudad. Con la subida de los tipos de interés y de la inflación, muchos navarros renuncian a convertirse en propietarios de un inmueble y optan por esta opción. A los locales se unen los estudiantes tanto nacionales como extranjeros entre los que, en 2022, han destacado los sudamericanos.

Nacionalidad del arrendatario en Pamplona



Nacionalidad de los extranjeros



Precio del alquiler en Pamplona

	Precio	% Variación 2021-2022
I Ensanche	11	10,00
Medabaldea	10	11,10
Iturrama	10	11,10
II Ensanche	9	12,50
Soto Lezkairu	9	28,60
San Juan	9	12,50
Casco Viejo	8	14,30
Beloso	7	16,7

Precio del alquiler por municipio

	Precio	% Variación 2021-2022
Zizur Mayor	8	14,30
Mutilva	8	14,30
Huarte	7	16,7
Burlada	7	16,7
Ansoain	7	16,7
Barañain	7	16,7
Gorraiz	7	16,7
Berrioplano	7	16,7

Castilla y León | Valladolid



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Valladolid es la ciudad más poblada de Castilla y León y la que mantiene el mercado inmobiliario más activo de la comunidad. El dinamismo vivido en el sector ha impulsado el precio medio de la vivienda un 10%, hasta alcanzar los 1.800 euros/m², según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers.

La elevada demanda se reparte por toda ciudad logrando en la actual fase post pandemia un equilibrio que mantiene los precios en un amplio rango entre 1.500 y 3.000 euros. Se mantiene la preferencia por viviendas con terrazas en el centro de la ciudad y en las afueras cada vez son más valoradas las amplias dotaciones privadas, la sostenibilidad y la alta eficiencia energética.

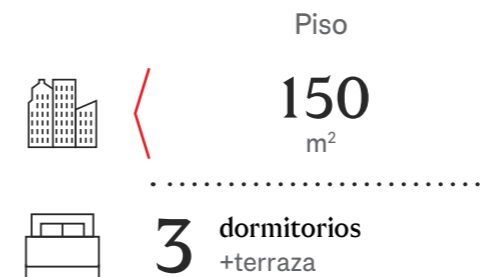
Precio de la vivienda en Valladolid

(Datos euros/m²)

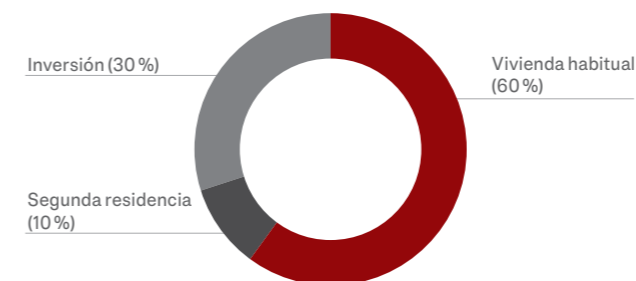
	Mínimo	Máximo	Medio
Valladolid	1.500	3.000	1.800



Tipología de propiedad más demandada



Destino de la vivienda adquirida



Financiación de la compra de vivienda en Santander



El 100% de los compradores y vendedores son nacionales cuyo principal motivo es la reposición.

Mientras las compraventas se mantienen, las operaciones de alquiler crecen un 60% y se prevé que se mantenga la tendencia en 2023.



Alquiler

El precio del alquiler residencial registra de media un alza del 10% desde los 7,60 euros/m² del coste de 2021. Los apartamentos en el centro de la ciudad son la tipología elegida por los arrendatarios de vivienda en Valladolid, todos ellos familias que destinan la propiedad alquilada para vivienda habitual. En 2022 se ha observado la llegada de algunos extranjeros a la ciudad y, en las operaciones gestionadas por Engel & Völkers, se ha pasado de un 100% de arrendatarios españoles a distribuirse entre un 90% de nacionales y un 10% de extranjeros, entre los que destacan los de nacionalidad argentina.

Precio del alquiler en Valladolid

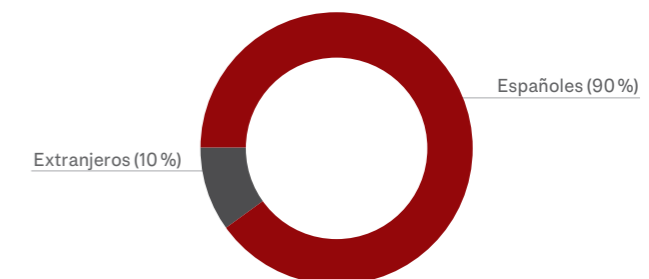
(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Valladolid	3	12	8,40

Tipología de propiedad más demandada



Los arrendatarios por nacionalidad



Obra Nueva

La obra nueva mantiene la fuerte demanda en la zona sur, centrada principalmente en pisos de unos 120 m² de tres dormitorios con zonas comunes, como piscina y pista de pádel. El precio medio se sitúa en 2.050 euros/m² y actualmente hay 40 promociones activas en la ciudad, de las que 10 están comercializadas por Engel & Völkers, destinadas en el 80% para primera residencia y el 20% para inversión.

TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

Islas

Islas Canarias
Islas Baleares



Islas Canarias | Las Palmas de Gran Canaria



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El precio medio de las viviendas comercializadas por Engel & Völkers en Gran Canaria se mueve entre los 4.506 euros/m² que alcanza en alrededores, perteneciente a la provincia de Las Palmas, y los 1.059 euros/m² del municipio interior de Santa Brígida.

Las casas entre los 325 m² y los 445 m² de tres a seis dormitorios fue la tipología más solicitada en Gran Canaria: Únicamente en Las Palmas se prefieren pisos con un metraje del entorno de los 140 m² con tres habitaciones.

También en la capital destaca el incremento del coste de las propiedades, que tras un alza del 23%, han dejado situado el precio medio en 3.008 euros/m².

Por el contrario, en las solicitadas zonas del sur como Playa del Inglés y Maspalomas, los precios han registrado descensos manteniendo el coste medio de la vivienda por debajo de los 3.000 euros/m².

Precio de la vivienda en Las Palmas de Gran Canaria (Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Alrededores	827	9.016	4.506
Telde	3.046	3.046	3.046
Las Palmas de Gran Canaria	1.536	5.489	3.008
Sur	4.569	9.164	2.772
Santa Brígida	1.509	1.059	1.059



En Telde el 100% de los compradores era español frente al resto de zonas en las que destaca la presencia de alemanes y belgas. Los germanos acapararon el 11% de las operaciones de la inmobiliaria en Las Palmas de Gran Canaria, mientras que los belgas coparon el 20% de las compras en los alrededores y el 33% en el Sur.

En el sur es donde más adquisiciones se realizaron como inversión, un 66%, seguido de los alrededores donde el 60% de las adquisiciones fueron para invertir. Por su parte, en Las Palmas de Gran Canaria el 57% de las operaciones fueron de vivienda habitual y el restante se hizo como inversión.

Alquiler

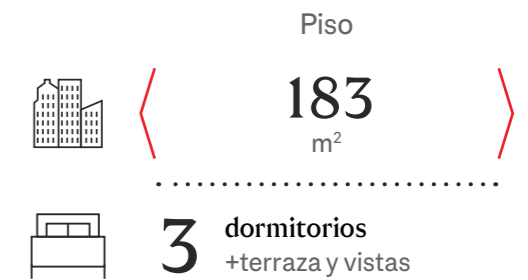
El mercado del alquiler ha sido muy activo en Las Palmas de Gran Canaria durante el pasado año. Los precios han subido un 11%, hasta dejar situado el coste medio en los 12,73 euros/m², entre las operaciones realizadas por Engel & Völkers que han sido en su totalidad para vivienda habitual.

Precio del alquiler en Las Palmas de Gran Canaria

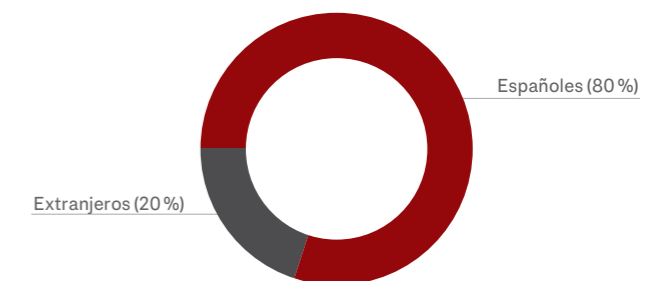
(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Las Palmas	7,92	18,2	12,73

Tipología de propiedad más demandada alquiler



Los arrendatarios por nacionalidad



Islas Canarias | Santa Cruz de Tenerife · Costa Adeje



 208.688 Número de habitantes en Santa Cruz de Tenerife	 27.783 € Renta bruta media en Santa Cruz de Tenerife	 49.270 Número de habitantes en Adeje	 20.413 € Renta bruta media en Adeje
--	--	--	---

Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El precio medio de la vivienda en Santa Cruz de Tenerife aumentó a doble dígito en 2022 respecto al año anterior situándose en 2.931 euros/m² y dejando a la capital como la zona más cara del noreste de Tenerife, que tiene su precio más económico en Tegueste (1.118 euros/m²).

Los apartamentos de 120 a 156 m² de dos a tres dormitorios son lo más buscado en Santa Cruz de Tenerife y El Rosario, en esta última ubicación se buscan viviendas con vistas.

En el resto de las zonas, la casa es la tipología estrella y mientras en San Cristóbal de la Laguna, Tegueste, Candelaria y Güimar lo más solicitado son casas de 200 a 430 m² de dos a seis dormitorios, en Tegueste se buscan las propiedades de mayor dimensión con seis habitaciones y jardín.

Las compras se realizaron en su mayoría para vivienda habitual y solo en Güimar el 100% de las adquisiciones fueron de segunda residencia, donde hay una destacada presencia de alemanes y belgas, en línea con las nacionalidades presentes en Candelaria y El Rosario.

Precio de la vivienda en Santa Cruz de Tenerife

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Santa Cruz de Tenerife	2.058	4.025	2.931
El Rosario	1.502	2.790	2.146
Güimar	1.681	1.681	1.681
San Cristobal de La Laguna	1.300	2.073	1.675
Candelaria	1.563	1.742	1.643
Tegueste	1.140	1.237	1.118



Costa Adeje

El precio medio de las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en Costa Adeje subió en 2022 un 10,2%, hasta quedar situado en 3.250 euros/m², dentro de un amplio abanico de propiedades y precio en función de la zona y ubicación.

En 2022, la zona del Golf Costa Adeje y del Barranco del Inglés desbancaron a Abama Resort como la zona más cara, si bien el mayor incremento de precios tuvo lugar en San Eugenio Alto y Caldera del Rey.

Precio de la vivienda en Adeje

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Golf Costa Adeje, Barranco del inglés	7.250	7.250	7.250
Abama Resort	4.660	9.580	6.350
San Eugenio Alto, Caldera del Rey	1.990	7.350	4.650
Costa Adeje, La Caleta	2.070	5.080	3.550
Palm Mar	2.650	2.650	2.650
Los Gigantes, Playa de la Arena, Puerto Santiago	1.240	3.690	2.600
Callao Salvaje, Playa Paraíso	1.510	3.980	2.400
El Madroñal, Miraverde, Torviscas Alto, Roque del Conde	2.200	2.200	2.200

En la zona de Costa Adeje y sus alrededores, tanto como en Palm Mar es donde se demandan las propiedades más grandes, de hasta 1.130 m², también se buscan casas extensas en San Eugenio Alto, Caldera del Rey, de 580 m². Los apartamentos de 120 a 130 m² son lo más solicitado en la zona del Madroñal, Miraverde, Torviscas Alto, Roque del Conde y de Callao Salvaje, Playa Paraíso.

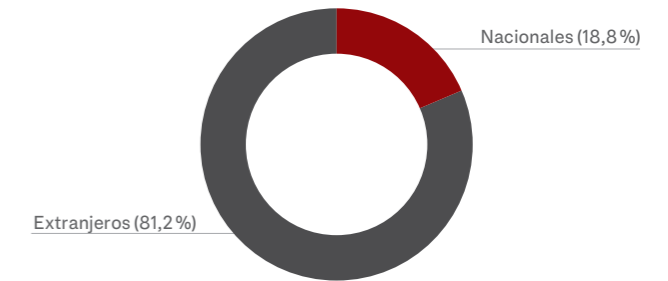
Tipología de propiedad más demandada

Apartamento y casa

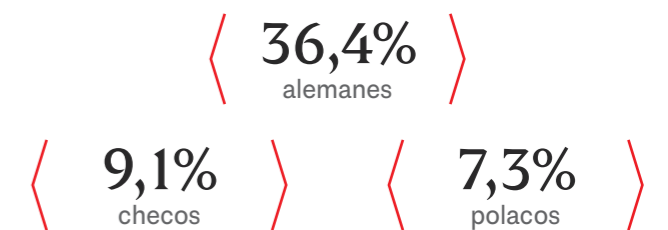
240
 m²

3 dormitorios
 +terraza, vistas al mar, piscina, jardín y parking

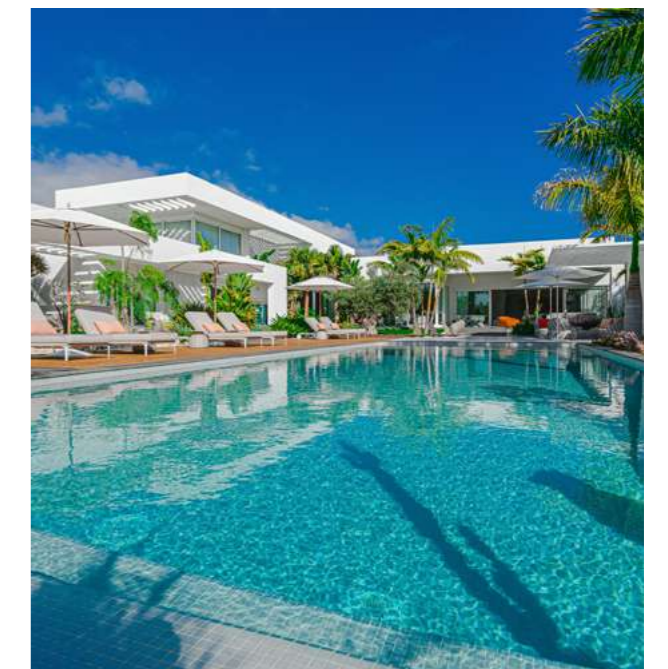
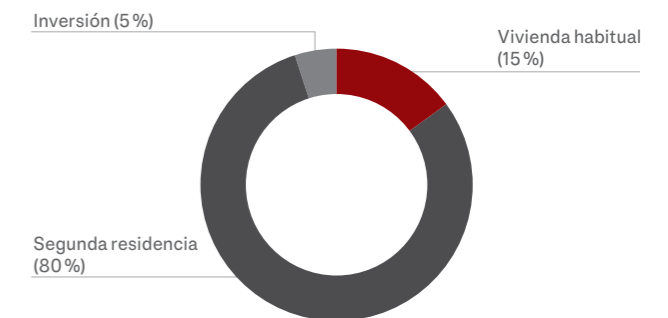
Nacionalidad del comprador en Costa Adeje



Nacionalidad de extranjeros más comunes



Destino de la vivienda adquirida



Islas Baleares | Mallorca



1.176.659

Número de habitantes en Baleares



415.940

Número de habitantes en Palma de Mallorca

Fuente: Población (INE).

Palma, capital de la comunidad autónoma de las islas Baleares, tiene un mercado inmobiliario muy dinámico e internacional. Los clientes extranjeros, en su mayoría alemanes, pero también de países como Inglaterra, España, Suiza o Suecia, se interesan por áticos modernos con terrazas y vistas y pisos y adosados de alta calidad. El casco antiguo y los barrios de Portixol, Es Molinar, Santa Catalina, La Bonanova y Gènova son algunas de las zonas más populares de Palma.

En 2022 se ha registrado una estabilización del coste de los pisos que, en la zona más cara, en la parte alta de Génova, se mantiene en 1,1 millones de euros, seguido de otras ubicaciones como el casco antiguo, Portixol, Es Molinar y Ciudad Jardín, con un coste medio entre 750.000 y 900.000 euros. El Arenal, por su parte, ofrece opciones a partir de 450.000 euros.

El periodo de comercialización de una propiedad por parte de Engel & Völkers en Palma de Mallorca se sitúa entre 6 y 9 meses y los clientes no suelen solicitar financiación.



Precio de la vivienda en Mallorca, villas o casas

(Precios de cotización promedio en las localizaciones top de cada zona)

	2021	2022
Palma de Mallorca	> 3.400.000	> 5.000.000
Alrededores de Palma - Son Vida	> 5.000.000	> 6.000.000
Suroeste	> 4.500.000	> 5.000.000
Oeste	> 3.500.000	> 4.000.000
Norte	> 6.500.000	> 8.500.000
Noreste (casas)	> 1.900.000	> 2.100.000
Centro	> 3.000.000	> 4.000.000
Sureste	> 1.800.000	> 2.200.000
Sur	> 2.500.000	> 3.000.000

Precio de la vivienda en Mallorca, apartamentos

(Precios de cotización promedio en las localizaciones top de cada zona)

	2021	2022
Palma de Mallorca	> 1.000.000	> 1.100.000
Alrededores de Palma - Son Vida	> 900.000	> 1.500.000
Suroeste	> 1.000.000	> 1.200.000
Oeste	> 500.000	> 580.000
Norte	> 450.000	> 450.000
Noreste (casas)	> 450.000	> 450.000
Centro	> 350.000	> 400.000
Sureste	> 400.000	> 450.000
Sur	> 550.000	> 580.000

Palma Alrededores & Son Vida

Tres campos de golf, una escuela internacional, los mejores hoteles y la proximidad al centro de la ciudad y al aeropuerto caracterizan los alrededores de Palma, que tiene a Son Vida como una de las zonas más exclusivas de Mallorca. En 2022, los precios han experimentado importantes incrementos de precios, tendencia que se prevé continúe a lo largo de este ejercicio. Las villas de lujo en Son Vida se ofrecen por un precio medio de 6 millones de euros frente a los 5 millones de euros de 2021.

Sin embargo, los precios de las casas en Palma Golf y Galilea se han mantenido estables en torno a los 1,5 millones de euros, con una leve tendencia al alza en los apartamentos. En las zonas limítrofes como Puigpunyent, Establiments y Esporles se ofrecen fincas tradicionales entre 2 y 3 millones de euros y apartamentos en torno a los 400.000 euros.

Mallorca Oeste

El oeste de Mallorca combina un paisaje montañoso único con vistas sobre el Mediterráneo, lo que unido a la proximidad de Palma, impulsa los precios inmobiliarios en todas las zonas. En lugares privilegiados como Deià, George Sand y Port de Sóller, el precio medio de venta de las casas es de 4 millones de euros frente a los 3,5 millones de euros del año anterior, mientras que en Valldemossa, Banyalbufar y Estellencs, los precios medios de chalets y fincas con grandes parcelas y vistas se sitúan entre 2,5 y 3,2 millones de euros. En los alrededores de Sóller, los precios también siguen al alza.

En cuanto a los apartamentos, la localización top es el Port de Sóller donde los precios rondan los 580.000 euros con una tendencia al alza. En Deià se sitúan entre los 450.000 y 500.000 euros, mientras que en Sóller y en las localidades de Fornalutx, Biniarix la oferta de pisos es muy limitada.



Mallorca Suroeste

El precio medio de las villas en la ubicación prime de Port Andratx se sitúa en 5 millones de euros, mientras que en ubicaciones muy buenas que limitan con Palma, como Bendinat, Portals y Costa d'en Blanes, la horquilla se sitúa entre los 3,5 y los 5 millones de euros. En Santa Ponsa y Costa de la Calma los inmuebles cuestan de media entre 2 y 3,5 millones de euros. Las villas más al interior, en Andratx y Calvià, tienen un precio medio de compra de 1,5 a 2 millones de euros. El pronóstico para el suroeste es que los precios se mantendrán estables.

Bendinat, Portals y Costa d'en Blanes son las ubicaciones prime del suroeste a la hora de comprar un apartamento. En comparación con el año pasado, su precio medio ha experimentado un aumento, alcanzando los 1,2 millones de euros. En lugares como Port Andratx, Camp de Mar y Sol de Mallorca, donde la horquilla está entre 800.000 euros y 1,2 millones, también se detecta una evolución positiva de los precios. En la actualidad, los precios de salida en el suroeste se sitúan en torno a 600.000 euros.

Mallorca Sur

Cada vez hay más clientes interesados en vivir todo el año en la zona sur de la isla. Esta creciente demanda tiene un impacto directo sobre los precios, donde las villas y fincas suben de precio de forma generalizada. En Son Verí Nou y Cala Blava se sitúan a partir de 3 millones de euros; en Maioris y Puig d'en Ros se ofertan casas por entre 2,5 y 3 millones de euros, mientras que en la región más rural en torno a Lluçmajor, el mayor municipio de la zona, el coste medio asciende a una media de 2,5 millones de euros.

Por lo que respecta a los apartamentos, la oferta en las ubicaciones prime de Son Verí Nou y Cala Blava se sitúa en unos 580.000 euros, algo por encima que en Maioris y Puig d'en Ros y en Lluçmajor y demás zonas costeras se encuentran ofertas por unos 450.000 euros.

Mallorca Sureste

En el sureste de la isla, los precios de compra de fincas y villas continúan en el segmento más alto, con tendencia a estabilizarse. En los alrededores de Santanyí, Cala Llobards, Portopetro y Portocolom, así como en las localidades de Es Carritxo, Calonge y S'Horta, los clientes pueden adquirir una vivienda por una media de 2,2 millones de euros. En la zona costera del sur, en Sa Ràpita, Ses Salines y Colonia Sant Jordi, los precios se sitúan entre 1,55 y 1,9 millones; mientras que en el interior, por Campos y Porreres, rondan los 1,5 millones.

Sin duda, las perspectivas de inversión en el sureste de Mallorca son positivas y el precio medio de compra de un apartamento en la zona costera se sitúa en los 450.000 euros. Debido a su estructura, en las localidades Santanyí, Alqueria Blanca, Calonge, Felanitx, Porreres y Campos la mayor parte de propiedades son casas y la oferta de apartamentos es muy escasa. En Sa Ràpita y Colonia San Jordi, ubicados en la costa sur, los precios alcanzan una media de 400.000 euros.

Mallorca Central

Uno de los principales atractivos de los pueblos tradicionales del interior de la isla es la celebración cada semana de mercadillos donde se venden productos de temporada. Desde Santa Maria, Alaró y Puntiró se accede fácil y rápidamente a la capital, por lo que es una zona cada vez más demandada para residir todo el año. La tipología preferida en el centro de la isla son viviendas autosuficientes, con amplias zonas exteriores donde poder cultivar fruta y verdura y eficientes desde el punto de vista energético.

En el centro de la isla, los precios de fincas están experimentando un aumento: en la ubicación prime Santa Maria alcanzan una media de 4 millones de euros (frente a 3 millones en 2021); mientras que en Alaró, Bunyola y Puntiró se sitúan entre los 3 y los 4 millones. En Marratxí se encuentran casas de entre 1,5 y 2 millones de euros. El precio medio de los apartamentos en Mallorca Central también registra una tendencia al alza: en los alrededores de Santa Maria se puede comprar un piso por una media de 400.000 euros.



Mallorca Noreste

Sus paisajes vírgenes y la proximidad del mar convierten el noreste de Mallorca en una región muy popular entre los amantes de la naturaleza y del deporte. Los precios medios de la vivienda en esta zona se han mantenido estables y las ubicaciones más exclusivas alrededor de Artà y Colònia de Sant Pere, siguen en torno a los 2,1 millones de euros. Del mismo modo, tanto en las áreas costeras situadas entre Cala Mesquida y Canyamel, los precios son similares a los de 2021 con un coste medio entre 1,6 y 1,8 millones de euros.

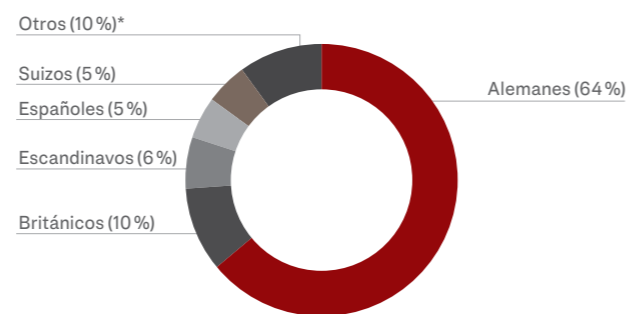
Por su parte, el precio medio de los apartamentos en Artà y Colònia de Sant Pere se sitúa en 450.000 euros y en Manacor, Sant Llorenç y Son Carrió, en 300.000 euros.

Mallorca Norte

En torno a la Sierra de Tramuntana, la oferta de inmuebles abarca desde nuevas construcciones modernas y minimalistas, hasta fincas rústicas con gran privacidad. En el norte de la isla se encuentran villas y fincas de una amplia gama de precios. Dada la escasa oferta de inmuebles, los precios en la ubicación más exclusiva de Formentor se sitúan en 8,5 millones de euros. Precios más asequibles se encuentran en torno a Pollensa, donde la demanda sigue siendo muy alta, y en la zona del litoral donde en Alcúdia, Puerto Alcúdia y Puerto Pollensa, se venden casas por entre 2 y 2,7 millones de euros. Las zonas rurales hacia el centro de la isla, donde los inmuebles cuestan entre 1,1 y 1,5 millones de euros, ofrecen una buena relación calidad-precio.

El precio medio de los apartamentos se ha mantenido estable en la región, en el mismo nivel que el año anterior. En las zonas prime, Puerto de Pollensa, Alcanada, Puerto de Alcúdia y Playa de Muro, la media es de 450.000 euros. En otras ubicaciones también excelentes, como Alcúdia y Pollensa, el precio de oferta se sitúa entre 350.000 y 400.000 euros, igual que en 2020.

Nacionalidad de los compradores



(*) 2% Austriacos - 2% Franceses - 1% Holandeses - 1% Americanos - 1% Belgas - 1% Luxemburgueses - 2% Otros

Islas Baleares | Menorca · Ibiza



Fuente: Población (INE).

Menorca

Precio medio: 1,5 - 2 millones de euros

Destino turístico de calidad en un entorno natural único, Menorca mantiene entre 1,5 y 2 millones de euros el precio medio de las viviendas. En los últimos años, la creciente accesibilidad a través del aeropuerto internacional de Mahón y los ferries desde España han aumentado el atractivo de la inversión inmobiliaria en la isla, donde la mayoría de los compradores de Engel & Völkers Menorca proceden de España, Francia, Inglaterra o Alemania.



Ibiza

Precio medio: 3,5 - 4 millones de euros

La segunda isla más grande de Baleares mantiene unos precios para las villas y fincas en ubicaciones prime que oscilan entre los 3,5 y 4 millones de euros. La innovación en hostelería y gastronomía, el famoso estilo de vida ibicenco y la naturaleza virgen con tramos de costa únicos siguen siendo un reclamo para visitantes internacionales e inversores inmobiliarios. Las propiedades modernas con vistas en un entorno tranquilo son particularmente demandadas para teletrabajar, principalmente en las zonas que rodean la ciudad de Ibiza, el suroeste y el centro de la isla alrededor de Santa Gertrudis y San Carlos.



TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

Obra Nueva

OBRA NUEVA

Una propuesta de obra nueva de valor, sólida e innovadora

Reforzamos nuestra presencia con la adquisición de Magnum & Partners

La elevada demanda de vivienda de obra nueva, principalmente en las zonas más exclusivas de primera y segunda residencia, ha sufrido en 2022 una presión adicional al desequilibrio habitual entre oferta y demanda. Para abordar esta situación y poder ofrecer a compradores e inversores la mejor cartera de activos inmobiliarios, **Engel & Völkers adquirió Magnum & Partners en su apuesta por ofrecer una potente propuesta de valor, sólida e innovadora.**

Con este acuerdo, Engel & Völkers refuerza su presencia en este campo y amplía su cartera de propiedades de obra nueva para ofrecer a sus clientes una oferta más amplia y de valor. En este sentido, el amplio conocimiento sectorial y de los mercados locales de Magnum & Partners ha permitido, a lo largo del último ejercicio, gestionar y comercializar inmuebles de obra nueva o activos adjudicados en toda la geografía nacional para optimizar la comercialización de viviendas.

Maximizar las oportunidades de negocio en los principales mercados inmobiliarios de España, ofertando más de 50 promociones con casi 3.000 viviendas para que los compradores e inversores identifiquen las mejores oportunidades, ha sido la clave del éxito alcanzado en este primer año de colaboración entre ambas marcas.

La zona más demandada ha sido la **Costa del Sol** con la recuperación del cliente internacional tras la pandemia, donde **E&V – M&P comercializan 20 promociones con más de 1.200 viviendas.**



Obra Nueva | Madrid

La falta de oferta residencial en el centro de Madrid y el incremento de los costes de construcción, no sólo por el alza en el precio de las materias primas sino también por el uso de materiales de mayor calidad, ha vuelto a impulsar el precio de la vivienda de obra nueva de forma significativa. Las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en la capital han alcanzado un precio medio de 7.760 euros/m², tras experimentar una subida superior al 10%, con una importante subida de compradores internacionales.

A corto plazo no se espera una corrección de precios, sino más bien al contrario, al seguir existiendo escasez de producto, haberse alargado los plazos de tramitación de licencias y la subida de costes mencionada.

Evolución del precio de la obra nueva en Madrid

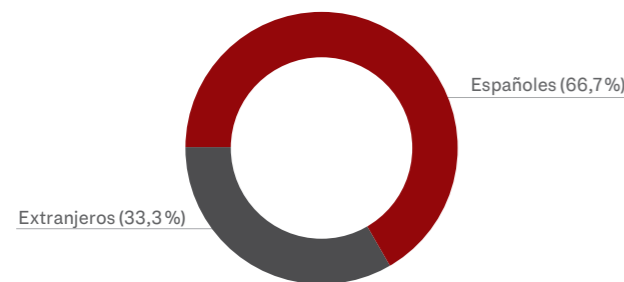
(Datos euros/m²)

	Año 2021	Año 2022	% Variación 2021-2022
Madrid capital	6.945	7.760	+11,7
Alrededores	4.385	5.346	+21,9

La mayor calidad de muchos de los nuevos proyectos en marcha en la capital como un factor diferenciador y exclusivo es muy valorada por los extranjeros que solicitan cada vez más la incorporación de nuevas tecnologías sostenibles y respetuosas con el medio ambiente.

La presencia de clientes extranjeros se ha multiplicado por cuatro en el último año en el segmento de obra nueva, liderada por venezolanos, filipinos y alemanes mientras que, en la periferia de la ciudad, la práctica totalidad de las compras han sido realizadas por españoles.

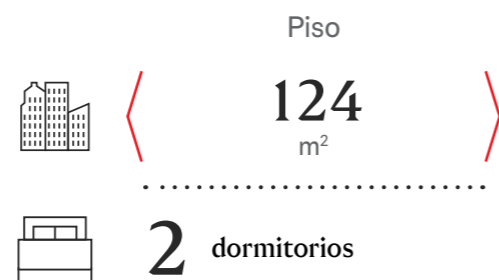
Compradores nacionales vs extranjeros en Madrid capital



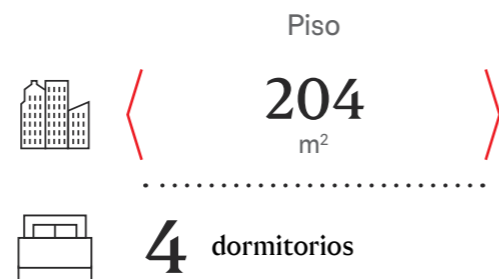
Las condiciones de financiación menos favorables que en años anteriores han repercutido en la caída de compradores que han pedido hipoteca para la adquisición de la vivienda de obra nueva gestionada por Engel & Völkers. Así, en 2022, las propiedades comercializadas con financiación han totalizado el 47%, frente al 53% de clientes que han utilizado recursos propios, lo que supone un importante vuelco desde la distribución registrada en 2021 cuando el porcentaje de los que pidieron hipoteca se situó en el 73% frente al 27% que utilizaron fondos propios.

En Madrid capital, la tipología más solicitada es la de un piso de 125 m² distribuido en dos dormitorios si bien el perfil del comprador de la capital responde a dos prototipos: el primero atiende al inversor que busca viviendas de uno o dos dormitorios en una superficie entre 60 y 90 m² en zonas bien ubicadas para alquilar y obtener rentabilidad. El segundo responde al cliente que busca viviendas singulares para vivir en los barrios más prime de la capital, normalmente por reposición y prioriza la localización, el metraje, garaje, trastero, acabados de alta calidad y servicios como zonas comunes de piscina, gimnasio y conserjería 24 horas.

Tipología de propiedad más demandada en Madrid capital



Tipología de propiedad más demandada en Madrid alrededores



Obra Nueva | Barcelona

El precio medio de venta de las viviendas a estrenar ha subido en 2022 un 9,2% en la Ciudad Condal y un 16% en los alrededores de la capital catalana, según las operaciones comercializadas por Engel & Völkers. Unos incrementos que han situado el coste medio de la obra nueva en 6.433 euros/m² en Barcelona ciudad y por encima de los 4.000 euros/m² en la periferia. La tendencia se mantiene claramente alcista para 2023 teniendo en cuenta los costes de construcción, los plazos de ejecución y una demanda muy superior a la oferta.

Engel & Völkers ha registrado un importante crecimiento en las operaciones con extranjeros lideradas por estadounidenses, franceses y suizos en la capital, donde se han equiparado con las transacciones realizadas con clientes nacionales. También en la periferia han subido desde el 22% que acapararon los compradores internacionales en 2021 hasta el 37,5% que coparon en 2022, con los italianos, suizos y brasileños como los más activos.

Evolución del precio de la obra nueva en Barcelona

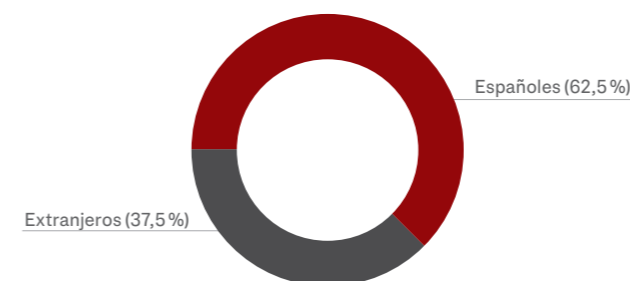
(Datos euros/m²)

	Año 2021	Año 2022	% Variación 2021-2022
Barcelona	5.891	6.433	+9,2%
Alrededores	3.440	4.006	+16,45%

Compradores nacionales vs extranjeros en Barcelona capital



Compradores nacionales vs extranjeros en Barcelona alrededores



La vivienda habitual es la razón principal de la compra de obra nueva entre los clientes de Engel & Völkers en Barcelona. Así, el 58% de los compradores destinó la casa para vivir, seguido del 22% que lo hizo como segunda residencia y el 20% que lo hizo como inversión. Al igual que ha ocurrido en otras ciudades tras la subida de tipos, han aumentado considerablemente los clientes que utilizaron recursos propios para la adquisición de la vivienda hasta superar a los que eligieron la financiación bancaria.

Tipología de propiedad más demandada en Barcelona capital



Tipología de propiedad más demandada en Barcelona alrededores



Financiación de la compra de vivienda en Barcelona capital



Financiación de la compra de vivienda en Barcelona alrededores



Obra Nueva | Valencia

La oferta en Valencia continúa siendo bastante inelástica ya que las principales promociones se han desarrollado en zonas no céntricas debido a la escasa disponibilidad de suelo finalista en el centro, lo que ha disparado los precios. Los precios medios de las viviendas vendidas en 2022 por Engel & Völkers Valencia han registrado un crecimiento de doble dígito que han dejado el coste medio de las propiedades a estrenar en 3.272 euros/m² en la capital del Turia y en poco más de 3.000 euros en los alrededores.

El perfil de comprador de obra nueva en Valencia capital es un cliente nacional que adquiere vivienda de reposición, parejas jóvenes que compran su primera residencia e inversores internacionales que buscan un pied-à-terre, mientras que en la periferia el cliente extranjero ha superado en 2022 al nacional, con una importante presencia de estadounidenses, canadienses, alemanes y franceses.

Evolución del precio de la obra nueva en Valencia

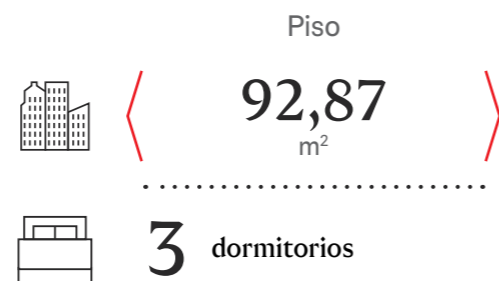
(Datos euros/m²)

	Año 2021	Año 2022	% Variación 2021-2022
Valencia capital	2.452	3.272	+33
Alrededores	1.758	3.008	+71

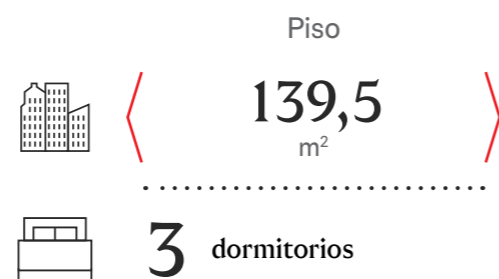
La demanda más común en Valencia son pisos de tres dormitorios, dos baños, garaje, trastero, zonas ajardinadas y piscina de metrajes que oscilan entre los cerca de 90 m² en Algirós y algo más de 110 m² en Eixample. En los alrededores el metraje se amplía hasta los 140 m².



Tipología de propiedad más demandada en Valencia capital



Tipología de propiedad más demandada en Valencia alrededores



Pese a la subida de los tipos de interés, los compradores de obra nueva en Valencia han seguido recurriendo a la financiación bancaria para afrontar la adquisición de vivienda de obra nueva, principalmente en la capital.

Financiación de la compra de vivienda en Valencia capital



Financiación de la compra de vivienda en Valencia alrededores





TENDENCIA DEL MERCADO RESIDENCIAL ANDORRANO

Andorra

Contexto de País

Andorra es uno de los países más pequeños del mundo. Sin embargo, en sus 468 km² conviven más de 100 nacionalidades. El país se divide en siete parroquias –Andorra la Vella, Escaldes-Engordany, La Massana, Encamp, Sant Julia de Loria, Ordino y Canillo- cada una de ellas con su administración local y donde se ubican los mejores dominios esquiabiles del Pirineo, con Grandvalira y Vallnord como máximos exponentes.

El sistema político andorrano toma la forma de coprincipado parlamentario, siendo los Copríncipes, el presidente de la República francesa y el Obispo de la Seu d'Urgell. Pese a no pertenecer a la Unión Europea, el Principado puede utilizar el euro y emitir sus propias monedas gracias a un acuerdo de 2011. La economía de Andorra está muy orientada a los

servicios, con el turismo y el comercio como actividades principales. A ellos se suma el sector financiero, tradicionalmente uno de los más potentes del país. La radiografía de 2022 es bastante positiva, con dos trimestres consecutivos, los primeros del año, con crecimientos de su Producto Interior Bruto (PIB) por encima de los dos dígitos, 17,3% y 10,8%, respectivamente, para establecerse en la segunda parte del año en unas cifras más moderadas del 5,4%.

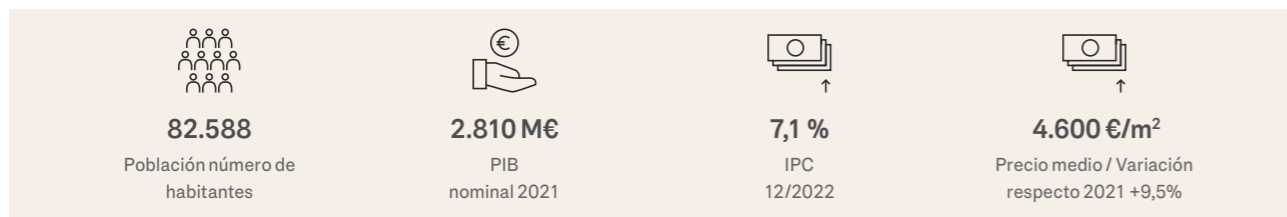
La inversión extranjera repunta con la prestación de servicios como el principal sector de destino y especialmente los ligados a la digitalización y la innovación como nichos emergentes de la nueva economía andorrana. De este modo, el Principado se abre paso como uno de los principales destinos de la economía digital.

TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ANDORRANO

Andorra

Contexto de País
Mercado Inmobiliario
Obra Nueva

Andorra | Mercado Inmobiliario



Fuente: Departament d'Estadística, Govern d'Andorra

Principales magnitudes de la economía de Andorra

	2018	2019	2020	2021
*PIB nominal	2.725	2.818	2.531	2.810
*PIB real	2.621	2.674	2.375	2.572
PIB per cápita real	34.414	34.489	30.044	32.340
IPC	0,70%	1%	-0,20%	3,30%

* Millones de euros

El Registro estadístico del territorio señala que existen 10.468 edificaciones en el país concentradas en mayor en la Massana y en la capital, Andorra la Vella. Mientras que las parroquias altas, Ordino y Canillo, es donde menos edificaciones hay. Los edificios del Principado de uso destinado a vivienda tienen un máximo de 10 plantas, siendo los más frecuentes los de cinco alturas.

Las ventas de inmuebles aumentaron en 2022 un 23,1% respecto al ejercicio anterior situándose en 5.718 unidades, según los datos del Departamento de Estadística del Gobierno de Andorra. El valor de estas transacciones también se incrementó, lo hizo en un 28,3% (237 millones de euros).

Los datos recogidos por las transacciones realizadas por Engel & Völkers Andorra el pasado año sitúan el precio medio de inmuebles en los 4.600 euros, un 9,5% más que en 2021. El coste mínimo se situó en los 2.200 euros/m² mientras que el máximo alcanzó los 9.000 euros/m².

El precio de las propiedades sube en todas las parroquias de Andorra. El mayor incremento se registra en Ordino y Canillo, con incrementos de doble dígito. Mientras que, en el otro lado de la balanza, el coste se ha mantenido más estable en Andorra la Vella y en Escaldes -Engordany. Esta última es la zona donde se registra el precio más elevado, dentro de las operaciones realizadas por Engel & Völkers, al haberse realizado transacciones a 9.000 euros/m².

Precio de la vivienda en Andorra

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Escaldes-Engordany	2.400	9.000	5.500	=
Andorra la Vella	2.300	7.500	5.300	=
La Massana	2.800	6.500	4.400	2,33
Ordino	2.900	7.500	4.700	11,90
Canillo	2.800	8.000	4.100	10,80
Encamp	2.400	5.000	3.350	4,70
Sant Julià	2.200	4.000	3.000	1,70

La oferta de servicios y ser el centro y capital del país, convierten a Andorra la Vella en una de las zonas más demandadas del Principado. El 50% de las compras que se realizan aquí son destinadas a segunda vivienda mientras que el 45% tiene por objeto la inversión y sólo el 5% es para primera residencia.

La Massana tiene sus puntos fuertes en las zonas de Escás y Anyós, dos de las áreas más exclusivas de Andorra gracias a sus buenas conexiones con los principales servicios y puntos de atracción del país. Aquí es donde más segunda vivienda se compra de Andorra, el 55% de las compras son de la residencia no habitual, y donde menos se adquiere la casa como inversión, únicamente el 10%. El precio medio subió en esta zona un 2% en 2022 hasta los 4.400 euros/m².

Escaldes-Engordany se distingue por ser una zona residencial exclusiva con las áreas de Sa Calma-Can Diumenge como las más demandadas. Es donde se buscan las casas más grandes, de más de 500 m², donde más compran los andorranos (el 20% de las adquisiciones son de nacionales), mientras el resto de las propiedades se adquieren a partes iguales para segunda residencia (40%) como para inversión (40%). También en La Massana se observa un interés de casas grandes con jardín que se une a la búsqueda de apartamentos entre 125 y 150 m² con tres dormitorios y terraza, de características muy similares a los demandados en Andorra la Vella y Ordino. Con menor metraje son los más buscados en Encamp, Sant Julià y Canillo, donde el inmueble que más se vende es un apartamento con terraza entre 80 y 135 m² distribuidos en dos y tres dormitorios.



Tipologías de propiedades más demandadas



El perfil del comprador está compuesto por familias en su mayoría extranjeras, entre ellas destacan españoles, franceses, alemanes y británicos. Los vendedores son también en una gran mayoría extranjeros.

En Ordino es donde más vivienda habitual se adquiere, el 55% del total de las compras; en su mayoría realizadas por nacionales, británicos y franceses.

Encamp, Canillo y San Julià son las zonas donde más viviendas se adquieren como inversión. Sant Julià tiene en sus precios y en su cercanía a España sus principales ventajas, la zona más demandada en esta parroquia es Aixirivall. Canillo, considerada como la cima de Andorra, cuenta con El Tarter como la localidad más buscada gracias a ser el corazón de Grandvalira, el dominio esquiable más extenso del Pirineo. El 60% de las compras que se hacen aquí son como inversión.

Obra Nueva

Engel & Völkers comercializa 10 promociones de obra nueva en Andorra. Los precios van de los 5.600 euros/m² que se alcanzan en Escaldes-Engordany a los 3.800 euros/m² de Sant Julià. Lo más demandado son los apartamentos con parking y trastero. La mayoría de las compras se realizan como vivienda habitual. Únicamente en La Massana la obra nueva más demandada son las casas de 450 m² con más de cuatro dormitorios con jardín y que se ciñen a las características de *wellness*, viviendas con diseños arquitectónicos que buscan ser saludables, con grandes entradas de luz natural, materiales sostenibles, con espacio para gimnasio y donde se pueda estar en contacto con la naturaleza.

En Andorra la Vella las compras se reparten a partes iguales para inversión, primera vivienda y segunda residencia. La promoción más relevante de la capital andorrana es The White Angel, apartamentos construidos con los máximos estándares de calidad y confort de hasta 236m² situados en una urbanización de 10.428m², con seguridad 24h, parking subterráneo, spa y gimnasio. En pleno centro y rodeada de zonas ajardinadas, cuenta además con servicio de *concierge*.

Precio de obra nueva en Andorra (Datos euros/m²)

Escaldes-Engordany	5.600
Andorra la Vella	5.400
La Massana	5.000
Ordino	4.800
Canillo	4.700
Encamp	4.000
Sant Julià	3.800

Tipología de propiedad más demandada

Apartamento

85-135

m²

2-3

dormitorios
+parking y trastero



Créditos

Editor

Engel & Völkers España
Avda. Diagonal 640, 6ºB
08017 Barcelona

Coordinación

Elena Fuentes
Mireia Vallespin

Redacción

Stakeholders

Maquetación

Vänster

Créditos de las imágenes

Engel & Völkers España

Impresión

Norprint

Barcelona, 2023



ENGEL & VÖLKERS ESPAÑA

936 28 98 13 | communication.marketing@engelvoelkers.com
engelvoelkers.com/espana | Engel & Völkers España
Avinguda Diagonal, 640, 6 | 08017 Barcelona