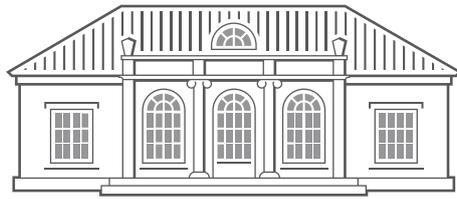


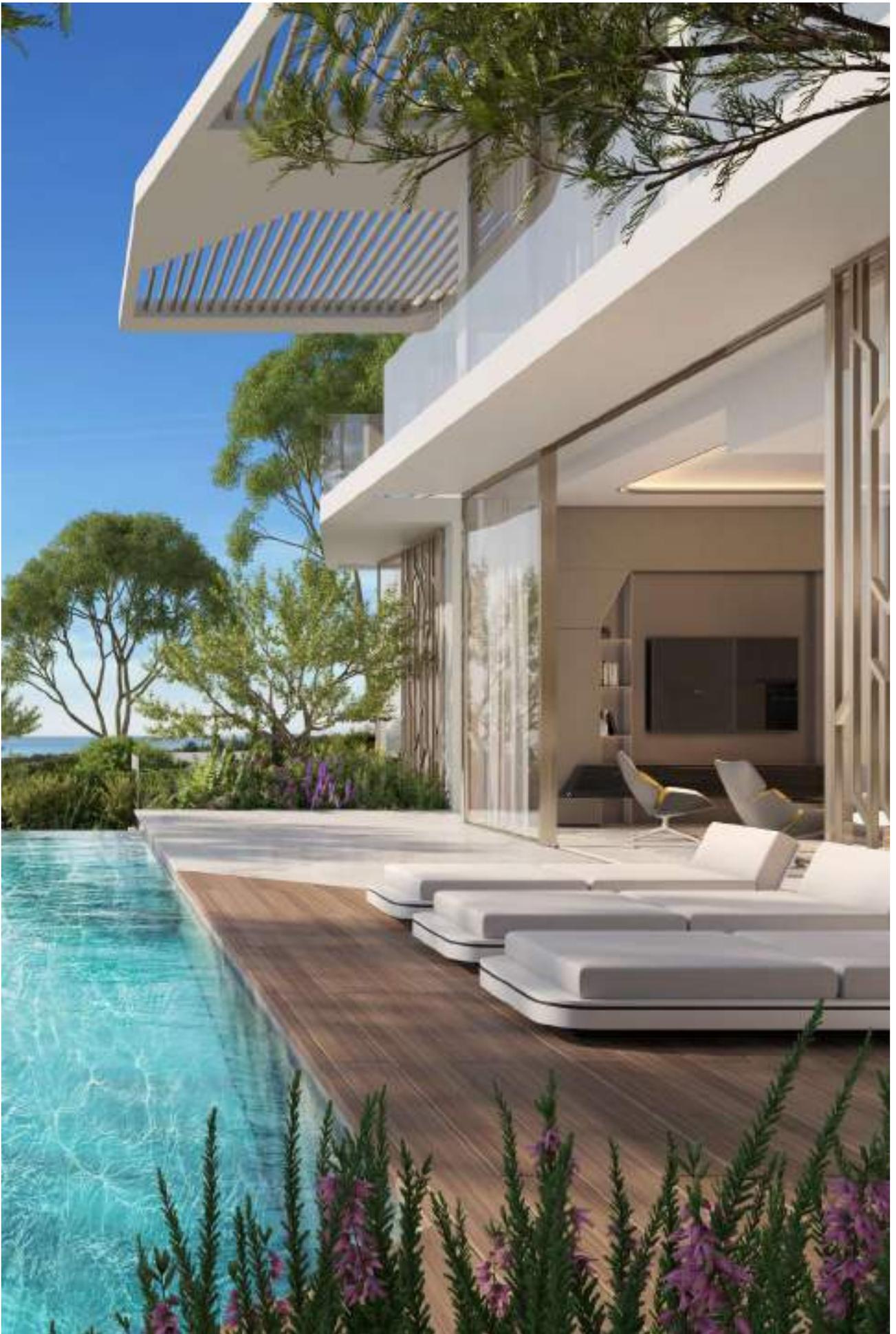


# Informe de mercado España y Andorra

2023-2024









## Carta Editorial

En Engel & Völkers estamos de aniversario. Este año los Market Center de Madrid y Valencia cumplen 10 años. Una década que empezaba en los mínimos del precio de la vivienda tras el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008 y en la que hemos vivido conflictos bélicos, una pandemia y la llegada de la inteligencia artificial a nuestras vidas.

El objetivo de Engel & Völkers en todo este tiempo no ha cambiado y tampoco lo hará en el futuro: seguimos buscando la excelencia. Los productos de calidad, los servicios premium y el pensamiento innovador nos han permitido crecer y no perder nunca nuestras señas de identidad. Ser reconocible es lo más importante en cualquier tipo de negocio, y en el mercado del lujo cada detalle cuenta.

Cumplir el sueño de cada cliente nos impulsa a ser líderes innovando. Los valores que nos definen: profesionalidad, exclusividad y pasión siguen guiando cada paso que damos en todo el mundo y, por supuesto, en España, donde seguimos siendo el referente. Tras la reciente apertura del Market Center de San Sebastián y Santander somos el único país del mundo en el que Engel & Völkers puede presumir de tener siete centros propios conviviendo con una extensa red de franquicias.

Cerramos 2023 con la satisfacción de superar los 1.000 millones de euros de facturación a nivel mundial a pesar de la complicada coyuntura económica. Un ejercicio en el que el dinamismo mostrado por el mercado inmobiliario ha sido muy dispar según la localización. Incluso dentro del mismo municipio o ciudad. Cada distrito o zona es un universo residencial que se mueve al ritmo que marcan la oferta y demanda de cada barrio, de cada calle. Las únicas similitudes son la fuerte demanda y la escasez de oferta para satisfacerla que provocan la tensión y la presión al alza en los precios.

Las relaciones entre vivienda, financiación y suelo que explican el modelo residencial español de los últimos 25 años se desdibujan y requieren cada vez más de otros participantes que permitan al mercado ajustar la oferta y la demanda. Uno de los retos que tendremos que afrontar en 2024 es el cambio de velocidad en las distintas comunidades autónomas, tras confirmarse la valenciana como la segunda más dinámica, solo por detrás de Andalucía. Desafíos que año tras año nos impulsan a ser mejores y nos permiten afrontar los años menos extraordinarios y de mayor estabilidad como, hasta el momento, parece será éste.

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

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





# Índice

Temas principales del informe de mercado  
España y Andorra 2023-2024

**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 extensa trayectoria de Engel & Völkers se remonta a una villa en el histórico bulevar Elbchaussee en Hamburgo. En 1977, Dirk C. Engel fundó la empresa de Engel & Cie, que años más tarde se asociaría con Christian Völkers para dar origen al grupo inmobiliario que transformaría el sector de intermediación: Engel & Völkers. La fachada de la primera oficina, ubicada en el prestigioso barrio a orillas del Elba, ha sido desde entonces un elemento fundamental del reconocible logotipo de la marca.

Desde ella, renovaron el sector inmobiliario mediante la implementación del sistema de franquicias y la introducción de conceptos de marketing innovadores para convertirse en una exitosa marca de lujo a nivel global. Su proceso de internacionalización tuvo inicio en España, concretamente en Mallorca, donde en 1990 abrió su primera tienda fuera de Alemania, ubicada en Palma de Mallorca.

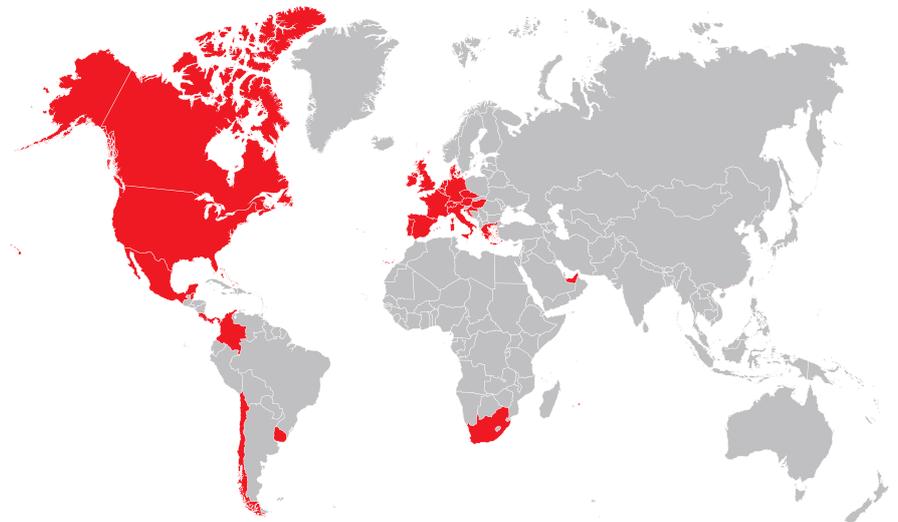
Durante la crisis de 2012, Engel & Völkers nuevamente seleccionó España como el lugar para lanzar un concepto

de negocio revolucionario: el Market Center (MMC), que proporcionaba todas las herramientas disponibles para los colaboradores de la marca. Barcelona fue la ciudad elegida para establecer el primer centro propio del mundo, seguido dos años más tarde por Madrid y Valencia. En la actualidad, hay 19 MMC en todo el mundo, con seis de ellos situados en la Península Ibérica: cinco en España y uno en Portugal.

A lo largo de estas cuatro décadas, el compromiso de Engel & Völkers ha sido constante: la búsqueda de la excelencia. En el mercado del lujo, cada detalle es crucial.

### De Hamburgo al mundo

En 2023, Engel & Völkers generó unos ingresos globales por comisiones de más de 1.100 millones de euros, con un rendimiento empresarial positivo, gracias a la alta y consistente calidad de servicio en todas las ubicaciones en las que está presente.



PAÍSES  
**> 35**

PERSONAS  
**> 16.600**

UBICACIONES  
**> 1.000**

## E&V en cifras | 02

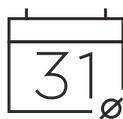
Las cifras de Engel & Völkers en el mundo en 2023



**+1.000**  
**millones de euros**  
 de facturación



**16.621**  
**personas**  
 bajo el paraguas de E&V



**45**  
**años**  
 de experiencia



**36**  
**países**



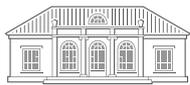
**5**  
**continentes**



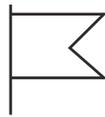
**19**  
**market centers**



**957**  
**shops**



## Línea de tiempo E&V



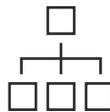
1977

Fundación de **Engel & Cie.**  
La sede se abre en Elbchaussee en Hamburgo y la villa sigue siendo hasta hoy un elemento crucial de la identidad corporativa.



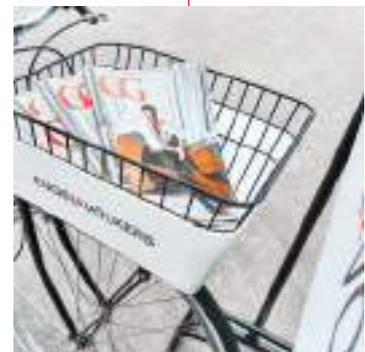
1988

Creación de la división Engel & Völkers Commercial y de la editorial Grund Genund, con la que se publica trimestralmente la revista 'GG magazine'.



1998

Puesta en marcha del sistema de franquicias en Engel & Völkers, base para el éxito de nuestra expansión internacional.



2007

Fundación de las divisiones Engel & Völkers Yachting y Engel & Völkers Private Office.



1995

Fundación de la Academia Engel & Völkers.



1990

Apertura de la primera oficina fuera de Alemania en Port d'Andratx, Mallorca, ejemplo de nuestra expansión global.



2012

Lanzamiento del concepto Market Center (MC), con el primer centro de operaciones propio en Barcelona.



2014

Apertura de los Market Centers de Engel & Völkers en Madrid y Valencia.



2015

Fundación de la división Engel & Völkers Aviation.



2023

Jawed Barna se convierte en CEO del Grupo Engel & Völkers.



2023

Creación de Engel & Völkers Finance, con el objetivo de ofrecer soluciones personalizadas para proyectos inmobiliarios.



2023

Obtención del certificado Great Place to Work en Iberia.



2018

Nueva sede corporativa en HafenCity de Hamburgo, diseñada por el arquitecto Richard Meier.



2019

Apertura de un segundo Market Center en Madrid, el MC El Plantío.



2022

Adquisición de Magnum & Partners, expertos en consultoría de desarrollo e inversión, para seguir creciendo en la nueva área de desarrollo.



2017

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



2022

Apertura del Market Center (MC) Sevilla.



2021

Permira se convierte en accionista mayoritario de Engel & Völkers.



2021

Por primera vez, se alcanzan los 1.000 millones de euros en ingresos por comisiones.

## Introducción: Coyuntura económica de España | 03



Las subidas de los tipos de interés para controlar la inflación y los conflictos geopolíticos marcaron 2023, año en el que la economía española logró crecer un 2,5%, más de lo previsto a comienzos del ejercicio. No obstante, en los últimos meses del año empezaron a percibirse síntomas de desaceleración, que serán más evidentes en 2024. Como consecuencia de ello, las previsiones para este año apuntan a un menor ritmo de crecimiento del PIB, inferior al 2%, si bien se mantendrá el diferencial positivo respecto a la eurozona.

La resistencia de la economía española en un contexto de incertidumbre responde, en gran parte, a la fortaleza del mercado laboral. El año pasado la afiliación a la Seguridad Social creció un 2,7%, lo que supuso medio millón de afiliados más y un récord de 20,8 millones de afiliados. A este factor se sumó el aumento de los salarios y de las prestaciones sociales, en particular de las pensiones, que impulsó la renta disponible de los hogares, a pesar del mayor pago de intereses.

Así se explica el buen comportamiento del consumo privado y la capacidad de los hogares de mantener una tasa de ahorro relativamente elevada. En un entorno de subidas de los tipos de interés y de escalada del Euribor, las familias han destinado parte de ese ahorro a reducir deuda. En el tercer trimestre la deuda de los hogares españoles ascendía al 48% del PIB, la ratio más baja desde 2002 e inferior a la media de la eurozona (55%).

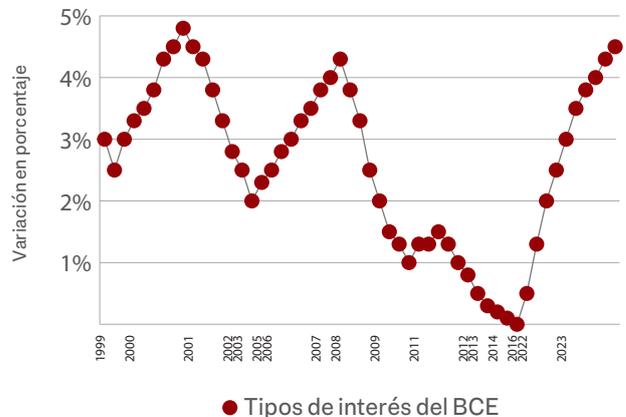
"Los tipos de interés subieron en 2023 en seis ocasiones, hasta el 4,5%, el nivel más alto desde 2001"

### Desescalada de la inflación

Con el objetivo de controlar la inflación, el año pasado el Banco Central Europeo (BCE) subió los tipos de interés en seis ocasiones, la última en septiembre hasta el 4,50%, el nivel más alto desde 2001. En total, entre 2022 y 2023 el BCE ha elevado los tipos 10 veces, lo que ha provocado que el Euribor pase de negativo a superar el 4% en apenas año y medio. Por su parte, la tasa general de inflación llegó a caer en junio al 1,9% –el nivel más bajo desde marzo de 2021– y, aunque subió en la recta final del ejercicio, nunca ha vuelto al doble dígito registrado en 2022, cerrando el año en el 3,1%.

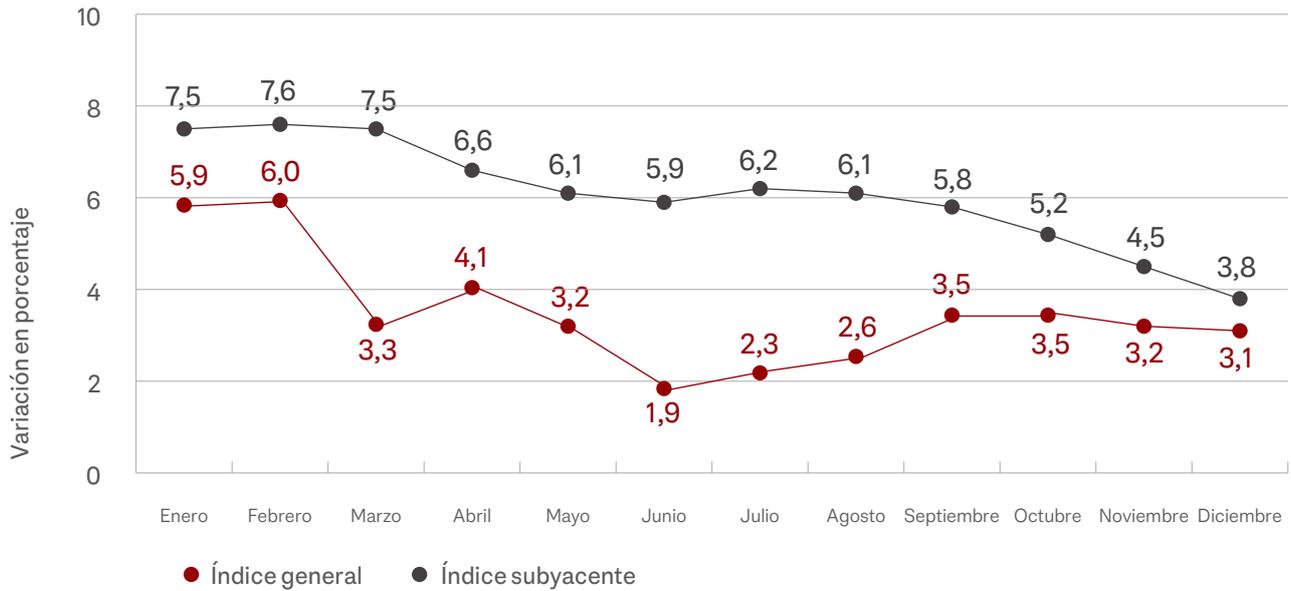
Este proceso de desinflación permite anticipar un descenso de los tipos de interés a lo largo del año, algo que ya ha comenzado a avanzar el Euribor. Este indicador, al que se referencian la mayoría de hipotecas a tipo variable en España, llegó a situarse en septiembre en el 4,149%, pero desde entonces ha caído cinco meses seguidos, hasta una media mensual del 3,6% en febrero. Las previsiones sitúan el Euribor en el entorno del 3% a finales de año.

### Evolución de los tipos de interés



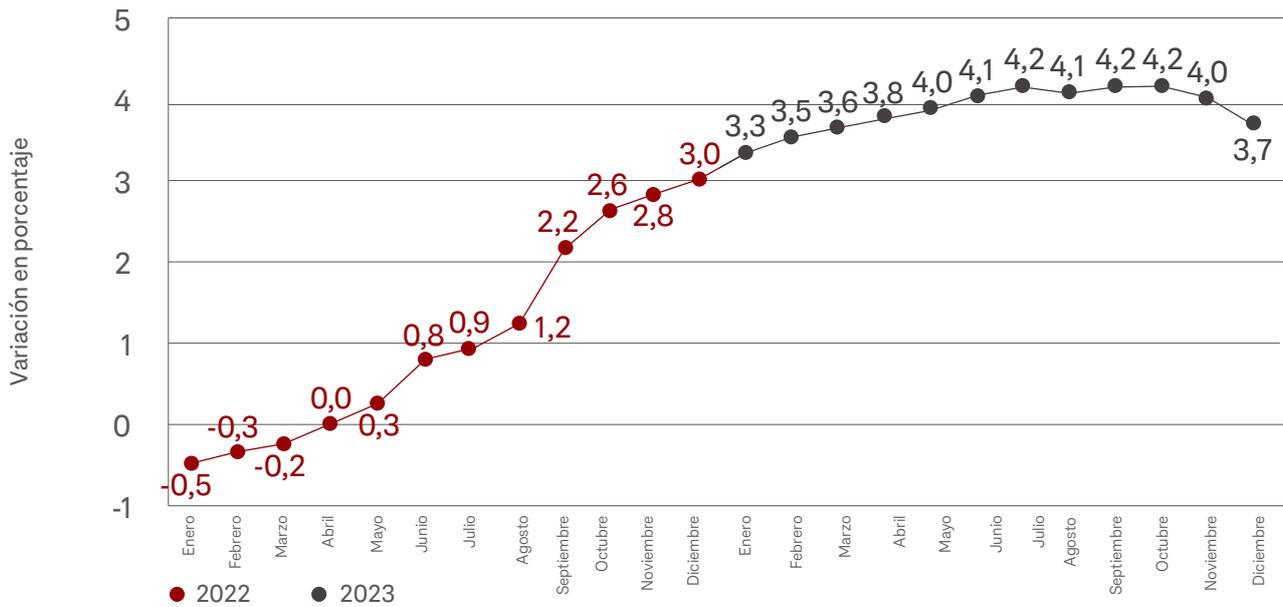
Fuente: BCE

### Evolución anual del IPC. En %



Fuente: INE

### Evolución anual del Euribor



Fuente: Euribor-rates.es

"El Euribor ha pasado en apenas año y medio de terreno negativo a superar el 4%, lo que ha encarecido notablemente las hipotecas"

Después de un año y medio de tensionamiento de tipos de interés, prácticamente todas las hipotecas contratadas a tipo variable ya se han visto afectadas. Será en los próximos meses cuando las hipotecas que tengan revisión semestral registren los primeros descensos. No así las hipotecas con revisión anual, pues a pesar de las recientes bajadas del Euribor, el indicador todavía se encuentra en niveles más elevados que hace un año.

### Impacto en el mercado inmobiliario

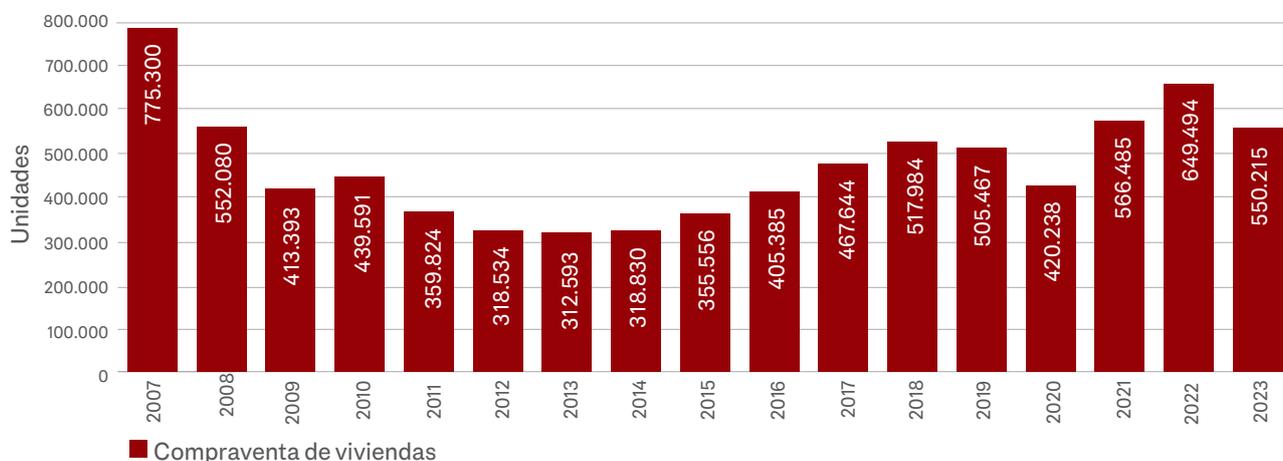
Las condiciones de financiación se han reflejado en las cifras del mercado inmobiliario, como anticipamos en el Market Report 2022-2023. La escalada del Euribor ha tenido un impacto evidente: muchas decisiones de compra se habían adelantado a 2022 y a lo largo del año pasado se registró un menor número de compraventas. Además, se observó menos demanda de nuevas hipotecas y más cancelaciones de las existentes.

En cuanto a las compraventas, la recuperación registrada en los dos años posteriores a la pandemia ha dado paso a una caída, quedando la cifra final por debajo de las 600.000,

lo que supone un descenso del 8% respecto a 2022. Se trata, aun así, del segundo mejor año desde 2007 lo que evidencia los sólidos fundamentales del mercado. En este sentido, consideramos que estamos ante un ajuste coyuntural, muy alejado de una burbuja inmobiliaria.

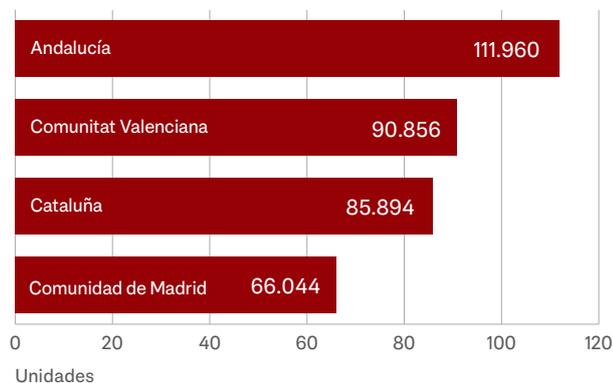
Por comunidades autónomas, repiten las cuatro que encabezan el ranking por número de compraventas, pero con un significativo cambio de orden. Andalucía se mantiene como la región con mayor número de operaciones, seguido de la Comunidad Valenciana, que sube un puesto y adelanta a Cataluña, que queda en tercer lugar, y de Madrid.

### Evolución de la compraventa de viviendas en España



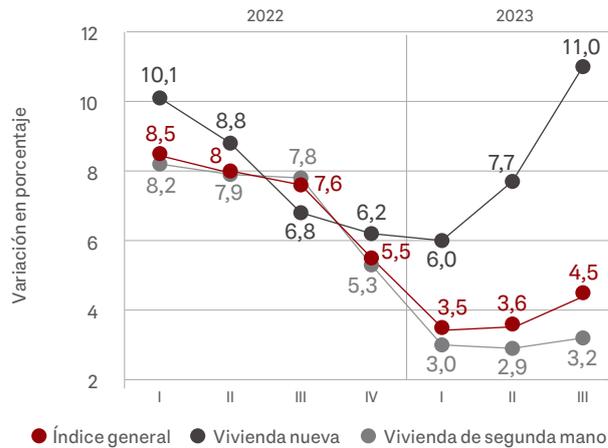
Fuente: INE

### CCAA con mayor número de compraventa de viviendas en 2023



Fuente: INE

### Tasa anual del IPV\*



Fuente: INE

Al contrario que las transacciones, y a pesar de la ralentización económica y de las subidas de los tipos de interés, los precios de la vivienda se han mantenido al alza. El Índice de Precios de la Vivienda que publica el Instituto Nacional de Estadística (INE) registró una subida del 4,5% hasta el tercer trimestre de 2023 (último dato disponible). El comportamiento de los precios de la vivienda nueva y de segunda mano fue muy diferente. Mientras la primera aceleró hasta anotarse un incremento del 11%, la tasa anual más alta en los últimos 16 años, los precios de la segunda se moderaron ligeramente, hasta un alza del 3,2%.

Aunque no es descartable un estancamiento o una corrección coyuntural de los precios en 2024 por el entorno de tipos elevados, podrían cerrar el año de nuevo en positivo, en particular si el mercado laboral mantiene el buen comportamiento, sobre todo el sector servicios, muy intensivo en mano de obra. También presionan al alza la escasez de oferta de vivienda en las principales ciudades y la subida del precio de los alquileres, derivada, en parte, por la nueva Ley de Vivienda.

A cierre del tercer trimestre\*, el valor tasado medio de la vivienda libre se situaba en los 1.812,40 euros por metro cuadrado, un 4,2% por encima de 2022, según las estadísticas del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Los precios subieron en todas las comunidades autónomas, si bien con notables diferencias. En Baleares y Canarias se anotaron subidas superiores al 9% y 8%, respectivamente, mientras que en Extremadura, País Vasco, Cantabria y Castilla y León no llegaron al 1%. La región con el valor medio más alto es Madrid, la única donde se superan los 3.000 euros por metro cuadrado, seguida de cerca por Baleares, con 2.919,9 euros por metro cuadrado.

Entre las capitales de provincia y los municipios de más de 25.000 habitantes, Santa Eulalia del Río (Ibiza), Ibiza, San Sebastián, Calvià y Sant Cugat del Vallès conforman el top 5, todas ellas con precios medios superiores a los 4.000 euros por metro cuadrado.

"El mercado inmobiliario mantiene unos sólidos fundamentales, sin atisbo de burbuja"

### Valor tasado medio de vivienda libre en 2023\*

Unidad: euros / m<sup>2</sup>

	3º trimestre	% Variación 2022-2023
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>1.812,4</b>	<b>4,2</b>
Islas Baleares	2.919,9	9,1
Canarias	1.733,4	8,2
La Rioja	1.213,9	7,2
Comunidad Valenciana	1.398,9	6,5
Andalucía	1.501,1	6,1
Asturias	1.363,4	5,0
Madrid	3.008,1	4,7
Navarra	1.569,7	4,5
Aragón	1.320,3	4,2
Castilla-La Mancha	947,8	3,8
Cataluña	2.198,7	3,2
Galicia	1.303,3	2,8
Murcia	1.054,7	2,3
Castilla y León	1.054,0	0,9
Cantabria	1.564,2	0,4
País Vasco	2.528,7	0,2
Extremadura	868,5	0,1

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

"Comunidad Valenciana adelanta a Cataluña con mayor número de compraventas y queda solo por detrás de Andalucía"

### Los municipios más caros\*

Valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes. En euros/m<sup>2</sup> a cierre del 3T 2023

Municipio	Precio m <sup>2</sup>
Santa Eulalia del Río	4.783,1
Ibiza	4.332,7
San Sebastián/Donostia	4.222,6
Calvià	4.184,8
Sant Cugat del Vallès	4.027,7
Sitges	3.976,0
Pozuelo de Alarcón	3.881,3
<b>Madrid</b>	<b>3.757,8</b>
Majadahonda	3.757,7
<b>Barcelona</b>	<b>3.645,5</b>

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

\*El 7 de marzo sale el dato del cuarto trimestre de 2023.

## Menor demanda de hipotecas y más amortizaciones

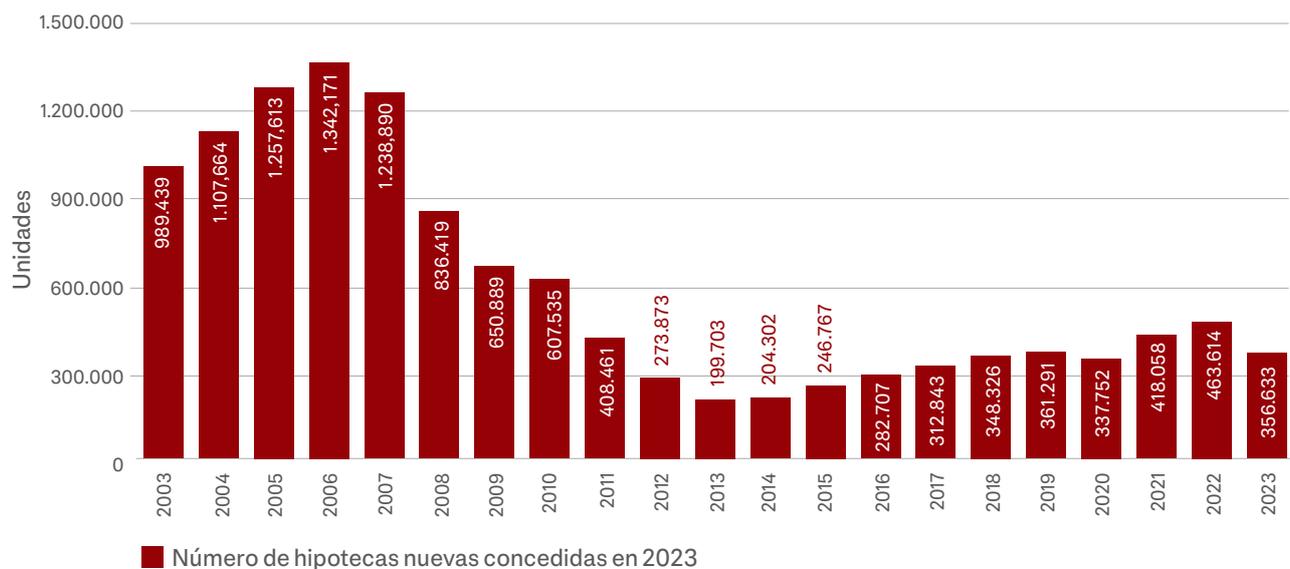
El aumento de los tipos de las hipotecas que se produjo en 2023, tanto en las de nueva concesión como en las ya existentes a tipo variable, tuvo un impacto adverso en la demanda de éstas. En el caso de las nuevas hipotecas, tras registrar crecimientos cercanos al 20% interanual en 2021 y primeros meses de 2022, la tasa de crecimiento se fue desacelerando a partir de la segunda mitad de 2022, según subía el euríbor. En 2023, la demanda hipotecaria se redujo un 16%. En total se constituyeron unas 390.000 hipotecas nuevas, con un tipo de interés medio del 3,32% (con una subida de 1,18 puntos respecto al del mismo mes de 2022) y el plazo medio de 24 años. El 43,3% de las hipotecas sobre viviendas se constituyeron a tipo variable y el 56,7%, a tipo fijo.

En los últimos cinco años, en torno a la mitad de las hipotecas se han firmado a tipo fijo, lo que aporta tranquilidad a los hogares y reduce el número de ventas forzosas. Además, el

número de hipotecas que superan el 80% de LTV está en mínimos históricos, menos del 10% de las concedidas actualmente.

En el caso de los hogares que ya tenían formalizada una hipoteca a tipo variable y que han visto aumentar sus tipos de interés en cuatro puntos porcentuales, han optado por dos opciones: renegociar los términos de su crédito hipotecario o destinar parte de su ahorro a amortizaciones. No en vano, en muchos casos ha supuesto más que duplicar el pago mensual por la hipoteca y no han tenido otra salida. Según la escuela de finanzas Afi, la cancelación adicional de hipotecas atribuible al aumento de tipos observado, desde junio de 2022 a junio de 2023, sería de 6.000–7.000 al mes, de forma que el número de hipotecas canceladas registralmente de forma anticipada en ese periodo ascendería a entre 75.000 y 85.000.

### Número de hipotecas nuevas concedidas en 2023



Fuente: INE

## Alquiler

El mercado del alquiler mantendrá este año la misma dinámica que en 2023: escasez de oferta y precios al alza. Respecto al primer punto, el fuerte repunte de la rentabilidad del bono español a 10 años, tras un largo período en los que ésta era próxima a cero, resta atractivo a la inversión en vivienda para alquiler. Sin olvidar que la Ley de Vivienda genera incertidumbres y provoca que muchos propietarios decidan no alquilar.

Otros factores que influyen en que la oferta sea incapaz de satisfacer la gran demanda es la menor rotación de viviendas. Si en 2019, el promedio de permanencia del inquilino era de dos años, en la actualidad se agotan los cinco años. Es decir,

el arrendatario se mantiene en la misma vivienda el doble de tiempo, mientras que la oferta es prácticamente la mitad.

En cuanto a los precios, estos han mantenido una trayectoria ascendente constante desde hace años, intensificado en los últimos trimestres. En términos acumulados, entre 2010 y el segundo trimestre de 2023, los precios de los alquileres subieron de media un 21% en la UE, según Eurostat.

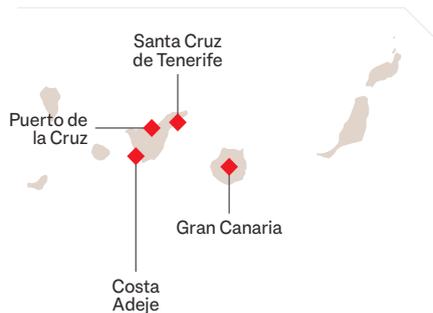
Los expertos apuntan que, en los próximos años, la estrella será el alquiler de habitaciones, también denominado como *coliving* protagonizado por jóvenes que quieren vivir en las grandes capitales de provincia.

"Caen las compraventas, pero los precios aguantan por el buen tono del mercado laboral, la escasez de oferta de vivienda en las principales ciudades y el encarecimiento de los alquileres"

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  
**Islas Canarias**  
**Baleares**
- ◆ **Obra Nueva**

TENDENCIA DEL MERCADO  
RESIDENCIAL ESPAÑOL

## Zona Centro

Comunidad de Madrid





## Comunidad de Madrid | Madrid capital



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

### Madrid, cerca de los máximos anteriores a la crisis de 2008

Madrid vuelve a encadenar en 2023 un año histórico en el sector inmobiliario. La imparable tendencia alcista de los precios en la capital los deja tan sólo un 6,4% por debajo del récord alcanzado antes de que estallara la crisis de 2008, según indica el servicio de estudios de Tinsa. Algunos municipios de la Comunidad como Las Rozas, Majadahonda, Pozuelo y Alcobendas están incluso más cerca de su techo, según los datos de la tasadora.

Una subida del coste de la vivienda que no es provocada por un incremento de las operaciones de compraventa sino de un imparable dinamismo de la demanda nacional y un enérgico apetito del inversor extranjero por la capital. Una demanda que no encuentra oferta suficiente que la satisfaga, lo que impulsa los precios tanto de la obra nueva como de las viviendas de segunda mano, principalmente en las zonas más codiciadas.

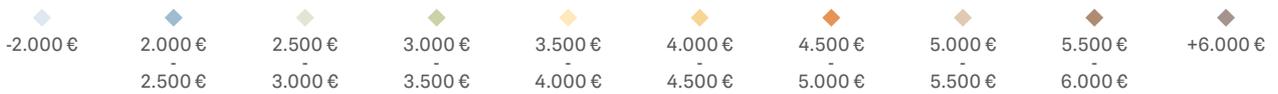


En los 9 primeros meses del año 2023, se cerraron en la comunidad de Madrid 54.292 transacciones de compraventa de viviendas, según los últimos datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, lo que supone un descenso del 18,3% frente al idéntico periodo de 2022. De ellas, un total de 28.925 operaciones tuvieron lugar en la capital, registrando un descenso en idéntica cuantía (-18,6%) respecto a los nueve primeros meses de 2022 y frenando en seco un año de récord en el que se alcanzó el mayor registro desde 2006.

Esta situación atípica de subida de precios en un contexto de caída de transacciones volverá a ser la tendencia a lo largo de este ejercicio donde la escasez de vivienda seguirá sin cubrir la demanda embalsada y la formación de nuevos hogares.

La coyuntura socioeconómica de la capital, caracterizada por un fuerte crecimiento de la actividad y una constante capacidad de atracción de nueva población, mantendrá tensionados los distritos más demandados del centro de la ciudad como Salamanca, Chamberí, Chamartín y Retiro. Pero también los nuevos desarrollos de los alrededores que vuelven a situar a Madrid como la provincia con una de las mayores tasas de esfuerzo inmobiliario -porcentaje de la renta anual disponible del hogar necesario para pagar una vivienda- de España.

**Distritos de la ciudad de Madrid**



**Precios en €/m<sup>2</sup>**

Distrito	Precio	Distrito	Precio
Salamanca	7.623	Arganzuela	3.982
Chamartín	5.790	Ciudad Lineal	3.781
Chamberí	5.587	Barajas	3.754
Retiro	5.440	San Blas	3.542
Centro	5.327	Fuencarral	3.384
Moncloa - Aravaca	5.271	Vallecas	2.800
Hortaleza	4.389	Vicálvaro	2.268
Tetuán	4.343		

## 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 2023 se sitúa por encima de los 7.500 euros/m<sup>2</sup>, alcanzando en operaciones puntuales y viviendas muy singulares los 19.000 euros/m<sup>2</sup>. Por detrás, con precios medios superiores a los 5.000 euros/m<sup>2</sup>, quedan Chamartín, Chamberí, Retiro, Centro y Moncloa-Aravaca, según las operaciones realizadas por la inmobiliaria.

En el entorno de los 5.000 euros/m<sup>2</sup> destaca uno de los nuevos barrios de Madrid como es Sanchinarro, perteneciente a Hortaleza, y que tras subir un 9% en 2023 ha alcanzado un coste medio de 5.030 euros/m<sup>2</sup>, muy por encima de los 4.389 euros/m<sup>2</sup> del precio medio de las transacciones de Engel & Völkers en el distrito.

El 55% de las ventas gestionadas por Engel & Völkers en Madrid capital se ha centrado en tres distritos: Salamanca, Centro y Chamberí, mientras que otros tres: Tetuán, Chamartín, y Retiro, han acaparado un 30% adicional.

Destacado es el caso de Retiro, donde el cliente internacional ha entrado con fuerza hasta el punto de acaparar el 23% de las operaciones frente al 15% del año 2022. Las zonas más cercanas al Parque del Retiro y la Puerta de Alcalá como las calles Alfonso XII, Alcalá y la avenida de Menéndez Pelayo han sido objeto de deseo para clientes llegados de Estados Unidos, Italia, China y de países de Latinoamérica que, tras Salamanca, han empezado a establecerse en Retiro.

Las operaciones de compraventa superiores a 2 millones de euros cerradas por Engel & Völkers a lo largo de 2023 han supuesto más del 7% de la operativa de la inmobiliaria en la capital, con especial relevancia de las mismas en el distrito de Salamanca (22%), seguido de Chamartín y Retiro, con más del 5% del total.

No obstante, el ticket medio de la inmobiliaria se sitúa en los 932.000 euros en la capital y únicamente supera el millón de euros en Salamanca y Chamartín, donde también son mayores los metrajes medios de las viviendas. La zona donde los pisos vendidos tenían una superficie más grande, entorno a los 250 metros cuadrados de media, es Valdebebas, un desarrollo en auge que ha situado el precio medio de la vivienda en 900.000 euros.



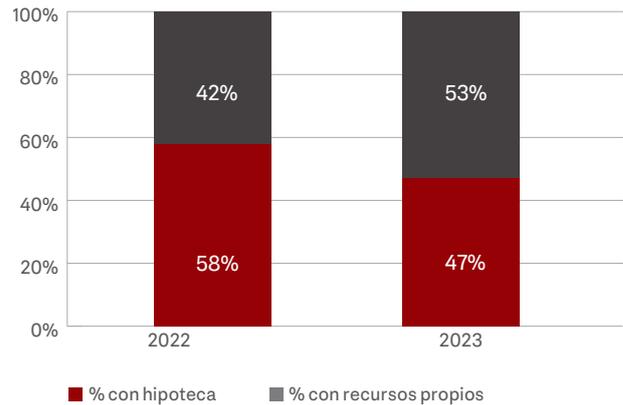
### Precio de la vivienda en Madrid

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
<b>Total</b>	<b>1.107</b>	<b>20.000</b>	<b>5.595</b>
Salamanca	2.919	18.972	7.623
Chamartín	2.778	20.000	5.790
Chamberí	3.481	9.865	5.587
Retiro	2.713	9.478	5.440
Centro	1.107	9.346	5.327
Moncloa - Aravaca	4.551	6.286	5.271
Sanchinarro	3.528	6.458	5.030
Hortaleza	2.239	6.116	4.389
Tetuán	2.763	8.049	4.343
Arganzuela	1.855	6.120	3.982
Valdebebas	3.077	4.678	3.878
Ciudad Lineal	2.303	5.377	3.781
Barajas	3.271	4.360	3.754
San Blas	2.159	5.000	3.542
Fuencarral	2.969	3.800	3.384

El porcentaje de compradores extranjeros se ha mantenido en 2023 apenas sin cambios respecto a 2022 después del significativo aumento cercano a los 8 puntos porcentuales registrado el año anterior en la capital. Los clientes internacionales volvieron a estar liderados por los mejicanos y estadounidenses, seguidos de franceses, italianos, filipinos y argentinos, nacionalidades que acapararon cerca del 2% de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en Madrid.

### Evolución de la financiación de la compra de la vivienda

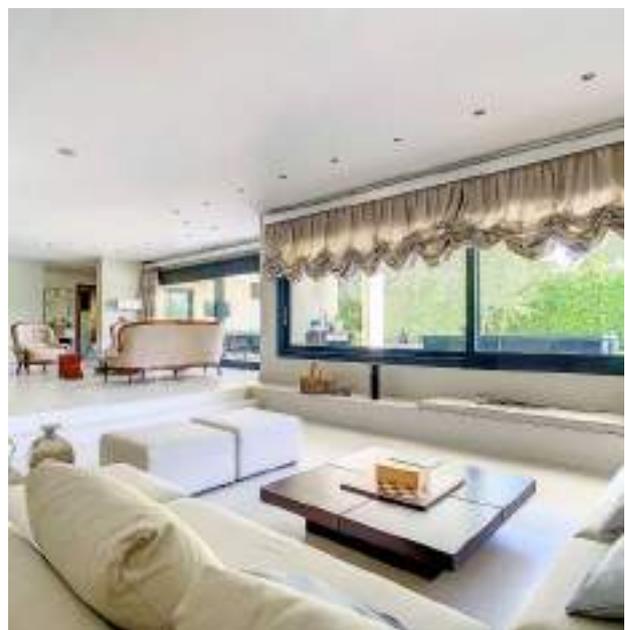
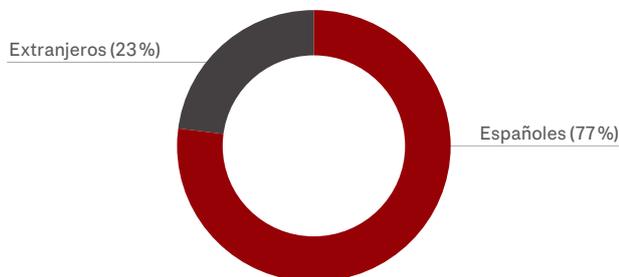


### Tipología de propiedad más demandada



El número de clientes de la inmobiliaria que recurre a la financiación ajena para afrontar la compra de la vivienda continúa a la baja en un contexto de subidas de los tipos de interés. Si en 2021, el 61% de las compraventas cerradas por Engel & Völkers requirieron de hipoteca, este porcentaje ha ido bajando paulatinamente hasta alcanzar el 47% en 2023. Un vuelco que ha situado como mayoritario los pagos al contado, hasta alcanzar el 53% de las operaciones.

### Compradores Nacionales vs Extranjeros



## Comunidad de Madrid | Madrid alrededores



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

El desplazamiento hacia las poblaciones de los alrededores de las ciudades sigue siendo una tendencia uniforme en toda España principalmente por el deseo de una residencia más amplia que, en muchos casos, se materializa en una casa individual con grandes espacios exteriores a escasos kilómetros de la capital. Esta tendencia sigue presionando al alza los precios de los municipios más demandados del norte y de la sierra de Madrid.

El coste de las viviendas gestionadas por Engel & Völkers en la periferia de Madrid ha registrado un significativo repunte de doble dígito hasta situarse en los 3.236 euros/m<sup>2</sup> de media. Los municipios con mayor renta per cápita de la comunidad como Pozuelo de Alarcón (80.244 euros), Boadilla del Monte (63.007 euros), Alcobendas (58.526 euros) y Majadahonda (57.105 euros), registran los precios máximos más elevados que superan los 8.000 euros/m<sup>2</sup> en casos como Alcobendas, donde se ubica una de las urbanizaciones más exclusivas de Madrid como es La Moraleja.



### Precio de la vivienda en los alrededores de Madrid

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
<b>Periferia Madrid</b>	<b>660</b>	<b>8.269</b>	<b>3.236</b>
Majadahonda	2.363	6.467	4.069
Noreste de Madrid (1)	1.046	8.269	3.739
Este y sureste (2)	1.257	4.720	2.817
Pozuelo de Alarcón	660	4.429	2.745
Las Rozas	1.416	4.313	2.735
Villafranca del Castillo	2.192	3.846	2.653
Boadilla del Monte	2.000	2.250	2.154
Sierra de Madrid (3)	933	5.046	2.074
Villaviciosa de Odón	1.407	1.407	1.407
Torrelorones - Galapagar - Colmenarejo	1.148	1.973	1.403

(1) Incluye los municipios de Alalpardo, Alcalá de Henares, Alcobendas, Arroyo de la vega, Algete, Cobeña, Colmenar Viejo, El Casar, Fuente el Saz, Guadalix de la Sierra, Paracuellos del Jarama, San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos, Venturada y Villalbilla.

(2) Incluye localidades como Villanueva del Pardillo, Villanueva de la Cañada, Valdemorillo, Alcorcón, Móstoles y Parla.

(3) Integra los municipios de la sierra de Alpedrete, Becerril de la Sierra, Collado Mediano, Collado Villalba, El Boalo, El Escorial, Guadarrama, Mataelpino, Moralarzal, Navacerrada, San Lorenzo del Escorial, Brunete, Navalcarnero, Cerceda, Los Molinos y Manzanares el Real.

La sierra madrileña comprende un amplio abanico de municipios con características, tipología de propiedades y perfiles de compradores muy diversos entre sí. La zona más cercana a Madrid por la carretera de la Coruña, en torno a Torreloz, con una elevada presencia de urbanizaciones como Parquelagos, Los Peñascales o La Berzosilla, es muy valorada por familias españolas que buscan una primera residencia a partir de 260 metros cuadrados. El 90% de las operaciones cerradas con Engel & Völkers en esta zona ha sido con hipoteca.

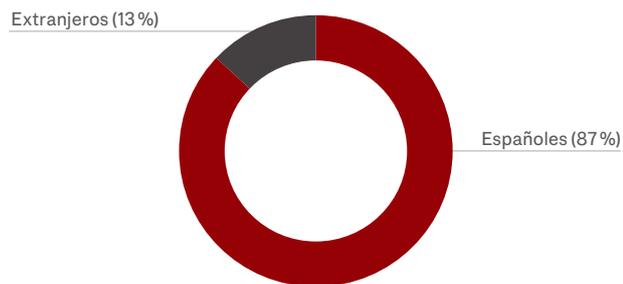
### Tipología de propiedad más demandada

#### Casa unifamiliar o adosada



La tipología de vivienda más demandada en la periferia de Madrid varía mucho de los municipios. En las zonas más cercanas a la capital se buscan pisos con grandes metrajes en torno a los 180-200 m<sup>2</sup> y terraza distribuidos en tres o cuatro dormitorios, mientras que en la zona norte la preferencia son los unifamiliares entre 200 y 300 m<sup>2</sup>.

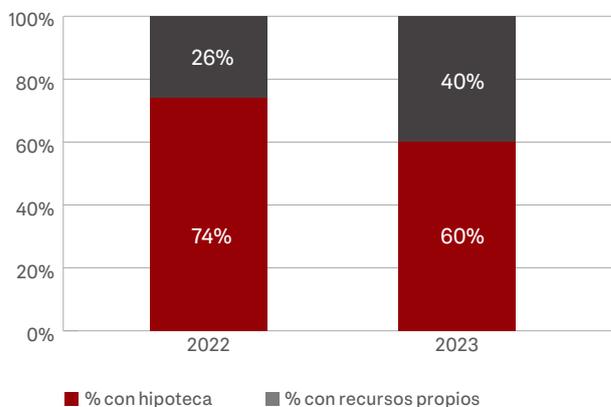
### Compradores Nacionales vs Extranjeros



En los alrededores de Madrid hay una mayor presencia de cliente nacional, que acapara el 87% de las compras de vivienda, si bien hay zonas donde los extranjeros representan cerca del 20% como en el caso de los municipios de la sierra de Guadarrama. En localidades del este como Boadilla del Monte, Villafranca del Castillo, Villanueva de la Cañada o Villanueva del Pardillo, los chinos coparon el 9% de las compras cerradas por Engel & Völkers en 2023, mientras los estadounidenses, británicos y latinoamericanos, primordialmente argentinos y bolivianos, acapararon un 3%.

También los chinos y estadounidenses fueron los extranjeros más activos en Pozuelo de Alarcón al copar cerca del 5% en cada uno de los casos.

### Evolución de la financiación de la compra de la vivienda



## Comunidad de Madrid | Alquiler

Desequilibrio estructural entre una oferta retraída ante la incertidumbre generada por la Ley de la vivienda y una demanda imparable. Esta es la situación del mercado del alquiler, principalmente en las grandes ciudades. Concretamente en Madrid, el precio medio del alquiler mantiene su tendencia alcista hasta situarse en 22 euros/m<sup>2</sup> en el centro de la ciudad y en 14 euros/m<sup>2</sup> en los alrededores, según las operaciones realizadas por Engel & Völkers el pasado año.

En los distritos de Salamanca y Centro se han superado cotas de 50 euros/m<sup>2</sup> tras registrar incrementos que superan el doble dígito, pero ha sido en Chamberí, con un alza en el precio medio del 14% donde se han registrado las subidas más abultadas en el precio del alquiler.

Los elevados precios del alquiler en Madrid tienen su origen en dos factores principalmente:

- 1. El potencial económico de Madrid.** El número de trabajadores que vienen a la capital con elevado nivel adquisitivo es muy superior al de otras ciudades.
- 2. La gran oferta universitaria.** Existe una mayor movilidad de jóvenes que dispone de recursos para presionar la demanda en determinadas zonas.

Aunque Madrid ha entrado en las capitales con un alto porcentaje de población móvil sigue siendo una ciudad barata si se compara con Berlín, París, Londres, Lisboa o Roma. Sólo es más caro que Viena entre la parte occidental de Europa, incluida Barcelona. El precio medio que han pagado los inquilinos que han cerrado los contratos de alquiler con Engel & Völkers en 2023 se ha situado en 2.202 euros mensuales.

### Precio del alquiler en Madrid

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2021-2022
Madrid capital	8	52	22	4,72
Periferia Madrid	6	30	14	5,68

La tipología de vivienda más solicitada por los inquilinos en Madrid es un piso de 100 m<sup>2</sup> distribuido en dos dormitorios y con terraza en las áreas más emblemáticas como Centro y Salamanca. 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 185 m<sup>2</sup> con tres dormitorios.

La propiedad más demandada para arrendar en Madrid capital



En 2023 el cliente internacional acaparó el 59% de las operaciones de alquiler gestionadas por Engel & Völkers. 64 fueron las nacionalidades que arrendaron una vivienda con la inmobiliaria, con los italianos como los más activos (8%), seguidos por los estadounidenses (5,3%) y mejicanos (4,4%). Muy cerca quedaron colombianos, franceses, venezolanos, alemanes y portugueses, que coparon entre el 2% y el 4% de los alquileres foráneos en la capital.

Los distritos con mayor presencia de arrendatarios extranjeros fueron Centro, Salamanca, Chamartín, Retiro y Hortaleza (Conde Orgaz), donde los foráneos superaron con creces a los españoles. Mientras en Centro y Retiro destacaron los estadounidenses e italianos, en Hortaleza lo hicieron los franceses, argentinos y venezolanos.

### Precio del alquiler por distritos

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

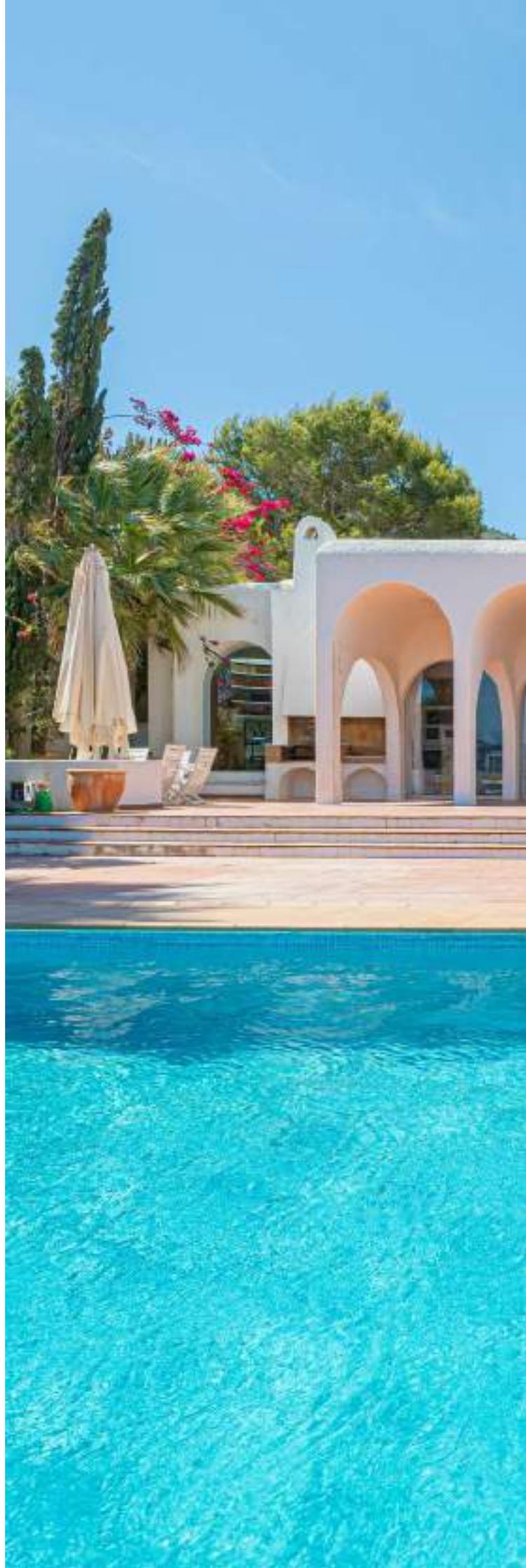
	Máximo	Medio
Salamanca	52	25
Chamberí	43	24
Centro	51	23
Chamartín	42	23
Moratalaz	24	22
Retiro	34	21
Moncloa - Aravaca	39	20
Arganzuela	30	19
Tetuán	35	18
Ciudad Lineal	22	16
Hortaleza	19	12



TENDENCIA DEL MERCADO  
RESIDENCIAL ESPAÑOL

## Zona Este

Cataluña  
Comunidad Valenciana





## Cataluña | Barcelona capital



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

### Los extranjeros regresan con fuerza a Barcelona

La fuerte demanda de los inversores extranjeros ha permitido que el mercado inmobiliario de Barcelona lograra superar un complicado 2023. Un ejercicio que, pese al descenso en la concesión de hipotecas y de las transacciones provocado por unos tipos de interés al alza, ha mantenido elevado el precio de la vivienda en la Ciudad Condal.

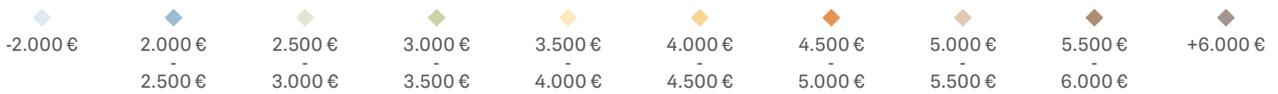
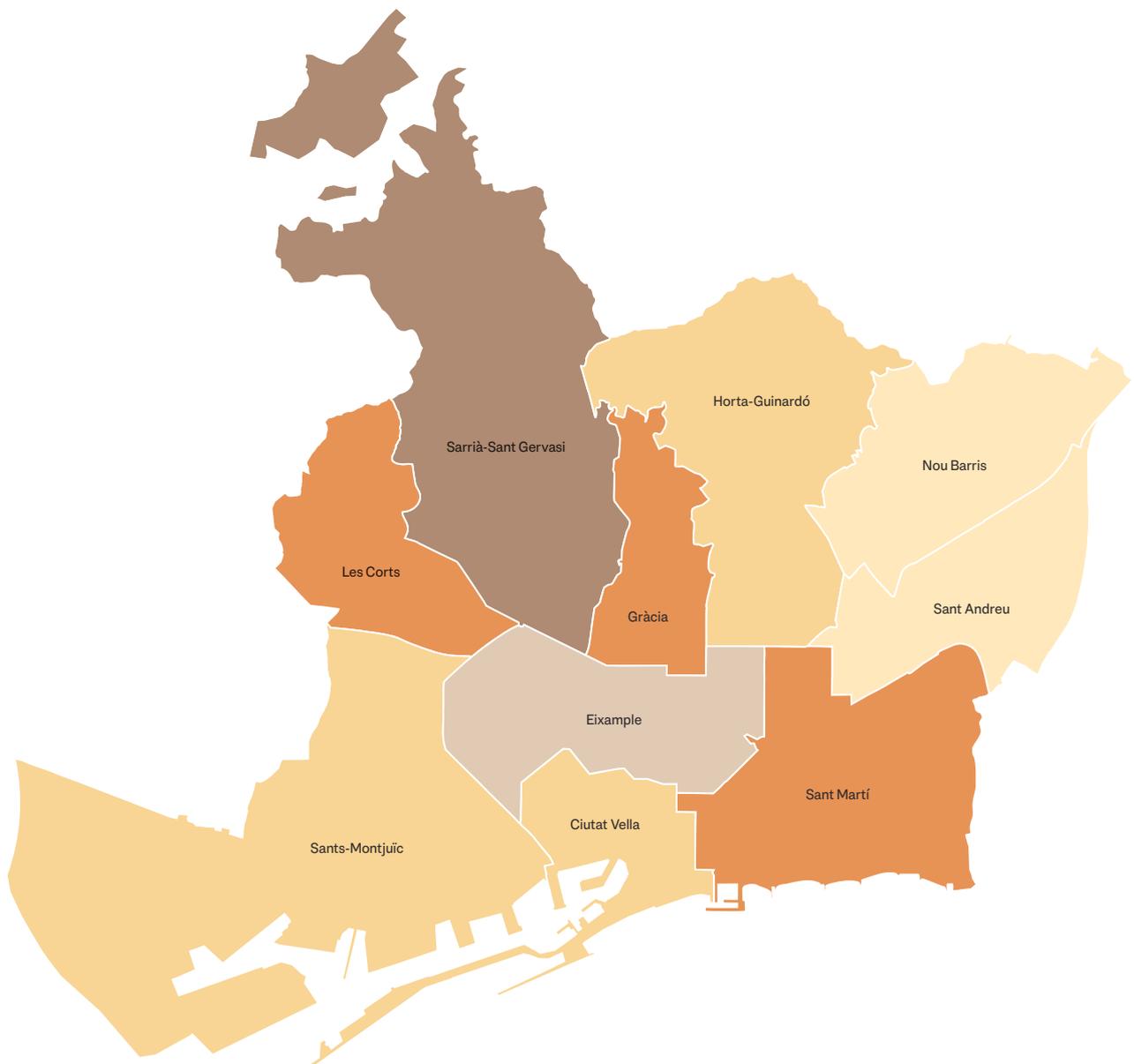
En 2023, el coste medio de las viviendas vendidas por Engel & Völkers en Barcelona se ha situado en 4.791 euros €/m<sup>2</sup>, tras subir un leve 2% y mantener el precio medio por encima de los 600.000 euros. No obstante, el 14% de las transacciones cerradas por la inmobiliaria en la Ciudad Condal han superado el millón de euros. Destacado es el caso de Pedralbes donde cerca del 30% de las operaciones de venta ha superado los dos millones de euros.

Junto a la elevada demanda internacional, cabe destacar que la nacional se ha mantenido muy viva. Los resistentes niveles de empleo y la seguridad que ofrece invertir en activos inmobiliarios en épocas de inflación al alza choca frontalmente con una oferta cada vez más escasa. Una falta de viviendas de reposición de segunda mano y de promociones de obra nueva que las políticas de vivienda no consiguen revertir y amplía el desequilibrio existente.

Este desajuste convierte al mercado en una 'olla a presión', con consecuencias más evidentes en el segmento del alquiler, donde la capital catalana encabeza la mayor la tasa de esfuerzo en arrendamiento de España. Según el cálculo de idealista que mide el peso de la vivienda sobre el poder adquisitivo del hogar, Barcelona es la ciudad que mayor porcentaje de ingresos netos medios destina al pago del alquiler de una vivienda tipo, al exigir un 44% de los mismos, seguida por Palma de Mallorca (43%), Valencia (39%), Málaga (38%) y Madrid (37%).



**Distritos de la ciudad de Barcelona**



**Precios en €/m<sup>2</sup>**

Distrito	Precio	Distrito	Precio
Sarrià - Sant Gervasi	5.827	Ciutat Vella	4.468
Eixample	5.260	Sants-Montjuïc	4.253
Gràcia	4.617	Horta-Guinardó	4.017
Sant Martí	4.560	Sant Andreu	3.607
Les Corts	4.525	Nou Barris	3.541

### Barcelona distrito a distrito

Siete de los diez distritos que conforman la Ciudad Condal han cerrado 2023 con precios medios superiores a los 4.000 euros/m<sup>2</sup>, según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers. Sarrià-Sant Gervasi, que ha superado en operaciones puntuales la barrera de los 10.000 euros/m<sup>2</sup>, se mantiene como el más caro de la capital, seguido muy de cerca por Eixample.

Es en Eixample dónde se ubican las calles más solicitadas entre los clientes de Engel & Völkers. Concretamente en Passeig de Gràcia, Rambla Catalunya, Enric Granados y Consell de Cent, a raíz que se ha hecho peatonal. Junto a ellas, la Avenida Diagonal, una de las calles más largas de la ciudad, con más de 11 kilómetros de largo, que atraviesa varios distritos de Barcelona.

### Precio de la vivienda en Barcelona

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
<b>Barcelona Ciudad</b>	<b>1.142</b>	<b>10.370</b>	<b>4.791</b>
Pedralbes	3.763	7.084	6.098
Sarrià - Sant Gervasi	3.000	10.370	5.827
Eixample	2.880	9.524	5.260
Gràcia	3.040	6.586	4.617
Sant Martí	1.142	7.627	4.560
Les Corts	3.068	5.667	4.525
Ciutat Vella	2.300	7.843	4.468
Sants-Montjuic	1.912	7.400	4.253
Horta-Guinardó	3.214	5.563	4.017
Sant Andreu	3.188	4.825	3.607
Nou Barris	2.888	4.235	3.541

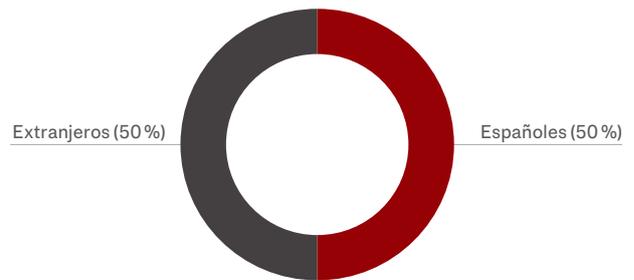
Fuente: Engel & Völkers.

### Tipología de propiedad más demandada



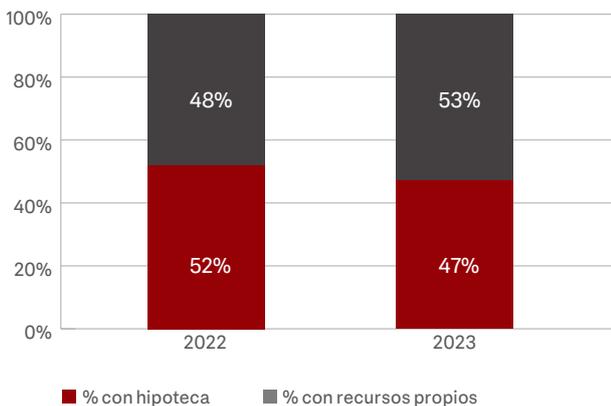
El número de clientes de la inmobiliaria que ha comprado una vivienda en Barcelona con fondos propios ha superado a los que han recurrido a la financiación, tal como ha sucedido en las principales capitales españolas. En 2022, el 52% de las compraventas cerradas por Engel & Völkers en Barcelona requirieron de hipoteca, mientras que en 2023 este porcentaje ha bajado hasta el 47% frente al 53% de las operaciones pagadas al contado.

### Compradores Nacionales vs Extranjeros



En 2023, los clientes extranjeros de Engel & Völkers que compraron vivienda en Barcelona se equipararon con los nacionales hasta acaparar el 50% de las operaciones. Un total de 59 nacionalidades diferentes cerraron operaciones lideradas por los españoles, seguidos de chinos (6,7%), venezolanos (6,25%), franceses (5,56%), rusos, egipcios y estadounidenses, con más del 5% en cada uno de los casos. Italianos, británicos, griegos y de países centroeuropeos estuvieron a la par con clientes menos habituales llegados de Israel, Armenia o Irán.

### Evolución de la financiación de la compra de la vivienda



## Cataluña | Alrededores de Barcelona



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

El interés por las viviendas del área metropolitana de Barcelona se mantiene vivo impulsando al alza los precios de viviendas con mayor superficie en zonas menos urbanizadas. En 2023, el coste medio de las propiedades vendidas por Engel & Völkers en los alrededores de la Ciudad Condal se situó en 490.000 euros, tras moverse en un amplio abanico dibujado entre los 157.000 euros de Santa Coloma de Gramenet y 4.5 millones de Esplugues de Llobregat.

De hecho, el área en la que opera la inmobiliaria abarca 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 69.511 euros y Sant Cugat del Vallès, con una renta media de 58.084 euros, según la estadística de los declarantes del IRPF por municipios elaborada por la Agencia tributaria.

Precisamente Sant Cugat se ha mantenido entre los precios medios más elevados de la periferia, sólo superado por operaciones puntuales llevadas a cabo por Engel & Völkers en Gavà, municipio del sur de la comarca del Baix Llobregat.

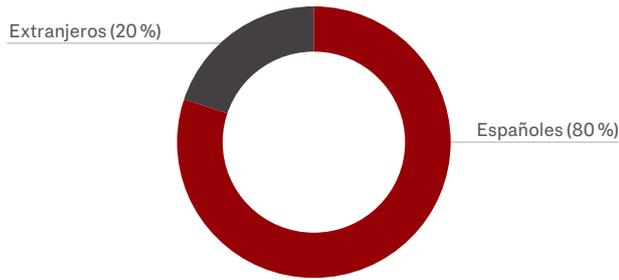


### Precio de la vivienda en los alrededores de Barcelona

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

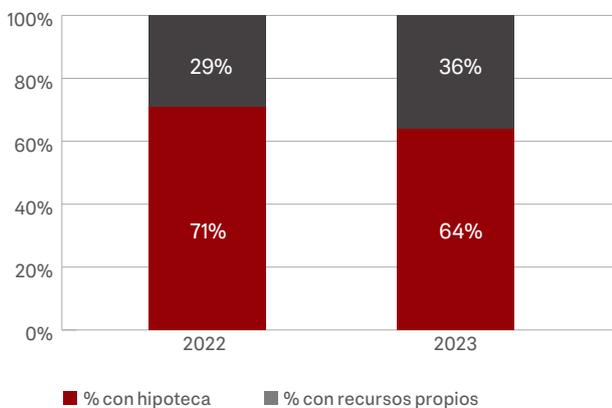
	Mínimo	Máximo	Medio
Gavà	1.554	7.524	5.028
Sant Cugat	1.859	7.489	4.465
Sant Just - Esplugues	2.247	7.500	4.256
Castelldefels	3.073	5.255	4.177
Sitges	2.638	6.429	3.887
Hospitalet	1.930	4.279	3.464
Sant Adrià de Besòs	1.582	4.165	3.040
Maresme	739	9.459	2.638
Badalona	1.452	4.514	2.543
Baix Llobregat	865	4.181	2.249
Vallès Occidental	820	3.379	2.215
Vilanova i la Geltrú	1.694	2.848	2.161
Sabadell	543	2.860	2.067
Terrassa	1.054	3.125	2.008
Vallès Oriental	1.037	3.471	1.741
Vilafranca del Penedés	957	1.908	1.422
Bagés	626	1.813	1.301
Anoia	710	1.912	1.266

### Compradores Nacionales vs Extranjeros



Los clientes extranjeros han preferido en 2023 comprar vivienda en la Ciudad Condal frente a los alrededores. Así, las operaciones gestionadas por la inmobiliaria en los municipios cercanos a Barcelona han tenido una mayor presencia de nacionales que han acaparado el 80% frente al 20% de los internacionales. Entre los extranjeros han destacado los alemanes, franceses, italianos, chinos (con una importante presencia en Sant Adrià de Besòs y Badalona) y británicos, si bien en determinadas zonas como Gavà ha destacado la presencia de suecos, rusos, estonios, argelinos y canadienses.

### Evolución de la financiación de la compra de la vivienda



## Barcelona | Alquiler

El alquiler en Barcelona sigue sin encontrar techo y en 2023 ha vuelto a marcar máximos, tanto en la ciudad como en los municipios de los alrededores. La falta de oferta es la principal razón para esta imparable escalada alcista que, lejos de controlar la regulación al precio de los alquileres, ha tensionado aún más el mercado.

En 2023 se han producido dos cambios significativos, uno por el lado de la demanda y otro por el de la oferta. Respecto al primero, cabe destacar el importante incremento de la demanda con la nueva ley de Startups que regula el teletrabajo internacional para los nómadas digitales y que disparó las peticiones de clientes extracomunitarios. Por su parte, la contracción de la oferta se agudizó con la entrada en vigor de la nueva ley de vivienda del 26 de mayo de 2023.

La consolidación del incremento de la demanda y la contracción de la oferta han tensionado más el mercado del alquiler y en 2023, el precio de las viviendas alquiladas por Engel & Völkers registró importantes subidas. Alzas vividas tanto en la capital como en los alrededores hasta nuevos máximos que sitúan el coste en 22 euros/m<sup>2</sup> y 16 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

### Precio del alquiler en Barcelona

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio	%Variación 2021-2022
Barcelona ciudad	4	185	22	7,07
Alrededores Barcelona	5	48	16	10,45

Al igual que ocurre en la compraventa, las calles más demandadas para alquilar en la capital se concentran en el distrito de Eixample, capitaneadas por Muntaner, Balmes y Provença. Y es ese distrito en el que se registra el mayor precio por metro cuadrado tras registrar tasas de crecimiento a doble dígito y alcanzar máximos de 185 euros/m<sup>2</sup>. Ciutat Vella, Sant Martí y Sarrià-Sant Gervasi se mantienen muy cerca con un coste medio de 23 y 22 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

Al frente de los incrementos está Sant Andreu, una de las zonas con los precios más económicos de la ciudad, que sitúa ya el coste medio del alquiler en los 14 euros/m<sup>2</sup> y se mantiene junto a Nou Barris como la zona más asequible de la ciudad con desembolsos medios mensuales en torno a los 1.250 euros.

### Precio del alquiler por distritos

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Eixample	7	185	24
Ciutat Vella	10	61	23
Sant Martí	14	90	23
Sarrià - Sant Gervasi	5	56	22
Gràcia	10	57	21
Les Corts	14	33	21
Pedralbes	13	29	21
Sants-Montjuic	11	32	21
Horta-Guinardó	10	28	17
Nou Barris	16	16	16
Sant Andreu	4	18	14

### Tipología de propiedad más demandada para arrendar en Barcelona capital

#### Piso



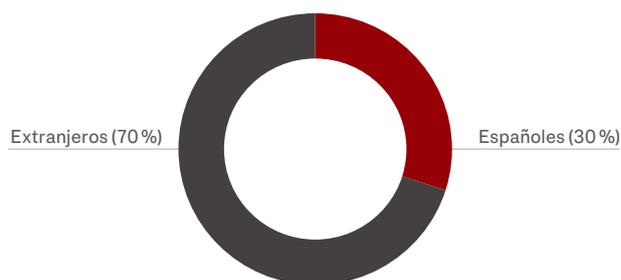
La tipología de vivienda más solicitada por los inquilinos en Barcelona es un piso de 100 m<sup>2</sup> con dos dormitorios en las áreas más céntricas como Eixample, mientras que en los alrededores de la ciudad vuelve a ser Sant Cugat del Vallès la zona preferida para arrendar un piso, con metrajes a partir de 165 m<sup>2</sup>.

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

#### Piso



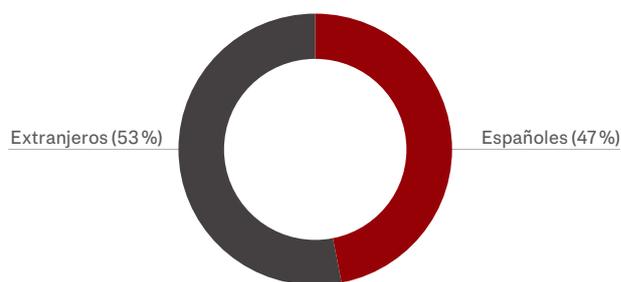
### Arrendatarios Nacionales vs Extranjeros en Barcelona Capital



El cliente internacional mantiene el 70% de las operaciones de alquiler gestionadas por Engel & Völkers frente al 30% de nacionales. En 2023 un total de 85 nacionalidades arrendaron una vivienda con la inmobiliaria con los estadounidenses como los más activos al copar el 9,4% de los alquileres foráneos, seguidos por los italianos (7%), franceses (5,5%), rusos (4,6%) y alemanes (4,1%).

El protagonismo de los estadounidenses hasta adelantar a otras nacionalidades europeas más habituales hasta ahora como los franceses hay que atribuirlo a la nueva ley de Startups del 22 de diciembre de 2022, que regula el teletrabajo internacional para los nómadas digitales. El extraordinario incremento de la demanda de los clientes extracomunitarios gracias a la facilidad que les supone alquilar con el visado de nómada digital ha tensionado aún más el mercado desde enero de 2023 e incrementado el desequilibrio existente entre oferta y demanda.

### Arrendatarios Nacionales vs Extranjeros en los alrededores de Barcelona



En los alrededores, donde existe una mayor parte de inquilinos españoles, los extranjeros son principalmente franceses, italianos y ucranianos.

## Cataluña | Girona · Costa Brava · Costa Dorada



**809.266**

Número de habitantes en la provincia



**30.196 €**

Renta bruta media en la provincia



**104.320**

Número de habitantes en Girona ciudad



**34.530 €**

Renta bruta media en Lleida ciudad

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

Girona es la capital de provincia con mayor renta per cápita de Cataluña después de Barcelona. La llamada 'ciudad de los cuatro ríos' conserva un casco histórico dominado por construcciones medievales y reminiscencias romanas, árabes y hebreas que muestran más de 2.000 años de historia a partir de dos recintos fortificados: La Força Vella y el ensanche medieval.

La ciudad está dividida en 9 barrios. En el centro se encuentra Barri Vell y Mercadal. El primero es el que concentra la mayoría de los monumentos y lugares históricos y el más caro para comprar vivienda, mientras que el ensanche medieval es hoy en día el corazón de Girona. El ensanche moderno o Eixample es el barrio que concentra más población, más servicios y más comercio y el segundo con el metro cuadrado más caro, por detrás del precio medio de 4.900 euros/m<sup>2</sup> de Barri Vell, según las operaciones cerradas por Engel & Völkers en 2023.



### Precio de la vivienda en Girona

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

Zonas	Mínimo	Máximo	Medio
Barri Vell	3.400	5.300	4.900
Eixample	3.000	3.800	3.300
Palau	2.500	2.800	2.600
Pla de L'estany	2.000	2.500	2.300
Gironés (Incluye Girona)	2.100	5.300	1.900

Girona ha sido la única provincia catalana que ha registrado un crecimiento (36%) en la producción de viviendas en 2023, según el último estudio de la Associació de Promotors de Catalunya (APCE), con un incremento del coste del 14%. Hoy un piso de 88 m<sup>2</sup> cuesta de media unos 363.000 euros, señala la asociación.

Un precio muy elevado que responde a la demanda constante de viviendas en toda la provincia donde el atractivo turístico convierte a la capital en un destino inmobiliario sólido.

### Tipología de propiedad más demandada

#### Apartamento y casa

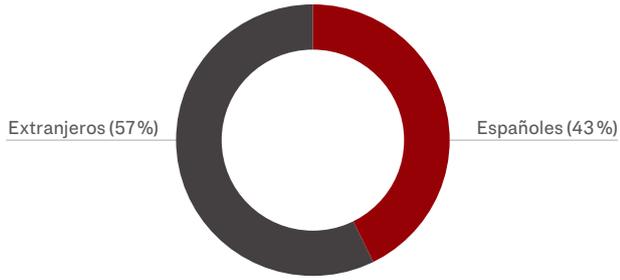


**110-350**  
m<sup>2</sup>



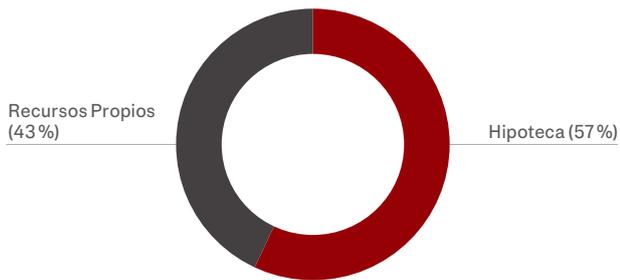
**3-5** dormitorios

### Compradores Nacionales vs Extranjeros



Los clientes de Engel & Völkers en Girona han sido en su mayoría extranjeros a lo largo de 2023, con una clara preferencia por Barri Vell, donde el 100% de las operaciones se han cerrado con americanos. Por el contrario, en Barrio Palau han liderado las compras los nacionales mientras que en el resto de zonas se han repartido entre españoles, estadounidenses, franceses y brasileños.

### Financiación de la compra de vivienda



### Costa Brava

Los municipios de la Costa Brava encabezan el ranking del metro cuadrado más caro de la provincia de Girona y Engel & Völkers tiene una amplia presencia en todo el litoral, donde opera en los principales municipios de la codiciada costa catalana.

A lo largo del pasado año, ha destacado el precio alcanzado por algunas operaciones cerradas por la inmobiliaria en Blanes, a precios que han rozado los 10.000 euros/m<sup>2</sup>, mientras que en S'Agaró – La Gavina se han situado cerca de los 6.000 euros/m<sup>2</sup> y en Empuriabrava y Platja d'Aro se han mantenido cerca de los 5.500 euros/m<sup>2</sup>.

### Precio de la vivienda en la Costa Brava Norte

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Empuriabrava Canal	2.135	5.495	3.802
Port de la Selva	2.941	4.507	3.724
Llança	3.455	3.455	3.455
Puig Rom	3.142	3.371	3.313
Canyelles	2.149	3.876	3.004
Roses	1.375	4.221	2.676
Golf Torremirona	2.656	2.656	2.656
Santa Margarita	1.435	4.876	2.450
Empuriabrava	-	4.154	2.275
Palau Saverdera	1.859	2.460	2.231
Pau	1.958	1.958	1.958
Peralada	1.402	1.402	1.402
Alt Empordà Nord	699	1.329	1.135
Alt Empordà Centre	236	1.825	1.097



### Precio de la vivienda en la Costa Brava Sur

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
S'Agaró - La Gavina	-	-	5.799
Calella - Llafranc - Tamariu	4.080	4.918	4.460
Platja d'Aro	3.000	5.529	4.405
Blanes	1.681	9.683	3.655
Estartit	-	-	3.640
Pals	3.636	3.636	3.636
Begur	2.179	4.675	3.256
St Feliu de Guixols	2.381	3.348	2.913
Tossa de Mar	2.760	2.760	2.760
Calonge	2.674	2.727	2.712
Palamos	2.296	4.368	2.710
Lloret de Mar	1.620	3.812	2.521
Santa Cristina d'Aro	1.352	2.539	2.124
Baix Empordà - interior	1.281	4.083	1.674
Alt Empordà	1.268	1.635	1.353
La Selva interior	-	1.720	1.341
Montseny - Guillerries	-	2.500	1.241

Los compradores extranjeros, sobre todo franceses, belgas, alemanes y suizos, tienen una amplia presencia en la Costa Brava, con especial relevancia en zonas como Empuriabrava, donde acaparan el 84% de las compras. Son principalmente familias o parejas que buscan una segunda residencia con amarre en el canal.

A medida que se baja por la costa hacia las localidades del sur aumenta la presencia de los compradores nacionales hasta que en la zona de Palamós, Sant Feliu de Guixols, Tossa de Mar, Lloret de Mar y Blanes los clientes se reparten a partes iguales entre nacionales (51%) y extranjeros (49%). Destacado también es el escaso porcentaje de transacciones firmadas con financiación bancaria en la Costa Brava, que en los municipios y localidades de la zona norte es apenas del 9%, frente al 91% de las compras realizadas con recursos propios. Aunque en la zona sur es también mayoritaria la adquisición de la vivienda al contado, el 30% de los clientes de la inmobiliaria en la zona sur del litoral gerundense ha recurrido a una hipoteca.

### Tipología de propiedad más demandada

#### Casa con vistas al mar


{
}

**150-300**  
m<sup>2</sup>

---


}

**3-4** dormitorios  
+terreno y piscina



## Costa Dorada

La costa sur de Cataluña dispone también de una importante oferta de ocio y turismo como la capital de la provincia. En la zona de Tarragona que opera Engel & Völkers los precios de las viviendas se han movido en un rango entre los 130.000 euros de media de Miami Playa (ubicada en el municipio de Mont-roig del Camp) y los 345.000 euros del precio medio de una vivienda en Cambrils.

### Precio de la vivienda en Costa Dorada

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

Zonas	Mínimo	Máximo	Medio
Cambrils	1.090	4,012	2,604
Salou	1.790	2.750	2.420
Hospitalet de l'Infant	-	-	2.400
Miami Platja	-	-	1,733
Mont-roig	625	1,774	1,376
Costa Dorada alrededores	902	1.500	1,369

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 Cambrils, mientras que las propiedades más pequeñas en torno a 70-75 m<sup>2</sup> se ubican en Hospitalet de l'Infant, Salou y Miami Playa.

### Tipología de propiedad más demandada

#### Apartamento

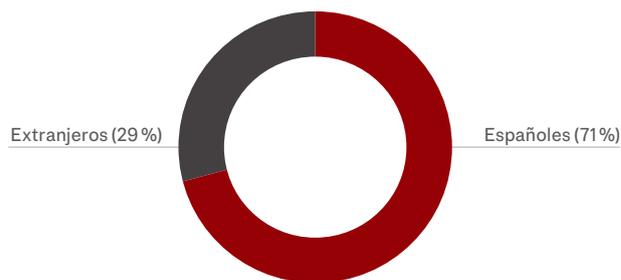


75-200  
m<sup>2</sup>



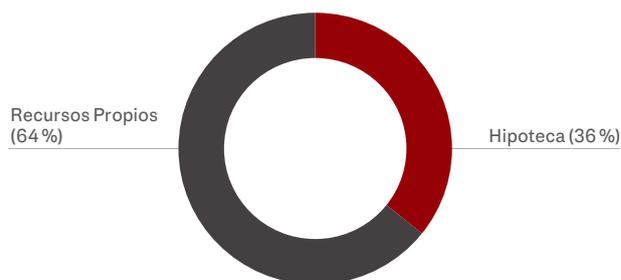
2-4 dormitorios  
+jardín, piscina,  
servicios comunitarios

### Compradores Nacionales vs Extranjeros



La zona con mayor parte de compradores extranjeros es Cambrils, donde los holandeses y rusos, principalmente, acaparan cerca del 40% de las compras de vivienda, mientras que en Salou este porcentaje se reduce hasta el 33% llegando al 25% de Mont-roig – Bonmont, donde el 75% restante es comprador nacional.

### Financiación de la compra de vivienda



## Cataluña | Lleida · Valle de Arán · Cerdanya



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

La ciudad de Lleida cuenta con una población cercana a los 145.000 habitantes y una superficie de 211 km, y es el núcleo demográfico, económico y cultural más importante de la Cataluña interior. La ciudad se encuentra en un cruce de caminos, a tan solo dos horas de los Pirineos y a una hora de la costa. Situada en el centro de una rica región agrícola, a orillas del río Segre, Lleida es una ciudad de servicios con una larga tradición comercial y una de las rentas per cápita más elevadas de España.

Esta urbe se mantiene como la capital de provincia catalana con el precio de la vivienda más bajo. No obstante, en 2023 registró un incremento de doble dígito, situando el precio medio de las transacciones realizadas por Engel & Völkers en 1.307 euros/m<sup>2</sup>.

Lleida cuenta con dos perfiles de vivienda muy marcados. El 80% de las transacciones que se realizan en la ciudad son pisos que van desde los 90.000 hasta los 175.000 euros, mientras que el 20% restante son casas unifamiliares con jardín cuyo precio oscila entre los 350.000 y los 600.000 euros. Así, el precio medio de las viviendas que se venden en Lleida ronda los 150.000 euros, aunque en zonas como Ciutat Jardí podemos encontrar casas de obra nueva por hasta 600.000 euros.

### Tipología de propiedad más demandada



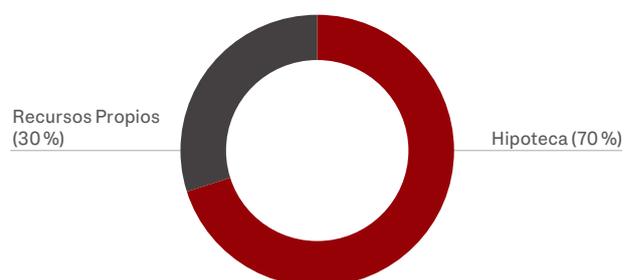
### Precio de la vivienda en Lleida

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	2022	2023	Variación%
<b>General</b>	<b>1.159</b>	<b>1.307</b>	<b>12,8</b>
Joc de la Bola	1.110	1.959	76
Ciutat Jardí	1.764	1.939	10
Cappont	1.325	1.685	27
Pardinyes	1.184	1.426	20
Príncep de Viana	1.115	1.358	22
Universitat	1.141	1.350	18
Bordeta	1.066	1.338	26
Lleida	1.159	1.307	12,8
Centre històric	994	1.216	22

El perfil del comprador lo dibujan familias locales que destinan la vivienda adquirida a residencia habitual. La tipología de vivienda más solicitada suelen ser pisos de 2 o 3 dormitorios, excepto en Bordeta o Ciutat Jardí, donde la propiedad ideal es una casa de unos 200 m<sup>2</sup> distribuida en 4-5 dormitorios, con jardín y piscina. Las zonas más demandadas de la ciudad son Ciutat Jardí y la Zona Alta.

### Financiación de la compra de vivienda



## Valle de Arán

El Valle de Arán es una comarca de alta montaña situada en el extremo occidental de los Pirineos catalanes. Este valle tiene una extensión de 620 km<sup>2</sup> y sirve de frontera con Francia y Aragón. Esta zona es famosa por albergar la estación de esquí Baqueira Beret. Es precisamente el turismo de nieve el encargado de que los precios se hayan mantenido en general sin grandes cambios respecto a 2022. En estos momentos el precio medio de las operaciones realizadas por Engel & Völkers en 2023 se sitúa en los 731.000 euros.

Baqueira, el pueblo que da nombre a la estación de esquí, es el más conocido de los 33 que componen la comarca y el que concentra el grueso de operaciones inmobiliarias de la zona. El siguiente pueblo más demandado es Arties, aunque de un tiempo a esta parte, Vielha, la capital de la comarca atrae a un buen número de clientes compradores gracias en parte a los servicios que ofrece.

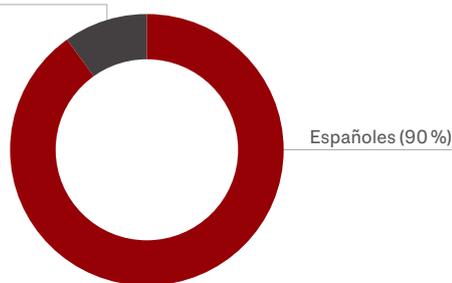
### Precio de la vivienda en Valle de Arán

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
<b>General</b>	<b>1.582</b>	<b>5.065</b>	<b>3.102</b>
Baqueira	4.000	8.000	5.770
Naut Arán (Excl. Baqueira)	3.800	5.065	4.400
Vielha Mijaran	1.800	4.500	2.890
Baix Arán	1.582	2.500	1.639

### Compradores Nacionales vs Extranjeros

Extranjeros (10%)



El 90% de los compradores de vivienda en el Valle de Arán son familias nacionales, mientras que el 10% restante son clientes internacionales, principalmente franceses e ingleses.

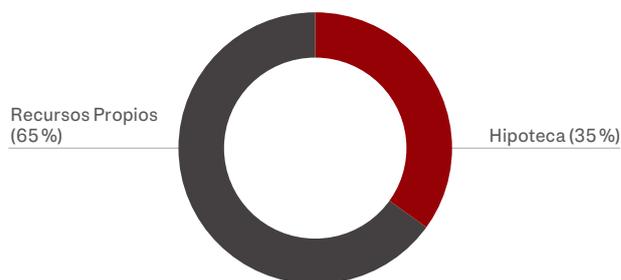
### Tipología de propiedad más demandada

#### Apartamento



La zona menos solicitada por su lejanía a las pistas es el Bajo Arán, aunque poco a poco ha ido ganando interés, principalmente por la competitividad en el precio de sus viviendas. Esta zona destaca por su tranquilidad. Las propiedades con más demanda son las casas con jardín, y los pueblos más solicitados son Betlan y Aubèrt, donde los precios se han mantenido sin apenas cambios en 1.639 euros/m<sup>2</sup> de media, con un leve repunte del 2%. La menor demanda en esta zona ha hecho que los precios no hayan sufrido grandes variaciones.

### Financiación de la compra de vivienda



## Cerdanya

La Cerdanya es una zona ubicada en el Pirineo entre las provincias de Girona y Lleida. El número de transacciones en 2023 mantuvo el mismo ritmo que en 2022, al cerrarse alrededor de 650 transacciones anuales. Las ventas de obra nueva representaron un 12% de las operaciones realizadas. El precio medio de las transacciones de segunda mano superó los 2.000 euros/m<sup>2</sup>, aunque en algunas poblaciones se alcanzaron los 3.000 euros/m<sup>2</sup>.

Las casas de 150 a 200 m<sup>2</sup> con tres o cuatro dormitorios con jardín, garaje y piscina son la tipología más buscada en Cerdanya. La totalidad de las operaciones de compraventa realizadas 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.

Cataluña es una de las tres comunidades autónomas, junto a Andalucía y Madrid, que mayor descenso ha experimentado en el número de hipotecas solicitadas, según los últimos datos de la Estadística de los Registradores de la Propiedad. En línea con estos datos, cabe destacar que el 65% de las compraventas realizadas en Cerdanya con Engel & Völkers no recurrieron a financiación.

## Comunidad Valenciana | Valencia



				
<b>2.656.291</b>	<b>27.874 €</b>	<b>807.693</b>	<b>32.215 €</b>	<b>2.610 €/m<sup>2</sup></b>
Número de habitantes en la provincia	Renta bruta media en la provincia	Número de habitantes en Valencia ciudad	Renta bruta media en Valencia ciudad	Precio medio / Variación respecto 2022 +6,8%

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

### El mercado más dinámico de España

Valencia ha cogido el testigo de las dos grandes capitales españolas para convertirse en el mercado inmobiliario más dinámico del país. Receptora de hubs empresariales, ha duplicado su capacidad logística en los últimos dos años y diversificado la implantación de universidades privadas, lo que unido a su ubicación y climatología han convertido a la ciudad de las artes y las ciencias en una de las más atractivas para los inversores por su positivo diferencial de precios respecto a otras urbes europeas de nivel similar.

La elevada demanda internacional de alto poder adquisitivo tras convertirse en una de las ciudades más visitadas de Europa hace que Valencia aspire a jugar en el mercado inmobiliario del gran lujo. En esta liga ya juegan alguno de los inmuebles en cartera de Engel & Völkers como el ático más caro de la historia de la ciudad, en venta por 8,6 millones de euros.



La inversión extranjera ha acaparado en la Comunidad Valenciana un 29,4% de las compraventas en 2023, tan sólo superada por el 35,6% de Baleares y a mucha distancia de otras que suelen encabezar estos resultados como Cataluña (15,9%) o Andalucía (15,1%). También se ha situado en segundo lugar por número de transacciones tras adelantar a Cataluña, que queda en tercer lugar, ambas por detrás de Andalucía que se mantiene en el primer lugar del ranking del número de compraventas.

En 2023, el precio medio de las viviendas vendidas por Engel & Völkers en Valencia ha registrado un incremento del 7%, hasta los 2.610 euros/m<sup>2</sup>, un nivel relativamente bajo en comparación con Madrid y Barcelona y que aún mantiene el mercado de la capital del Turia como el más atractivo también desde el punto de vista económico.

Con todos estos datos es poco probable que exista un cambio en la dinámica que presenta Valencia en estos momentos. De hecho, el Observatorio Cátedra de vivienda de Valencia confirma que la escasez de obra nueva derivada de la falta de suelo disponible, del incremento de los costes de construcción y los tipos de interés, así como de los largos procesos administrativos para conseguir las licencias de obra seguirá ejerciendo presión adicional sobre la vivienda de segunda mano que volverá a subir en transacciones y precios a lo largo de 2024.

**Distritos de la ciudad de Valencia**



**Precios en €/m<sup>2</sup>**

Distrito	Precio	Distrito	Precio
Eixample Valencia	3.501	Quatre Carreres	2.632
Pla del Real	3.384	Extramurs	2.603
Campanar	3.323	La Saïdia	2.546
Poblados Marítimos	3.196	Algirós	2.102
Ciutat Vella Valencia	3.042	Jesús Val	2.021
Benicalap	3.030	L'olivereta	1.987
Patraix	2.998	Camins al Grau	1.447
Benimaclet	2.819	Poblados del Oeste	1.435

### Valencia distrito a distrito

En 2023 se ha superado la barrera de los 3.000 euros/m2 en seis de los 19 distritos de Valencia, con Eixample y Pla del Real a la cabeza. Áreas históricas donde la oferta de vivienda es mucho menor y se siguen concentrando los precios medios más elevados de la ciudad.

Una barrera a la que se acercan otras zonas tras las importantes alzas experimentadas en los últimos meses. Destacado es el hecho de que en 8 de los distritos valencianos se han registrado incrementos de precio de doble dígito, según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers. Quatre Carreres, La Saïda, Jesús y Patraix lideran estas subidas. No en vano, la inmobiliaria ha realizado en alguno de estos distritos operaciones a un coste cercano a los 5.000 euros/m2, sólo superado por el máximo de Ciutat Vella a 8.681 euros/m2 en una operación muy singular y por los 6.560 euros/m2 alcanzado en Eixample.

El coste medio de las ventas cerradas por la inmobiliaria el pasado año se ha movido entre los 142.667 euros de Poblados del Oeste y los 607.750 euros de Pla del Real. En Eixample ha quedado en 549.828 euros, seguido de 413.857 euros de Benimaclet.



### Precio de la vivienda en Valencia

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

Distritos	Mínimo	Máximo	Medio
<b>Total</b>	<b>1.108</b>	<b>8.681</b>	<b>2.610</b>
Eixample Valencia	2.208	6.560	3.501
Pla del Real	2.227	4.261	3.384
Campanar	2.446	4.710	3.323
Poblados Maritimos	3.073	3.319	3.196
Ciutat Vella	1.125	8.681	3.042
Benicalap	2.381	3.935	3.030
Patraix	2.786	3.210	2.998
Benimaclet	2.074	3.621	2.819
Quatre Carreres	1.348	3.130	2.632
Extramurs	1.669	4.188	2.603
La Saïdia	1.281	4.727	2.546
Algirós	1.818	2.551	2.102
Jesús	1.796	2.176	2.021
L'olivereta	1.881	2.094	1.987
Camins al Grau	1.108	1.704	1.447
Poblados del Oeste	1.103	1.733	1.435

### Tipología de propiedad más demandada

#### Piso



152  
m<sup>2</sup>

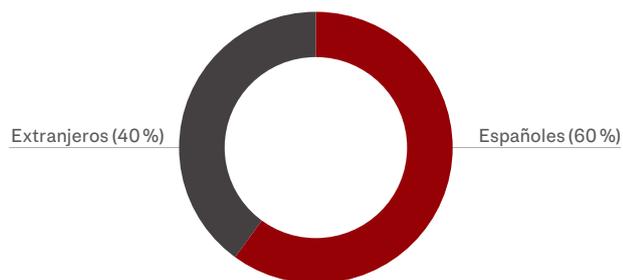


3 dormitorios  
+terraza

La tipología más demandada en Valencia capital es un piso con terraza o ático. Las de mayor metraje se solicitan en Eixample y Pla del Real, mientras que las más pequeñas se buscan en Patraix y Jesús.

Destacada ha sido la fuerte operativa que ha registrado Engel & Völkers en 2023 en la calle Espartero, del distrito de Extramurs, donde la vivienda más demandada ha sido un piso de 122 metros cuadrados distribuidos en 3 dormitorios.

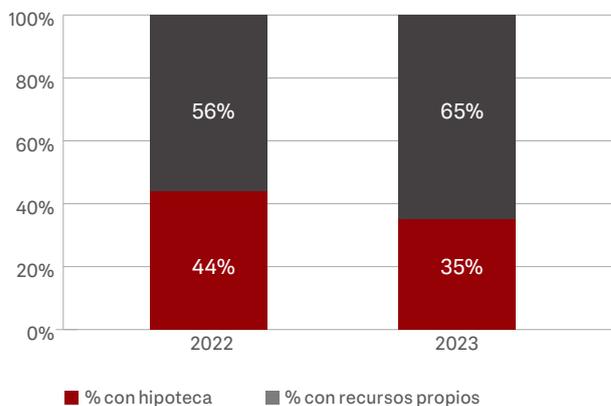
### Compradores Nacionales vs Extranjeros



En 2023, los españoles han vuelto a ser los clientes más activos en las compraventas cerradas por Engel & Völkers en Valencia hasta acaparar el 60%. El 40% restante ha estado dominado por los estadounidenses (7%), seguidos por los alemanes (4,5%) y por una amplia variedad de presencia internacional de 29 nacionalidades adicionales capitaneadas por franceses, italianos, mejicanos, holandeses, israelíes e incluso libaneses y serbios.

Los distritos más demandados por el cliente internacional fueron L'Olivereta, La Saïda, Jesús, Pla del Real y Benicalap, con una amplia diversidad de procedencias. Compradores de Polonia, Uruguay, Bulgaria, Malta y Bielorusia se unen en estos barrios a las nacionalidades habituales. Por el contrario, en Poblados Marítimos, Camins al Grau y Patraix, el 100% de las compraventas fueron firmadas por clientes españoles.

### Evolución de la financiación de la compra de la vivienda



## Comunidad Valenciana | Valencia alrededores



  
**1.850 €/m<sup>2</sup>**  
 Precio medio / Variación  
 respecto 2022 +30%

Tinsa. El precio de la vivienda en Valencia Capital

En 2023 el número de extranjeros que eligió la periferia de Valencia para comprar vivienda con Engel & Völkers subió diez puntos porcentuales respecto a 2002 hasta acaparar el 42% de las operaciones gestionadas por la inmobiliaria. Los clientes internacionales estuvieron liderados por estadounidenses, alemanes y franceses junto a otras nacionalidades como la rusa y la checa.

El precio medio de las viviendas gestionadas por Engel & Völkers se situó en 1.850 euros/m<sup>2</sup>, con un fuerte incremento interanual, si bien destaca la subida experimentada en las zonas de interior Bétera, Torrent, La Eliana, Moncada, Manises o Náquera, entre otras, donde se han alcanzado precios máximos de 9.000 euros/m<sup>2</sup>.

El coste medio de las viviendas en los municipios de los alrededores de Valencia se sitúa entre los 349.500 euros de algunas localidades de la costa y los 415.000 euros de Serra.

### El precio medio de la vivienda en los alrededores de Valencia (Datos euros/m<sup>2</sup>)

Zona	Mínimo	Máximo	Medio
<b>Total</b>	<b>198</b>	<b>9.000</b>	<b>1.850</b>
Periferia Costa (*)	599	4.621	1.960
Periferia Interior (**)	198	9.000	1.669
Serra	-	-	1.640

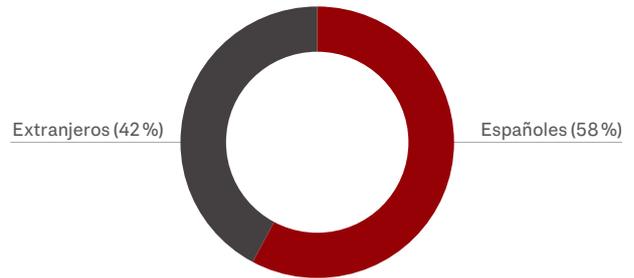
(\*) Costa incluye municipios como Cullera, Sagunto, El Perelló, El Puig, Puzol y otros municipios de playa.

(\*\*) Interior incluye localidades como Bétera, Torrent, La Eliana, Moncada, Manises, Náquera, Chiva, Godella y Poblá de Vallbona.

### Tipología de propiedad más demandada

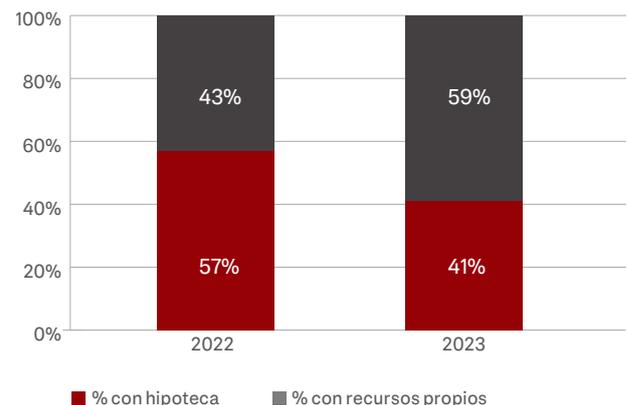


### Compradores Nacionales vs Extranjeros



El cliente internacional resiste mejor en épocas de incertidumbre como la que ha marcado el pasado año con inflación y tipos de interés al alza. De hecho, en los alrededores de Valencia, se han incrementado considerablemente las compras al contado hasta suponer el 59% de las operaciones frente al 43% de clientes que recurrieron a fondos propios en 2022.

### Evolución de la financiación de la compra de la vivienda



## Comunidad Valenciana | Alquiler

El mercado de alquiler en Valencia prosigue su escalada alcista si bien en 2023 lo ha hecho a un ritmo más moderado que en el ejercicio precedente. En línea con otras grandes capitales, el coste medio de las viviendas arrendadas por Engel & Völkers se disparó hasta situarse en 15 euros/m<sup>2</sup> en la capital y en 12 euros/m<sup>2</sup> en la periferia.

### Precio del alquiler en Valencia

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Valencia ciudad	5	39	15
Valencia periferia	4	42	12

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 todos los distritos de Valencia superan la barrera psicológica de los 10 euros/m<sup>2</sup>.

Extramurs y Poblados Marítimos escalan hasta los 20 y 19 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente, y por encima de los 15 euros/m<sup>2</sup> se sitúan Ciutat Vella, Eixample y Quatro Carreres, seguidos por dos que cotizan a un precio medio de 15 euros/m<sup>2</sup>: Camins al Grau y La Saïda.

Al igual que ha ocurrido en la compraventa, la calle Espartero es la dirección con mayor número de operaciones de alquiler realizadas en Valencia por Engel & Völkers. Concretamente concentra una tercera parte de los arrendamientos del distrito de Extramurs.

### Tipología de propiedad más demandada para arrendar en Valencia capital



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

#### Casa unifamiliar



El perfil del inquilino de Engel & Völkers es ya mayoritariamente extranjero al acaparar éstos el 77% de los arrendamientos gestionados en 2023 por Engel & Völkers en la capital. Destacada es la presencia de ucranianos que copan el 13% de los alquileres foráneos de la ciudad y de los rusos con el 12%. Las 72 nacionalidades distintas que engrosan el resto de los arrendamientos están capitaneados por estadounidenses, italianos, alemanes, franceses y argentinos.

### Coste medio del alquiler por distritos

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Extramurs	8	39	20
Poblados Marítimos	10	32	19
Ciutat Vella	8	32	17
Eixample	8	31	17
Quatre carreres	8	31	17
Camins al Grau	8	25	15
La Saïdia	9	23	15
Algirós	9	19	14
Pla del Real	8	38	14
Benimaclet	9	18	13
Campanar	5	20	13
L'Olivereta	10	17	13
Patraix	7	21	13
Poblados del Sur	8	27	13
Rascanya	9	21	13
Poblados del Oeste	12	12	12
Benicalap	8	16	11
Jesús	7	19	11

## Comunidad Valenciana | Castellón



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

Los precios de la vivienda en Castellón no han sido ajenos a la tendencia alcista generalizada que ha recorrido la costa mediterránea. Según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en 2023, el precio medio ha subido cerca del 6% hasta rozar los 1.700 euros/m<sup>2</sup>.

Dentro de la provincia, Engel & Völkers centra su actividad en las zonas con mayor dinamismo del mercado inmobiliario. Su capital, Castellón de la Plana, es junto a Oropesa del Mar, Benicàssim, Peñíscola, Alcalá de Xivert/Alcossebre y Vinaroz, el área más demandada y el municipio donde el precio medio de alguna de las operaciones gestionadas el pasado año por la inmobiliaria ha superado el millón de euros.

Por detrás han quedado las compraventas cerradas en Benicàssim y Oropesa, donde el coste medio de las propiedades vendidas en 2023 ha superado los 600.000 y 500.000 euros, respectivamente. Precisamente, Oropesa del Mar ha alcanzado el precio más elevado de la denominada Costa del Azahar, con un precio medio de 2.478 euros/m<sup>2</sup>, al calor de dos urbanizaciones de alto standing como son Playetas y Torre Bellver. En la primera, la venta de una villa de más de dos millones de euros ha marcado el máximo de 4.906 euros/m<sup>2</sup>.

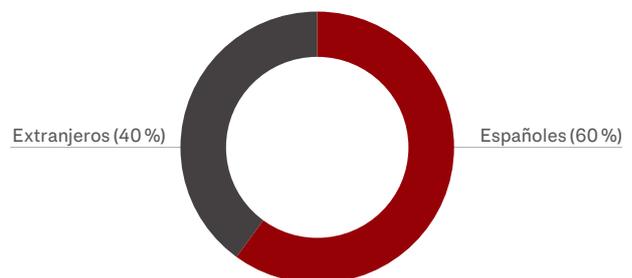
Por su parte, Benicàssim, el municipio con mayor renta bruta de la provincia con 37.959 euros, según los últimos datos de la Agencia Tributaria, ha mantenido en 2023 un precio más asequible de 1.647 euros/m<sup>2</sup> de media.

### Precio de la vivienda en Castellón

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Oropesa del Mar	1.229	4.906	2.478
Castellón de la Plana	-	-	2.302
Peñíscola	1.200	2.385	1.812
Benicàssim	1.161	2.151	1.647
Vinaroz	1.043	2.246	1.645
Periferia costa Castellón de la Plana	-	3.063	1.549
Alcossebre - Alcalá de Xivert	1.274	1.356	1.315

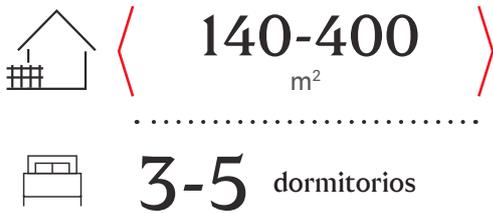
### Compradores Nacionales vs Extranjeros



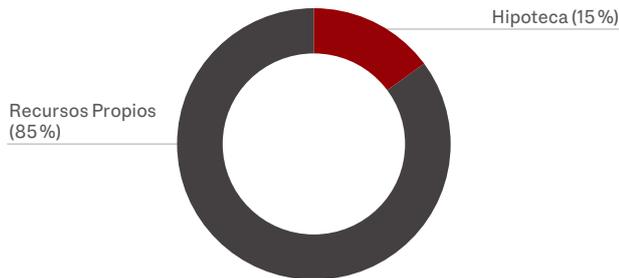
Los extranjeros han regresado en 2023 hasta acaparar el 40% de las compras cerradas por Engel & Völkers en la provincia de Castellón frente al 30% de 2022. Entre los compradores foráneos, mayoritariamente italianos, franceses, alemanes y británicos, hay que añadir algunos clientes procedentes de Rumania. Todos ellos muestran una clara preferencia por Benicàssim, Oropesa, Peñíscola, Vinaroz y Alcossebre.

Tipología de propiedad más demandada en Benicàssim, Vinaroz y Oropesa

### Casa o villa



### Financiación de la compra de vivienda



### Alquiler

El rango de precios de las viviendas en alquiler en Castellón oscila en un amplio abanico entre los 4 y 33 euros/m<sup>2</sup>, si bien el coste medio se sitúa en 11 euros/m<sup>2</sup> y un alquiler mensual de 1.905 euros, según los arrendamientos gestionados por Engel & Völkers en el último año.

### Precio del alquiler en Castellón

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

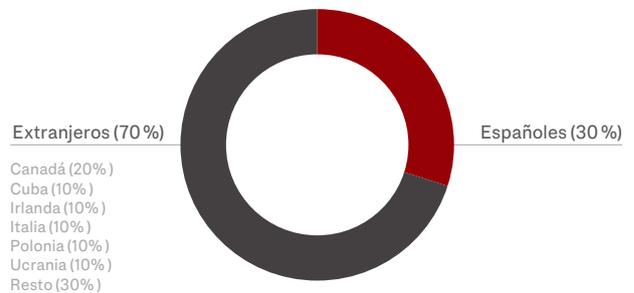
	Mínimo	Máximo	Medio
Castellón	4	33	11

Tipología de propiedad más demandada para alquilar en Castellón

### Piso



### Arrendatarios Nacionales vs Extranjeros



### Dénia – Jávea

Con una población que supera los 45.000 habitantes, Dénia es uno de los destinos turísticos más reconocidos de la Costa Blanca que ha visto incrementar su parque inmobiliario durante 2023 junto a Jávea, que con cerca de 30.000 habitantes, es sinónimo de exclusividad. De hecho, ambos municipios cuentan con unas de las mayores rentas per cápita de la provincia al superar los 25.000 euros.

#### Precio de la vivienda en Dénia-Jávea

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Dénia-Jávea	1.517	2.218	1.853

### Tipología de propiedad más demandada

#### Casa unifamiliar



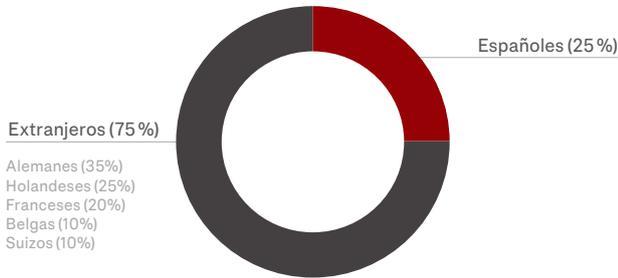
165-250 m<sup>2</sup>



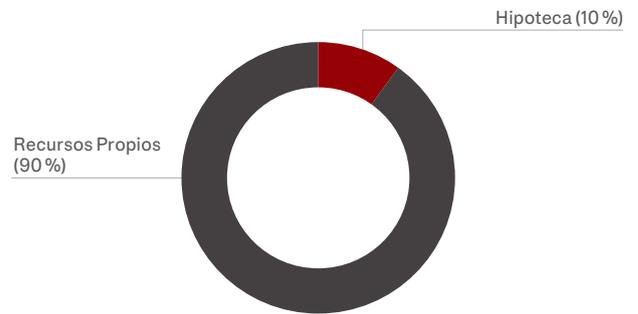
3-4 dormitorios  
+ piscina, jardín o vistas al mar según zona

40% Zona Montgo  
60% Zona Playas / Costa

#### Arrendatarios Nacionales vs Extranjeros



#### Financiación de la compra de vivienda





## Comunidad Valenciana | Costa Blanca · Alicante



**1.950.357**

Número de habitantes en la provincia



**23.976 €**

Renta bruta media en la provincia



**349.282**

Número de habitantes en Alicante ciudad



**28.086 €**

Renta bruta media en Alicante ciudad

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

Alicante se mantiene como la quinta provincia de España en Producto Interior Bruto (PIB), por detrás de Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla. Con un mercado inmobiliario muy dinámico, el precio de las adquisiciones que cerró el pasado año Engel & Völkers en la ciudad se movió en un amplio rango entre los 400.000 y 1.600.000 euros.

El precio de la vivienda en Alicante ha vuelto a subir de forma generalizada en 2023, con Cabo de las Huertas a la cabeza. Según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en 2023, más del 60% de las propiedades vendidas en 2023 ha sido a un precio superior al millón de euros. Concretamente el 31% de las mismas han superado los dos millones de euros en Cabo Huertas, según la inmobiliaria.

También se han cerrado ventas por encima de esta barrera en otras áreas como Playa de San Juan, Vistahermosa y Santa Pola.



### Precio de la vivienda en Alicante

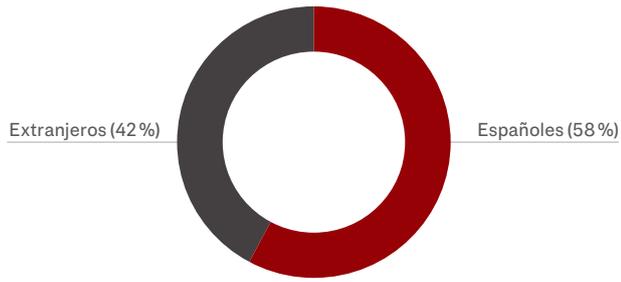
(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Cabo Huertas	3.500	7.000	5.500
Playa San Juan / Playa Muchavista	2.200	4.762	3.378
Alrededores	2.965	3.533	3.312
Centro	1.980	4.000	2.865
Campello	2.350	3.750	2.800
Vistahermosa	2.350	3.500	2.800
Playa Almadraba	1.847	3.093	2.748
Albufereta	2.148	3.690	2.744
Elche / Arenales / Santa Pola	1.611	4.979	2.658
Golf	1.350	3.976	2.652
San Juan Pueblo	1.250	1.978	1.682

Fuente: Engel & Völkers

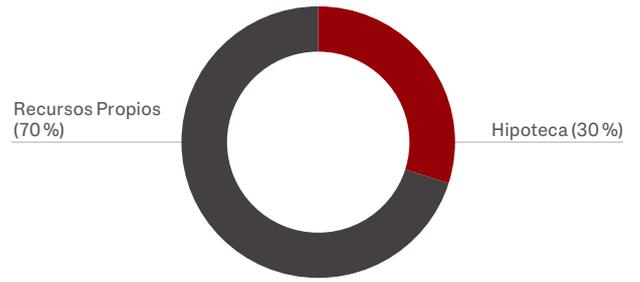
Las casas más grandes, con metrajes superiores a los 400 m<sup>2</sup>, constituyen la tipología de vivienda más buscada en Cabo Huertas y Vistahermosa, mientras que en el centro de la ciudad, así como en Campello y Playa de la Almadraba se buscan las viviendas más pequeñas entre los 140 y 180 m<sup>2</sup> con tres dormitorios.

### Compradores Nacionales vs Extranjeros



En el último año se ha registrado una llegada masiva de compradores extranjeros hasta convertirse en los principales compradores de vivienda en Alicante. Si en 2022, el 58% de los clientes de Engel & Völkers eran nacionales, en 2023 este porcentaje se ha reducido al 46% frente al 54% restante de internacionales capitaneados por belgas y holandeses, que han acaparado el 20%, seguidos de suizos, alemanes, escandinavos y ucranianos.

### Financiación de la compra de vivienda



Únicamente el 30% de los clientes que compraron una vivienda con Engel & Völkers en Alicante recurrieron a la financiación bancaria, mientras que el 70% restante utilizó recursos propios.



## Benidorm

Con una población de 72.342 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 2023 en todas las zonas donde opera Engel & Völkers, con la única excepción del centro u *old town*.

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<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Finestrat	1.905	5.136	3.741
Benidorm Poniente	1.513	7.040	3.188
Benidorm Levante	1.959	5.096	3.115
Villajoyosa	2.400	3.630	2.745
Polop	-	-	2.500
Benidorm Rincon de Loix	1.455	3.175	2.155
Benidorm Centro (Old Town)	1.374	2.158	1.740
Alfaz del Pi	-	-	1.667

El apartamento es la vivienda estrella en las Playas de Levante y Poniente mientras que, en Finestrat, lo más solicitado son chalets para una segunda residencia.

Dos de cada tres viviendas que vende Engel & Völkers en Finestrat tiene un coste superior al millón de euros y el 30% de las adquisiciones cerradas por la inmobiliaria ha sido a un precio por encima de los dos millones de euros. Cabe destacar que es la zona donde se han realizado transacciones con las propiedades más grandes, de 358 m2 de media distribuidos en cuatro dormitorios.



## Tipología de propiedad más demandada

### Apartamento



110-140  
m<sup>2</sup>



2-3 dormitorios  
+vistas al mar

### Casa

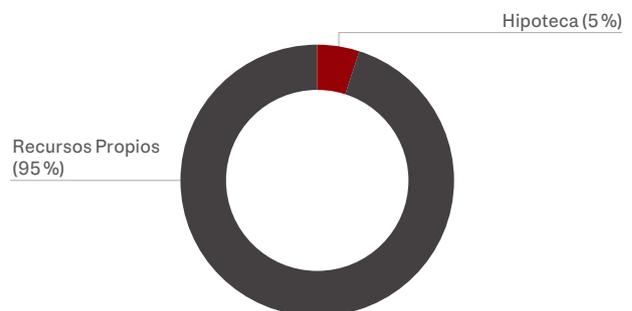


150-350  
m<sup>2</sup>



3-4 dormitorios  
+jardín o vistas al mar  
según zona

### Financiación de la compra de vivienda



La mayoría de los compradores de vivienda en Benidorm es extranjero, con una mayor presencia en Finestrat y Rincon de Loix donde acaparan el 80% de las adquisiciones, con los británicos, holandeses, belgas, polacos y ucranianos a la cabeza, frente al 20% de los nacionales. Por el contrario, en la Playa de Poniente, la distribución es más homogénea entre clientes nacionales (45%) e internacionales (55%).

## Altea, Calpe, Moraira y Benissa

Además de en Alicante, Torrevieja, Orihuela o Benidorm, Engel & Völkers ofrece viviendas de alto standing en otras localidades de la Costa Blanca más pequeñas con poblaciones en torno a los 25.000 habitantes como Calpe y Altea, donde la inmobiliaria presenta una fuerte actividad.

La mayoría de los compradores en estos municipios son matrimonios extranjeros que adquieren una residencia vacacional en España, seguido por un grupo de perfil inversor que busca rentabilidad por alquiler de la vivienda adquirida.

En 2023, la subida de precios ha sido generalizada en todas las zonas donde está presente la inmobiliaria, destacando el elevado número de operaciones cerradas por encima del millón de euros en Moraira. Concretamente, el 75% de las ventas realizadas en el municipio y más de la mitad de las transacciones en Cumbre del Sol han tenido un coste superior. Calpe ha sido otra de las localidades donde se ha superado la barrera del millón de euros en buena parte de las adquisiciones firmadas por Engel & Völkers.

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

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Benissa	-	-	4.859
Cumbre del Sol	2.032	7.091	4.756
Pueblo Mascarat	3.743	3.815	3.765
Moraira	2.755	4.310	3.444
Calpe	1.869	5.056	2.931
Sierra de Altea	1.748	1.748	1.748
Altea	-	-	1.681



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 el pasado año se solicitaron principalmente apartamentos de unos 194 m<sup>2</sup> con tres dormitorios y garaje.

### Tipología de propiedad más demandada

#### Casa



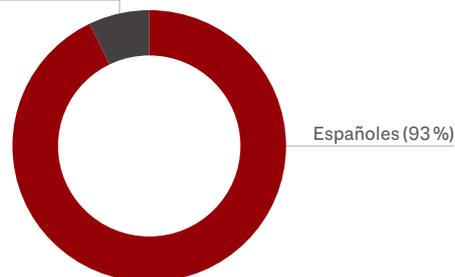
275-500  
m<sup>2</sup>



3-5 dormitorios  
+ piscina, jardín o vistas al mar según zona

### Compradores Nacionales vs Extranjeros

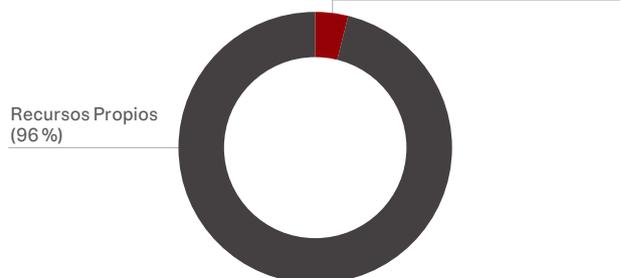
Extranjeros (7%)



En 2023, Engel & Völkers ha cerrado operaciones en el norte de la Costa Blanca con holandeses, belgas, alemanes, y británicos, principalmente.

### Financiación de la compra de vivienda

Hipoteca (4%)



## Torre Vieja – Orihuela

Con una población que supera los 80.000 habitantes, Torre Vieja y Orihuela mantienen un mercado inmobiliario muy dinámico. En 2023, el 100% de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en ambos municipios han sido con clientes extranjeros, capitaneados por los alemanes, belgas, suecos e ingleses.

Con un perfil de cliente compuesto en un 60% por familias, 30% parejas y el 10% restante singles, la financiación es mayoritariamente con recursos propios, en línea con otras localidades turísticas de la Costa Blanca.

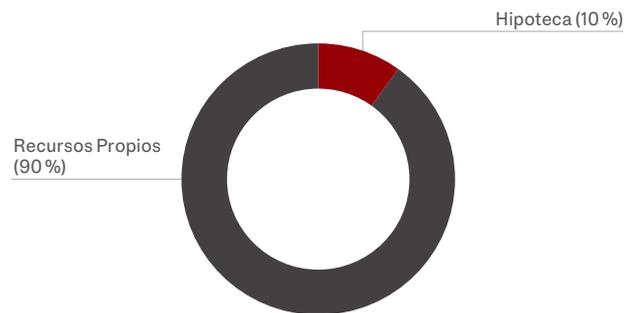
La tipología de vivienda más solicitada son los apartamentos o casa entre 97 y 190 m<sup>2</sup>, con dos o tres dormitorios, con terraza o jardín, piscina y servicios comunitarios, excepto en Campoamor y Torre de la Horadada, donde la propiedad más demandada son casas amplias con metrajés entre 218 y 360 metros cuadrados.

## Precio de la vivienda en Torre Vieja-Orihuela

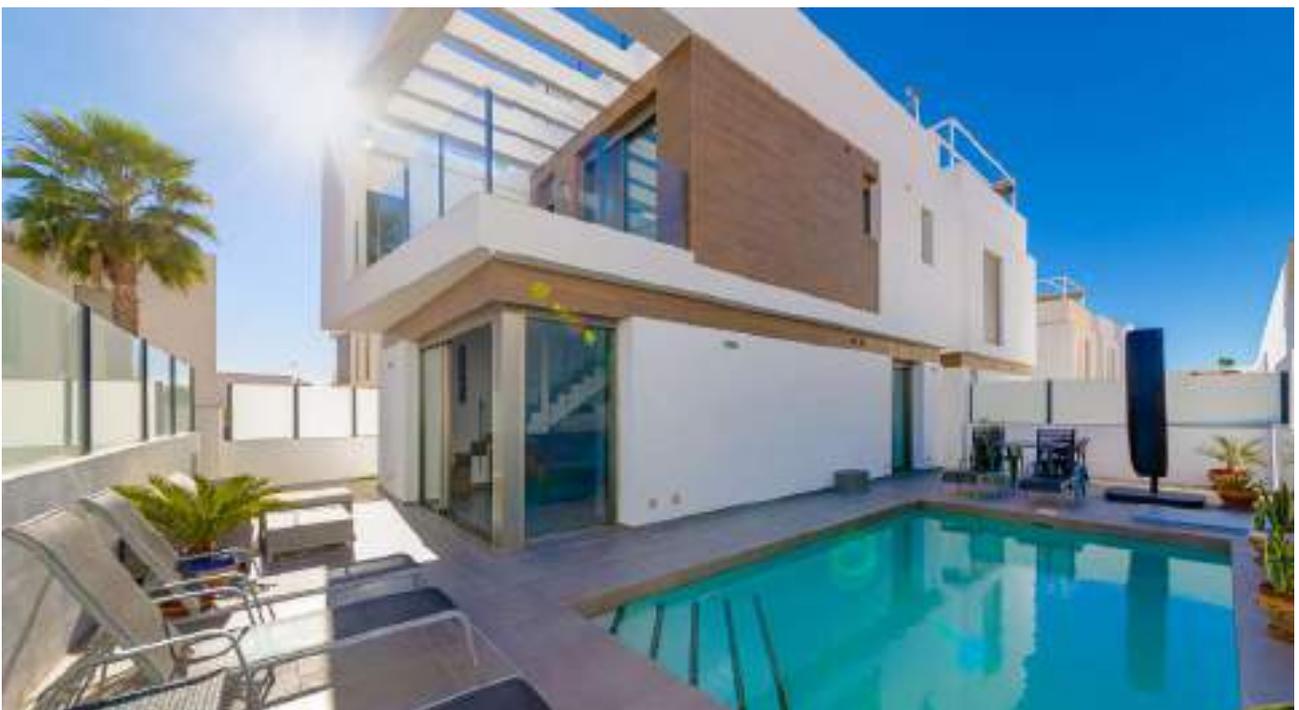
(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Punta Prima	-	-	4.146
Los Balcones	1.356	3.577	2.920
Villamartín - Orihuela	2.033	2.833	2.433
Campoamor - Orihuela	1.977	3.040	2.331
Torre Vieja Playas	1.925	2.928	2.330
Torre Vieja	1.463	2.463	1.998
Torre de la Horadada - Orihuela	1.085	1.085	1.085

## Financiación de la compra de vivienda



Por lo que respecta al alquiler, las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en Torre Vieja y Orihuela son mayoritariamente para vivienda habitual (90%) frente al 10% restante que se utiliza para segunda residencia. También predominan los inquilinos extranjeros hasta acaparar el 80% de los alquileres, con una presencia mayoritaria de suecos, belgas y ucranianos.





TENDENCIA DEL MERCADO  
RESIDENCIAL ESPAÑOL

## Zona Sur

Andalucía





## Andalucía | Sevilla



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

Sevilla concentra, junto a Málaga y Cádiz, el mercado inmobiliario más dinámico de Andalucía. En el primer ejercicio completo de actividad del Metropolitan Market Center (MMC) en la capital hispalense, Engel & Völkers ha logrado ganar una cuota de mercado significativa tanto entre los clientes nacionales como internacionales.

El precio medio de las transacciones de compraventa gestionadas por la inmobiliaria en la capital andaluza ha alcanzado los 2.807 euros/m<sup>2</sup>, si bien en viviendas muy singulares en ubicaciones privilegiadas se han cerrado operaciones a más de 6.500 euros/m<sup>2</sup>. El coste medio de las propiedades vendidas a lo largo de 2023 por Engel & Völkers en Sevilla se ha situado en 669.167 euros y la mitad de las operaciones han superado el millón de euros.

### Precio de la vivienda en Sevilla

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
General	960	6.522	2.807

Las zonas más demandadas de la capital se ubican en Los Remedios y el Casco Antiguo, con barrios tan emblemáticos como Santa Cruz o San Bartolomé, sin olvidar otros barrios también muy solicitados como Triana, el Porvenir o Nervión.

En cuanto a los alrededores de la ciudad, las zonas más demandadas son Aljarafe y Club de Golf de Montequinto.



Tipología de propiedad más demandada



El número de hipotecas acumulan seis trimestres consecutivos con reducciones, según la última Estadística de los Registradores de la Propiedad. Con respecto al total de compraventas de vivienda, nueve comunidades autónomas registraron descensos en el cuarto trimestre de 2024 liderando las mayores cuantías Andalucía (18.338), Comunidad de Madrid (17.039), Cataluña (15.139) y la Comunidad Valenciana (9.689).

**Alquiler**

En el segmento del alquiler, Sevilla no es ajena a la imparable tendencia alcista que recorre el país. Según los contratos formalizados por Engel & Völkers en la ciudad a lo largo de 2023, el precio medio del arrendamiento se ha situado en 1.823 euros mensuales.

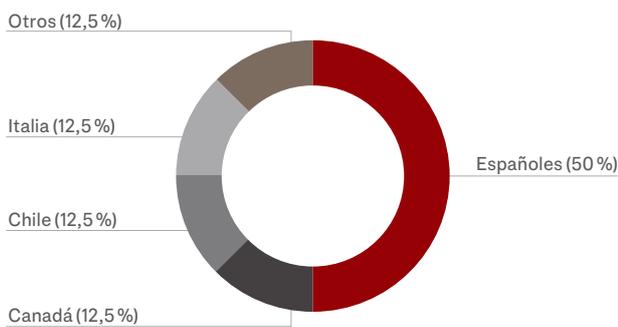
El coste medio del alquiler se ha quedado en 10 euros/m<sup>2</sup> tras moverse en rango entre los 7 y los 14 euros/m<sup>2</sup> entre un arrendatario únicamente nacional. La vivienda más solicitada ha sido un ático de unos 200 metros cuadrados con 4 habitaciones.

**Precio del alquiler en Sevilla**

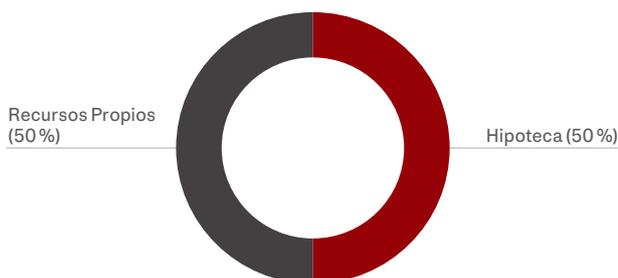
(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
General	7	14	10

**Nacionalidad de los compradores**



**Financiación de la compra de la vivienda**



## Andalucía | Málaga



**1.751.600**

Número de habitantes  
en la provincia



**25.592 €**

Renta bruta media en  
la provincia



**586.384**

Número de  
habitantes Málaga

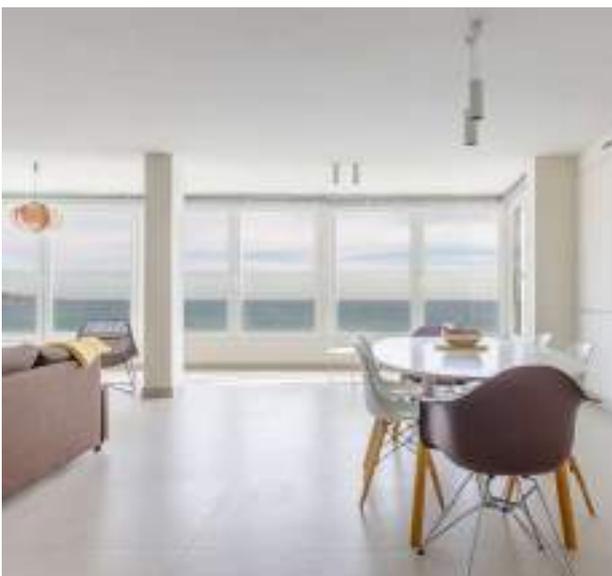


**27.611 €**

Renta bruta  
media Málaga

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

La ciudad de Málaga despierta cada vez mayor interés tanto desde el punto de vista de la inversión como desde el residencial. La mejora de las infraestructuras y el asentamiento de gigantes tecnológicos en la capital constituyen un polo de atracción para una ciudad en la que los precios medios de la vivienda superan ya los 5.000 euros por metro cuadrado en determinadas ubicaciones. Es el caso de Pacífico, con importantes nuevos desarrollos residenciales que han revalorizado la zona, al que le siguen el centro histórico y Pedregalejo, donde el precio medio supera los 4.000 euros por metro cuadrado.



Estas cifras suponen subidas de doble dígito respecto a las registradas en 2022. Destaca el barrio de Pedregalejo, donde la vivienda es un 12,55% más cara que un año antes hasta alcanzar un coste medio de 651.765 euros, sólo superado por Pacífico y la zona de Candado y Pinares donde el precio de las viviendas comercializadas en 2023 por Engel & Völkers se han situado en 912.000 euros.

Respecto al perfil del comprador, se mantiene la dinámica de los últimos años. El 65% son extranjeros, frente al 35% nacionales. El destino de la vivienda es para residencia habitual en más de un 60% de los casos, porcentaje superior al observado en los últimos años, lo que evidencia el creciente interés por convertir Málaga en ciudad de residencia habitual. Las propiedades más demandadas tienen entre 84 y 323 metros cuadrados y cuentan con entre dos y cuatro dormitorios. Algo más del 30% de las operaciones requieren financiación.

En 2024, los precios podrían estabilizarse, descartando variaciones importantes, y un ligero aumento en el número de personas interesadas en adquirir una vivienda en Málaga. El número de operaciones de compraventa sería similar al de 2023 en las zonas más demandadas (centro histórico y la franja costera), bajando alrededor de un 10% en el resto de zonas de la ciudad.

### Precio de la vivienda en Málaga

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Pacífico	-	-	5.524
Centro histórico	3.835	5.366	4.266
Pedregalejo	3.895	4.536	4.083
Avda de Andalucía, Vialia	-	-	4.000
Cerrado de Calderón, Morlaco, Clavero	-	-	3.414
Alrededores	2.766	4.078	3.116
Candado, Pinares, Miraflores, Palo	2.287	3.154	2.931

### Tipología de propiedad más demandada

Piso



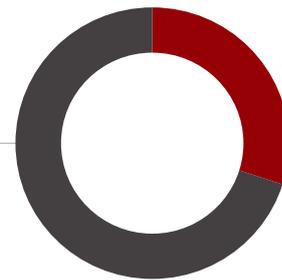
84-323  
m<sup>2</sup>



2-4 dormitorios

### Financiación de la compra de la vivienda

Recursos Propios  
(70%)



Hipoteca (30%)



## Andalucía | Manilva · Casares



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

Manilva y Casares, dos municipios de la provincia de Málaga ya en la frontera con Cádiz, han ido absorbiendo la demanda de vivienda de zonas próximas gracias a unos precios más asequibles, la mejora de las infraestructuras y una creciente oferta de servicios. El interés por ambos municipios ha impulsado los precios al alza en el último año. En el caso de Manilva, el precio medio por metro cuadrado supera ya los 3.300 euros, con un máximo que se aproxima a los 5.000 euros por metro cuadrado, según las operaciones realizadas por Engel & Völkers. La tipología de vivienda más demandada es un apartamento con una superficie media de 137 metros cuadrados y tres dormitorios.

En Casares, el precio medio de las transacciones en la que intermedió Engel & Völkers en 2023 se situó en los 2.276 euros por metro cuadrado, lo que supone un 19,7% más que un año antes. La vivienda más solicitada es un apartamento de 161 metros cuadrados de media, con dos dormitorios.



### Precio de la vivienda en Manilva y Casares

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Manilva	2.059	4.870	3.311
Casares	1.448	2.824	2.276

### Tipología de propiedad más demandada

#### Manilva

#### Apartamento



#### Casares

#### Apartamento





## Andalucía | Benalmádena



**75.801**

Número de habitantes en Benalmádena



**27.810 €**

Renta bruta media Benalmádena

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

Benalmádena se consolida año tras año como un referente en la Costa del Sol. El precio medio de la vivienda en este importante núcleo turístico de la costa occidental malagueña se acerca ya a los 3.000 euros por metro cuadrado, lo que supone una subida de doble dígito en un año. En particular, en 2023 el precio medio de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers se situó en los 2.957 euros por metro cuadrado, con el Higuero como la zona con el precio medio más elevado, 4.992 euros por metro cuadrado frente a los 2.368 euros de Montealto.

Pero es en Capellanía donde se venden las viviendas por un precio más elevado, con un coste medio superior a 1,3 millones de euros, según las transacciones realizadas por la inmobiliaria en 2023.

Las propiedades más demandadas tienen una superficie media de 296 metros cuadrados y oscilan entre los 130 metros cuadrados y los 390 metros cuadrados en zonas como Torrequebrada. La tipología de vivienda más solicitada tiene, de media, tres dormitorios. Más del 5% de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers el año pasado fueron propiedades por valor de más de dos millones de euros.

Los compradores siguen siendo en su mayoría extranjeros, con británicos y alemanes a la cabeza, seguidos de los españoles. El 70% de las compras se realiza sin necesidad de financiación.



### Precio de la vivienda en Benalmádena

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
<b>General</b>	<b>627</b>	<b>4.992</b>	<b>2.957</b>
Zona El Higuero	-	-	4.992
Capellanía	3.235	4.847	4.183
Benalmádena Costa / Parque de la Paloma	1.923	3.571	2.763
Torrequebrada	627	4.392	2.561
Torremuelle	-	-	2.547
Montealto	-	-	2.368

### Tipología de propiedad más demandada

#### Apartamento

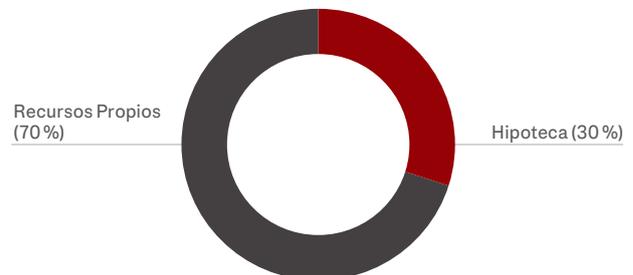


**296**  
m<sup>2</sup>



**3** dormitorios

### Financiación de la compra de la vivienda



## Andalucía | Estepona



**76.975**

Número de habitantes en Estepona



**25.990 €**

Renta bruta media Estepona

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

La mejora de los servicios y el crecimiento urbanístico de los últimos años mantienen el mercado inmobiliario de Estepona como uno de los más activos de la Costa del Sol, en pleno triángulo de oro junto a Marbella y Benahavís. En particular, destaca el área de Estepona Este tanto por número de operaciones como por la evolución de los precios. Dentro de esa zona, en Atalaya – El Campanario el precio medio por metro cuadrado es el más elevado, según las transacciones realizadas por Engel & Völkers, y se sitúa en los 3.296 euros, un 24% superior al de 2022. El precio máximo alcanzado por metro cuadrado es el único que supera los 4.200 euros. Las previsiones de Engel & Völkers para Estepona apuntan a una subida de precios de entre el 7% y el 10% durante 2024.

La zona de Selwo – La Resina también se ha convertido en exponente de la pujanza del mercado en el este de Estepona con un precio medio que ya se sitúa por encima de los 3.000 euros por metro cuadrado, un 83% más respecto a 2022, según las operaciones de Engel & Völkers. Seghers, en la misma ciudad de Estepona, y Cancelada – Bel Air, en el área de Estepona Este, son las otras dos zonas más cotizadas en función de las operaciones cerradas por Engel & Völkers en 2023, con precios medios también superiores a los 3.000 euros por metro cuadrado.

La vivienda más demandada tiene una superficie media de entre 119 y 307 metros cuadrados, aunque se han llegado a vender propiedades de 700 metros cuadrados. Las compras, en su mayoría por parte de británicos, alemanes y españoles, se financian solo en el 30% de los casos.



### Precio de la vivienda en Estepona

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Atalaya - El Campanario	1.324	4.274	3.296
Seghers	-	-	3.221
Selwo - La Resina	3.049	3.395	3.175
Cancelada - Bel Air	2.655	3.665	3.160
Área Estepona Este	1.324	4.274	2.891
Estepona Puerto	2.479	3.560	2.839
Paraíso Medio	-	-	2.821
Área Estepona ciudad	1.471	3.560	2.819
Estepona centro	1.471	2.707	2.570
Kempinski	1.764	2.679	2.221
Altos de Estepona	-	-	2.109
Costalita	1.716	2.250	1.916

### Tipología de propiedad más demandada

#### Apartamento o villa

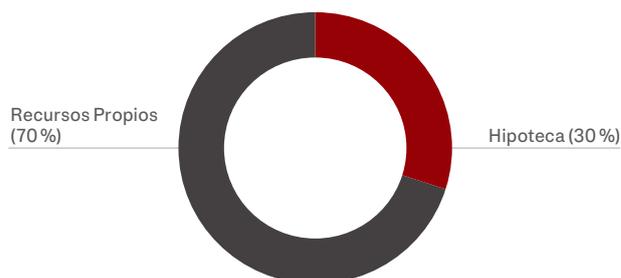


**119-307**  
m<sup>2</sup>

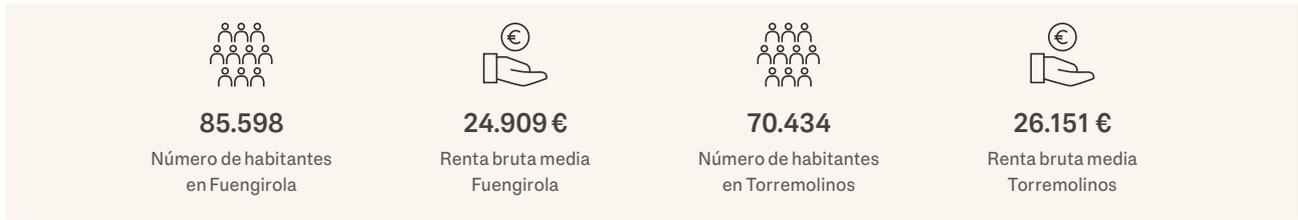


**2-4** dormitorios

### Financiación de la compra de la vivienda



## Andalucía | Fuengirola · Torremolinos



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

La dinámica del mercado inmobiliario de Fuengirola responde al patrón observado en el conjunto de España a nivel agregado: cierta contracción de las compraventas, pero mantenimiento al alza de los precios. Así, aunque las operaciones realizadas por Engel & Völkers se redujeron ligeramente respecto a 2022, el precio medio subió a doble dígito, llegando a superar los 3.200 euros por metro cuadrado. Por zonas, destacan el núcleo urbano de Fuengirola y alrededores, y Los Boliches, con precios medios por metro cuadrado de 4.296 y 3.846 euros, respectivamente.

En Torremolinos, a una distancia de apenas 20 kilómetros de Fuengirola, el precio medio del metro cuadrado se situó en los 2.778 euros, pero con un fuerte incremento de las operaciones realizadas por Engel & Völkers, que más que triplicaron las registradas en 2022. Las zonas con un precio medio más elevado, por encima de los 3.000 euros por metro cuadrado, fueron La Carihuela y Los Álamos.

### Precio de la vivienda en Fuengirola y Torremolinos

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
<b>Fuengirola</b>	<b>1.919</b>	<b>4.296</b>	<b>3.263</b>
<b>Torremolinos</b>	<b>2.013</b>	<b>3.446</b>	<b>2.778</b>
Fuengirola y alrededores	-	-	4.296
Los Boliches	-	-	3.846
La Carihuela	-	-	3.446
Fuengirola centro	2.704	3.750	3.401
Los Álamos	-	-	3.233
El Pinillo y La Leala	-	-	2.752
Montemar	-	-	2.674
Torreblanca	1.919	3.333	2.562
El Pinar / Palacio de Congresos	2.488	2.536	2.500
Torremolinos centro	2.253	2.973	2.397
Alrededores	-	-	2.013

Británicos, alemanes y españoles son las nacionalidades mayoritarias de los compradores, que solo necesitan financiación para adquirir una vivienda en un 30% de los casos.

La tipología de vivienda más solicitada en estas dos poblaciones es el apartamento, por lo que el coste de las propiedades vendidas en 2023 por Engel & Völkers no supera los 800.000 euros de media, con los alrededores de Fuengirola y Los Álamos como las únicas áreas donde el precio medio sobrepasa ya los 700.000 euros.

### Tipología de propiedad más demandada

#### Fuengirola

#### Apartamento



133 m<sup>2</sup>



3 dormitorios

#### Torremolinos

#### Apartamento

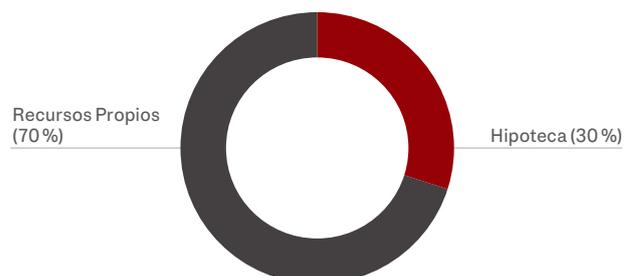


175 m<sup>2</sup>



3 dormitorios

### Financiación de la compra de la vivienda



# Andalucía | Mijas

 <b>91.691</b> Número de habitantes en Mijas	 <b>24.505 €</b> Renta bruta media Mijas
--	--

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

La evolución del mercado de la vivienda en Mijas estuvo marcada por una gran heterogeneidad entre zonas a lo largo de 2023. Los datos extraídos de las operaciones realizadas por Engel & Völkers muestran importantes revalorizaciones en Mijas Pueblo y en La Cala de Mijas. En Mijas Pueblo, el precio medio por metro cuadrado alcanzó los 3.041 euros -con un precio medio absoluto de 1,115 millones de euros-, mientras que en La Cala se situó en los 3.267 euros -con un precio medio de 653.276 euros-. En el resto de zonas el precio medio de las transacciones intermediadas por la multinacional alemana quedó entre los 2.315 y los 3.525 euros por metro cuadrado.

La superficie media de las propiedades osciló entre los 78 y los 477 metros cuadrados, si bien la demanda -el mayor número de operaciones- se concentró en viviendas de entre 2.300 y 3.000 euros por metro cuadrado en La Cala de Mijas y Riviera del Sol, con dos y tres dormitorios.

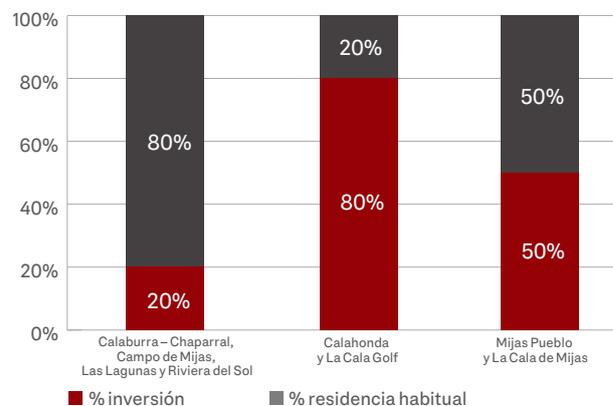
En zonas como Calaburra – Chaparral, Campo de Mijas, Las Lagunas o Riviera del Sol, el destino de la vivienda fue en un 80% de los casos para residencia habitual y en un 20%, para inversión. Lo contrario ocurrió en Calahonda y La Cala Golf, donde la compra mayoritaria (80%) fue para inversión. En Mijas Pueblo y La Cala de Mijas los porcentajes de uso de la vivienda, para residir todo el año o como inversión, se igualaron al 50%. Solo en Las Lagunas la compra financiada con hipoteca superó a la que no precisó de financiación.

## Precio de la vivienda en Mijas

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio
Calaburra - Chaparral	2.889	3.563	3.525
La Cala de Mijas	2.315	5.023	3.267
Mijas Pueblo	-	-	3.041
Calahonda	2.907	3.974	2.832
Riviera del Sol	2.417	3.043	2.650
La Cala Golf	-	-	2.498
Campo de Mijas	-	-	2.315
Las Lagunas	-	-	2.286

## Destino de la vivienda



## Tipología de la vivienda más demandada

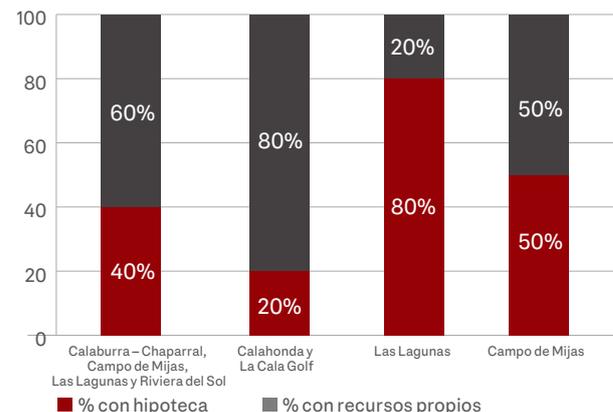
### Apartamento



**2-3** dormitorios  
La Cala de Mijas y Riviera del Sol

**3** dormitorios  
+piscina  
Mijas Pueblo, Mijas Golf, Chaparral, Campo de Mijas, Calahonda y Torrenueva.

## Financiación de la compra de la vivienda



## Andalucía | Marbella



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

Marbella mantiene su liderazgo en el mercado inmobiliario de lujo a nivel mundial y prueba de ello son los datos obtenidos por Engel & Völkers en este exclusivo municipio. En 2023 aumentaron las ventas cerca del 5% tras cerrar 370 transacciones a un precio medio de más de 1,6 millones de euros.

La agencia marbellí ha registrado un aumento significativo de los clientes estadounidenses, logrando cerrar más ventas en 2023 con esta nacionalidad que en las dos últimas décadas. También se ha observado un aumento de los compradores de países vecinos de Rusia, así como el suizo, polaco y checo, junto con nacionalidades que adquieren viviendas de lujo con la intención de optar a la Golden Visa. Destacado ha sido también el cambio en la edad media de las familias que se trasladan de forma permanente a Marbella. Ha bajado desde los 55 años de media anterior a la pandemia a un rango entre los 35 y 50 años.

### Precio de la vivienda en Benahavís

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Puerto de Almendro	4.500	10.000	7.000
La Quinta	3.872	11.000	5.500
Benahavís	4.500	9.500	5.288
Alrededores	3.900	8.500	5.000



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 y donde el precio medio de la vivienda se mueve en un rango entre el millón y los 3,5 millones de euros.

El 100% de las operaciones de compraventa cerradas por Engel & Völkers en Benahavís, La Zagaleta, Nueva Andalucía y Puerto Banús fueron con recursos propios y los clientes no tuvieron que recurrir a financiación bancaria.

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

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
La Zagaleta	6.500	12.000	7.500
Nueva Andalucía	5.000	14.000	7.500
Puerto Banús	3.611	11.000	4.550

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

La práctica totalidad de operaciones realizadas por Engel & Völkers en esta zona ha sido con familias extranjeras con presencia de daneses, alemanes, belgas, suecos, estadounidenses, franceses, israelíes y marroquíes. Las compras se realizaron con fondos propios salvo en Nueva Andalucía donde en un 13% de las operaciones recurrieron a financiación bancaria.

El precio medio de las viviendas vendidas en 2023 por Engel & Völkers en La Zagaleta se ha situado en 6 millones de euros, si bien cabe destacar que en lo que va de 2024, la inmobiliaria ha cerrado nuevas ventas a un precio superior a los 12 millones de euros en esta prestigiosa zona, así como en Cascada de Cascada de Camoján y Sierra Blanca.

## Milla de Oro

La denominada Milla de Oro concentra muchas de las viviendas con el precio medio más elevado de Marbella. Las operaciones realizadas por Engel & Völkers en Beach Side superaron los 10.000 euros/m<sup>2</sup>.

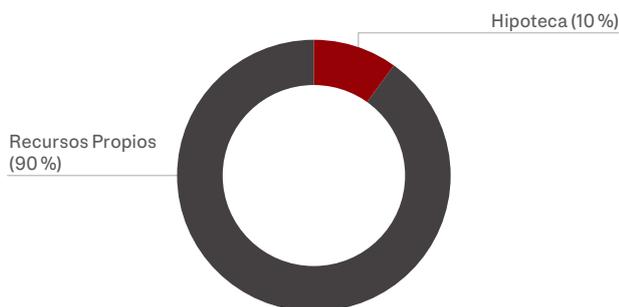
### Precio de la vivienda en Golden Mile

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

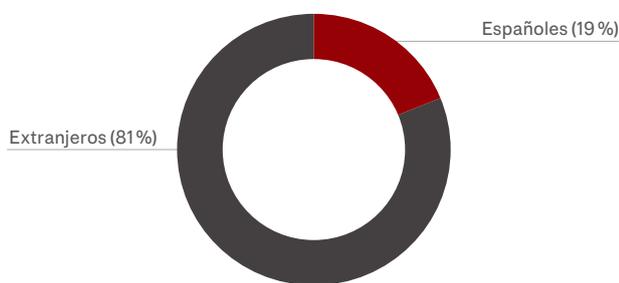
	Mínimo	Máximo	Medio
Beach Side Golden Mile	6.728	18.047	12.387
Cascada de Camoján	5.033	14.644	9.838
Golden Mile	3.858	14.783	9.320
Sierra Blanca	4.155	13.700	8.927
Nagüeles	2.012	14.983	8.497
Marbella City	2.581	8.760	6.887
Alrededores	1.948	6.096	3.463

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.

### Financiación de la compra de la vivienda



### Compradores Nacionales vs Extranjeros



Entre los extranjeros que compraron vivienda con Engel & Völkers en la Milla de oro, destacan los belgas (12%), polacos (10%) y alemanes (8,6%).

## Marbella Este

Sólo en el este de Marbella existen zonas que pueden competir en precio con Beach Side como Bahía de Marbella, El Rosario, Chapas playa o Los Monteros donde las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en 2023 registraron máximos que alcanzaron los 11.000 euros/m<sup>2</sup>.

Las familias e inversores componen el perfil de comprador mientras que la tipología de vivienda más solicitada tiene metrajes a partir de los 300 m<sup>2</sup> con un mínimo de tres habitaciones.

Gran parte de las operaciones de compraventa cerradas en Marbella Este por Engel & Völkers superan los dos millones de euros. Concretamente, el 100% de las realizadas en Hacienda Las Chapas y la mitad en Bahía de Marbella. En Altos de Elviria, Marbesa y Los Monteros representan una tercera parte de las transacciones de 2023.

### Precio de la vivienda en Marbella Este

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Bahía de Marbella	3.575	11.694	7.635
El Rosario / Chapas Playa	2.547	9.504	6.025
Los Monteros	3.033	9.062	6.047
Marbesa	3.986	7.975	5.980
Hacienda Las Chapas	3.625	5.825	4.725
Elviria	2.885	6.485	4.685
Cabopino	2.321	5.151	3.736
Rio Real	2.236	7.065	3.431
Altos de Los Monteros	1.971	6.594	3.194
Altos de Elviria	2.344	5.350	3.046

### Compradores Nacionales vs Extranjeros



## Marbella Oeste

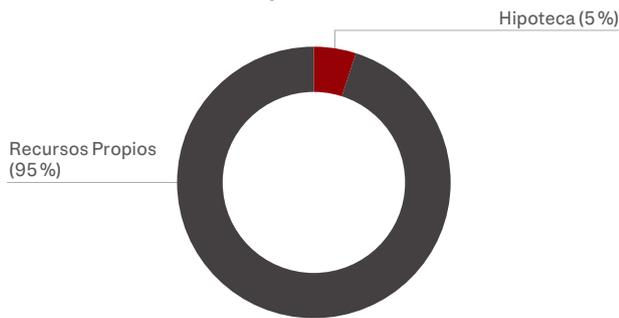
Todas las casas vendidas por Engel & Völkers en el oeste de Marbella tienen metrajes a partir de los 350 m<sup>2</sup> salvo en Los Arqueros, San Pedro de Alcántara y San Pedro playa donde lo más solicitado son los apartamentos entre 145 y 180 m<sup>2</sup> distribuidos en dos o tres dormitorios.

### Precio de la vivienda en Marbella Oeste

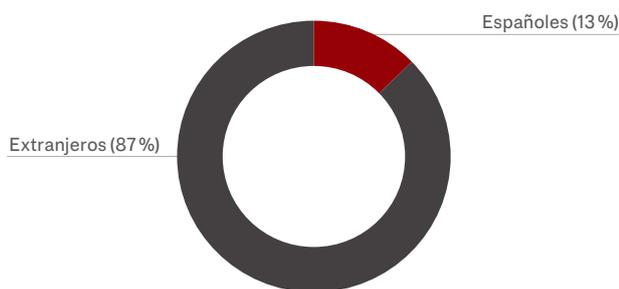
(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Guadalmina	2.655	8.605	5.630
Los Flamings Golf	3.687	7.187	5.437
La Alqueria	3.112	7.495	5.303
San Pedro Playa	3.243	6.858	5.050
El Paraíso Alto	2.581	7.340	4.960
Marbella Club Golf Resort	4.058	5.447	4.752
Los Arqueros	2.302	6.736	4.519

### Financiación de la compra de la vivienda



### Compradores Nacionales vs Extranjeros



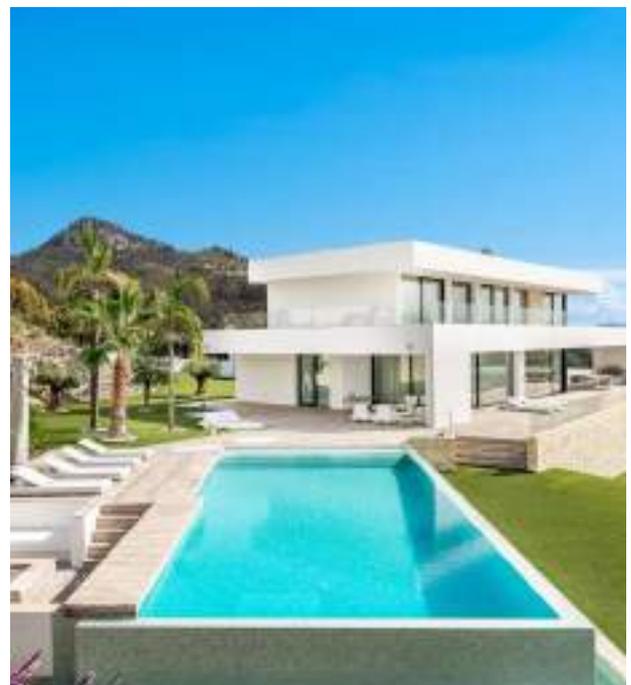
Entre los extranjeros que compraron vivienda con Engel & Völkers en el oeste de Marbella a lo largo de 2023, destacan los alemanes (13%), los procedentes de los Países Bajos (10,75%) y estadounidenses (7,5%).

## Alquiler

El mercado del alquiler en Marbella es vacacional y formado por inquilinos extranjeros capitaneados por británicos, franceses y estadounidenses. Tan sólo en Milla de oro existe un 1% de arrendatarios nacionales.

En 2023, los alemanes también alquilaban vivienda con la inmobiliaria en el este de Marbella, mientras que los holandeses prefirieron el oeste y en Puerto Banús hubo inquilinos procedentes de Emiratos Árabes Unidos.

La tipología de propiedad más demandada por las familias son las villas.



## Andalucía | Cádiz



**1.250.539**

Número de habitantes de la provincia de Cádiz



**24.951 €**

Renta bruta media de la provincia de Cádiz

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

La escasez de oferta y la presión del turismo han disparado los precios en Tarifa, el municipio con el precio medio más elevado de Cádiz, según las operaciones intermediadas por Engel & Völkers en 2023. Así, el metro cuadrado se revalorizó hasta los 3.800 euros de media. En el caso del precio máximo de las transacciones en las que intervino Engel & Völkers llegó a alcanzar los 5.700 euros por metro cuadrado hasta superar los 4.950 euros de media a los que se han cerrado las operaciones en Sotogrande el pasado año.

Especialmente intensa fue la actividad en zonas como Vejer de la Frontera y Campo de Gibraltar, donde se registró el mayor número de operaciones si bien las subidas de precios fueron más moderadas.

La tipología de vivienda más demandada en Tarifa es un apartamento de 120 metros cuadrados con tres dormitorios, mientras que en Campo de Gibraltar y Vejer de la Frontera la superficie media de las propiedades más solicitadas se eleva hasta los 158 y 341 metros cuadrados, con tres y cinco dormitorios, respectivamente.

En cuanto al perfil del comprador, ha aumentado en un 13% el número de extranjeros, frente a la caída del 4% de los españoles. Como consecuencia de ello, la cuota de compradores extranjeros sobre el total se eleva ya al 76% frente al 24% de nacionales.

### Precio de la vivienda en Cádiz

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Tarifa	1.900	5.700	3.800
Sotogrande	1.650	4.950	3.300
Alcaidesa	1.175	3.535	2.350
Vejer de la Frontera	1.100	3.300	2.200
Algeciras	1.200	1.800	1.200

### Tipología de propiedad más demandada

#### Apartamento



**120-341**  
m<sup>2</sup>



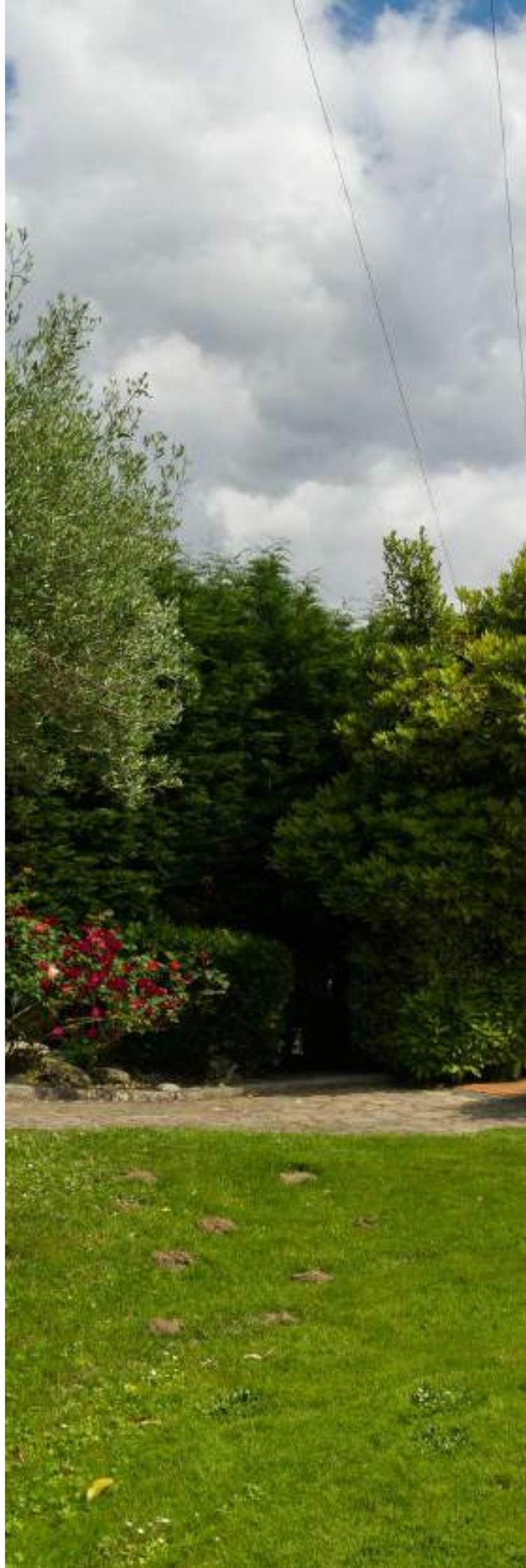
**2-5** dormitorios



TENDENCIA DEL MERCADO  
RESIDENCIAL ESPAÑOL

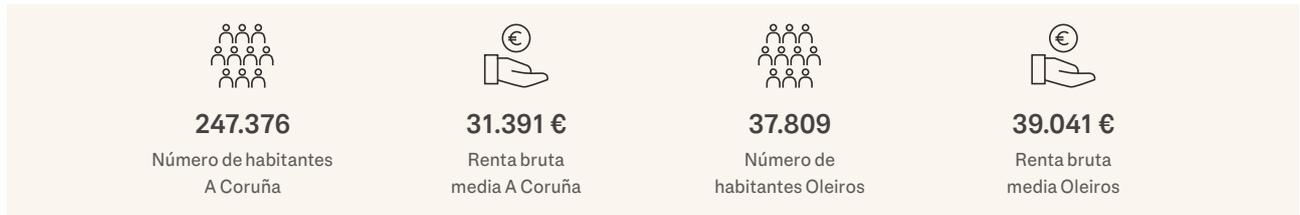
## Zona Norte

Galicia  
Asturias  
Cantabria  
País Vasco  
Navarra  
Castilla y León





## Galicia | A Coruña



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

El mercado inmobiliario gallego mantiene una moderada senda alcista en los precios con las principales ciudades a la cabeza. A Coruña, Santiago y Vigo incluso registran subidas de doble dígito en determinadas zonas como la Ciudad Vieja que, junto al Ensanche Centro, se convierten en los barrios con los precios medios más elevados al superar los 3.000 euros/m<sup>2</sup>.

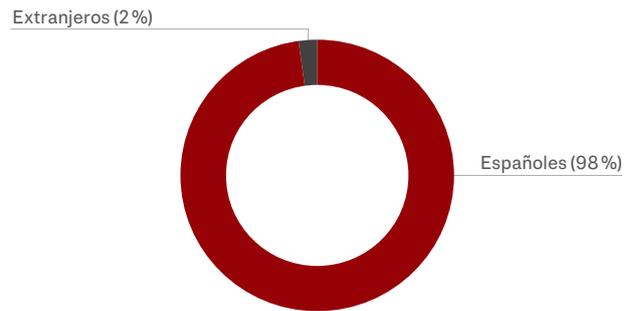
Por debajo de esa cota se sitúa el coste medio en Pescadería con 2.600 euros/m<sup>2</sup>, cabe destacar Ciudad Jardín donde Engel & Völkers ha cerrado varias operaciones por encima del millón de euros a lo largo del año 2023, por encima de los 2.900 euros/m<sup>2</sup>.

### Precio de la vivienda en A Coruña

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Ciudad Vieja	2.800	5.000	3.200
Ensanche - Centro	2.000	4.900	3.000
Ciudad Jardín	2.600	3.500	2.900
Pescadería	2200	3200	2.600
Oleiros	700	1.200	1.000
Zapateira	600	900	700

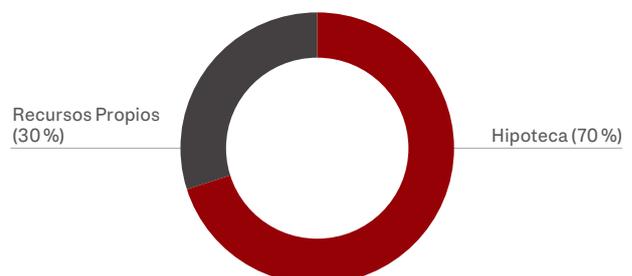
### Compradores Nacionales vs Extranjeros



La práctica totalidad de las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en A Coruña en 2023 fueron adquiridas por compradores nacionales frente al escaso 2% protagonizadas por extranjeros. El perfil de comprador en la ciudad herculina lo constituyen familias.

Las viviendas más grandes se buscan en el barrio de Ciudad Jardín y en Oleiros, el municipio con mayor renta bruta de la provincia, donde las propiedades más demandadas van de los 300 a los 350 m<sup>2</sup> distribuidos en cuatro y cinco dormitorios. En A Zapateira se buscan propiedades de 250 m<sup>2</sup> y tres habitaciones; mientras que en Ensanche, Centro y Pescadería-Ciudad Vieja lo más solicitado son las viviendas de 160 m<sup>2</sup>.

### Financiación de la compra de vivienda



## Galicia | Santiago de Compostela



**98.687**

Población número de habitantes



**31.066 €**

Renta bruta media

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

El precio de las propiedades en Santiago de Compostela se mueve entre los 1.140 euros/m<sup>2</sup> que alcanza en Barbanza a los 2.435 euros/m<sup>2</sup> que registra en el casco histórico, según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en el año 2023. En esta última zona es, además, donde el coste de la vivienda registró la mayor subida. También es destacable el incremento anotado en Campus Norte-San Caetano. Por el contrario, las mayores caídas de los precios se registraron en Barbanza y en Campus Santa Marta.

El valor absoluto de las viviendas supera los 400.000 en el casco histórico, Campus Sur-Santa Marta y Ensanche Sur. Mientras que en Campus Norte-San Caetano se sitúa en torno a los 242.000 euros y en los 190.000 euros en Barbanza. En esta última zona es donde se buscan las viviendas más grandes de más de 200 m<sup>2</sup> y cinco habitaciones. En el resto de los barrios de la capital gallega los pisos más demandados son los que cuentan entre 195 y 119 m<sup>2</sup> distribuidos en tres o cuatro habitaciones.



### Precio de la vivienda en Santiago de Compostela

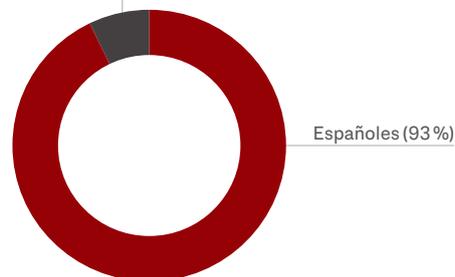
(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Casco Histórico	2.068	2.802	2.435
Campus Sur-Santa Marta	-	-	2.308
Ensanche-Sar	-	1.514	2.115
Campus Norte -San Caetano	-	-	2.034
Barbanza	746	1.600	1.140

El perfil del comprador lo constituyen familias en todas las zonas salvo en el caso histórico donde la totalidad de las operaciones las firmaron inversores y en Barbanza donde conviven ambos perfiles.

### Compradores Nacionales vs Extranjeros

Extranjeros (7%)



El 93% de los compradores son nacionales, con presencia de alemanes en Campus Norte-San Caetano. La zona con mayor parte de compradores foráneos es Barbanza, donde los extranjeros acapararon el 20% de las operaciones firmadas en 2023, destacando clientes procedentes de los Emiratos Árabes.

## Galicia | Pontevedra



**82.535**

Número de habitantes  
Pontevedra



**28.032 €**

Renta bruta  
media Pontevedra

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

Las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en la ciudad de Pontevedra y su zona de influencia alcanzaron el precio medio más elevado el pasado año en el municipio de Sanxenxo. En este importante destino turístico el coste medio de las viviendas superó los 3.000 euros/m<sup>2</sup>, hasta alcanzar máximos de 4.000 euros/m<sup>2</sup>.

En el resto de las áreas del territorio, el coste medio no supera los 2.000 euros, situándose el más bajo en los alrededores de la capital y con precios medios en torno a los 1.500 euros/m<sup>2</sup> en municipios como Marín, Bueu, O Grove o Poio, donde puede adquirirse una vivienda a precios entre 226.000 y 264.000 euros de media, según las operaciones gestionadas en 2023 por Engel & Völkers en la provincia.

### Precio de la vivienda en Pontevedra

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Sanxenxo	2.314	3.983	3.029
Pontevedra	1.134	2.900	1.953
Marín - Bueu	1.153	1.492	1.492
O Grove	1.014	2.362	1.428
Poio	1.096	1.981	1.354
Salnés Vilanova-Meis-Cambados	931	1.234	1.132
Pontevedra alrededores	-	-	545

Las viviendas entre los 80 y los 120 m<sup>2</sup> con dos o tres dormitorios son las propiedades más solicitadas en Sanxenxo, la ciudad de Pontevedra, O Grove, Vilanova, Meis y Cambados. En los alrededores de Pontevedra, Marín, Bueu y Poio se demandan pisos de mayor metraje hasta con cinco habitaciones y con una dimensión que va de los 140 m<sup>2</sup> a los 200 m<sup>2</sup>.

El perfil del comprador está compuesto por inversores en Sanxenxo, la ciudad de Pontevedra y Poio, si bien en la mayor parte de los barrios las operaciones las realizan familias y parejas para su residencia habitual.



## Galicia | Vigo



**293.652**  
Número de habitantes Vigo



**28.727 €**  
Renta bruta media Vigo

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

La evolución del mercado inmobiliario vigués será sostenida en este 2024 gracias a la demanda latente y a la falta de oferta, lo que supondrá una vuelta a la dinámica habitual tras las dificultades causadas por la elevada inflación y la subida de los tipos de interés en 2023. Las previsiones apuntan a un crecimiento de las ventas con un gran volumen de la demanda dirigida a la compra por reposición.

En el centro urbano de Vigo el metro cuadrado se sitúa en torno a los 2.802 euros en viviendas de tres dormitorios con un coste medio de la vivienda en 400.000 euros. Estos valores vienen provocados por la escasez de oferta en esta zona, en contraposición al Casco Vello de Vigo, donde podemos adquirir una vivienda de tres dormitorios por 185.000 euros.

En la zona de Casablanca y Urzaiz-Calvario los compradores buscan viviendas entre 100 y 160 m<sup>2</sup> distribuidos entre dos y tres dormitorios. Algunos barrios de Vigo son más asequibles, como Teis, donde el precio de los pisos ha bajado en el último trimestre.

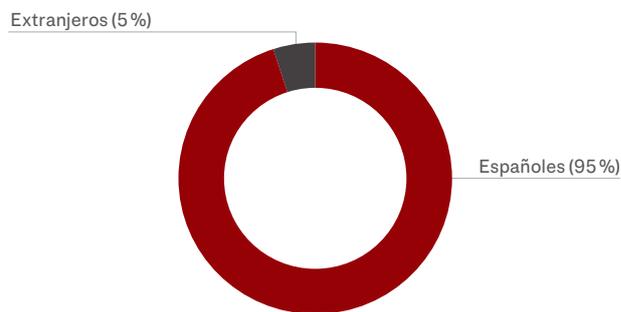
Las playas de Canido y de la parroquia de Coruxo concentran las zonas con la vivienda más cara de la ciudad. El coste de las propiedades se acerca de media a los 600.000 euros, en propiedades de más de 250 m<sup>2</sup> con cuatro y cinco habitaciones.

En cuanto a la situación del mercado inmobiliario en ValMiñor (Baiona, Nigrán y Gondomar), según las operaciones cerradas por Engel& Völkers en 2023, se han vendido viviendas en la zona de Sabarís alrededor de los 530.000 euros, seguido de Gondomar con un precio que no baja de los 400.000 euros. Los pisos más pequeños con metrajés entre 77 y 90 m<sup>2</sup>, de una o dos habitaciones, son una de las elecciones más habituales en Baiona.

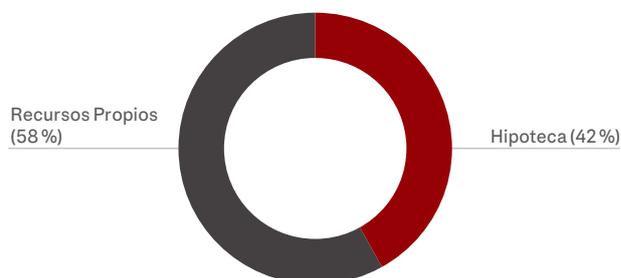
### Precio de la vivienda en Vigo y su área metropolitana (Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Canido-Coruxo	1.250	4.811	3.383
Areal-Centro	1.623	3.857	2.802
Baiona			2.662
Casablanca	2.465	2.785	2.513
Teis	-	-	2.305
Urzaiz-Calvario	-	-	2.055
Casco Viejo	-	-	1.745
Gondomar	1.106	-	1.404
Baiona Sabaris	-	-	1.183

### Compradores Nacionales vs Extranjeros



### Financiación de la compra de vivienda



## Asturias | Gijón · Oviedo



**268.313**

Número de habitantes en Gijón



**28.952 €**

Renta bruta media en Gijón



**217.584**

Número de habitantes en Oviedo



**30.794 €**

Renta bruta media en Oviedo

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

Asturias es la única región española en la que ha aumentado la compraventa de viviendas en el año 2023, con un crecimiento del 5,6% respecto al año 2022 (INE), desmarcándose de la tendencia nacional, que sufrió un descenso del 9,7%. Hay que destacar que es, además, la comunidad española en la que más creció el número de compradores internacionales en el primer semestre de 2023. El precio medio de las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en Asturias el pasado año oscilaron en un rango entre los 1.449 y los 2.390 euros/m<sup>2</sup>, con máximos de 3.900 euros/m<sup>2</sup> en algunas zonas residenciales y en la costa. Las viviendas alcanzaron su precio más elevado en las zonas costeras, con destacables crecimientos de demanda en la costa oriental (Llanes y Ribadesella).



En Gijón, los precios medios se mantuvieron estables en los 2.390 euros/m<sup>2</sup>, si bien se alcanzaron máximos cercanos a los 4.000 euros/m<sup>2</sup> en algunas propiedades de obra nueva, o totalmente reformadas, en ubicaciones prime. La fuerte demanda de vivienda en la ciudad más poblada de la comunidad ha elevado el precio de las propiedades por encima de la capital del principado, cuyo precio medio se sitúa entorno a los 2.080 euros/m<sup>2</sup>.

El perfil de los compradores está compuesto en su mayoría por familias, que en un 60% recurre a la hipoteca para financiar su adquisición. El 70% de los compradores son nacionales y, entre los extranjeros, destaca la presencia de americanos y centroeuropeos, principalmente mexicanos, belgas, ingleses y alemanes. Es en Llanes y Ribadesella donde hay una mayor presencia de foráneos, y el 60% de las operaciones las realizaron con extranjeros frente al 30% en Gijón y el 10% en Oviedo.

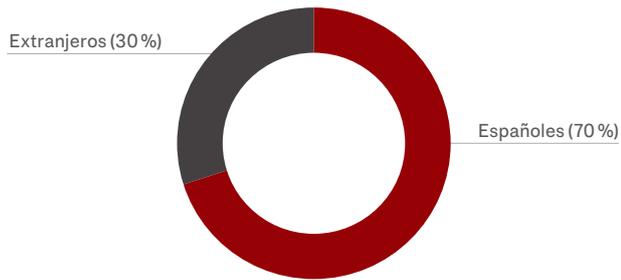
Tanto en Gijón como en Oviedo se buscan viviendas (pisos) entre los 140 y 150 m<sup>2</sup> de tres a cuatro dormitorios, mientras que en la zona Oriental, más solicitado son las propiedades unifamiliares de mayor metraje, en torno a los 250 m<sup>2</sup> y cuatro dormitorios con parcela. En las zonas residenciales de Gijón (Somió, Castiello, Viesques...) y Oviedo (Montecerrao, Naranco...) la tipología de vivienda más demandada son unifamiliares de 300m<sup>2</sup> aproximadamente con parcelas de entre 500 y 1.500 metros cuadrados.

### Precio de la vivienda en Asturias

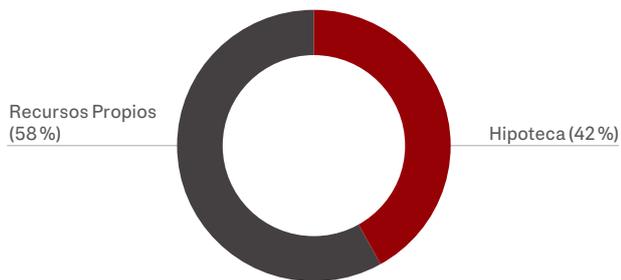
(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Gijón	1.094	3.891	2.390
Oviedo	1.050	2.348	2.080
Salinas - Luanco	1.200	2.850	2.280
Oriente (Llanes-Ribadesella)	1.076	2.669	1.980
Siero	990	1.950	1.449

### Compradores Nacionales vs Extranjeros



### Financiación de la compra de vivienda



### Tipología de propiedad más demandada

#### Piso



140-250 m<sup>2</sup>



3-4 dormitorios

#### Unifamiliares



250-400 m<sup>2</sup>



4-5 dormitorios  
+Parcela:  
500 - 1.500 m<sup>2</sup>



## Cantabria | Santander



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

La mayoría de los clientes de Engel & Völkers en Santander han vuelto a ser familias nacionales, casi todas santanderinas, frente al escaso 8% de compradores extranjeros. Entre los clientes internacionales han destacado los mexicanos. Para este año se prevé que se mantenga esta tendencia e incluso que aumente el comprador nacional.

Las zonas más caras para adquirir una propiedad han sido el Paseo de Pereda y Puerto chico, donde los precios medios han superado la barrera de los 5.000 euros/m2 por primera vez en la ciudad. Esto ha dejado el coste medio de una vivienda en 710.000 euros.

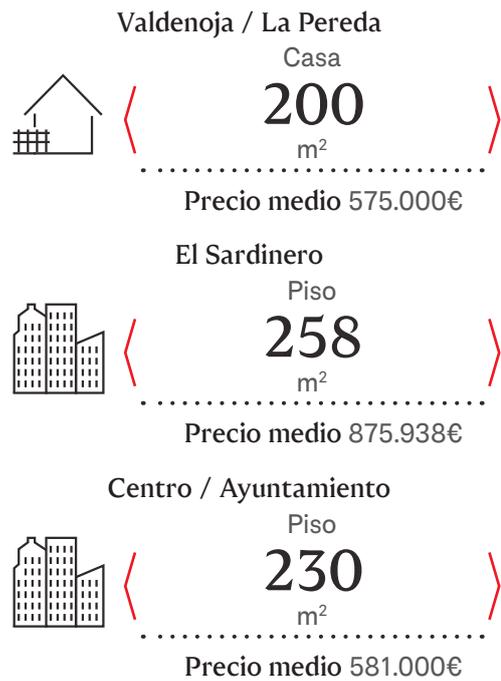
Por detrás se sitúan las codiciadas Valdenoja y El Sardinero, si bien por debajo de los 2.000 euros/m2 pueden adquirirse viviendas en algunas zonas de la capital cántabra como la calle Alta, Ciudad Jardín, Cuatro Caminos o en el centro antiguo de la ciudad, entre otras. En todas estas áreas el precio medio de una vivienda tipo se mantiene por encima de los 325.000 y únicamente en Castilla y Hermida, Engel & Völkers ha vendido en 2023 pisos por un coste medio de 230.000 euros.

### Precio de la vivienda en Santander

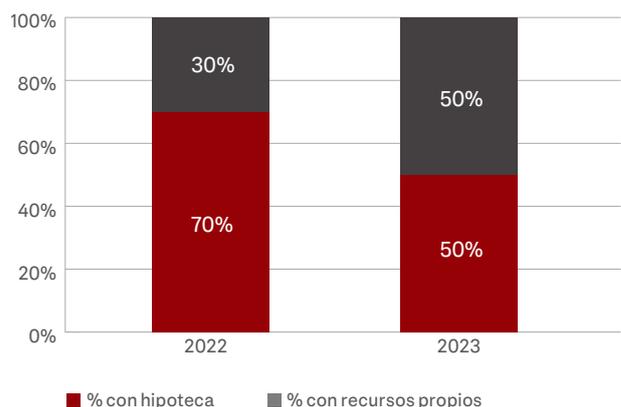
(Datos euros/m<sup>2</sup>)

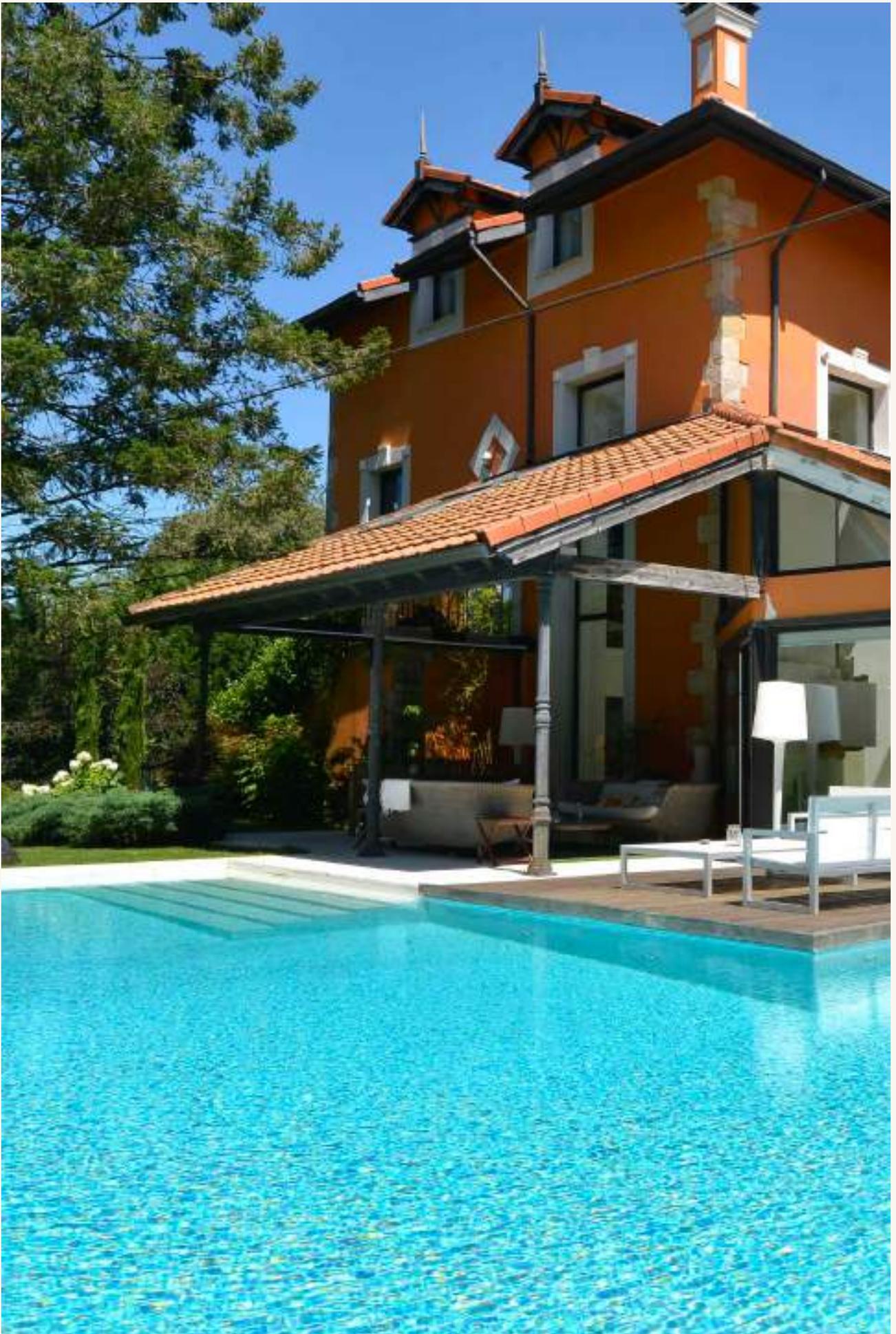
	Mínimo	Máximo	Medio
Puerto chico / Paseo Pereda	4.746	5.399	5.148
Centro / Ayuntamiento / Calvo Sotelo	2.427	3.900	3.100
Valdenoja / La Pereda	2.321	3.321	3.100
El Sardinero	3.953	6.984	2.769
General Dávila	2.395	2.395	2.395
Castilla / Hermida	1.900	2.700	2.200
Cuatro Caminos / Ciudad Jardín / Calle Alta	-	-	1.826

### Tipología de la vivienda más demandada



### Evolución de la financiación de la compra de la vivienda





## País Vasco | Bilbao · Getxo



**346.096**

Número de habitantes en Bilbao



**38.658 €**

Renta familiar neta disponible en Bilbao



**76.104**

Número de habitantes en Getxo



**53.353 €**

Renta familiar neta disponible en Getxo

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

### Bilbao

Los distritos más céntricos de la capital vizcaína mantienen una demanda muy viva pese al impacto de las medidas de política monetaria contractiva del BCE entre 2022 y 2023. Este es el motivo de que el precio de algunas de las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en la apreciada Gran Vía hayan alcanzado los 8.419 euros/m<sup>2</sup>.

Aunque puntual, el coste de la vivienda en Bilbao es también muy elevado en otras zonas prime con escasa oferta, como es el caso del barrio de Abando -Albia, que abarca desde la torre Bizkaia hasta la de Iberdrola atravesando el Guggenheim, donde el precio medio ha superado los 5.000 euros/m<sup>2</sup>. El valor medio de las viviendas vendidas por la inmobiliaria en 2023 se situó en 830.000 euros tanto en Abando-Albia como en Gran Vía. No obstante, en el resto de la ciudad supera ya los 300.000 euros.

El mercado bilbaíno mantiene una presencia mayoritaria de cliente local con un incremento del interés por parte de clientes europeos y americanos, si bien este es aún testimonial.

### Precio de la vivienda en Bilbao

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Gran Vía	-	-	8.419
Abando -Albia	4.759	5.552	5.047
Etxebarri	2.263	2.963	2.688
Archanda	-	-	1.044

### Tipología de propiedad más demandada

Piso



**100-163**  
m<sup>2</sup>



**2-3** dormitorios



## Getxo

En Getxo, el valor de las propiedades ha aumentado en 2023 a doble dígito en todas las operaciones cerradas por Engel & Völkers, con especial relevancia en Las Arenas y Neguri, que se mantienen como las zonas residenciales de lujo por excelencia. Ambas surgieron para albergar a la alta burguesía vizcaína y están repletas de palacetes y mansiones residenciales.

Las viviendas en Getxo superan el precio medio de 3.000 euros/m<sup>2</sup> en todos los barrios. La horquilla se mueve entre los 3.059 euros/m<sup>2</sup> hasta los 6.605 euros/m<sup>2</sup> de Las Arenas, donde el coste medio de una vivienda supera ya el millón de euros, seguido muy de cerca por Neguri.

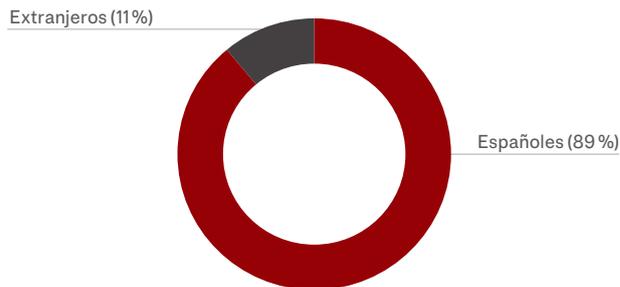
En el resto de las zonas el coste medio no baja de los 560.786 euros en que se sitúa en Santa María de Getxo.

### Precio de la vivienda en Getxo

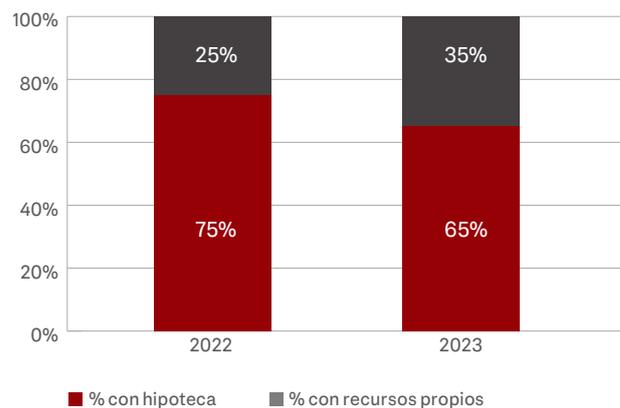
(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Las Arenas	-	-	6.605
Berango	-	-	4.858
Neguri	3.500	5.091	4.456
Santa María de Getxo	2.705	5.225	3.605
Sopelana	-	-	3.508
Urdaibai	889	3.204	3.059

## Compradores Nacionales vs Extranjeros



## Evolución de la financiación de la compra de la vivienda



## País Vasco | Vitoria



**255.886**

Número de habitantes



**36.678 €**

Renta familiar neta disponible en Vitoria

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

El precio medio de las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en Vitoria se situó en 3.156 euros/m<sup>2</sup> al cierre de 2023, un 31,55% superior a las comercializadas el pasado año.

En Adurtza-Aretxabaleta, el precio medio de las propiedades vendidas por la inmobiliaria en el último año fue de 835.000 euros, en contraste con Salburua, donde el coste medio se situó en 270.000 euros. El perfil del comprador lo componen familias en los barrios de Adurtza- Aretxabaleta, el centro, Armentia- Ciudad Jardín y los alrededores; los singles eligen Zabalgana- Ariznabarra y Salburua; mientras que, en San Martín y Judimendi- Sta.Lucía son las parejas las que demandan viviendas.

Las propiedades más grandes se buscan en los alrededores donde la demanda se centra en viviendas de 336 m<sup>2</sup> distribuidas en cuatro habitaciones. Por su parte, los pisos de dos habitaciones entre los 70 y 80 m<sup>2</sup> son lo más buscado en Salburua y Zabalgana / Ariznabarra.

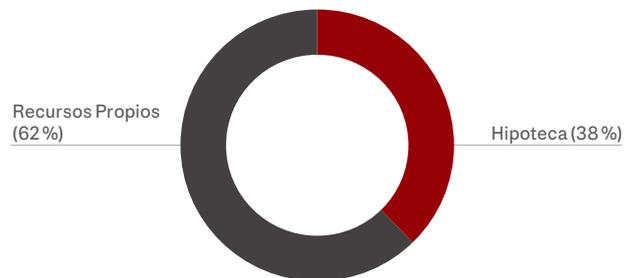


### Precio medio de la vivienda en Vitoria

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	<b>1.814</b>	<b>4.511</b>	<b>3.156</b>
Armentia / Ciudad Jardín	-	-	4.511
Zabalgana / Ariznabarra	3.390	4.279	3.861
Adurtza / Aretxabaleta	-	-	3.555
Salburua	-	-	3.333
San Martín	-	-	2.925
Centro	1.814	3.140	2.676
Alrededores	18695	3.251	2.560
Judimendi / Sta.Lucía	-	-	2.087

### Financiación de la compra de vivienda





## Navarra | Pamplona



**671.746**

Número de habitantes en Navarra



**205.762**

Población número de habitantes en Pamplona



**38.267 €**

Renta neta media por hogar en Navarra

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

La capital de la Comunidad Foral de Navarra ha registrado un incremento generalizado de los precios inmobiliarios en la mayor parte de los barrios que forman la ciudad de Pamplona, excepto en Buztintxuri, donde el coste medio de las viviendas vendidas por Engel & Völkers ha bajado un 1,7%. 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.

### Precio de la vivienda en Pamplona

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

Barrio	2022	2023	% Variación 2022-2023
1º Ensanche / Media Luna	3.200	3.750	17,19%
Área de Egües	2.300	2.800	21,74%
Ermitagaña / Mendebaldea / Yamaguchi	2.480	2.700	8,87%
2º Ensanche / Argaray	2.550	2.650	3,92%
Iturrama	2.352	2.550	8,42%
Casco Antiguo	2.500	2.550	2,00%
San Juan	2.180	2.320	6,42%
Rochapea	1.680	1.735	3,27%
Buztintxuri	1.750	1.720	-1,71%
San Jorge	1.585	1.790	12,93%

Las zonas más demandadas para adquirir un piso siguen siendo el centro de la ciudad, principalmente el Casco antiguo y los Ensanches, donde los precios se mantienen por encima de los 2.550 euros/m<sup>2</sup> liderados por el 1º Ensanche que alcanza ya los 3.750 euros/m<sup>2</sup> tras registrar un incremento del 17% en las operaciones de venta gestionadas por Engel & Völkers durante el pasado año.

### Tipología de propiedad más demandada

Piso



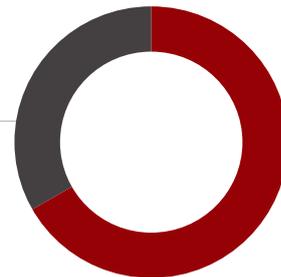
**95-144**  
m<sup>2</sup>



**2-3** dormitorios  
+terraza

### Nacionalidad del comprador en Pamplona

Extranjeros (33%)



Nacionales (67%)

La llegada del Tren de Alta Velocidad a Navarra ha sido determinante para que el Gobierno de Navarra haya dado luz verde a principios de año al desarrollo de unas 12.200 nuevas viviendas en el barrio de Etxabakoitz. La edificabilidad residencial se amplía un 24% en detrimento del suelo destinado para otros usos lucrativos. La ejecución de la nueva estación de ferrocarril y el desarrollo urbanístico de los suelos liberados en la zona de la antigua estación y del ámbito de Etxabakoitz afecta a cuatro municipios: Pamplona, Zizur Mayor, Cendea de Cizur y Barañáin.

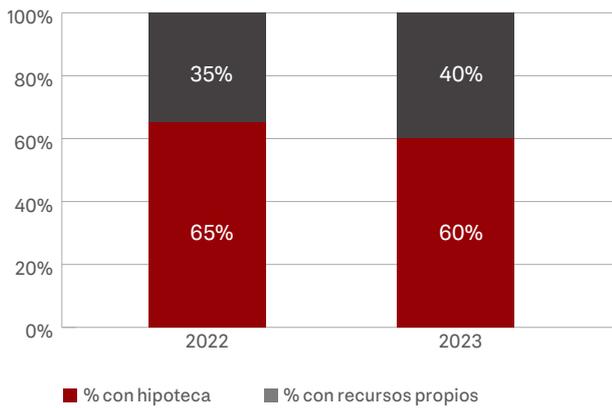
### Precio de la vivienda: Pueblos y ciudades

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	2022	2023	% Variación 2022-2023
Huarte	1.970	2.100	6,60%
Área de Cizur	2.000	2.100	5,00%
Barañain	1.800	1.810	0,56%
Burlada	1.945	1.800	-7,46%
Pamplona-Alrededores	1.700	1.750	2,94%
Resto Comarca Pamplona	1.245	1.310	5,22%
Resto Navarra	850	900	5,88%

El 40% de las compraventas de viviendas cerradas en 2023 por Engel & Völkers se realizaron sin hipoteca, con un mayor porcentaje en el último trimestre. Entre los clientes que no necesitaron financiación hipotecaria destacaron los extranjeros residentes o que mantienen alguna relación con en la Comunidad foral.

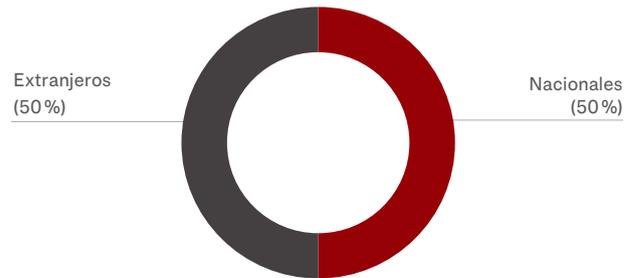
### Financiación de la compra de vivienda



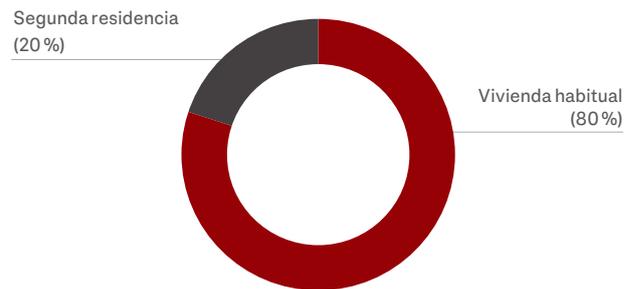
### Alquiler

El mercado de alquiler en Pamplona ha registrado a lo largo de 2023 un imparable incremento de arrendatarios extranjeros hasta equipararse con los nacionales. A las familias locales se unen los estudiantes tanto nacionales como extranjeros entre los que, en 2023, han vuelto a destacar los llegados de países latinoamericanos.

### Nacionalidad del arrendatario en Pamplona



### Motivos de alquiler



## Castilla y León | Valladolid



<b>521.071</b>	<b>28.072 €</b>	<b>297.459</b>	<b>29.490 €</b>
Número de habitantes en la provincia	Renta bruta media en la provincia	Número de habitantes en Valladolid	Renta bruta media en 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 en el centro de la capital y en barrios como Las Villas o Santa Ana por encima de los 2.000 euros/m<sup>2</sup> que, hasta ahora, únicamente se registraban en el Paseo Zorrilla, Cuatro de marzo o Campo Grande, según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers.

El coste medio de una vivienda en estas direcciones se ha situado en los 340.000 euros, superado tan sólo por la zona de Parquesol, donde algunas operaciones han sobrepasado los 400.000 euros. Las viviendas más pequeñas son las más demandadas en Pajarillos Altos y Bajos - Las Flores y San Isidro, mientras que, en el Centro, Paseo Zorrilla, Cuatro de Marzo, Campo Grande y Arroyo de la Encomienda se compran las viviendas más grandes de Valladolid con metrajés que superan los 200 m<sup>2</sup>, según las operaciones realizadas por Engel & Völkers en la ciudad.

### Precio de la vivienda en Valladolid

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Las Villas / Santa Ana	2.410	2.641	2.518
Centro	1.735	3.673	2.230
Villa del Prado	1.104	1.999	1.910
Pº Zorrilla / Cuatro de Marzo / Campo Grande	1.417	2.000	1.694
Parquesol	-	-	1.589
Delicias	1.505	1.526	1.510
Renedo de Esgueva / Castronuevo	-	-	1.366
Laguna de Duero	-	-	1.342
Arroyo de la Encomienda	-	-	1.214
Simancas / Geria	-	-	1.082
Pajarillos Altos y Bajos / Las Flores / San Isidro	-	-	1.051



Tipología de propiedad más demandada

**Piso**



98-210

m<sup>2</sup>

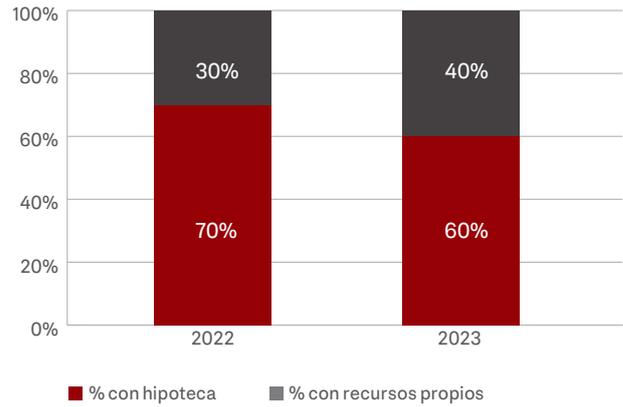


2-5

dormitorios  
+terraza

El perfil de comprador en Valladolid son familias nacionales que buscan una vivienda de reposición y que en 2023 han recurrido en menor medida a la financiación (60%) frente al 70% que lo hizo en 2022. El pasado ejercicio, el 40% de los clientes de Engel & Völkers adquirieron la propiedad con recursos propios.

Financiación de la compra de vivienda



En el alquiler, se mantiene la tendencia observada en 2022 con la llegada de algunos extranjeros a la ciudad. Así, 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.



TENDENCIA DEL MERCADO  
RESIDENCIAL ESPAÑOL

# Islas

Islas Canarias  
Islas Baleares





## Islas Canarias | Las Palmas de Gran Canaria



**1.140.258**

Número de habitantes  
en Las Palmas



**25.534 €**

Renta bruta  
media en Las Palmas



**378.027**

Número de habitantes en  
Las Palmas de Gran Canaria



**29.269 €**

Renta bruta media en  
Las Palmas de Gran Canaria

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

El precio medio de las viviendas comercializadas por Engel & Völkers en 2023 en Gran Canaria se ha situado en 2.156 euros/m<sup>2</sup> tras registrar un alza del 8% frente al ejercicio anterior. El rango de variación osciló entre los más de 3.500 euros/m<sup>2</sup> de San Bartolomé de Tirajana y los 1.250 euros/m<sup>2</sup> de Santa Lucía de Tirajana, con una subida de precios generalizada en las zonas donde la inmobiliaria tiene presencia en la isla.

En 2023, se ha equiparado la presencia de compradores extranjeros y nacionales en el conjunto de las zonas gestionadas por la inmobiliaria al acaparar los primeros el 51% frente al 49% de españoles, si bien esta proporción es muy diferente según las zonas. Mientras en Mogán y San Bartolomé de Tirajana el comprador internacional acapara el 90% de las transacciones realizadas, con los alemanas, británicos e italianos a la cabeza, en Arucas son las familias locales con hijos las que copan el 85% de las adquisiciones.

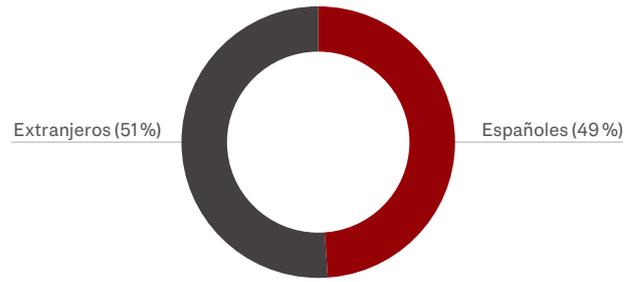


### Precio de la vivienda en Las Palmas de Gran Canaria

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	2022	2023	% Variación
<b>General</b>	<b>1.993</b>	<b>2.156</b>	<b>8</b>
San Bartolomé de Tirajana	3.147	3.526	12
Mogán	3.039	3.322	9
Las Palmas de Gran Canaria	2.066	2.139	4
Telde	1.320	1.405	6
Arucas	1.252	1.293	3
Santa Lucía de Tirajana	1.132	1.250	10

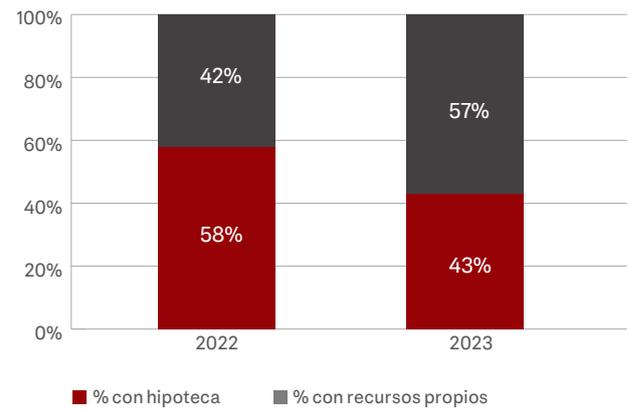
### Compradores Nacionales vs Extranjeros



### Tipología de propiedad más demandada



### Financiación de la compra de vivienda



## Islas Canarias | Santa Cruz de Tenerife · Costa Adeje



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

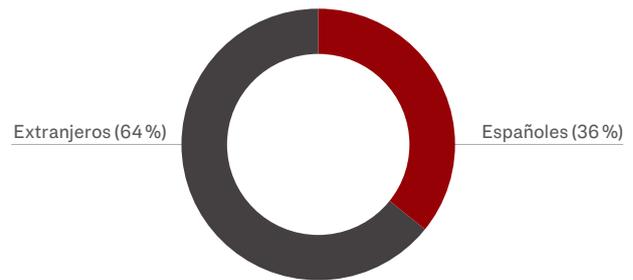
### Santa Cruz de Tenerife (Tenerife Norte)

Las compras de viviendas realizadas por extranjeros en Tenerife Norte toman fuerza y ya suponen la mayoría de las operaciones de Engel & Völkers en la zona. Las adquisiciones de viviendas por foráneos aumentaron el pasado año un 167% hasta suponer el 64% del total. El perfil del comprador es el de una pareja.

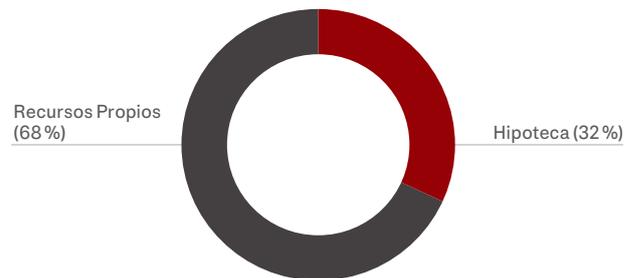
El precio medio absoluto de las propiedades se situó entre los 260.000 de Candelaria y los cerca de 400.000 de Santa Cruz de Tenerife. En cuanto a la tipología de vivienda más demandada, El Rosario es la zona donde se persiguen las viviendas más pequeñas, de 90 m<sup>2</sup> y dos habitaciones. En el resto, las propiedades más buscadas superan los 200 m<sup>2</sup> con tres a cuatro habitaciones.

Las viviendas de La Laguna anotaron un incremento de sus precios del 18% hasta los 1.859 euros/m<sup>2</sup> mientras que en Candelaria el coste medio descendió un 27% (1.202 euros/m<sup>2</sup>). En este municipio es, además, donde se buscan las viviendas más grandes, de 284 m<sup>2</sup>.

### Compradores Nacionales vs Extranjeros



### Financiación de la compra de vivienda



### Precio de la vivienda en Santa Cruz de Tenerife

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
El Rosario	-	-	3.222
Santa Cruz de Tenerife	833	3.421	2.005
La Laguna	1.632	2.381	1.859
Candelaria	1.180	1.599	1.202

## Tenerife Sur

Abarca gran parte de la costa suroccidental de la isla, comenzando en el municipio de Candelaria y terminando en el acantilado de Los Gigantes. El mejor de los climas y el sol asegurado convierten a Tenerife Sur en un paraíso en el que es posible practicar deportes acuáticos durante prácticamente todo el año. Un litoral recorrido por maravillosas playas de arena, entre ellas las más populares de toda la isla, con una gran oferta de ocio, una vida nocturna y diurna.

El precio medio del m2 de las viviendas comercializadas por Engel & Völkers en Tenerife Sur se movió el pasado año entre el máximo de 7.047 euros/m2 que se alcanzó en Abama Resort y el mínimo de 1.304 euros/m2 de los alrededores de Granadilla de Bona. Así, el coste medio supera los 4.000 euros en Chayofa, La Caleta, Costa Adeje. y Abama Resort. Mientras que se sitúa entre los 3.000 y 4.000 euros/ m2 en El Madroñal-Miraverde, Playa de las Américas y, La Mareta-La Tejita.

Por debajo de los 3.000 euros/m2 y hasta los 2.000 euros/m2 se encuentran el mayor número de municipios, Amarilla Golf, Palm Mar, Los Gigantes/Puerto de Santiago, los alrededores de Arona, Caldera del Rey-San Eugenio, Playa Paraíso, Playa San Juan, Callao Salvaje y Los Cristianos. Roque del Conde, Arico y los alrededores de Granadilla de Abona tienen un precio medio inferior de los 2.000 euros/m2.

## Precio de la vivienda en Tenerife Sur

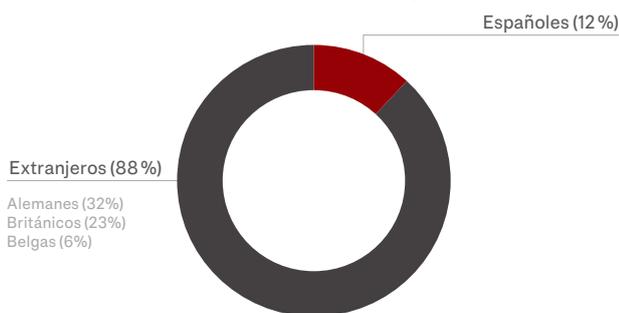
(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Abama Resort	4.636	9.457	7.047
La Caleta	-	-	5.426
Chayofa	4.094	4.151	4.123
El Madroñal/Miraverde	3.222	4.561	3.859
Playa de las Américas	-	-	3.455
La Mareta / La Tejita	2.734	4.414	3.302
Costa Adeje	2.727	3.624	3.092
Amarilla Golf	2.643	3.329	2.939
Palm Mar	2.193	4.152	2.937
Los Gigantes / Puerto de Santiago	1.558	5.662	2.712
Arona alrededores	-	-	2.511
Caldera del Rey/San Eugenio	-	-	2.424
Playa Paraíso	-	-	2.285
Playa San Juan	2.033	2.923	2.205
Callao Salvaje	1.393	2.873	2.148
Los Cristianos	2.105	2.174	2.140
Roque del Conde / Torviscas Alto	1.551	2.528	1.970
Arico	1.327	2.118	1.679
Granadilla de Abona alrededores	1.184	1.543	1.304

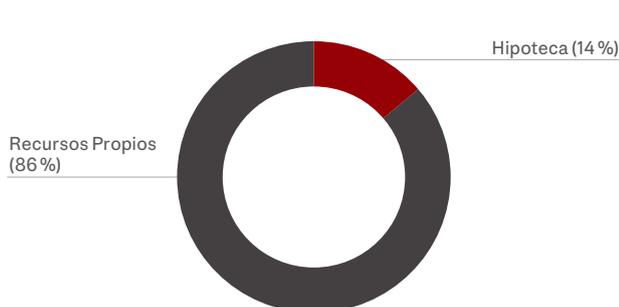
El precio medio absoluto de las propiedades comercializadas por Engel & Völkers superó el millón de euros en Abama Resort (1.812.500 euros), La Caleta (1.465.500 euros) y los alrededores de Arona (1.100.000). El menor precio medio se registró en la Playa de las Américas, con 190.000 euros, y en Los Cristianos, con 200.000 euros.

En los alrededores de Arona es donde se buscan las viviendas más grandes, de 438 m2 y cinco habitaciones. Mientras que las propiedades de menor dimensión, de 55 a 108 m2 y una habitación, son lo más solicitado en Chayofa, Playa las Américas y Los Cristianos. En el resto de las zonas las viviendas más buscadas cuentan de dos a cinco dormitorios y van de los 110 a los 370 m2.

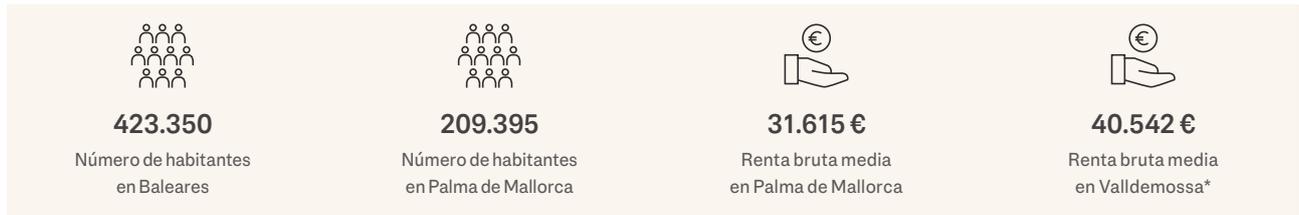
## Compradores Nacionales vs Extranjeros



## Financiación de la compra de vivienda



## Islas Baleares | Palma de Mallorca



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria). \*El municipio de mayor renta del archipiélago.

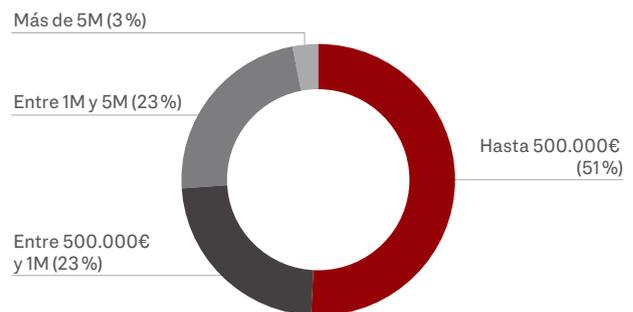
Tras el extraordinario boom postpandemia registrado por el mercado inmobiliario balear en 2022, el ejercicio 2023 ha representado la vuelta a la normalidad y una estabilización en el número de transacciones. En Mallorca, que representa cerca del 80% del volumen de todo el archipiélago, se vendieron 8.636 propiedades en los primeros nueve meses, según los datos del Ministerio de Vivienda (MITMA), lo que supone un 24 % menos que el año anterior. Un dato, sin embargo, que está en consonancia con la media de los últimos diez años a pesar del entorno alcista de los tipos de interés.

Asimismo, se encuentra en línea con las cifras de ventas de Engel & Völkers de 2023, que aunque un 23 % por debajo del volumen de transacciones del año anterior están un 38 % por encima de la media de los últimos diez años.

El precio medio de los inmuebles vendidos por Engel & Völkers en Mallorca en 2023 fue de 1,88 millones de euros, un 14 % más que los 1,64 millones de euros de un año antes.



### El mercado inmobiliario en Mallorca por precio



Fuente: Casafari. Los datos de Casafari están sujetos a posibles errores e inexactitudes de los listados de portales inmobiliarios.

Un análisis de los precios de venta en Mallorca, basado en datos recopilados por Casafari LLC revela que algo más de la mitad (51%) de las propiedades puestas en venta en 2023 tenían precios de hasta 500.000 euros, y alrededor del 3 % costaban 5 millones o más. El resto del mercado se dividió uniformemente entre la horquilla de 500.000 a 1 millón de euros y la de 1 millón a 5 millones de euros. Esta distribución de precios confirma a Mallorca como una de las regiones más exclusivas de España.

Por zonas y tipo de propiedad, el estudio ofrece una estabilización de precios en 2023, con diferencias regionales que reflejan la dinámica del mercado local. Los precios únicamente bajaron en cuatro de los dieciocho segmentos analizados.

### Análisis de precios de la venta en Mallorca

(Superiores a 500.000 euros por zona y tipo de propiedad)

Precios de venta > 500.000€	Apartamentos	Casas	Aptos. variación anual	Casas variación anual
Suroeste	1.087.000 €	3.026.000 €	3%	11%
Palma	1.150.000 €	2.041.00 €	2%	0%
Central	1.114.000 €	1.682.000 €	4%	7%
Sureste	1.002.000 €	1.715.000 €	0%	5%
Norte	1.026.000 €	1.830.000 €	4%	5%
Noreste	873.000 €	1.717.000 €	-3%	11%
Sur	735.000 €	1.378.000 €	-4%	0%
Palma ALrededores	926.000 €	2.561.000 €	12%	-3%
Oeste	836.000 €	2.118.000 €	-8%	1%

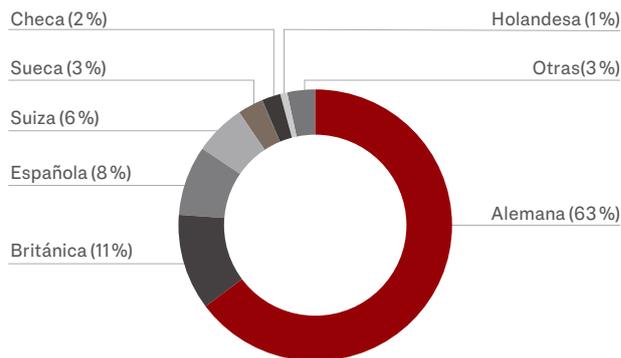
Precios de venta medios de 500.000 euros o más. Fuente: Casafari

De cara a 2024, los recientes cambios introducidos por el Gobierno regional para incentivar la competitividad fiscal de Baleares respecto a otras comunidades autónomas harán que en 2024 la inversión en Mallorca resulte más atractiva. Cabe esperar, por tanto, que estos cambios refuercen la demanda en el sector en el futuro.

Respecto al perfil de la demanda, las ventas realizadas por Engel & Völkers en 2023 reflejan la robustez entre el cliente internacional, especialmente entre los alemanes que acapararon el 63% de las operaciones realizadas, seguidos del 11% de británicos y el 8% a españoles.

Una distribución muy similar a lo reflejado en los últimos datos del Colegio de Registradores que indican que el 60 % de las operaciones inmobiliarias de 500.000 euros o más las realizaron inversores extranjeros, en su mayoría alemanes (44 %), seguidos de británicos (10,5 %), franceses (5 %), italianos (4 %), suecos (4 %), neerlandeses (3 %) y suizos (2 %).

Destacada es la caída en la edad de los compradores a lo largo de los últimos años. El hecho de que los clientes sean más jóvenes puede atribuirse a ya no se buscan casas únicamente para pasar las vacaciones, sino también para instalarse en la isla con la familia.



## Islas Baleares | Menorca · Ibiza



				
<b>31.443</b>	<b>29.902</b>	<b>28.905 €</b>	<b>51.996</b>	<b>31.278 €</b>
Número de habitantes en Ciutadella de Menorca	Número de habitantes en Mahón	Renta bruta media en Mahón	Número de habitantes en Ibiza	Renta bruta media en Ibiza

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

### Menorca

**Precio medio: 1,2 - 2 millones de euros**

Un destino de turismo de calidad en un entorno natural único que está reconocido por la UNESCO. La isla sigue como uno de los mercados más estables en la región. El precio medio de inmuebles se extendió un poco más entre 1.2 - 2 millones de euros el año pasado para satisfacer la demanda específica del mercado español, que es ahora el comprador dominante en la isla, seguido de franceses, británicos, italianos y, más recientemente, estadounidenses. Un factor importante entre los compradores es la accesibilidad a la isla a través del aeropuerto internacional y los ferries desde España y Francia.

### Ibiza

**Precio medio: 2,5 - 3 millones de euros**

La segunda isla más grande de Baleares se ha convertido en uno de los principales destinos para invertir en propiedades de lujo disparando los precios para las villas y fincas en ubicaciones prime entre los 2,5 y 3 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. Desde elegantes villas en primera línea de mar hasta aislados retiros en un entorno tranquilo son particularmente demandadas para teletrabajar, especialmente propiedades modernas con vistas panorámicas en las zonas que rodean la ciudad de Ibiza, la costa suroeste e idílicos pueblos como Santa Gertrudis y San Carlos.





TENDENCIA DEL MERCADO  
RESIDENCIAL ESPAÑOL

## Obra Nueva





## Obra Nueva

Después de dos años insólitos marcados por una pandemia que incrementó el interés por la vivienda, en buena parte por la demanda embalsada, el ejercicio 2023 ha sido un año más moderado y acorde a las cifras prepandemia.

El inicio de una guerra y la crisis energética posterior disparó la inflación e inició una senda alcista para los tipos de interés, generando un escenario de incertidumbre que a medida que avanzaba 2023 fue recuperando la normalidad. Pero la subida del precio del dinero estuvo acompañada de otros factores determinantes para el segmento de obra nueva como el encarecimiento en los costes de construcción que

ha sido determinante para mantener al alza los precios en la vivienda nueva.

La subida más abultada se ha vivido en capitales como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga o Alicante, todas ellas zonas de gran demanda y escasa oferta.

En este sentido, en Engel & Völkers-Magnum & Partners se ha observado cómo ha cambiado el perfil de comprador de obra nueva hacia un cliente con mayor poder adquisitivo y afectando aún más al producto destinado al acceso de la primera vivienda.

## ¿Qué busca el cliente?

### Demanda Actual

El cliente ha cambiado y demanda otros factores y requisitos en su vivienda

-  Espacio exterior | Terraza y jardín
-  Más superficie | Espacios más amplios especialmente el salón y cocina
-  Versatilidad | Espacios que se puedan adaptar a nuevas necesidades y al teletrabajo
-  Piscina | Uso lúdico y deportivo
-  Zonas comunes | Gym, jardines, zonas de esparcimiento, zona infantil, sala multiusos
-  Buzones inteligentes | Citybox
-  Seguridad y confort | Urbanizaciones cerradas con vigilancia 24 horas

### Futura Demanda

La evolución en la demanda será a espacios comunes que sean una extensión de la vivienda

-  Zona wifi global
-  Coworking | Espacios adaptados al teletrabajo y conectados
-  Sala Social | Espacio con barra y habilitado para eventos y reuniones sociales
-  Piscina cubierta, spa y sauna
-  Circuitos deportivos y running
-  Seguridad y confort | Apertura de accesos a través de móvil o tarjetas
-  Eficiencia energética | Comprometidos con el medio ambiente y ahorro energético
-  Diseño | El espacio es el nuevo lujo. Cocinas abiertas al comedor y terrazas como prolongación del espacio interior
-  Materiales | Estética con materiales naturales y acabados minimalistas
-  App del residente | Todo el funcionamiento y la gestión de los espacios y servicios de tu edificio/urbanización desde una pp

## Zona Centro



El uso de la vivienda principalmente es 1º vivienda



Más de la mitad de los clientes buscan 3 dormitorios



En torno al 50% tiene un presupuesto de compra entre los 300.000-400.000€



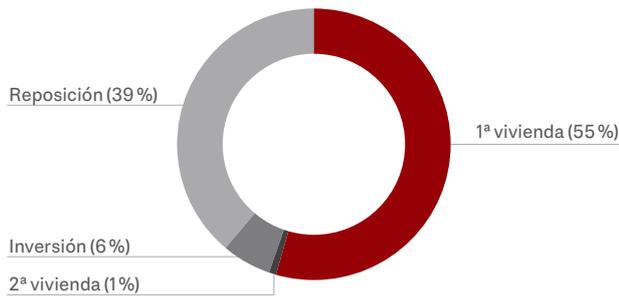
La edad mayoritaria del comprador está entre los 30-50 años



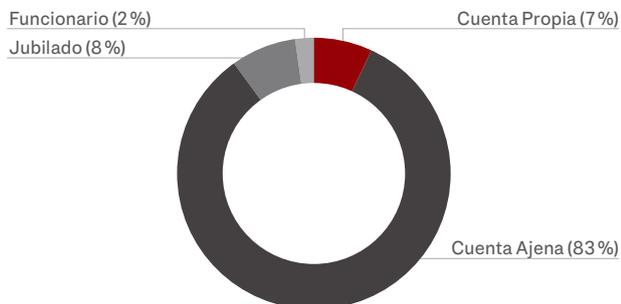
Más de un 80% trabaja por cuenta ajena



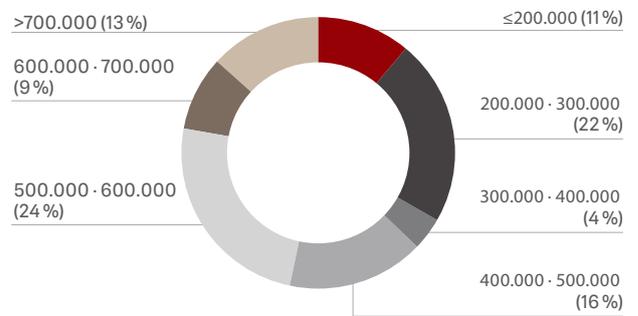
## Motivo de la compra



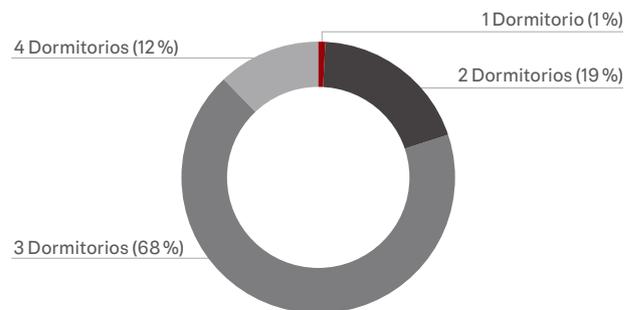
## Profesión



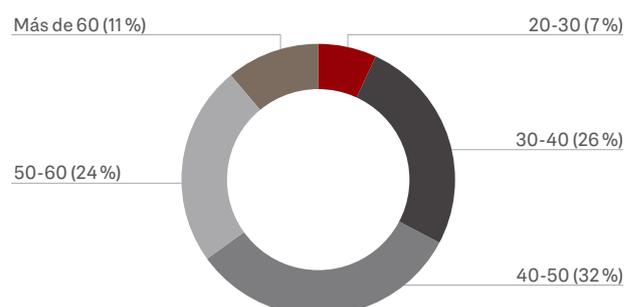
## Importe de Compra



## Número de dormitorios



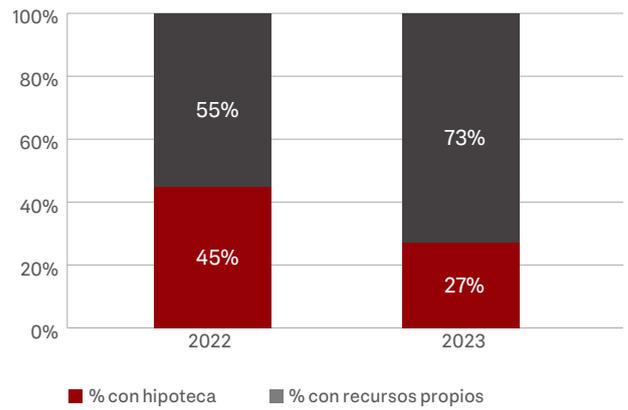
## Edad



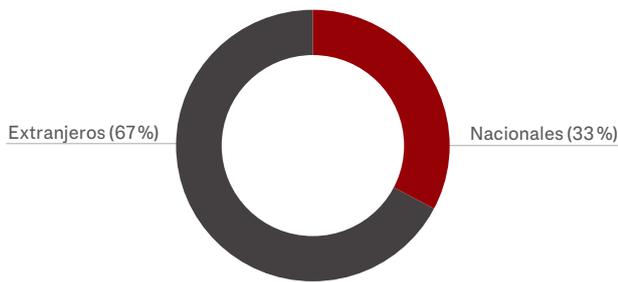
### Barcelona Ciudad



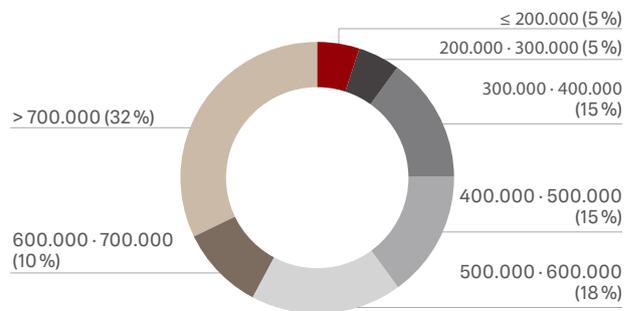
### Financiación de la compra de vivienda



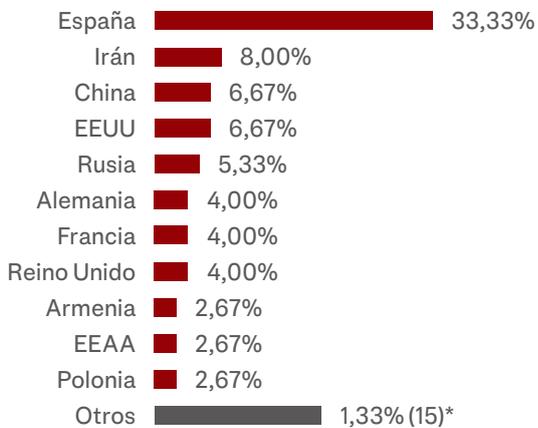
### Compradores Nacionales



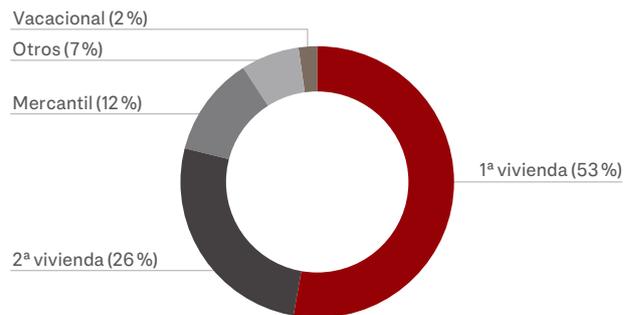
### Importe de Compra



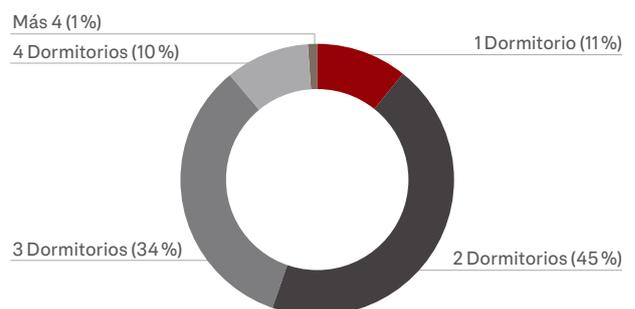
### Nacionalidad del comprador



### Uso de la vivienda

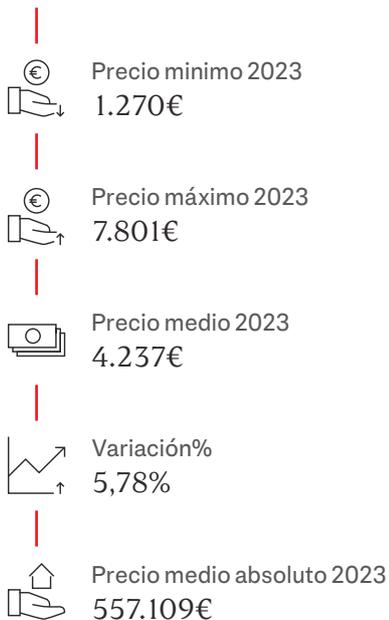


### Número de dormitorios

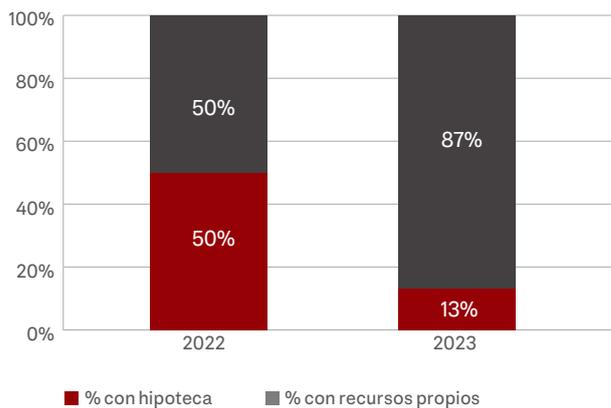


\*Armenia, Austria, Azerbayán, Bielorusia, Brasil, Chile, Eslovenia, Estonia, Francia, Holanda, Hungría, India, Irlanda, Italia, Jordania, Kuwait, Lituania, Mexico, Nigeria, Rep. Dominicana, Rumanía, Turquía, Ucrania, Uruguay

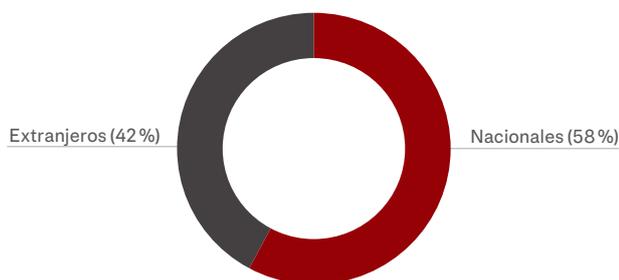
### Barcelona Periferia



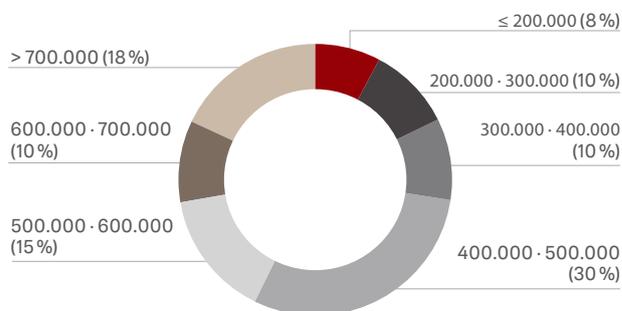
### Financiación de la compra de vivienda



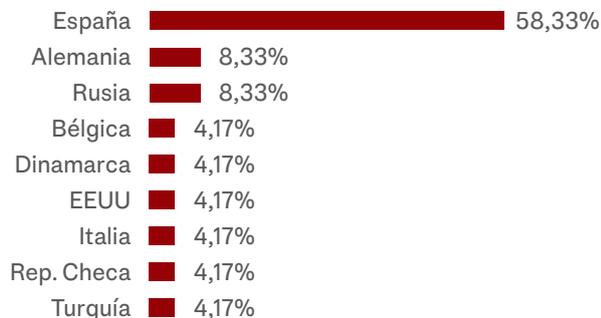
### Compradores Nacionales



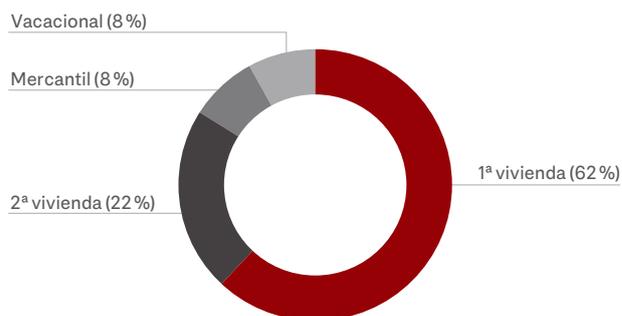
### Importe de Compra



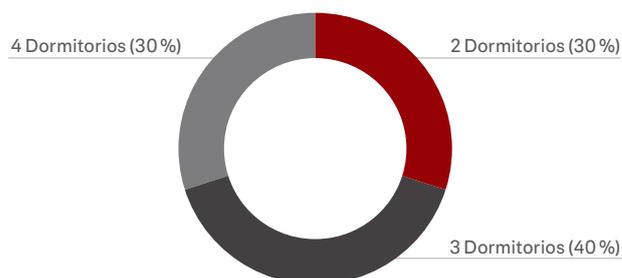
### Nacionalidad del comprador



### Uso de la vivienda



### Número de dormitorios



## Andalucía Occidental

- 

Más del 50% de los clientes que han comprado destinan el uso de la vivienda a 1ª residencia
- 

Más de la mitad de los clientes buscan 3 dormitorios
- 

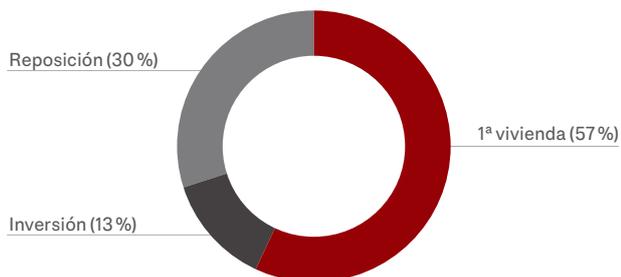
Más de un 60% tiene un presupuesto de compra entre los 200.000-300.000€
- 

El 60% de los compradores tiene una edad de entre 30-40 años
- 

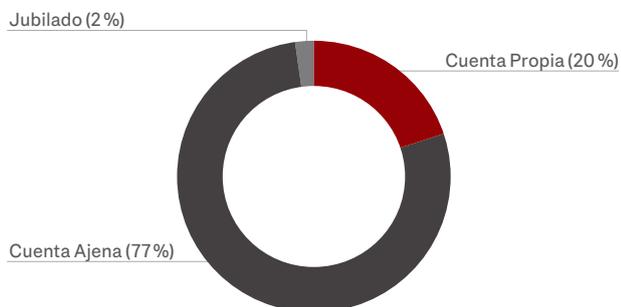
Casi un 80% trabaja por cuenta ajena



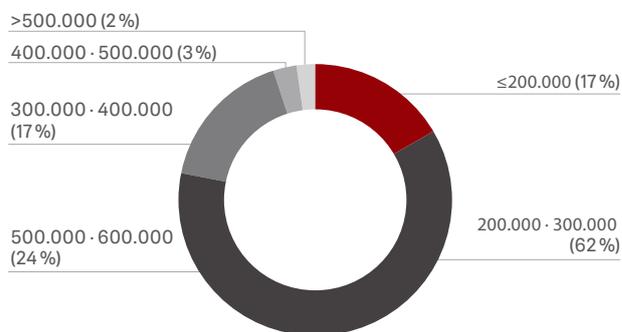
### Uso de la vivienda



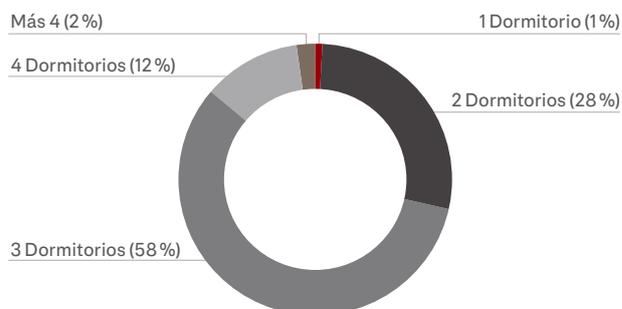
### Profesión



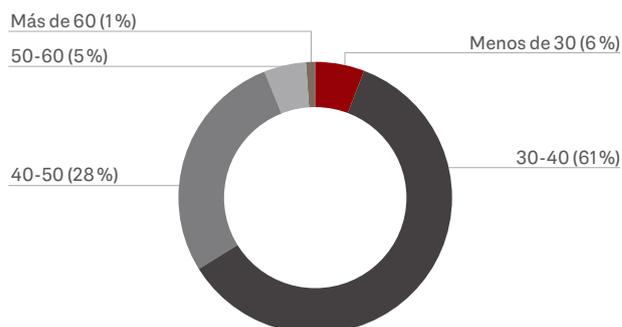
### Importe de Compra



### Número de dormitorios



### Edad

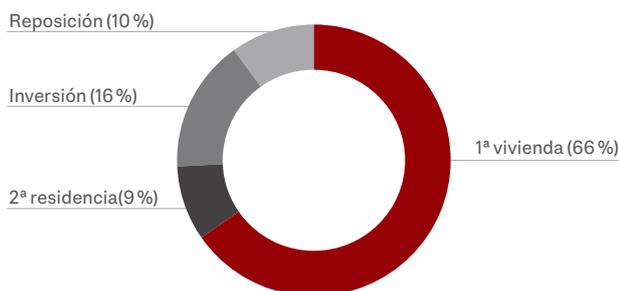


## Andalucía Oriental

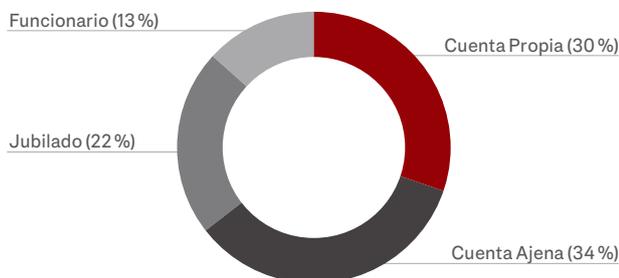
-  El uso de la vivienda principalmente es 1º vivienda
-  Más de la mitad de los clientes buscan 2 dormitorios
-  Casi un 40% tiene un presupuesto de compra entre los 200.000-400.000€
-  La edad del 75% de los compradores está por debajo de los 50 años
-  En esta zona la profesión de los compradores por cuenta propia es más alta que en otras zonas



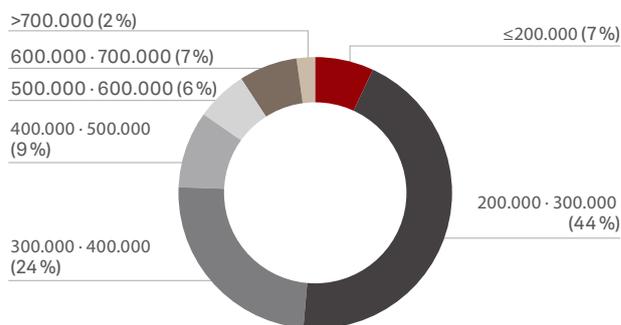
### Uso de la vivienda



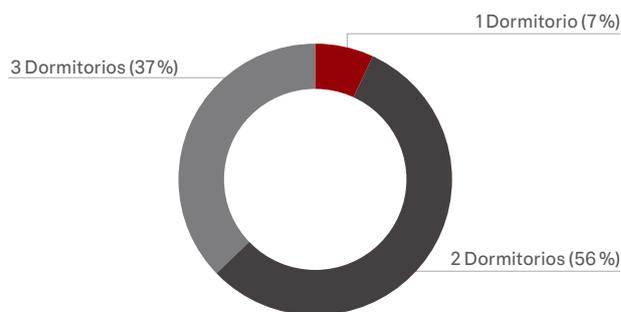
### Profesión



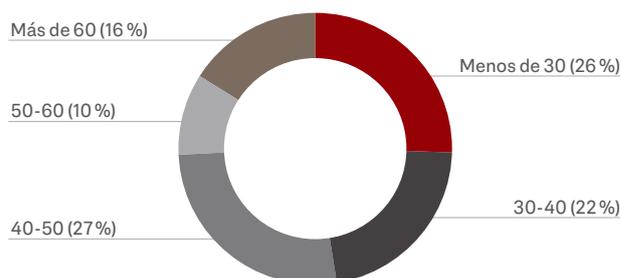
### Importe de Compra



### Número de dormitorios



### Edad



## Costa del Sol

- 

El uso de la vivienda principalmente es de 2º residencia
- 

Los clientes optan por 2 y 3 dormitorios de manera similar
- 

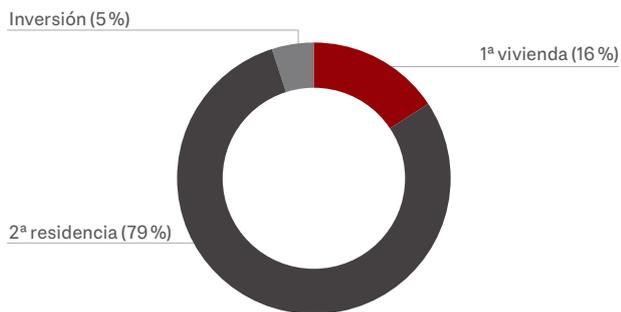
Más del 60% tiene un presupuesto de compra entre los 300.000-500.000€
- 

Más de la mitad de los compradores tienen una edad entre 50 y más de 60 años
- 

Países Bajos, Reino Unido y Bélgica son los países con más compradores en Costa del Sol



## Uso de la vivienda

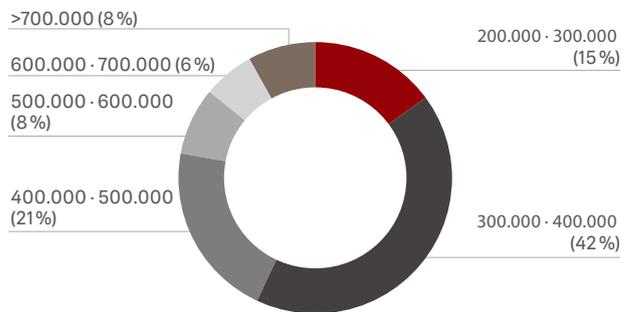


## Nacionalidad del comprador

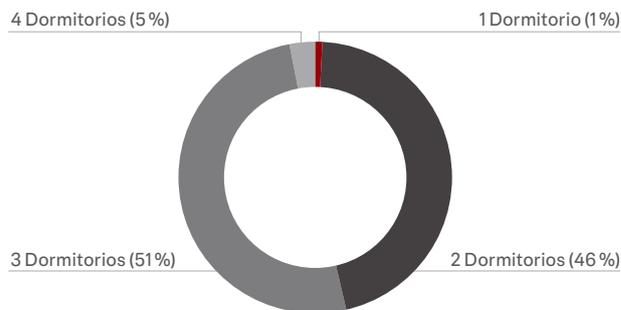


\*Armenia, Austria, Azerbaijan, Bielorusia, Brasil, Chile, Eslovenia, Estonia, Francia, Holanda, Hungría, India, Irlanda, Italia, Jordania, Kuwait, Lituania, Mexico, Nigeria, Rep. Dominicana, Rumanía, Turquía, Ucrania, Uruguay

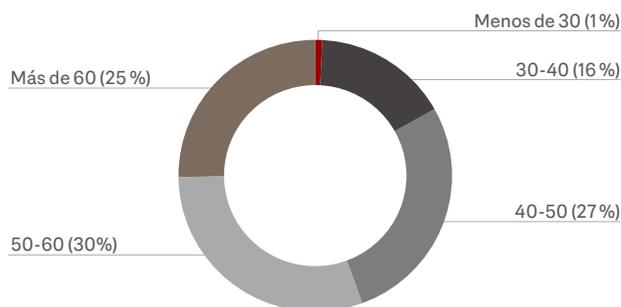
## Importe de Compra



## Número de dormitorios



## Edad









TENDENCIA DEL MERCADO  
RESIDENCIAL ANDORRANO

## Andorra

Contexto de País  
Mercado Inmobiliario  
Obra Nueva

## Andorra | Mercado Inmobiliario



Fuente: Departament d'Estadística. Govern d'Andorra

Situado en la parte oriental de los Pirineos, entre España y Francia, y con una superficie de 468 kilómetros, Andorra es uno de los países más pequeños de Europa. Su capital, Andorra la Vella, es la capital más alta del Viejo Continente, ubicada a unos 1.023 metros sobre el nivel del mar. Pese a no pertenecer a la Unión Europea, el Principado puede utilizar el euro. Su idioma oficial es el catalán. 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. Un peculiar sistema de gobierno que ha contribuido a la neutralidad del país a lo largo de su historia, así como a su desarrollo económico. Andorra se considera uno de los países más seguros, con una de las tasas de criminalidad más bajas del planeta, y muy acogedor al acoger ciudadanos de más de 100 nacionalidades y religiones diferentes.

El Principado de Andorra ha firmado, en los últimos años, ocho convenios para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta. Desde el año 2009 hasta la actualidad, Andorra ha firmado acuerdos de intercambio en materia fiscal con 24 países. Actualmente siguen las negociaciones para ampliar la red de convenios de no doble imposición.

El sistema fiscal andorrano convierte al país en un destino privilegiado para los inversores y es una de las mayores ventajas de sus residentes. En el Principado no hay impuesto de sucesiones ni sobre el patrimonio. Mientras que el impuesto sobre sociedades, el impuesto sobre la renta de las personas físicas y el impuesto sobre la renta de los no residentes fiscales no supera el 10%. Además, el impuesto

general indirecto es del 4,5 % para el intercambio de bienes o consumos en el territorio. Otra de las ventajas de la fiscalidad andorrana es que trata las tributaciones con respecto a las plusvalías de una manera más flexible que en otros países.

La economía del Principado está muy orientada a los servicios, con el turismo y el comercio como actividades principales. A ellos se suma el sector financiero, uno de los más potentes del país. La economía ha recuperado el nivel previo a la pandemia de la Covid. Según la estimación semi definitiva para 2022, el PIB nominal se situó en los 3.210,3 millones de euros, lo que supone un 14,2% respecto a 2021. Por otra parte, el PIB real alcanzó en 2022 los 2.818 millones de euros, un 9,6% más. Estos datos convierten a Andorra en uno de los países de mayor crecimiento de Europa, superando el nivel anterior a la crisis sanitaria.



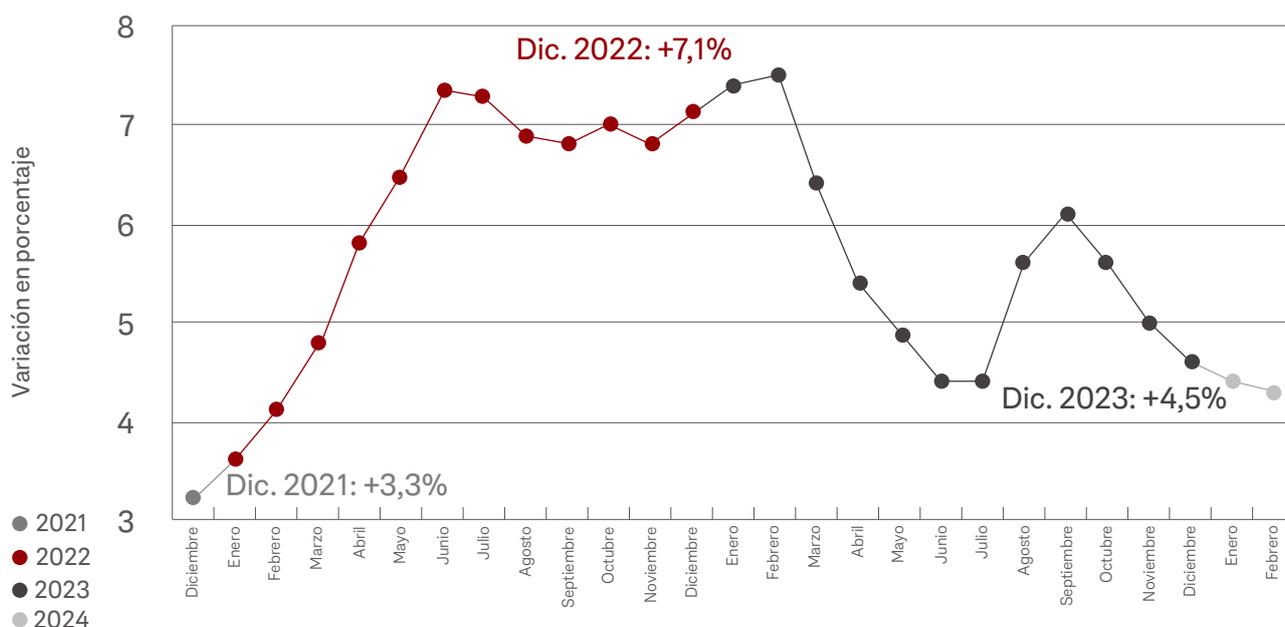
El análisis sectorial, en términos nominales, muestra la continuidad del crecimiento de la totalidad de los sectores, exceptuando la industria, que ha caído debido al encarecimiento de la energía eléctrica. Destaca la recuperación de los sectores más afectados por la crisis sanitaria de la Covid, como la hostelería y restauración, con un alza del 34,7%, seguido del sector de transporte y almacenamiento, con un crecimiento del 24,2%, y del comercio con una subida del 15,3%. El sector de las actividades profesionales, científicas y técnicas también experimenta un crecimiento notable, del 26,9% y el de la construcción, del 10,8%.

Durante 2023, la economía de Andorra ha desacelerado un poco en su crecimiento. Por un lado, a causa de la normalización del desarrollo económico después de que se hayan recuperado los niveles de actividad previos a la pandemia. Por otro, debido al panorama global, sobre todo

al europeo, con un alto impacto de la inflación y del incremento de los tipos de interés. Así los últimos datos disponibles al cierre de este informe recogen un incremento del PIB del 2% en el tercer trimestre de 2023. Todos los sectores, salvo la industria, registran un crecimiento positivo con la construcción en cabeza (+6,7%), según datos del departamento de estadísticas del Principado de Andorra, que estima un incremento del PIB real del 2,1% para 2023 y del 1,7% para 2024. Por su parte, las previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI) apuntan a un crecimiento de la economía andorrana del 2,1% en 2023 y del 1,5% para 2024.

Los precios se están moderando. Así, el último dato disponible de diciembre de 2023 señala que la variación interanual estimada del IPC en diciembre es del +4,5%. De confirmarse este dato adelantado, disminuiría cinco décimas respecto al IPC evaluado en noviembre del 2023 (+5,0%).

### Evolución anual del IPC. En %



### Principales magnitudes de la economía de Andorra

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
*PIB nominal	2.725	2.818	2.531	2.810	3.210	
*PIB real	2.621	2.674	2.375	2.572	2.818	
PIB per cápita nominal	34.414	34.489	30.044	32.340	37.066	
IPC	0,70%	1%	-0,20%	3,30%	7,10%	4,5%

\* Millones de euros. Fuente: Departamento de estadística del Gobierno de Andorra

## Mercado inmobiliario

Andorra está dividida 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, el Comú.

Según los datos del Instituto de Estadística de Andorra, las transacciones inmobiliarias realizadas en 2023 cayeron un 12% respecto al ejercicio anterior, hasta un total de 1.821. Encamp fue la parroquia con el mercado inmobiliario más activo al cerrar 342 operaciones, seguida de Canillo con 336. El mayor descenso de las ventas se registró en La Massana (-28,4%) mientras que San Julià fue la única en registrar un incremento de las ventas (+12,5%).

### Precio de la vivienda en Andorra

(Datos euros/m<sup>2</sup>)

	Mínimo	Máximo	Medio
Andorra la Vella	-	-	6.633
Escaldes-Engordany	2.373	11.124	6.376
Canillo	2.754	8.012	5.164
Ordino	2.579	5.577	4.965
La Massana	2.107	5.901	4.652
Encamp	2.249	5.536	3.705
Sant Julià de Lòria	-	-	3.345

Según los datos de operaciones inmobiliarias realizadas por Engel & Völkers Andorra durante el año 2023



El precio medio absoluto de las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en Andorra en 2023 superó el millón de euros en La Massana, Sant Julià, Andorra la Vella y Escaldes-Engordany. El más elevado se alcanzó en La Massana, con un coste medio de 1.607.260 euros mientras que el menor se registró en Encamp con 310.714 euros. Por otra parte, en Ordino fue donde mayor número de propiedades comercializadas por Engel & Völkers superó el millón de euros. La Massana y Escaldes-Engordany fueron las únicas parroquias donde se realizaron operaciones de venta por encima de los dos millones de euros.

En cuanto al coste medio del m<sup>2</sup>, el más elevado del Principado se registró en Andorra La Vella, con 6.633 euros/m<sup>2</sup>. La capital del país es la más pequeña de las parroquias que componen el Principado y la más poblada. Por su parte, en Canillo y Escaldes Engordany es donde más aumentó el precio de la vivienda el pasado año, seguido por Ordino, donde el coste de las propiedades vendidas por Engel & Völkers se elevó un 19,4% hasta situarse en un precio medio de 4.965 euros/m<sup>2</sup>.

De hecho, el incremento de los precios alcanza los dos dígitos en todas las zonas salvo en La Massana. La parroquia que alberga el pico más elevado de todo el país, el Alto de Comapedrosa, aumentó sus precios un 3,3% hasta los 4.652 euros/m<sup>2</sup>.

El coste medio por metro cuadrado más bajo se ha situado en Sant Julià. En La Massana también se solicitan viviendas muy grandes, en torno a los 492 m<sup>2</sup>, mientras que en el resto de las parroquias las propiedades más demandadas tienen metrajes entre 118 m<sup>2</sup> y 172 m<sup>2</sup> distribuidos en tres dormitorios. La excepción es Encamp, donde lo más solicitado son los pisos de dos habitaciones y 67 m<sup>2</sup>.

Todos estos datos se basan, exclusivamente, en operaciones realizadas por Engel & Völkers Andorra durante el año 2023 y pueden diferir de la media global del mercado inmobiliario andorrano.



## Créditos

### **Editor**

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

### **Coordinación**

Elena Fuentes

### **Recolección de datos**

Mireia Vallespín  
Francesc Orteu

### **Redacción**

Stakeholders PR

### **Maquetación**

Vänster

### **Créditos de las imágenes**

Engel & Völkers España

### **Impresión**

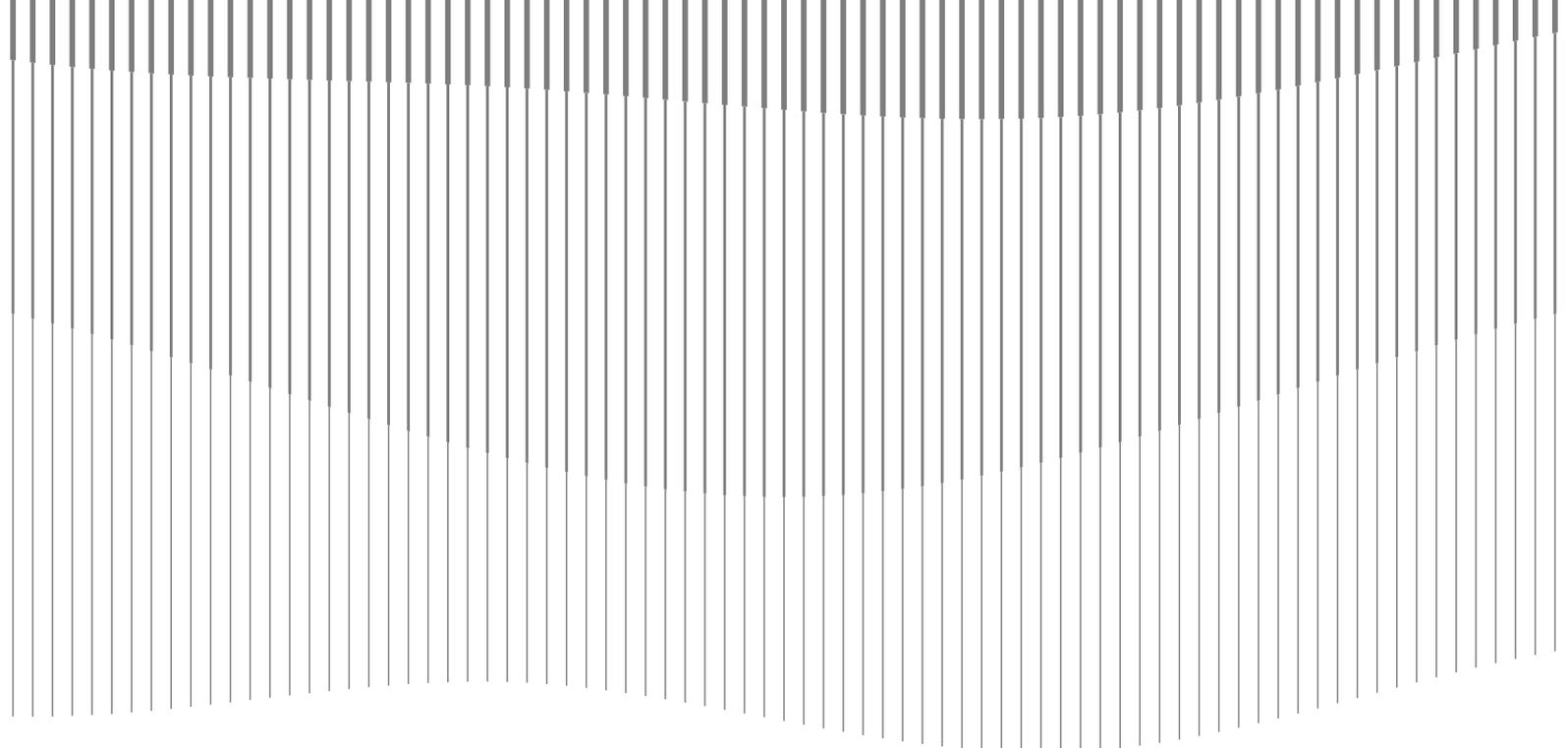
Norprint

Barcelona, 2024









**ENGEL & VÖLKERS ESPAÑA**

936 28 98 13 | [communication.marketing@engelvoelkers.com](mailto:communication.marketing@engelvoelkers.com)  
[engelvoelkers.com/espana](http://engelvoelkers.com/espana) | Engel & Völkers España  
Avinguda Diagonal, 640, 6 | 08017 Barcelona