

The background is a light gray collage of various financial data visualizations. It includes line graphs showing trends over time, bar charts with vertical bars, and several donut charts with percentages such as 30.3%, 18.2%, 63%, 22.2%, 3.7%, 11.1%, 42.4%, and 16.3%. There are also some icons like a house and a plane, and text elements like '1,835', '1,759', and '3,482,350'.

# INFORME DE MERCADO T3 Y T4 2015



**LUCAS FOX**  
INTERNATIONAL PROPERTIES



**LUCAS FOX**  
INTERNATIONAL PROPERTIES

---

**INFORME  
DE MERCADO  
T3 Y T4 2015**

---

INVIERTA EN SU PASIÓN

BARCELONA • COSTA BRAVA • GIRONA  
IBIZA • MADRID • MALLORCA  
MARBELLA-COSTA DEL SOL • MARESME  
SEVILLA • SITGES • VALENCIA  
ANDORRA • PORTUGAL

[WWW.LUCASFOX.ES](http://WWW.LUCASFOX.ES)



**ESPAÑA**

**4**



**BARCELONA**

**12**



**MARESME**

**21**



**SITGES**

**25**



**VALENCIA**

**36**



**COSTA BRAVA**

**43**



**MARBELLA-  
COSTA DEL SOL**

**49**



**IBIZA**

**55**



# RESUMEN

- El 2015 fue un año ejemplar para la economía española, gracias a la aparición de mayores indicios de recuperación y la mayor emergencia de un mercado económico e inmobiliario robusto. Un estudio realizado por el Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que España tendrá la economía de mayor crecimiento entre sus pares europeos (Alemania, Francia e Italia). El FMI calcula que la economía española creció un 3,2% en 2015 y seguirá creciendo otro 2,5% en 2016.
- En 2015, el dólar estadounidense se acercó a la paridad con el euro, cuando tradicionalmente su valor ha variado aproximadamente un 70% frente al euro. En 2015, la libra esterlina tuvo una fuerza similar, con un valor de media de 1,37 € por cada libra esterlina. Tradicionalmente, la libra esterlina ha tenido un valor de alrededor del 120% frente al euro.
- En 2015, España experimentó un año espectacular en cuanto a turismo, con un crecimiento interanual del número de visitas de cerca del 5%. Desde enero a finales de noviembre de 2015, un total de 64,6 millones de personas visitaron España, un aumento de 3 millones de visitantes respecto a las cifras de 2014.



ESPAÑA

ESPAÑA

VISIÓN  
GENERAL

BARCELONA

MARESME

SITGES

MADRID

VALENCIA

COSTA BRAVA

MARBELLA-  
COSTA DEL SOL

IBIZA



INDICADORES  
ECONÓMICOS  
E INMOBILIARIOS  
DE 2015

## EL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL

El 2015 fue un año ejemplar para la economía española, gracias a la aparición de mayores indicios de recuperación y la mayor emergencia de un mercado económico e inmobiliario robusto. Un estudio realizado por el Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que España tendrá la economía de mayor crecimiento entre sus pares europeos (Alemania, Francia e Italia). El FMI calcula que la economía española creció un 3,2% en 2015 y seguirá creciendo otro 2,5% en 2016.

## PIB

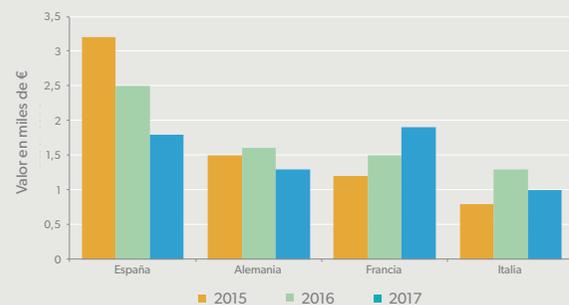
El análisis de la economía española realizado por el departamento de Asuntos económicos y financieros de la Comisión Europea presenta un panorama similar. Tras un PIB negativo en 2012 y 2013, la Comisión Europea calcula que la economía española pasó a una fase de crecimiento en 2014, acelerándose en 2015 y con previsión de que este crecimiento se afiance en los próximos dos años.

## EURIBOR

El Euribor es una medida económica europea que calcula la media de tipos de interés que los bancos de la Eurozona ofrecen para prestar fondos sin garantía a otros bancos en Europa. Desde junio de 2014, los bancos han reducido sus tipos de interés, lo cual indica que tienen mayor confianza en sus clientes para pagar préstamos, lo cual, a su vez, puede afectar los tipos de interés de las hipotecas y dar lugar a un mayor ritmo de actividad inmobiliaria, a medida que cada vez más inversores tienen la seguridad de poder pagar sus compras inmobiliarias.

### PREVISIONES DE CRECIMIENTO ECONÓMICO DE ESPAÑA EN COMPARACIÓN CON ALEMANIA, FRANCIA E ITALIA 2015 - 2017

Fuente: IMF



### CRECIMIENTO DEL PIB ACTUAL Y PREVISIONES PARA ESPAÑA 2012 - 2017

Fuente: ec.europa.eu



### MEDIA DE TIPOS DE INTERÉS DEL EURIBOR 2014 - 2015

Fuente: Hipotecasyeuribor.com





### TIPOS DE CAMBIO

Los tipos de cambio, especialmente entre el euro y la libra esterlina y el dólar estadounidense, también afectan el mercado inmobiliario español. El mayor poder adquisitivo de ambas monedas extranjeras atrae inversores al mercado español, a medida que las transacciones inmobiliarias se vuelven cada vez más atractivas frente a la fuerza de la libra esterlina o el dólar estadounidense.

En 2015, el dólar estadounidense se acercó a la paridad con el euro (una media de 0,90 € por cada dólar estadounidense), cuando tradicionalmente su valor ha variado aproximadamente un 70% frente al euro. En 2015, la libra esterlina tuvo una fuerza similar, con un valor de media de 1,37 € por cada libra esterlina. Tradicionalmente, la libra esterlina ha tenido un valor de alrededor del 120% frente al euro. A principios de 2016, la libra se ha debilitado frente al euro a medida que se acerca la posible salida del Reino Unido de Europa.

### INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

Además de los indicadores económicos que demuestran el valor y la oportunidad de inversión en propiedades españolas, existe una serie de indicadores procedentes del mismo mercado inmobiliario que apuntan a una creciente robustez de este.

En particular, factores externos como un mayor impuesto de timbre en el Reino Unido significa que numerosos inversores inmobiliarios británicos se están fijando más en oportunidades españolas. Los datos procedentes de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) analizan frecuentemente los mercados inmobiliarios europeos para determinar si los precios actuales están sobrevalorando el mercado. En sus últimas evaluaciones, las propiedades españolas están infravaloradas por un 26%. En los casos donde el valor inmobiliario se mide equitativamente entre precio e ingresos, España se sitúa por debajo de mercados inmobiliarios en toda Europa, Estados Unidos y el Reino Unido.

*The Economist* ha pronosticado que los precios inmobiliarios en toda España aumentarán un 6% hasta 2017, por detrás de Malta e Irlanda, las otras dos principales víctimas de la crisis inmobiliaria.

La evaluación se suma a otros análisis, incluido un informe de Tendencias emergentes en el mercado inmobiliario realizado por PwC y el Urban Land Institute, el cual encontró que Madrid se clasifica como la 4ª mejor ciudad europea por su potencial de inversión, con Barcelona en 12ª posición.

### TIPOS DE CAMBIO DEL DÓLAR ESTADOUNIDENSE Y LA LIBRA ESTERLINA FRENTE AL EURO, 2015

Fuente: X-rates.com



### PROPORCIÓN DE INGRESOS COMO INDICADOR DE INFRavalORACIÓN INMOBILIARIA, 2015

Fuente: OCDE





### TURISMO

El turismo en toda España es un indicador útil del grado de interés por el país como oportunidad de estilo de vida, además de ser un indicador del potencial de inversión inmobiliaria. En 2015, España experimentó un año espectacular en cuanto a turismo, con un crecimiento interanual del número de visitas de cerca del 5%. Desde enero a finales de noviembre de 2015 (meses para los cuales se dispone de datos), un total de 64,6 millones de personas visitaron España, un aumento de 3 millones de visitantes respecto a las cifras de 2014 (un crecimiento del 4,8%).

El mayor mercado extranjero para el sector turístico en España sigue siendo el Reino Unido, que representa el 20,7% de todos los visitantes de noviembre (un aumento interanual del 12,6%). El segundo mayor contingente de visitantes (representando un 16,2%) procede de Francia, con cerca de un tercio de visitantes franceses dirigiéndose a Cataluña, mientras que las Baleares fueron más populares con los visitantes alemanes (representando un 65% de todos los visitantes extranjeros y un 13,2% del total nacional).

Cataluña abrió sus puertas a 16,52 millones de visitantes desde enero a noviembre de 2015 y las Baleares (incluida Ibiza) atrajeron 11,55 millones de visitas, lo cual representa un aumento significativo respecto al mismo periodo del año anterior.

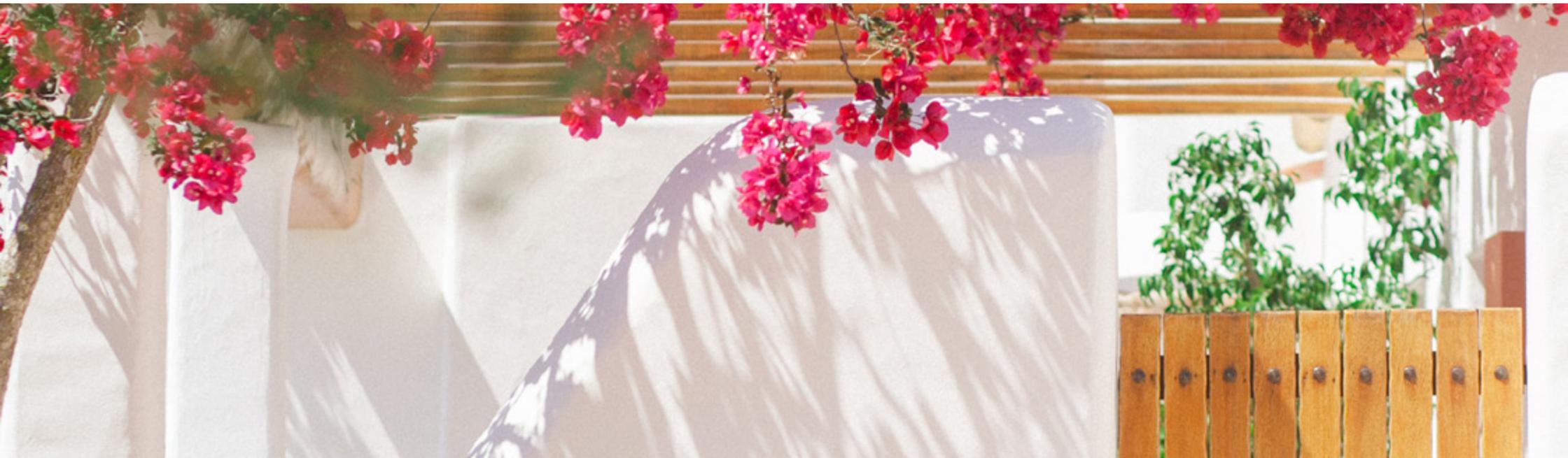
El mayor aumento dentro de las comunidades autónomas de España se dio en Madrid, la cual experimentó un crecimiento del sector turístico del 13%, seguida por Andalucía, donde los populares puntos turísticos de Puerto Banús y Marbella atrajeron un aumento de visitantes del 9%.

### COMPRADORES INMOBILIARIOS EXTRANJEROS

El interés inmobiliario extranjero en España también aumenta interanualmente, con crecimiento cada año desde 2009; en 2015 se observó la mayor inversión de parte de extranjeros en los últimos diez años.

COMPRADORES EXTRANJEROS COMO PROPORCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL, 2006 - 2015

Fuente: Registradores.com





# REGIONES DE LUCAS FOX

ESPAÑA

VISIÓN  
GENERAL

BARCELONA

MARESME

SITGES

MADRID

VALENCIA

COSTA BRAVA

MARBELLA-  
COSTA DEL SOL

IBIZA



## VISIÓN GENERAL DE BARCELONA

- 2015 ha sido un año de recuperación significativo para el mercado inmobiliario barcelonés, principalmente debido a la reactivación del mercado local, además de la mayor demanda de parte de compradores extranjeros. Los precios se nivelaron durante 2015 y, en zonas exclusivas de la ciudad, empiezan a aumentar de nuevo.
- La media de precios de venta en la ciudad de Barcelona fue de 3,392 €/m<sup>2</sup> a finales de 2015, un aumento de 204 € respecto a la media de finales de 2014, una tasa de crecimiento anual del 6,4%. Los distritos del Eixample y la Zona Alta acabaron el año con la media de precios de venta más alta, 3.861 €/m<sup>2</sup> y 4.303 €/m<sup>2</sup>, respectivamente.
- La media de precios de venta de propiedades de lujo para toda la ciudad de Barcelona fue de 4.612,65 €/m<sup>2</sup>, el nivel más alto desde principios de 2013, una tasa de crecimiento anual compuesto del 26,45% durante dos años.



## VISIÓN GENERAL DEL MARESME

- El mercado local ha surgido como el sector más activo en 2015, tanto en términos de número de consultas como transacciones cerradas. Los españoles representan hasta el 43% de las ventas completadas por Lucas Fox en la costa del Maresme en 2015, todas inversiones en primeras residencias.
- Los británicos fueron el segundo segmento más activo del mercado, representando cerca del 19% de las ventas de Lucas Fox en el Maresme. La motivación de compra de los clientes británicos se dividió equitativamente entre primeras residencias, viviendas vacacionales e inversiones. Otras nacionalidades que compraron en el Maresme incluyen compradores procedentes de los Países Bajos, Rusia, Francia y Oriente Medio.
- La media de edad de los compradores en Maresme ronda los 40-55 años.



## VISIÓN GENERAL DE SITGES

- En 2015, los compradores interesados en Sitges eran principalmente extranjeros, aunque hubo un aumento de consultas de parte de compradores locales, incluido un par de transacciones cerradas. Tienden a ser familias jóvenes o parejas de 40 o 50 años que buscan una inversión donde jubilarse.
- La media de precios de venta en Sitges acabó 2015 en 3.581 €/m<sup>2</sup>, 82 €/m<sup>2</sup> por encima de la media del primer semestre de 2014, representando ocho trimestres consecutivos de crecimiento de la media de precios inmobiliarios del municipio. A finales de 2015, la media de precios inmobiliarios de Sitges superó la media de Barcelona por 189 €/m<sup>2</sup>.
- Las propiedades con vistas al mar siempre están en demanda. Las villas unifamiliares con piscina privada y vistas también resultan populares entre aquellas familias que desean mudarse a la zona o que simplemente buscan una casa vacacional. Los apartamentos en el centro y cerca de la playa son populares con todas las edades.



## VISIÓN GENERAL DE MADRID

- En consonancia con el interés internacional, el mercado nacional ha vuelto con fuerza gracias a la predisposición de las instituciones financieras de ofrecer hipotecas con tipos de interés históricamente bajos. Con el acentuado aumento de demanda, los precios inmobiliarios en Madrid incrementaron un 5,6% en el último trimestre de 2015. Tras varios años de inactividad en el sector de la construcción, existe una escasez significativa de producto de calidad en el mercado.
- Los precios para todos los distritos de Madrid en general empezaron a aumentar levemente este año, acabando con la tendencia a la baja observada hasta el último trimestre de 2014, lo cual sugiere que el mercado ha tocado fondo. La ciudad acabó el año con una media de 2.820 €/m<sup>2</sup>, una tasa de crecimiento anual del 4,68%.
- Entre los compradores inmobiliarios de mercado medio y de lujo en Madrid, dos tercios de las compras fueron primeras residencias para mudarse a la capital española. Un número inferior de compradores buscaban propiedades como inversión a largo plazo o para acceder al programa Golden Visa, donde residentes extracomunitarios pueden adquirir propiedades de lujo para recibir el permiso de residencia en España.



## VISIÓN GENERAL DE VALENCIA

- 2015 fue el año de estabilización del mercado inmobiliario valenciano. Tras varios años, el precio de la vivienda valenciana ha dejado de caer y, como norma general, los precios siguen siendo estables, con algunos aumentos leves en algunas ubicaciones. El número de transacciones ha aumentado a lo largo del año, lo cual indica una mejora definitiva del mercado inmobiliario. El aumento de la demanda se ha cumplido con un incremento significativo de la oferta, lo cual ha aportado mayor dinamismo al mercado.
- Aunque es significativamente inferior al punto álgido del mercado en el primer trimestre de 2007, la media de precios de venta en Valencia se ha afianzado desde mediados de 2013, con una media de precios en Ciutat Vella de 4.358 €/m<sup>2</sup> al final del primer semestre de 2015. Para la región en conjunto, la media de precios acabó 2015 en 1.438 €/m<sup>2</sup>, la cual se ha mantenido como la media de los últimos ocho trimestres desde el primer trimestre de 2014.
- La mayoría de los compradores de propiedades valencianas buscan una primera residencia, mudándose tanto desde otras zonas de España o del mundo, o como un cambio previo a la jubilación. Siguiendo las mismas tendencias observadas en 2014, un tercio de los compradores buscaban viviendas vacacionales para su uso personal, y una pequeña proporción de compradores seleccionan su propiedad únicamente como inversión a largo plazo.



## VISIÓN GENERAL DE LA COSTA BRAVA

- Los compradores más activos en el mercado residencial de la Costa Brava en 2015 han sido aquellos procedentes del norte de Europa, especialmente del Reino Unido y Francia, aunque también hemos observado un aumento significativo del número de clientes estadounidenses y españoles. El mayor volumen de ventas de Lucas Fox se ha centrado en la zona central de la Costa Brava, principalmente alrededor de Begur y Palafrugell en la costa, incluidos el pueblo de Begur, Aiguablava, Llafranc, Tamariu y Calella de Palafrugell.
- La media de precios de venta en la Costa Brava osciló entre 1.140 €/m<sup>2</sup> en Cadaqués, al norte de la región, y 1.997 €/m<sup>2</sup> en las zonas de Palafrugell, Tamariu i Llafranc.
- En 2015, la mayoría de los compradores de lujo buscaban segundas residencias o casas de vacaciones en la Costa Brava, mientras que un número menor de compradores estaban interesados en mudarse de forma permanente a la zona, por lo que buscaban una primera residencia. Esto coincide con las motivaciones del comprador en 2014.



## VISIÓN GENERAL DE MARBELLA-COSTA DEL SOL

- La mayoría de compradores en Marbella son extranjeros y la mezcla de nacionalidades es variada, con un mayor porcentaje de compradores procedentes de países del norte de Europa como países escandinavos, el Reino Unido, los Países Bajos, Alemania, Bélgica, Suiza y Francia. Sin embargo, también existe una gran proporción de compradores procedentes del Oriente Medio, Estados Unidos y Asia. La mayoría de estos compradores adquieren segundas residencias, aunque también existe un número significativo de familias, especialmente del norte de Europa, que deciden mudarse a esta zona. El rango de edad de los compradores ha descendido en comparación con años anteriores a 40-50 años.
- Los tres distritos de lujo clave en la región de Marbella aumentaron su media de precios a finales de 2015 respecto a finales de 2014. La exclusiva zona de Benahavís alcanzó 1,911 €/m<sup>2</sup> al final del año. En Marbella, la media de precios creció por encima de la media de finales de 2014 hasta 2.382 €/m<sup>2</sup>, un incremento del 3,25%. Estepona tuvo el mejor rendimiento, aumentando a 1.563 €/m<sup>2</sup>, 125 €/m<sup>2</sup> por encima de la media de finales de 2014 (una tasa de crecimiento anual del 8,69%).



## VISIÓN GENERAL DE IBIZA

- Debido a la fuerza constante de la libra esterlina frente al euro durante la mayor parte de finales de 2015, se ha disparado el interés de parte de compradores británicos en todos los rincones del mercado, asistido por el afianzamiento de la economía británica y el retorno de la confianza en España en sí. Londres está proporcionando una serie constante de consultas de lujo en Ibiza, y han aparecido muchos más inversores a largo plazo, además de aquellos que buscan segundas residencias y adquisiciones de estilo de vida.
- Ibiza ha experimentado un crecimiento constante de la media de precios desde principios de 2013. La media de precios muestra que la capital de Ibiza alcanzó 3.594 €/m<sup>2</sup> a finales de 2015, un aumento respecto a los 2.909 €/m<sup>2</sup> a finales de 2014, una tasa de crecimiento anual significativa del 23,6%.



## PROMOCIONES DE OBRA NUEVA

En Barcelona, Madrid, Marbella e Ibiza, están apareciendo cada vez más proyectos de obra nueva en el mercado, una situación que no se ha dado en los últimos 10 años.

La media de precios de propiedades de lujo en todas estas regiones actualmente está aumentando gracias a las ventas de promociones de obra nueva, que a menudo se venden por un 20% más por metro cuadrado que las viviendas de segunda mano en la misma zona. La demanda actualmente supera la oferta, y existen listas de espera para este tipo de producto.

En todas las zonas, una proporción significativa de estas promociones de obra nueva se venden sobre plano, casi siempre al precio de salida, lo cual demuestra que la confianza está volviendo al mercado.

Cada vez más compradores de estilo de vida, que desean mudarse o comprar viviendas vacacionales en algunos de los destinos más codiciados de España, adquieren promociones de obra nueva como inversión (con vistas a crecimiento de capitales y rentabilidad).

A nivel demográfico, la edad media del inversor es de entre 40 y 50 años y suelen ser empresarios, profesionales, emprendedores que trabajan en el sector financiero, de marketing, de ocio o la industria deportiva.

El tramo principal de los compradores sigue procediendo del norte de Europa, con interés creciente del Oriente Medio y Estados Unidos.

# BARCELONA

ESPAÑA

VISIÓN  
GENERAL

BARCELONA

MARESME

SITGES

MADRID

VALENCIA

COSTA BRAVA

MARBELLA-  
COSTA DEL SOL

IBIZA



**ANÁLISIS DEL  
MERCADO  
Y PREVISIÓN  
PARA 2016**



## BARCELONA: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

Como capital de Cataluña, enclavada entre las colinas de Montjuïc y el mar Mediterráneo, Barcelona se ha convertido en una de las ciudades más interesantes de Europa y un excelente lugar donde comprar una propiedad, tanto como segunda residencia, inversión de alquiler a largo plazo o como primera residencia. En pocos lugares del mundo encontrará un ambiente tan relajado y acogedor en un lugar de suma belleza e importancia cultural. Lucas Fox ofrece una amplia y creciente cartera de propiedades en barrios como Eixample, Diagonal Mar, Gracia, Sarrià y Ciutat Vella, cada uno con su propio encanto y personalidad. Barcelona sigue atrayendo compradores de todo el mundo y cada vez capta más la atención de inversores de estilo de vida, atraídos por las buenas expectativas a largo plazo y una calidad de vida inigualable. En 2016 aparecerán numerosos proyectos de obra nueva en la ciudad, un claro indicio de que la recuperación del mercado inmobiliario está en marcha.

*“EL 2015 HA SIDO UN AÑO DE RECUPERACIÓN SIGNIFICATIVO PARA EL MERCADO INMOBILIARIO BARCELONÉS, PRINCIPALMENTE DEBIDO A LA REACTIVACIÓN DEL MERCADO LOCAL, ADEMÁS DE LA MAYOR DEMANDA DE PARTE DE COMPRADORES EXTRANJEROS.”*

*“LOS COMPRADORES EXTRANJEROS SIGUEN DOMINANDO EL MERCADO DE LUJO, LIDERADO POR LOS BRITÁNICOS GRACIAS A LA FUERZA DE LA LIBRA ESTERLINA FRENTE AL EURO EN 2015.”*



**Karen Storms**  
Directora de ventas,  
Lucas Fox Barcelona

*“El 2015 ha sido un año de recuperación significativo para el mercado inmobiliario barcelonés, principalmente debido a la reactivación del mercado local, además de la mayor demanda de parte de compradores extranjeros,” explica Karen Storms, directora de ventas de Lucas Fox Barcelona. “Los precios se han nivelado y, en zonas exclusivas de la ciudad, empiezan a aumentar de nuevo.”*

*Lucas Fox observó que la actividad de ventas de parte de compradores locales aumentó un 50% durante 2015, un indicio claro de que el mercado inmobiliario se está recuperando bien. Los compradores locales tienden a centrarse en las zonas residenciales del Eixample y la Zona Alta (Galvany y Turó Park, por ejemplo). Los compradores extranjeros siguen dominando el mercado de lujo, liderado por los británicos gracias a la fuerza de la libra esterlina frente al euro en 2015 y a la saludable economía británica. La mayoría busca oportunidades de inversión o segundas residencias en zonas codiciadas de la ciudad como Ciutat Vella, que también ofrecen una buena rentabilidad (a largo plazo). También observamos cada vez más interés de parte de compradores franceses, holandeses y belgas.*

*Las promociones de obra nueva son, sin duda, el producto más popular, al tratarse de transacciones sin complicaciones. Los clientes compran un producto listo para entrar a vivir, normalmente céntrico, con acabados de alta calidad y una buena rentabilidad. La demanda de este tipo de propiedad actualmente supera la oferta, por lo que se suelen vender al precio de salida. Lucas Fox Barcelona tiene entre manos varios proyectos de obra nueva en 2016 y en el futuro, en zonas codiciadas de la ciudad con un excelente potencial de inversión.”*

## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

El punto álgido de la actividad comercial de propiedades en Barcelona fue a principios de 2007, cuando se registraron más de 8.000 transacciones de ventas en el primer mes del año. Sin embargo, desde entonces, las cifras de ventas tanto en Barcelona como en el resto de España han caído significativamente, aunque se ha observado un crecimiento leve y constante cada año desde el segundo trimestre de 2013.

Las transacciones de venta de propiedades en Barcelona siguen una tendencia similar a las del resto de España. Tras el bache distorsionado que se observa en el segundo trimestre de 2013, donde se apresuró el cierre de numerosas ventas antes de que entrara en vigor la reforma fiscal, ha aumentado de manera constante e interanual el número de transacciones inmobiliarias. En 2015, se realizó una media total de ventas en Barcelona de 2.667 transacciones al mes, un crecimiento del 19,8% respecto a la media de 2014.

## VALOR DE TRANSACCIÓN DE LAS COMPRAS REALIZADAS POR RESIDENTES EXTRANJEROS

Entre los compradores extranjeros residentes en España, el valor de la compra de propiedades de segunda mano fue superior en los tres primeros trimestres de 2015 que en el mismo periodo de 2014 (845.769.900 € en T1-T3 de 2015 en comparación con 701.950.400 € en T1-T3 de 2014). A pesar de la poca cantidad de propiedades renovadas y de obra nueva presente en el mercado, el valor de venta de propiedades nuevas adquiridas por extranjeros en Barcelona ha aumentado cada año durante los últimos tres años: compradores extranjeros invirtieron 67.406.500 € en propiedades reformadas y de obra nueva en los tres primeros trimestres de 2015. El valor total de transacción de compras inmobiliarias en Barcelona realizadas por residentes extranjeros en España en los tres primeros trimestres de 2015 creció un 15,6% respecto a las cifras del mismo periodo de 2014.

## PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN BARCELONA

La media de precios de venta en la ciudad de Barcelona fue de 3,392 €/m<sup>2</sup> a finales de 2015, un aumento de 204 € respecto a la media de finales de 2014, una tasa de crecimiento anual del 6,4%. Los distritos del Eixample y la Zona Alta (Les Corts y Sarrià-Sant Gervasi) tuvieron la media de precios de venta más alta del año, de 3.861 €/m<sup>2</sup> y 4.303 €/m<sup>2</sup>, respectivamente. Por primera vez en los últimos cuatro años, cada distrito de Barcelona experimentó un aumento de la media de precios entre T2 2015 y T3 2015, sin embargo, algunos de estos crecimientos se vieron revertidos en los barrios periféricos de Sant Martí, Sant Andreu y Nou Barris en el último trimestre de 2015.

### TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA LIBRE EN BARCELONA PICO (T1 2007) Y T3 2012 - T4 2015

Fuente: Ine.es



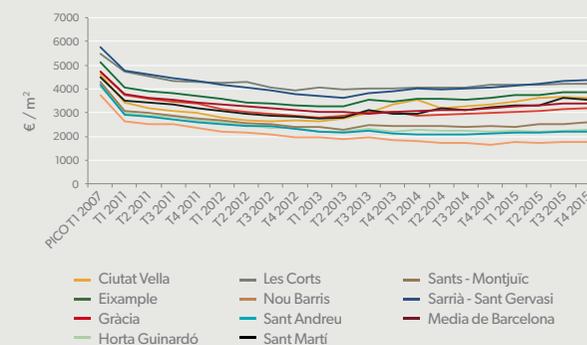
### ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROPIEDADES NUEVAS Y DE SEGUNDA MANO EN BARCELONA: VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTA, 2013 - T3 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



### MEDIA DE PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN LA CIUDAD DE BARCELONA PICO (T1 2007) Y T3 2010 - T4 2015

Fuente: Idealista.com



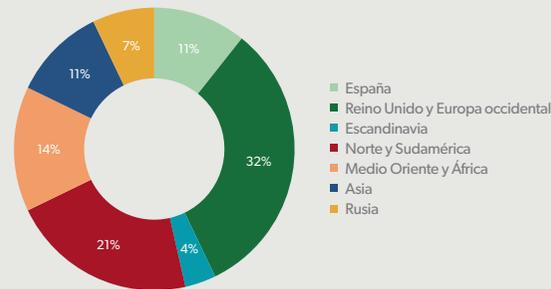
### TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE PROPIEDADES BARCELONESAS VENDIDAS POR ENTRE 450.000 € Y 900.000 €, T1 2012 - T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



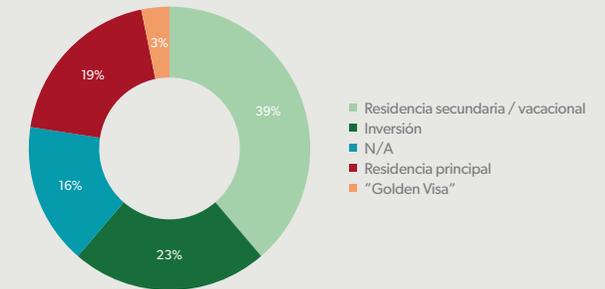
### COMPRADORES INMOBILIARIOS DE MERCADO MEDIO EN LA CIUDAD DE BARCELONA: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



### COMPRADORES INMOBILIARIOS DE MERCADO MEDIO EN LA CIUDAD DE BARCELONA: MOTIVACIÓN DE COMPRA, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



### TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE MERCADO MEDIO EN BARCELONA

La venta de propiedades de mercado medio (es decir, por precios de entre 450.000 € y 900.000 €) en Barcelona ha aumentado cada trimestre respecto al trimestre correspondiente del año anterior desde principios de 2013. En la primera mitad de 2015, se vendieron 830 propiedades de mercado medio en Barcelona, lo cual representa un 19% del total del mercado inmobiliario medio español (una subida respecto al 17,5% del mismo periodo de 2014), y un ritmo de crecimiento general del 21% respecto a las transacciones de venta del periodo correspondiente de 2014.

### PAÍS DE ORIGEN Y MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DE PROPIEDADES DE MERCADO MEDIO

En Lucas Fox, hemos observado algunos cambios en las tendencias del comprador de propiedades de mercado medio en Barcelona en 2015 en comparación con 2014. Los compradores españoles ahora representan una proporción significativa del mercado, emergiendo como un grupo independiente al de compradores del Reino Unido y el oeste de Europa, que mantuvo su representación en el mercado en 2015. En 2015 también se redujo la presencia de compradores rusos en el mercado medio. Está aumentando paulatinamente el número de compradores procedentes del norte y el sur de América y del Oriente Medio respecto a las estadísticas demográficas de ventas de años anteriores.

Las viviendas vacacionales dominan las decisiones de compra (un 38,7% de las motivaciones del comprador) en el mercado inmobiliario medio (con precios de entre 450.000 € y 900.000 €) y una proporción bastante equitativa de compradores busca una inversión (un 22,6% de compradores) o una primera residencia (a menudo para mudarse a Barcelona, un 19,4% de compradores).



## MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO DE LA CIUDAD DE BARCELONA

Sigue creciendo el interés por propiedades de lujo en Barcelona, y el mayor número de transacciones se ha centrado en los últimos tres años.

Resulta difícil calcular la media de precios de propiedades residenciales de lujo en la ciudad de Barcelona, dado que el tipo de producto varía considerablemente, desde apartamentos sin renovación ni terraza en distritos de lujo a áticos más nuevos en promociones en primera línea de mar. Sin embargo, se pueden identificar algunas tendencias en los datos de ventas de transacciones residenciales de lujo de Lucas Fox en los últimos tres años. En general, la media de precios inmobiliarios del mercado de lujo ha aumentado desde 2013 a 2015, la media que más ha crecido siendo la de propiedades de lujo en primera línea de la playa.

Aunque han oscilado debido a la venta de una muestra representativa de propiedades más amplia durante los meses de verano, las tendencias generales muestran que la media de precios del Eixample ha aumentado desde 2013. Todos los distritos registraron aumentos de la media de precios de más de 200 €/m<sup>2</sup> para propiedades de lujo entre finales de 2014 y 2015.

La media de precios de venta de propiedades de lujo para toda la ciudad de Barcelona fue de 4.612,65 €/m<sup>2</sup>, el nivel más alto desde principios de 2013, una tasa de crecimiento anual compuesto del 26,45%.

## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE LUJO

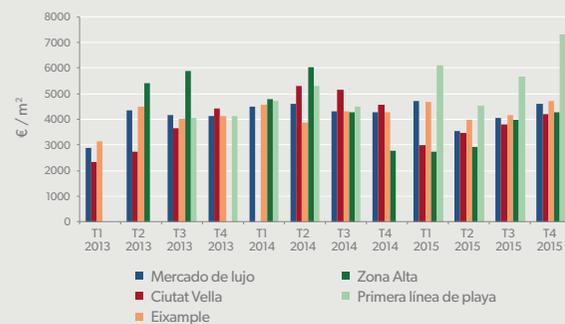
Las ventas inmobiliarias de lujo en Barcelona han seguido una tendencia de crecimiento similar pero más estable que la observada en toda España. Mientras ha aumentado el número

de transacciones de propiedades de lujo desde mediados de 2013, la actividad comercial ha crecido significativamente desde mediados de 2014, una tendencia que también se observa en toda España pero más marcadamente en Barcelona en la primera mitad de 2015.

En el primer semestre de 2015 (para el cual se dispone de datos), se vendieron 161 propiedades valoradas por encima de 900.000 € en toda la provincia de Barcelona, la mayoría de ellas en la ciudad condal. Esto representa un 20,2% de todo el mercado inmobiliario de lujo español, alrededor de la misma proporción del mercado que en 2014.

### MEDIA DE PRECIOS DE VENTA DEL MERCADO DE LUJO DE LA CIUDAD DE BARCELONA, T1 2013 - T4 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



### NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES BARCELONESAS POR UN IMPORTE DE MÁS DE 900.000 € T1 2012 - T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda





### PAÍS DE ORIGEN Y MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DE PROPIEDADES DEL MERCADO LUJO

Siguiendo las tendencias de 2014, los compradores de propiedades de lujo (valoradas por encima de 900.000 €) en Barcelona se dividieron entre Europa y el Reino Unido, el Oriente Medio y China. En 2015, creció la proporción de compradores españoles y los compradores rusos desaparecieron completamente del mercado de lujo.

En 2015, la motivación de compra de propiedades de lujo en Barcelona cambió ligeramente. Cada vez más compradores buscan propiedades para su uso personal (el 50% de compradores, por encima del 19% en 2014), a menudo para mudarse a la ciudad. El resto de compradores se dividen entre viviendas vacacionales (el 25% de compradores) e inversores a largo plazo (16,7% de compradores), y poco más del 8% compran a través del programa *Golden Visa*.

### MERCADO DE ALQUILER EN LA CIUDAD DE BARCELONA

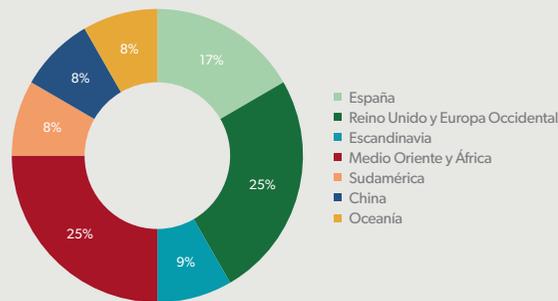
La media de precios de alquiler en la ciudad de Barcelona en general y para cada distrito ha aumentado considerablemente en todos los barrios desde el segundo trimestre de 2013.

En general, la media de precios de alquiler en Barcelona acabó el año en 15,30 €/m<sup>2</sup>, un incremento de 3,20 € respecto a la media de finales de 2014, un aumento del 15,91%. El barrio céntrico de Ciutat Vella y el barrio modernista del Eixample acabaron 2015 con los precios de alquiler más altos: Ciutat Vella tuvo una media de 17,60 €/m<sup>2</sup> (un incremento de 3,20 € respecto a finales de 2014) y Eixample acabó 2015 con una media de 15,70 €/m<sup>2</sup>, un aumento respecto a los 13,10 € a finales de 2014 (un aumento del 19,85% de precios de alquiler en el último año). La media del precio de alquiler de las propiedades alquiladas por Lucas Fox a lo largo de 2015 fue de 16,64 €/m<sup>2</sup>.



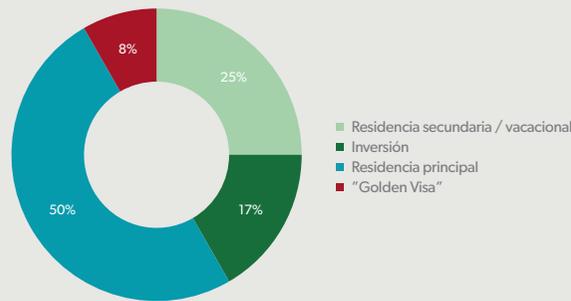
### COMPRADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO DE LA CIUDAD DE BARCELONA: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



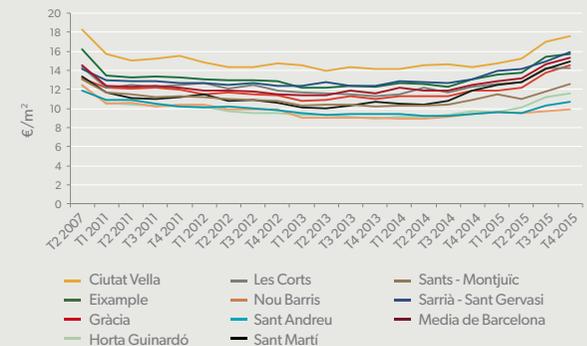
### COMPRADORES DE PROPIEDADES DE LUJO EN LA CIUDAD DE BARCELONA: MOTIVACIÓN DE COMPRA, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



### MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE BARCELONA, PICO (T1 2007) Y T1 2011 - T3 2015

Fuente: Idealista.com





## DEMANDA DE ALQUILER A CORTO PLAZO

Las llegadas al aeropuerto de Barcelona y la cantidad de viajeros que se alojan en apartamentos vacacionales son buenos indicadores tanto de la demanda de alojamiento de alquiler de corta estancia como del posible beneficio de adquirir una propiedad de inversión como alojamiento turístico o para su uso como casa de vacaciones, con algunos ingresos durante los meses en los que no se usa la propiedad personalmente, aunque Ciutat Vella ya no dispone de licencias de alquiler a corto plazo.

Pese al inicio más lento que en 2014, el alojamiento en apartamentos vacacionales volvió a superar el año

anterior; entre mayo y agosto en particular, se volvieron a superar los meses correspondientes de 2014. Hasta noviembre de 2015 (meses para los cuales se dispone de datos), se alojaron 599.984 extranjeros en apartamentos vacacionales, un aumento respecto a los 577.440 turistas alojados durante el mismo periodo de 2014. La cantidad de extranjeros que alquilan apartamentos vacacionales en Barcelona sigue creciendo año tras año, con un crecimiento del 3,9% en 2015.

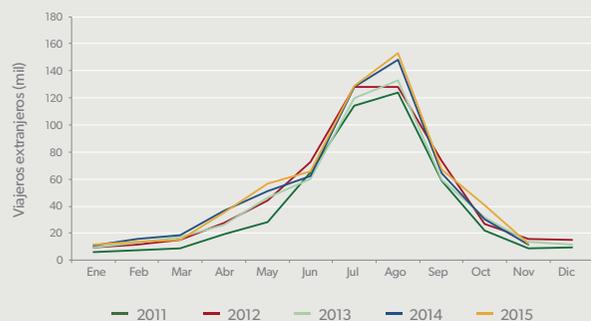
Los datos de llegadas al aeropuerto muestran una tendencia aún más clara. El número de llegadas de pasajeros mensuales al aeropuerto de El Prat de Barcelona ha sido superior cada mes del año respecto a las cifras de 2014 que, a su vez, fue

superior al número de llegadas de 2013. En 2015 se observó un aumento del 5,7% de llegadas de pasajeros respecto a 2014, con un total de 39 millones de pasajeros en 2015.

El número de extranjeros con Cataluña como destino principal, la mayoría de ellos llegados a Barcelona, aumentó de nuevo en los tres primeros trimestres de 2015 (para los cuales se dispone de datos), manteniendo su proporción constante de albergar al 25% de turistas internacionales que visitan España, al igual que en 2014. Al final del tercer trimestre de 2015, el turismo internacional creció un 3,2% respecto al mismo periodo de 2014, con cerca de 14 millones de pasajeros extranjeros que visitan Cataluña, y Barcelona en particular.

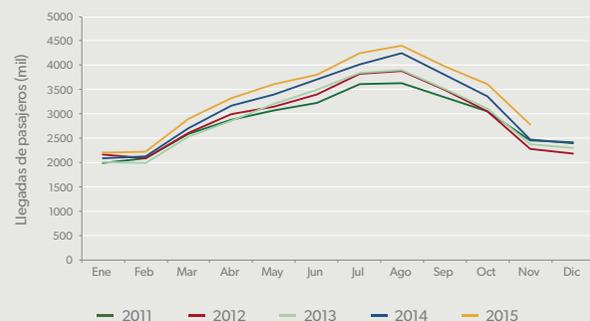
## VIAJEROS EXTRANJEROS ALOJADOS EN APARTAMENTOS VACACIONALES 2011 - T2 2015

Fuente: Ine.es



## LLEGADAS DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE BARCELONA 2011 - T4 2015

Fuente: Aena-aeropuertos.es



## TURISTAS EXTRANJEROS CON DESTINO PRINCIPAL EN CATALUÑA (INCLUIDA BARCELONA), 2011 - T3 2015

Fuente: Frontur.iet.tourspain.es



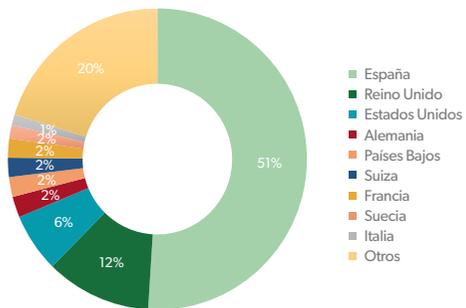


### INTERÉS POR LA WEB

En todas las ventas inmobiliarias residenciales de lujo en la ciudad de Barcelona tramitadas por Lucas Fox en 2015, los países de origen de los compradores internacionales han evolucionado respecto a los tres años anteriores. El interés español ha crecido paulatinamente desde un 44% de visitantes a la página web hasta la proporción actual del 51% de todos los visitantes. Los compradores procedentes del Reino Unido, el norte de Europa, Alemania, Francia y, en particular, los Países Bajos, siguen adquiriendo propiedades de lujo y visitan la página web en proporciones correspondientes, mientras que las compras rusas se han ralentizado considerablemente, y sus visitas a la página web han dejado de liderar la lista de 2015. El interés de parte de compradores estadounidenses también ha aumentado considerablemente.

### INTERÉS POR PROPIEDADES DE BARCELONA: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



### PREVISIONES DE LUCAS FOX

*“Las zonas más codiciadas siguen rindiendo muy bien, con buenos resultados especialmente para promociones de obra nueva. Aunque los datos oficiales muestran aumentos de precios en Barcelona de alrededor del 6%, los datos de Lucas Fox sugieren que los precios siguen siendo estables. Los precios de salida empiezan a descender en línea con las expectativas de los compradores y el margen entre el precio de venta y de salida ha disminuido desde alrededor del 10% al 3%-4% en los últimos años. Observamos un número creciente de compradores locales volviendo al mercado, pero no en las cantidades que se habían previsto. Con una economía local que sigue superando las expectativas y una mayor predisposición de los bancos a conceder hipotecas, esperamos presenciar bastante movimiento en los próximos 12 meses, a medida que inversores tanto nacionales como internacionales aprovechan esta combinación única de factores en uno de las ubicaciones inmobiliarias más codiciadas de Europa.”*

Karen Storms, Lucas Fox Barcelona

### MODELO DE PREDICCIÓN ARBÓREO

por BigML Software

Basándose en las tendencias de los últimos tres años, si el ritmo de crecimiento actual de los niveles de transacciones de ventas y de la media de precios inmobiliarios se mantiene a lo largo de 2016, puede que las ventas de propiedades en Barcelona alcancen una media de 3227 transacciones al mes al final de 2016, un aumento del 17% respecto a las 2667 transacciones de 2015. La media de precios de propiedades en Barcelona podría alcanzar 3.690 €/m<sup>2</sup>, un aumento del 6% respecto a 3.392 €/m<sup>2</sup>.

Los modelos de predicción del mercado inmobiliario medio y de lujo de Barcelona sugieren que, si el Euribor se mantiene a este nivel bajo, aumentará la demanda de propiedades céntricas para su uso como segunda residencia o vivienda vacacional por compradores europeos, lo cual hará subir la media de precios. La presencia de compradores no españoles de toda Europa, Estados Unidos y el Reino Unido que buscan primeras residencias, especialmente en Eixample, también provocará la subida de precios a medida que aumenta la demanda. En general, si se mantiene el ritmo de crecimiento actual, las propiedades de mercado medio y de lujo en Barcelona podrían alcanzar los 5.832,70 €/m<sup>2</sup> aunque, dados los modelos de predicción, se espera que las propiedades del Eixample en particular superen la tendencia de crecimiento actual de este año.

# MARESME



**ANÁLISIS DEL  
MERCADO  
Y PREVISIÓN  
PARA 2016**

ESPAÑA

VISIÓN  
GENERAL

BARCELONA

MARESME

SITGES

MADRID

VALENCIA

COSTA BRAVA

MARBELLA-  
COSTA DEL SOL

IBIZA



## MARESME: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

La costa del Maresme, que empieza a solo 15 km al norte de la ciudad de Barcelona, ha experimentado un aumento del 350% del número de compradores internacionales en la última década, atraídos principalmente por su excelente acceso a la capital catalana y su estilo de vida único. Existen muy pocas localidades en el Mediterráneo que gocen de la extraordinaria diversidad de oportunidades de estilo de vida que ofrece el Maresme: con más de 30 km de playas de arena, numerosos puertos, clubes deportivos, campos de golf, 4.000 hectáreas de parques naturales protegidos, un microclima único, un sinfín de restaurantes de alta calidad, su propia denominación de origen y fácil acceso a una de las ciudades cosmopolitas más celebradas de Europa. Lucas Fox Maresme ofrece una excepcional selección de propiedades en venta y alquiler, entre ellas propiedades en primera línea de la playa, villas con vistas al mar, casas adosadas y propiedades de piedra tradicionales. Lucas Fox Maresme también ofrece una amplia selección de propiedades de lujo en algunas de las urbanizaciones residenciales más exclusivas de la comarca, entre ellas Can Teixidó en Alella, Sant Beger en Teià y Supermaresme y Rocaferrera en Sant Andreu de Llavaneres.

*“EL VOLUMEN DE VENTAS AÑO TRAS AÑO HA AUMENTADO, ASÍ COMO EL NIVEL DE INTERÉS DE PARTE DE COMPRADORES POTENCIALES EN GENERAL.”*



**Tom Maidment**  
Socio, Lucas Fox Maresme

*“Ha sido un buen año para el mercado inmobiliario del Maresme,” explica Tom Maidment, socio de Lucas Fox Maresme. “El volumen de ventas año tras año ha aumentado, así como el nivel de interés de parte de compradores potenciales en general. Quizás el mayor cambio que hemos notado ha sido el aumento de demanda de parte de compradores locales, ahora el segmento más activo del mercado del Maresme. Más del 50% de las consultas recibidas por la oficina del Maresme provienen de compradores nacionales y casi el 40% de las ventas finalizadas de Lucas Fox las cerraron clientes internacionales.”*

*El mercado local ha sido el sector más activo en 2015, tanto en términos de consultas como de transacciones cerradas. Los británicos fueron el segundo segmento más activo del mercado. La motivación de compra de los clientes británicos se dividió equitativamente entre primeras residencias, viviendas vacacionales e inversiones. Otras nacionalidades que*

*compraron en el Maresme incluyen compradores procedentes de los Países Bajos, Rusia, Francia y Oriente Medio. La media de edad de los compradores del Maresme ronda los 40-55 años.*

*Las casas unifamiliares con vistas al mar siguen siendo las propiedades más codiciadas por los compradores de la zona del Maresme, aunque hay bastante demanda de viviendas adosadas en promociones residenciales con instalaciones comunitarias, especialmente en el centro de Alella, El Masnou y Premià de Dalt. El rango de precios donde ha habido más movimiento en 2015 se ubica entre 450.000 € y 1.100.000 €, y la media de consultas recibidas por Lucas Fox fue de 600.000 €. El mercado de lujo ha visto poco movimiento en 2015, parcialmente debido a la ausencia continua de compradores rusos.*

*El principal impulsor para numerosos compradores locales e internacionales en El Maresme es su proximidad a la ciudad de Barcelona y, para gran parte de los compradores internacionales, su proximidad a colegios internacionales.*

*Existen muy pocas construcciones de obra nueva en la zona del Maresme, por lo que la oferta se ha visto más o menos limitada a propiedades de segunda mano. Sin embargo, se acaba de introducir al mercado una promoción de obra nueva sobre plano de 50 apartamentos cerca del centro de Alella, y cerca del 80% de las unidades se vendieron en los primeros días de comercialización, lo cual demuestra que existe una demanda significativa de propiedades de obra nueva en ubicaciones codiciadas en el Maresme.*

*La tendencia clave ha sido el retorno del mercado nacional. Muchos compradores locales han estado esperando que las condiciones de mercado estuvieran a su favor y parece que este momento ha llegado, estimulado por el aumento de la oferta de hipotecas, la caída de precios y la recuperación de la economía española. El número de compradores británicos también ha aumentado significativamente, atraídos por los bajos precios inmobiliarios y tasas de intercambio favorables.”*



### MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO EN MARESME

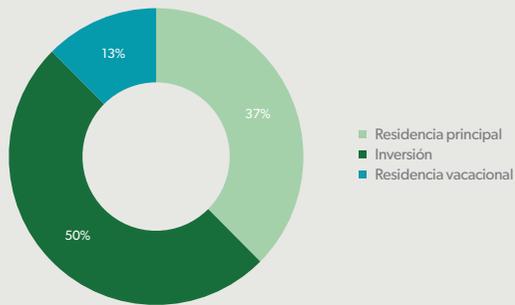
Gran parte de los compradores de lujo en la costa del Maresme han comprado propiedades para su uso privado, principalmente como primera residencia (37,5%). El 2015 ha observado cambios significativos respecto a las motivaciones de 2014. Este año, existe un número mucho mayor de compradores que exponen que adquieren propiedades como inversión a largo plazo.

En 2015 se observaron cambios demográficos en cuanto al país de origen de los compradores de propiedades de lujo en la costa del Maresme. En particular, los compradores españoles entraron al mercado de forma agresiva, representando cerca de dos quintas partes de todos los compradores en 2015, mientras que en 2014 ni siquiera representaban un sector demográfico del mercado de lujo. Se redujo el número de compradores de Rusia y Oriente Medio en 2015, mientras que la cantidad de compradores del Reino Unido y el norte de Europa creció.

El interés generado en la página web de Lucas Fox por las propiedades del Maresme se correspondió en grandes rasgos a los patrones de 2014, donde los compradores españoles y británicos dominaron el mercado. Sin embargo, a diferencia de 2014, cuando el interés ruso predominaba a pesar de la debilitación del rublo, este interés disminuyó significativamente durante 2015.

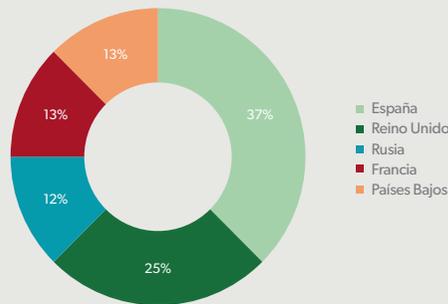
#### MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DEL MERCADO DE LUJO EN EL MARESME 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



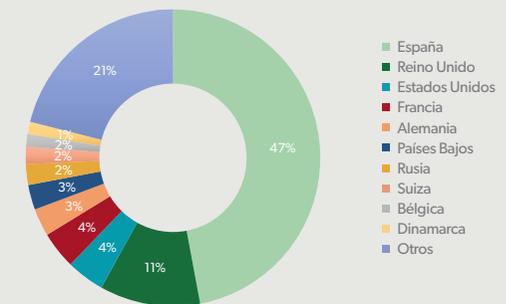
#### COMPRADORES DE PROPIEDADES DE LUJO EN LA COSTA DEL MARESME: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



#### INTERÉS POR PROPIEDADES DE LA COSTA DEL MARESME: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox



### PREVISIONES DE LUCAS FOX

*“El año empieza con buen pie. Los precios inmobiliarios han caído alrededor de un 40% desde el punto álgido del mercado y están surgiendo oportunidades interesantes para aquellos compradores interesados en invertir en la zona. Actualmente, por ejemplo, existe la posibilidad de adquirir propiedades de segunda mano que requieren reformas en Can Teixidó, la urbanización residencial más codiciada de Alella, por cerca de 1 millón de euros. Esto hubiera sido imposible unos años atrás.*

*Si el mercado local sigue resurgiendo al mismo ritmo que en 2015, prevemos que el volumen de ventas volverá a aumentar de nuevo en el Maresme en 2016. Las propiedades con precios ajustados en ubicaciones de lujo con un rango de precios de entre 500.000 € y 800.000 € deberían venderse con facilidad, a medida que la demanda aumenta y la competencia entre compradores internacionales y locales estimula aún más la actividad comercial del mercado.”*

Tom Maidment, Lucas Fox Maresme

# SITGES

ESPAÑA

VISIÓN  
GENERAL

BARCELONA

MARESME

SITGES

MADRID

VALENCIA

COSTA BRAVA

MARBELLA-  
COSTA DEL SOL

IBIZA



ANÁLISIS DEL  
MERCADO  
Y PREVISIÓN  
PARA 2016

## SITGES: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

Este animado pueblo cosmopolita, a solo 40 km al suroeste de Barcelona, se encuentra en una ubicación ideal entre el Parque Natural del Garraf y el mar Mediterráneo. Lucas Fox Sitges ofrece una amplia selección de propiedades en venta, entre ellas villas de lujo con vistas al mar en las zonas residenciales de Can Girona, Vallpineda y La Levantina, y apartamentos de lujo en Parc del Mar, además de viviendas en primera línea de mar en las zonas de Terramar y Vinyet. Sitges sigue siendo un destino de inversión popular para compradores europeos gracias a la amplia selección de colegios internacionales y su público internacional, y en los últimos meses el municipio también ha presenciado un aumento significativo del número de compradores locales.

*“ESTAMOS OBSERVANDO UN CAMBIO DE ACTITUD DE NUESTROS CLIENTES, LOS CUALES MUESTRAN UNA MAYOR URGENCIA POR ENCONTRAR UNA PROPIEDAD QUE ENCAJE CON SUS NECESIDADES.”*

*“LAS PROPIEDADES CON VISTAS AL MAR SIEMPRE ESTÁN EN DEMANDA. LAS VILLAS UNIFAMILIARES CON PISCINA PRIVADA Y VISTAS TAMBIÉN RESULTAN POPULARES ENTRE AQUELLAS FAMILIAS QUE DESEAN MUDARSE A LA ZONA O QUE SIMPLEMENTE BUSCAN UNA CASA VACACIONAL.”*



**Rachel Haslam**  
Directora, Lucas Fox Sitges

*“El 2015 fue un buen año para la oficina de Sitges de Lucas Fox,” explica Rachel Haslam, directora de Lucas Fox Sitges. “Hemos ampliado nuestro equipo para satisfacer la creciente demanda. Estamos observando un cambio de actitud de nuestros clientes, los cuales muestran una mayor urgencia por encontrar una propiedad que encaje con sus necesidades y, cuando ven algo que les gusta, prefieren mover ficha antes de que lo haga otra persona. Nuestras propiedades más codiciadas no están en el mercado durante mucho tiempo.”*

*Nuestros compradores clave son principalmente extranjeros, aunque recientemente hemos observado un aumento de consultas de parte de compradores locales. Tienden a ser familias jóvenes o parejas de entre 40 y 50 años que buscan una inversión donde jubilarse.*

*Las propiedades con vistas al mar siempre están en demanda. Las villas unifamiliares con piscina privada y vistas también resultan populares entre aquellas familias que desean mudarse a la zona o que simplemente buscan una casa vacacional. Los apartamentos en el centro y cerca de la playa son codiciados por parejas de todas las edades.*

*En 2015, hubo un aumento de compradores belgas y alemanes. Buscan una vivienda vacacional en un clima más soleado, por lo que suelen escoger Francia o España. Los clientes británicos siguen representando nuestro mayor grupo de compradores.”*

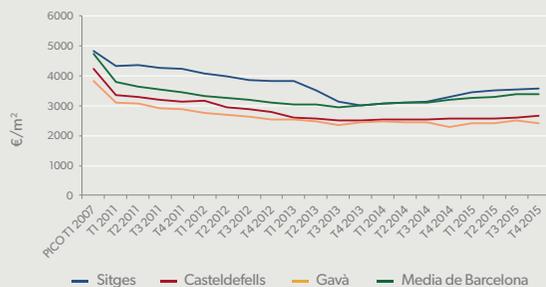
## PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN SITGES

La media de precios en Sitges acabó 2015 en 3.581 €/m<sup>2</sup>, 82 €/m<sup>2</sup> por encima de la media del primer semestre de 2014, lo cual representa ocho trimestres consecutivos de crecimiento de la media de precios inmobiliarios del municipio. A finales de 2015, la media de precios inmobiliarios de Sitges superó la media de Barcelona por 189 €/m<sup>2</sup>. El 2015 observó un aumento de la media de precios de venta en Castelldefels (hasta 2,672 €/m<sup>2</sup>. un crecimiento anual de 3,6%) y un descenso leve en Gavà, donde la media de precios de venta acabó el año en 2.400 €/m<sup>2</sup>, solo 5 €/m<sup>2</sup> por debajo de los precios de mediados de año, erradicando el aumento de 100 €/m<sup>2</sup> observado en el tercer trimestre.

Sitges lidera un patrón emergente evidente desde el tercer trimestre de 2013, donde Sitges, Castelldefels y Barcelona han crecido de manera constante. La media de precios de venta de Sitges ha crecido un 8,65% en los últimos 12 meses.

### MEDIA DE PRECIOS DE VENTA EN SITGES PICO (T1 2007) Y T1 2011 - T4 2015

Fuente: Idealista.com



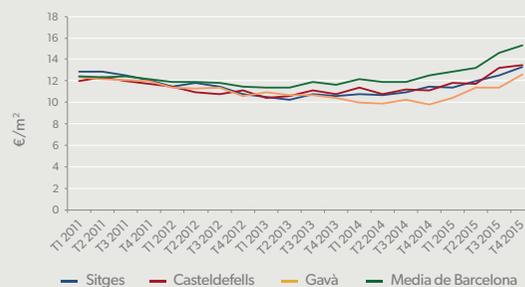
## MERCADO DE ALQUILER DE SITGES

La media de precios de alquiler de Sitges observó un salto pronunciado en 2015, alcanzando 13,30 €/m<sup>2</sup> a finales de año, un aumento de 15,7% respecto la media de finales de 2014. La media de precios de alquiler en Gavà y Castelldefels creció más de 2,00 €/m<sup>2</sup> por encima de la media de 2014, acabando el año en 12,60 €/m<sup>2</sup> y 13,50 €/m<sup>2</sup>, respectivamente. La media de precios de alquiler ha observado un crecimiento constante en la zona desde el segundo trimestre de 2014.

El mercado de alquiler a corto plazo es especialmente optimista en y alrededor de Sitges. Por ejemplo, una casa familiar en las colinas con piscina, situada a 10 minutos de Sitges, puede comprarse por entre 400.000 € y 500.000 €, y a su vez, alcanzar una rentabilidad de entre 2.500 € y 3.000 € por semana en temporada alta. Asimismo, un atractivo apartamento de 2 dormitorios en primera línea de mar alcanzaría un precio similar y podría alquilarse con más facilidad durante los meses más tranquilos del año.

### MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER EN SITGES T1 2011 - T4 2015

Fuente: Idealista.com





### MERCADO INMOBILIARIO MEDIO Y DE LUJO EN SITGES

En 2015 hubo mucha actividad de venta en el mercado inmobiliario de lujo de Sitges. El volumen de transacciones de propiedades ascendió a 9,79 millones de euros, cerca del triple del volumen total de ventas de 2014, que fue de 3,93 millones de euros.

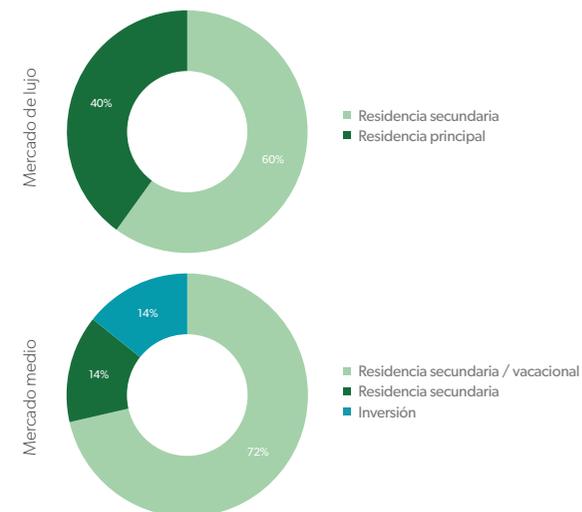
Gran parte de los compradores del mercado de lujo consideran Sitges como un lugar donde tener una casa de vacaciones (66,7%), mientras que el 25% piensa usar su propiedad como primera residencia. En general, las motivaciones de compra son las mismas tanto para el mercado medio como el de lujo, donde algunos inversores oportunistas desean comprar propiedades de mercado medio como parcelas vacías donde construir casas de obra nueva como inversión. Las motivaciones de compra para Sitges no han cambiado mucho en los últimos años, dado que su acceso a las playas, instalaciones recreativas y los servicios de la ciudad de Barcelona, junto con la belleza natural de la zona y el encanto del casco antiguo, siguen atrayendo compradores de viviendas vacacionales y residentes que buscan una mejor calidad de vida.

El 2015 presentó una concordancia en el sector demográfico entre compradores de propiedades del mercado medio y de lujo en Sitges. Los compradores británicos siguen dominando el mercado y la mayoría de los compradores restantes provienen del norte de Europa y los países escandinavos. A diferencia de otras zonas de la costa catalana, no está aumentando el número de compradores españoles en este mercado, el cual resulta de interés principalmente para compradores internacionales que buscan una mejor calidad de vida o una vivienda vacacional accesible.

En Lucas Fox, es más probable que la clientela interesada en invertir en Sitges sea extranjera: poco más de un tercio de todo el interés se genera dentro de España, el resto proviene del Reino Unido y el oeste de Europa, un 5,5% de Estados Unidos. Existe una gran diversidad de interés internacional, dado que el 18,9% del resto de visitantes a la página web procede de más de 125 países a nivel mundial. Esto encaja con las tendencias del año anterior.

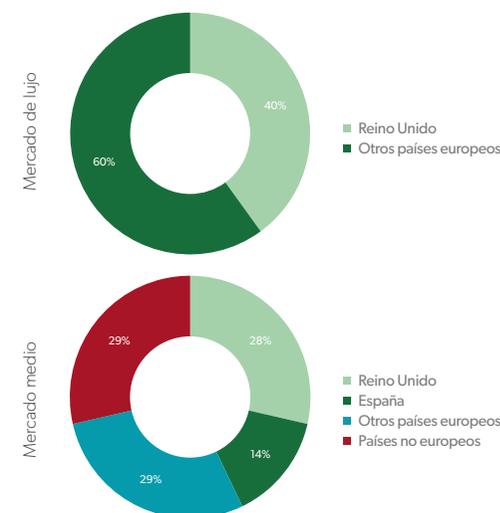
### MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DEL MERCADO MEDIO Y DE LUJO DE SITGES, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



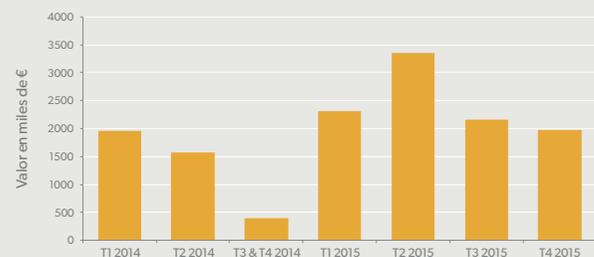
### COMPRADORES DE PROPIEDADES DEL MERCADO MEDIO Y DE LUJO EN SITGES: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



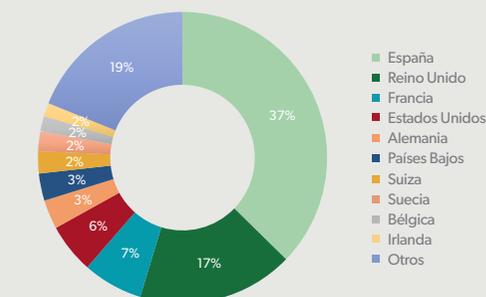
### VOLUMEN DE VENTAS DEL MERCADO DE LUJO DE SITGES T1 2014 - T4 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



### INTERÉS POR PROPIEDADES EN SITGES: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox



### PREVISIONES DE LUCAS FOX

*“El 2015 ha sido un año positivo donde nos hemos ido alejando de la crisis y, además, la confianza de los compradores está aumentando. Actualmente se está construyendo bastante obra nueva en Sitges y esto siempre es una buena señal. Lo que queda de 2016 promete. El año empezó con buen pie y estamos recibiendo numerosas consultas y, en consecuencia, visitas de compradores de todas las nacionalidades, con un aumento notable de compradores locales. Estos compradores buscan propiedades con todo tipo de presupuestos. Nuestros compradores actuales tienden a estar listos para actuar con rapidez una vez hayan encontrado esa propiedad especial que encaja con sus requisitos. En cuanto a inversiones, Sitges resulta cada vez más atractiva para compradores. El mercado de alquiler a corto plazo está floreciendo. De hecho, existe una escasez de alquileres a largo plazo, dado que los propietarios han caído en la cuenta de que pueden obtener mayores ingresos alquilando a corto plazo, con la ventaja añadida de que pueden emplear la propiedad para uso personal en los meses más tranquilos del año.”*

Rachel Haslam, Lucas Fox Sitges

### MODELO DE PREDICCIÓN ARBÓREO

por BigML Software

Basándose en las tendencias de los últimos tres años, si el ritmo de crecimiento actual de la media de precios inmobiliarios se mantiene a lo largo de 2016, se espera que la media de precios en Sitges acabe el año en 3.891 €/m<sup>2</sup>.

# MADRID



**ANÁLISIS DEL  
MERCADO  
Y PREVISIÓN  
PARA 2016**

**ESPAÑA**

**VISIÓN  
GENERAL**

**BARCELONA**

**MARESME**

**SITGES**

**MADRID**

**VALENCIA**

**COSTA BRAVA**

**MARBELLA-  
COSTA DEL SOL**

**IBIZA**

## MADRID: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

La tercera ciudad más grande de Europa y un centro empresarial internacional clave, Madrid goza de algunos de los monumentos patrimoniales y culturales más importantes de España, una creciente escena gastronómica y un nivel de vida inspirador. Esta animada capital ofrece una amplia variedad de propiedades, desde apartamentos tradicionales y contemporáneos en distritos como Salamanca y Chamberí, hasta viviendas familiares espaciales en los suburbios de la ciudad. La cartera inmobiliaria de Lucas Fox Madrid también incluye propiedades en los exclusivos barrios de Aravaca, La Moraleja y Las Rozas. El año pasado observó el retorno de un número creciente de compradores locales al mercado, además de un mayor número de inversores procedentes del norte de Europa, América y el Oriente Medio. Los precios inmobiliarios siguen siendo atractivos en comparación con 8 años atrás, y en algunas zonas exclusivas de la capital, los precios han vuelto a empezar a crecer de forma constante.

*“El mercado inmobiliario madrileño se ha activado especialmente durante 2015,”* explica el director de Lucas Fox Madrid, Rod Jamieson. *“Aunque en 2014 empezamos a recibir interés de parte de inversores extranjeros, principalmente interesados en investigar el mercado del momento, ha sido en 2015 cuando se han empezado a cerrar transacciones. En consonancia con el interés internacional, el mercado nacional ha vuelto con fuerza gracias a la predisposición de las instituciones financieras de ofrecer hipotecas con tipos de interés históricamente bajos. Con el acentuado aumento de demanda, los precios inmobiliarios en Madrid incrementaron un 5,6% en*

*“LUCAS FOX HA TENIDO SU MEJOR TRIMESTRE HASTA LA FECHA Y EL EQUIPO SE ESTÁ EXPANDIENDO RÁPIDAMENTE PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE ESTA ACTIVIDAD CRECIENTE.”*



**Rod Jamieson**

Director, Lucas Fox Madrid

*el último trimestre. Tras varios años de inactividad en el sector de la construcción, hoy estamos en una situación donde existe una clara escasez de productos de calidad disponibles en el mercado. Lucas Fox Madrid ha tenido su mejor trimestre hasta la fecha y el equipo se está expandiendo rápidamente para satisfacer las necesidades de esta actividad creciente.*

*Existen varios perfiles de comprador interesados en comprar una propiedad en Madrid, entre ellos compradores internacionales y locales. Estamos recibiendo peticiones de compradores de toda España que desean invertir en la capital, tanto como inversión como para su uso como segunda residencia. Los compradores internacionales se pueden dividir en dos grupos, aquellos que buscan una residencia permanente a través del programa Golden Visa, principalmente procedentes del Oriente Medio y Asia, y aquellos que buscan una segunda residencia de lujo, a menudo procedentes de Latinoamérica, el Reino Unido y Francia. La mayoría de la demanda se centra en las zonas clave más céntricas de la ciudad, como los barrios de Salamanca, Chamberí, Justicia y Cortes. Los compradores que prefieren los suburbios, principalmente familias con niños, buscan estar cerca de las zonas de La Moraleja, Pozuelo y Aravaca, donde existe una amplia selección de colegios internacionales.*

*El tipo de propiedad bajo mayor demanda suelen ser apartamentos de entre 80 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup> con 2 dormitorios y 2 cuartos de baño, situados en edificios clásicos renovados en codiciadas ubicaciones céntricas de Madrid, con un valor de entre 500.000 € y 1 millón de euros.*

*Este tipo de propiedad es ideal como inversión de alquiler o como segunda residencia, dado que se puede adaptar a todo tipo de inquilinos, tanto si se trata de profesionales jóvenes y estudiantes universitarios como parejas, familias jóvenes o jubilados. Según los precios de alquiler en Madrid, existe la posibilidad de obtener una rentabilidad anual de entre el 4% y el 5% con este tipo de propiedades.*

*En el rango más exclusivo del mercado, también existe mucha demanda de apartamentos de lujo más grandes, de entre 150m<sup>2</sup> y 250m<sup>2</sup>, con 3 o 4 dormitorios, en edificios históricos renovados con servicios como conserje, gimnasio y spa. Las zonas donde está más codiciado este tipo de propiedad son los barrios de Salamanca y Chamberí. Son principalmente compras de segundas residencias, situadas cerca de las boutiques de moda y los restaurantes de mayor calidad que ofrece la capital.*

*2015 ha visto un gran número de inversores procedentes de Londres, Miami y Dubai. La depreciación del euro en los últimos meses ha creado una afluencia de clientes con liquidez en libras esterlinas y dólares estadounidenses que quieren aprovechar las oportunidades que ofrece el cambio de moneda. Al ser Londres uno de los centros de negocios más cosmopolitas del planeta, hemos presenciado la llegada de una amplia variedad de nacionalidades de todos los rincones del mundo. Miami es donde residen numerosos latinoamericanos adinerados. Los clientes procedentes de Venezuela, México y Colombia han participado activamente en el mercado madrileño. Por último, dado que Dubai es la ciudad del Oriente Medio donde se acumula gran parte de la riqueza de residentes de toda la región, la intensificación del conflicto de la zona ha provocado interés de parte de clientes procedentes de Siria, Kuwait y Arabia Saudí.”*



## TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA EN MADRID

La Comunidad de Madrid se ajusta estrechamente a los patrones de ventas nacionales, al igual que en los dos últimos años. En 2015 se realizaron en Madrid una media de 3.750 transacciones de venta al mes, un aumento respecto a la media de 3,276 transacciones mensuales observada en 2014. Esto representa una media de crecimiento de transacciones inmobiliarias del 14,5% en el último año.

## VALOR DE TRANSACCIÓN DE LAS COMPRAS REALIZADAS POR RESIDENTES EXTRANJEROS

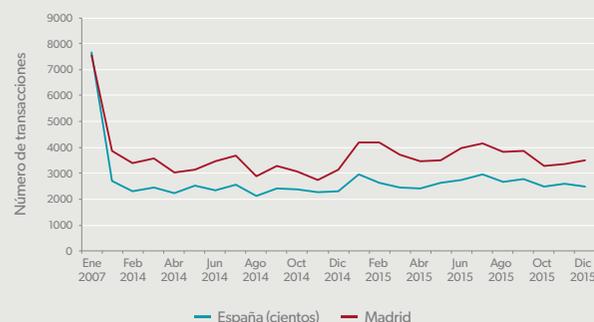
Entre los compradores extranjeros residentes en España, el valor de transacción de las compras aumentó cada trimestre de 2015 respecto a los niveles de 2014 que, a su vez, ha seguido la tendencia creciente de valores de transacción trimestrales desde principios de 2013. El valor total de transacciones en Madrid realizadas por inversores internacionales para los tres primeros trimestres de 2015 superó los 543 millones de euros, un crecimiento del 29,46% respecto al total de transacciones realizadas por compradores extranjeros durante el mismo periodo de 2014.

## PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN MADRID

Los distritos de lujo claves en Madrid siguen mostrando una media de precios creciente en 2015, a medida que la mayor demanda de propiedades influye en los precios de salida. A finales de 2015, en el centro de Madrid, la media de precios aumentó durante cinco trimestres consecutivos y acabó el año en 3.568 €/m<sup>2</sup>. Los distritos adinerados de Chamberí, Chamartín y Salamanca también siguen creciendo cada trimestre, alcanzando 3.760 €/m<sup>2</sup>, 3.790 €/m<sup>2</sup> y 4.370 €/m<sup>2</sup>, respectivamente. Los precios de los distritos madrileños en general empezaron a aumentar levemente este año, acabando la tendencia a la baja observada hasta el último trimestre de 2014. Esto sugiere que el mercado ha tocado fondo. La media de precios de la ciudad acabó el año en 2.820 €/m<sup>2</sup>, un crecimiento anual del 4,68%.

## TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA LIBRE EN MADRID PICO (T1 2007) Y 2014 - T4 2015

Fuente: Ine.es



## ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROPIEDADES NUEVAS Y DE SEGUNDA MANO EN MADRID: VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTA 2013 - T3 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



## MEDIA DE PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN LOS DISTRITOS DE LUJO CLAVES DE MADRID, PICO 2007 Y T1 2011 - T4 2015

Fuente: Idealista.com



## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE MERCADO MEDIO EN MADRID

Las ventas inmobiliarias de mercado medio en Madrid (donde se venden propiedades de entre 450.000 € y 900.000 €) siguen tendencias similares a las ventas del resto de España; Madrid representa un tercio del total del mercado inmobiliario medio español. En la primera mitad de 2015, se vendieron 1.549 propiedades en Madrid por entre 450.000 € y 900.000 €, 163 propiedades más que en el mismo periodo del año anterior, representando un crecimiento anual del 11,76%.

## MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO EN MADRID

En el primer semestre de 2015, se vendieron 242 propiedades por un valor de más de 900.000 € en Madrid, lo cual representa el 30,4% del mercado inmobiliario de lujo. El número de transacciones de propiedades de lujo creció un 38,29% durante la primera mitad de 2015 por encima de los niveles de ventas en los dos primeros trimestres de 2014.

## MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DEL MERCADO MEDIO Y DE LUJO EN MADRID

En cuanto a los compradores inmobiliarios de mercado medio y de lujo en Madrid, dos tercios de las compras son como primera residencia, a menudo tras mudarse a la capital española. Un número menor de compradores buscan propiedades como inversión a largo plazo o para acceder al programa de Golden Visa, donde residentes extracomunitarios pueden adquirir una propiedad de lujo para recibir la residencia española.

En concordancia con las motivaciones de compra, se puede observar que gran parte de los compradores de propiedades de mercado medio y de lujo en Madrid proceden de fuera de España. Las estadísticas demográficas de compradores siguen las tendencias de 2014, donde los compradores europeos de fuera de España conforman la mitad del mercado.

### NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES MADRILEÑAS DE ENTRE 450.000 € Y 900.000 € T1 2012 - T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



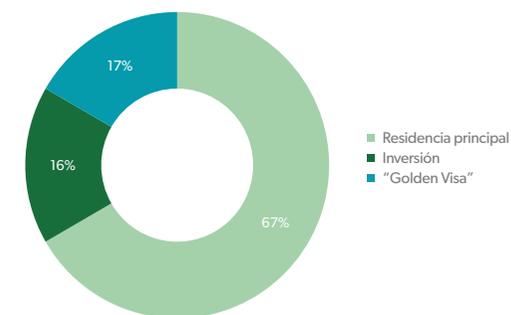
### NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES MADRILEÑAS POR UN IMPORTE DE MÁS DE 900.000 € T1 2012 - T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



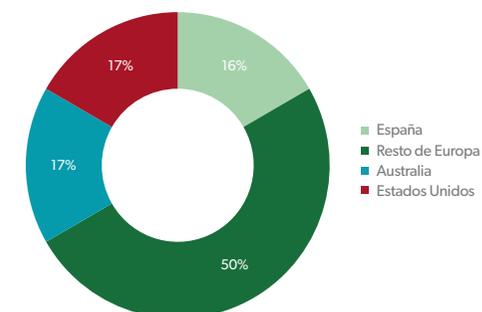
### COMPRADORES INMOBILIARIOS DE LUJO: MOTIVACIONES DE COMPRA EN MADRID, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



### COMPRADORES INMOBILIARIOS DE LUJO: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



## MERCADO DE ALQUILER EN MADRID

La media de la ciudad de Madrid y sus distritos de lujo observó un buen crecimiento a lo largo de 2015, en contraste con la tendencia de 2014, donde la media de precios de alquiler se mantuvo estable durante todo el año. La media de precios de alquiler aumentó en todos los distritos de lujo y en la ciudad de Madrid en conjunto.

El centro de la ciudad fue el barrio con mayor crecimiento, acabando el año con una media de alquiler de 15,30 €/m<sup>2</sup>, un aumento del 11,68% respecto a las cifras de 2014. El prestigioso distrito de Salamanca aumentó a una media de 15,00 €/m<sup>2</sup> a finales de 2015, un incremento del 8,7% respecto a la media de finales de 2014. En Chamartín y Chamberí también subió la media a 13,20 €/m<sup>2</sup> y 14,60 €/m<sup>2</sup>, respectivamente.

## TURISMO

Los datos de llegadas al aeropuerto representan un indicador claro de la demanda de propiedades y de la ciudad de Madrid. En 2015, las llegadas de pasajeros al aeropuerto de Barajas de Madrid aumentaron un 11,9% respecto al año anterior, un mayor índice de crecimiento que en 2014. En 2015, pasaron 46,8 millones de pasajeros por el aeropuerto de Barajas de Madrid.

El turismo internacional en la capital española también creció en 2015, y registró un aumento del 10,8% respecto a los niveles del periodo de 12 meses anterior (desde el cuarto trimestre de 2014 hasta el final del tercer trimestre de 2015, el periodo para el cual se dispone de datos). Aunque el número de viajeros internacionales cayó dramáticamente durante los meses de verano, el número de visitantes internacionales acumulados en los tres primeros trimestres de 2015 fue superior al mismo periodo de 2014. A diferencia de otras zonas turísticas de España, los turistas internacionales suelen visitar Madrid en primavera y otoño, en lugar de en verano. En los tres primeros trimestres de 2015, 3,8 millones de turistas internacionales visitaron la ciudad, representando el 7% de todo el mercado turístico internacional en España.

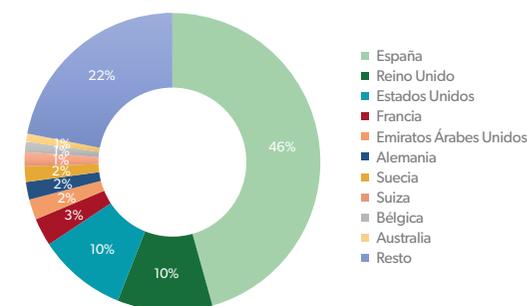
## INTERÉS POR LA WEB

El interés internacional por el mercado inmobiliario de lujo en Madrid se divide bastante equitativamente entre las diferentes nacionalidades. Aunque los inversores españoles representan el 45,6% de todos los visitantes de la página web, los compradores procedentes del Reino Unido y Europa (18%) siguen mostrando interés por propiedades en la capital española. También cuenta con interés de Australia, los Estados Unidos, el Oriente Medio

y Argentina. Las estadísticas de visitantes se corresponden con las tendencias del año anterior, aunque el aumento de visitantes españoles ha reducido levemente la proporción de visitantes internacionales.

### INTERÉS EN PROPIEDADES MADRILEÑAS: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



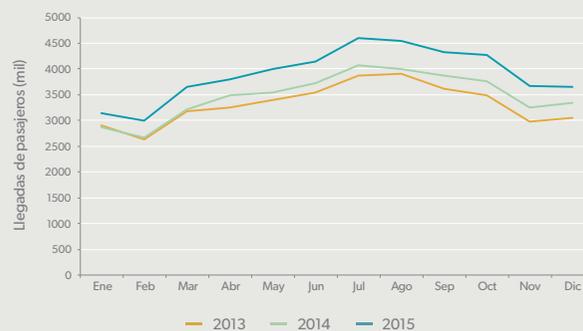
### MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER INMOBILIARIO EN MADRID PICO 2007 Y T1 2011 - T4 2015

Fuente: Idealista.com



### LLEGADAS DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE MADRID 2013 - T2 2015

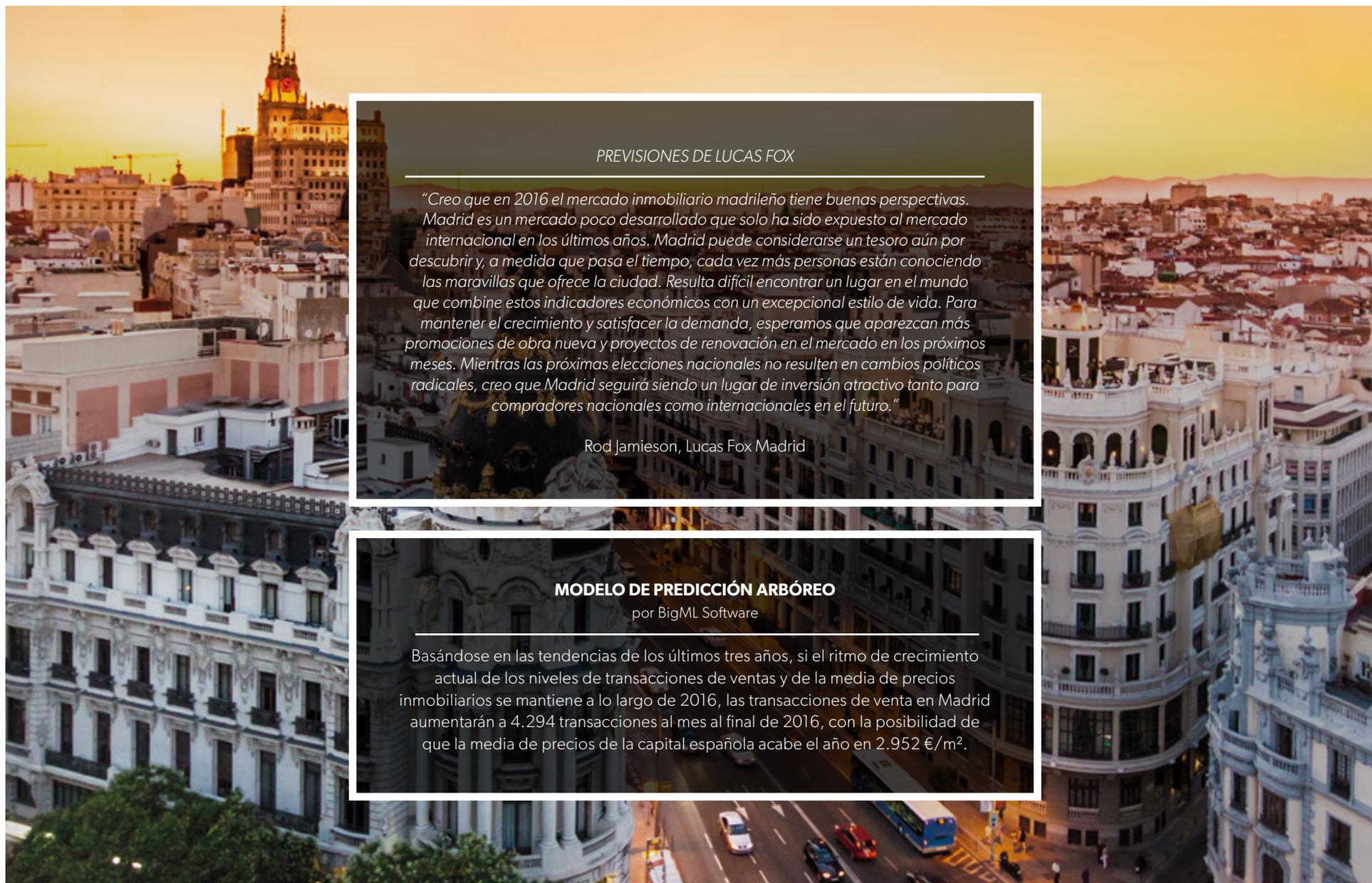
Fuente: Aena-aeropuertos.es



### TURISMO INTERNACIONAL EN MADRID 2013 - T3 2015

Fuente: Frontur.es





#### PREVISIONES DE LUCAS FOX

*“Creo que en 2016 el mercado inmobiliario madrileño tiene buenas perspectivas. Madrid es un mercado poco desarrollado que solo ha sido expuesto al mercado internacional en los últimos años. Madrid puede considerarse un tesoro aún por descubrir y, a medida que pasa el tiempo, cada vez más personas están conociendo las maravillas que ofrece la ciudad. Resulta difícil encontrar un lugar en el mundo que combine estos indicadores económicos con un excepcional estilo de vida. Para mantener el crecimiento y satisfacer la demanda, esperamos que aparezcan más promociones de obra nueva y proyectos de renovación en el mercado en los próximos meses. Mientras las próximas elecciones nacionales no resulten en cambios políticos radicales, creo que Madrid seguirá siendo un lugar de inversión atractivo tanto para compradores nacionales como internacionales en el futuro.”*

Rod Jamieson, Lucas Fox Madrid

#### MODELO DE PREDICCIÓN ARBÓREO

por BigML Software

Basándose en las tendencias de los últimos tres años, si el ritmo de crecimiento actual de los niveles de transacciones de ventas y de la media de precios inmobiliarios se mantiene a lo largo de 2016, las transacciones de venta en Madrid aumentarán a 4.294 transacciones al mes al final de 2016, con la posibilidad de que la media de precios de la capital española acabe el año en 2.952 €/m<sup>2</sup>.

# VALENCIA



**ANÁLISIS DEL  
MERCADO  
Y PREVISIÓN  
PARA 2016**

ESPAÑA

VISIÓN  
GENERAL

BARCELONA

MARESME

SITGES

MADRID

VALENCIA

COSTA BRAVA

MARBELLA-  
COSTA DEL SOL

IBIZA



## VALENCIA: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

Además de ser la tercera ciudad más grande de España, Valencia está llena de atracciones modernas y reconocidas a nivel mundial, y en los últimos años ha celebrado prestigiosos eventos como la Copa América y el Gran Premio de Europa de F1. La cartera de propiedades de Lucas Fox Valencia en esta animada ciudad de patrimonio romano está creciendo rápidamente. Zonas como el distrito del Eixample, Ademuz, Alfinach y Monasterios Puzol, además de zonas costeras como Patacona y El Perellonet, atraen un número creciente de compradores locales, así como inversores de Europa y Estados Unidos. Los precios de los últimos 18 meses se han mantenido estables tras caídas significativas desde principios de la crisis y la zona actualmente atrae una mayor cantidad de inversores locales y extranjeros.

*“...TRAS VARIOS AÑOS, EL PRECIO DE LA VIVIENDA VALENCIANA HA DEJADO DE CAER Y, COMO NORMA GENERAL, LOS PRECIOS SIGUEN SIENDO ESTABLES...”*

*“...HUBO MOVIMIENTO EN LOS POLOS OPUESTOS DEL MERCADO INMOBILIARIO: SE VENDIERON O BIEN PROPIEDADES DE LUJO DE LA MÁS ALTA CATEGORÍA O BIEN PROPIEDADES MÁS ASEQUIBLES.”*



**Juan Luis Herrero**  
Socio, Lucas Fox Valencia

*“Definiría 2015 como el año de estabilización del mercado inmobiliario. Tras varios años, el precio de la vivienda valenciana ha dejado de caer y, como norma general, los precios siguen siendo estables, con algunos aumentos leves en algunas ubicaciones. El número de transacciones ha aumentado a lo largo del año, lo cual indica una mejora definitiva del mercado inmobiliario. El aumento de la demanda se ha cumplido con un incremento significativo de la oferta, lo cual ha aportado mayor dinamismo al mercado,”* explica Juan Luis Herrero, socio de Lucas Fox Valencia.

*“A lo largo de la crisis económica, hubo movimiento en los polos opuestos del mercado inmobiliario: se vendieron o bien propiedades de lujo de la más alta categoría o bien propiedades más asequibles. Ahora mismo, son las viviendas de mercado medio las que se están vendiendo bien. Las zonas más codiciadas actualmente son los distritos más céntricos como el Eixample, así como zonas costeras como La Patacona.”*

*Las propiedades más deseadas constan de espaciosos apartamentos modernistas, idealmente con una terraza en el centro de la ciudad. También atraen mucho interés los apartamentos contemporáneos con servicios comunitarios situados al lado de la playa.*

*En Valencia se encuentra una amplia variedad de nacionalidades. En la actualidad, resulta igual de probable cruzarse con un comprador georgiano como uno libanés o estadounidense. La ciudad se está convirtiendo en un imán para aquellos que buscan beneficiarse de las numerosas ventajas del estilo de vida valenciano. En general, la mayor afluencia de compradores procede de países europeos como Francia e Italia.”*



## TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA EN VALENCIA

Las transacciones de venta inmobiliaria de la ciudad de Valencia y su zona circundante se corresponden estrechamente a la tendencia nacional dominante de los últimos dos años. Valencia tuvo una media de 1.345 ventas al mes en 2015, cerca de 164 ventas al mes más que la media de 2014, por lo que representa un índice de crecimiento anual del 13,9%.

## VALOR DE TRANSACCIÓN DE LAS COMPRAS REALIZADAS POR RESIDENTES EXTRANJEROS

Entre los compradores extranjeros residentes en España, el valor de transacción de adquisiciones en la ciudad de Valencia aumentó cada trimestre de 2015 respecto a 2014 que, a su vez, fue superior a cada trimestre equivalente de 2013. Mientras el cuarto trimestre de 2014 observó la mayor actividad comercial en un solo trimestre de los dos últimos años, el segundo y tercer trimestre de 2015 (para los cuales se dispone de datos) muestran un crecimiento constante del valor total de transacción para propiedades adquiridas por extranjeros en Valencia. Al igual que otros mercados españoles, el valor de transacción de las compras inmobiliarias de obra nueva constituye solo una pequeña porción de la actividad comercial general, debido principalmente a la

ausencia de producto nuevo. El valor total de transacciones inmobiliarias en Valencia realizadas por inversores extranjeros para los tres primeros trimestres de 2015 representó 170 millones de euros, una tasa de crecimiento anual compuesto del 25,1% a lo largo de dos años.

## PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN VALENCIA

Aunque es significativamente inferior al punto álgido del mercado en el primer trimestre de 2007, la media de precios de venta en Valencia se ha afianzado desde mediados de 2013, con una media de precios en Ciutat Vella de 2.198 €/m<sup>2</sup> al final del primer semestre de 2015. Para la región en conjunto, la media de precios acabó 2015 en 1.438 €/m<sup>2</sup>, la cual se ha mantenido como la media de los últimos ocho trimestres desde el primer trimestre de 2014.

### TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA LIBRE EN VALENCIA PICO (T1 2007) Y 2014 - T2 2015

Fuente: Ine.es



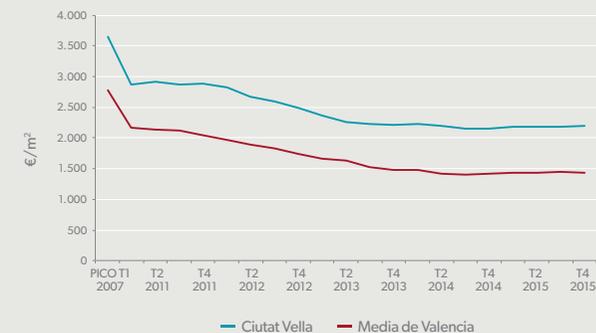
### ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROPIEDADES NUEVAS Y DE SEGUNDA MANO EN VALENCIA: VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTA, 2013 - T3 2015

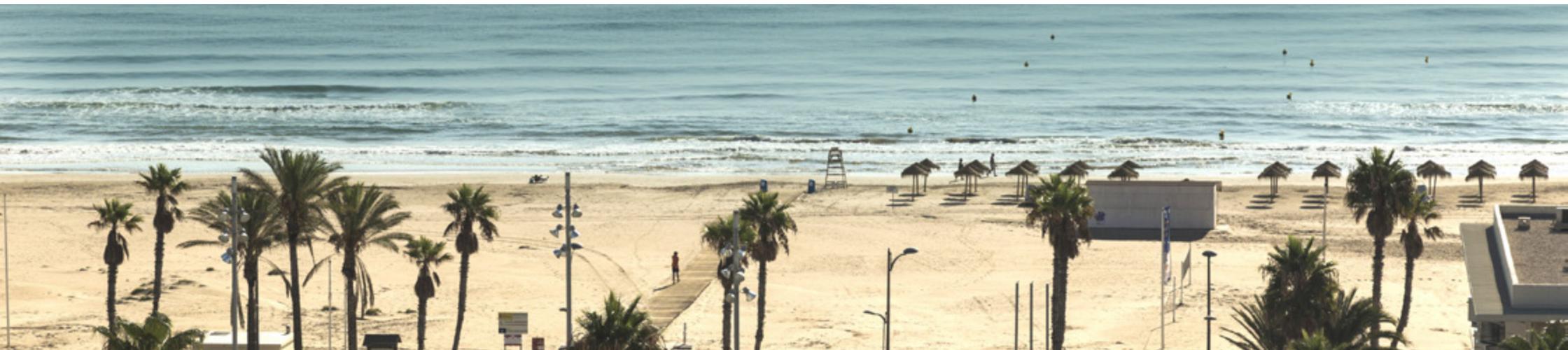
Fuente: Ministerio de Vivienda



### MEDIA DE PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA PARA EL BARRIO DE CIUTAT VELLA DE VALENCIA, PICO 2007 Y T1 2011 - T2 2015

Fuente: Idealista.com





## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE MERCADO MEDIO

En gran medida, las transacciones de venta de propiedades de mercado medio (por un valor de entre 450.000 € y 900.000 €) en Valencia siguen las tendencias nacionales: Valencia representa aproximadamente el 1,8% de todas las transacciones de venta inmobiliaria de los dos primeros trimestres de 2015 (para los cuales se dispone de datos), una caída respecto al 2,4% del mercado inmobiliario medio español para los dos primeros trimestres de 2014.

## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DEL MERCADO DE LUJO

En la primera mitad de 2015, se vendió la misma cantidad de propiedades de lujo en Valencia que en todo 2014. El mercado inmobiliario de lujo valenciano tradicionalmente representa alrededor del 1% de todo el mercado inmobiliario de lujo español, pero la alta actividad comercial en la primera mitad de 2015 significa que el mercado de lujo ha crecido un 3,7%.

### TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES DE ENTRE 450.000 € Y 900.000 € EN VALENCIA T1 2012 - T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



### NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES VALENCIANAS POR UN IMPORTE DE MÁS DE 900.000 €, COMO PROPORCIÓN DE TODAS LAS VENTAS INMOBILIARIAS EN ESPAÑA, T1 2012 - T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda

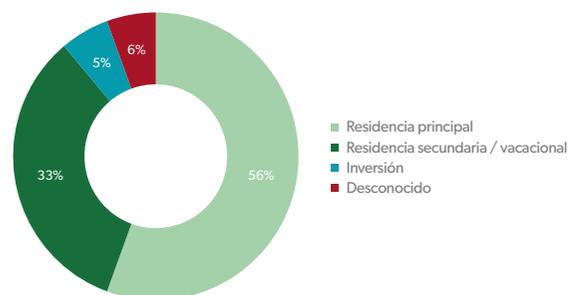


## MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DEL MERCADO MEDIO Y DE LUJO

La mayoría de los compradores de propiedades valencianas buscan una primera residencia, mudándose tanto desde otras zonas de España o del mundo, o como un cambio previo a la jubilación. Siguiendo las mismas tendencias observadas en 2014, un tercio de los compradores buscaban viviendas vacacionales para su uso personal, y una pequeña proporción de compradores seleccionan su propiedad únicamente como inversión a largo plazo.

### COMPRADORES DE PROPIEDADES DEL MERCADO MEDIO Y DE LUJO VALENCIANO: MOTIVACIÓN DE COMPRA, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox

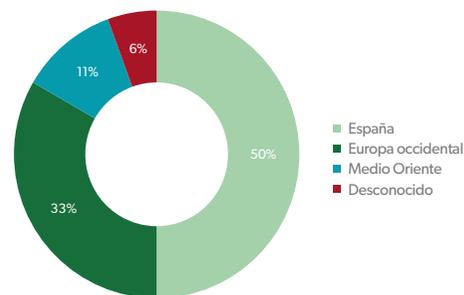


## COMPRADORES DE PROPIEDADES DEL MERCADO MEDIO Y DE LUJO EN VALENCIA: PAÍS DE ORIGEN

Siguiendo las tendencias de 2014, la mitad de los compradores en Valencia son inversores españoles que buscan propiedades de alta calidad. La zona atrae cada vez más compradores procedentes del oeste de Europa como Francia, Alemania, Portugal y otros países, y uno de cada diez compradores provienen del Oriente Medio.

### COMPRADORES DE PROPIEDADES DEL MERCADO MEDIO Y DE LUJO EN VALENCIA: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



## MERCADO DE ALQUILER EN VALENCIA

La media de precios de alquiler en la ciudad de Valencia sigue subiendo pero ha experimentado algunas fluctuaciones a lo largo del año. En 2015 se observó un aumento de 0,30 €/m<sup>2</sup> respecto a finales de 2014, acabando el año con una media de 6,20 €/m<sup>2</sup>; sin embargo, esto ocurrió solo después de un reajuste en la segunda mitad de 2015, donde los aumentos del primer semestre se invirtieron. En comparación, la media de precios de alquiler en la provincia de Alicante creció de forma más constante en 2015 y acabó el año con una media de 6,00 €/m<sup>2</sup>.

### MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER EN VALENCIA T1 2011 - T2 2015

Fuente: Idealista.com





## TURISMO

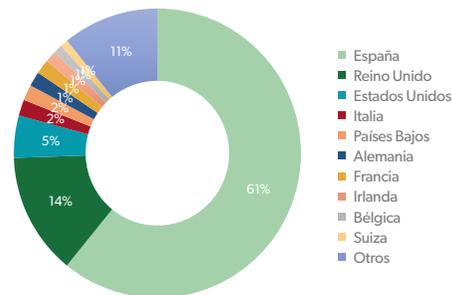
El 2015 ha sido un buen año en cuanto a las cifras de pasajeros que llegaron al aeropuerto de Valencia, con un aumento anual del 9,9% respecto a las llegadas de 2014. Más de 5 millones de pasajeros llegaron al aeropuerto de Valencia en 2015.

El turismo internacional siguió aumentando en 2015, creciendo un 4,2% por encima de las cifras de visitantes internacionales respecto al periodo de 12 meses anterior (es decir, desde el cuarto trimestre de 2014 hasta finales del tercer trimestre de 2015). La región de Valencia albergó 5,2 millones de turistas internacionales en los tres primeros trimestres de 2015 (para los cuales se dispone de datos).

Al tratarse de un mercado inmobiliario principalmente doméstico, cerca de dos tercios del interés proviene de compradores del interior de España. Los compradores procedentes del Reino Unido y el oeste de Europa muestran cada vez más interés en la zona, y existe cierto interés entre los compradores estadounidenses. Las estadísticas demográficas coinciden con los datos de 2014.

### INTERÉS POR PROPIEDADES EN VALENCIA: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox



### LLEGADAS DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE VALENCIA 2013 - 2015

Fuente: Aena-aeropuertos.es



### TURISMO INTERNACIONAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA 2013 - 2015

Fuente: Frontur.es



### PREVISIONES DE LUCAS FOX

*"Dado que el sector inmobiliario es sensible a la confianza económica y la evolución de los datos económicos, todos los indicios apuntan a que nos espera un buen año. Parece que 2016 será un buen año para el sector inmobiliario en general, siguiendo las tendencias al alza que hemos observado en el número creciente de transacciones de venta e incluso en un pequeño aumento de los precios de alrededor del 3%-4%. También se prevé que por primera vez desde 2008, se reanude la construcción de obra nueva en la ciudad."*

Juan Luis Herrero, Lucas Fox Valencia

### MODELO DE PREDICCIÓN ARBÓREO

por BigML Software

Basándose en las tendencias de los últimos tres años, si el ritmo de crecimiento actual de los niveles de transacciones de ventas y de la media de precios inmobiliarios se mantiene a lo largo de 2016, las transacciones de venta en Valencia aumentarán a 1.532 transacciones al mes al final de 2016, y se espera que la media de precios se mantenga estable en toda la región.

# COSTA BRAVA



**ANÁLISIS DEL  
MERCADO  
Y PREVISIÓN  
PARA 2016**

**ESPAÑA**

**VISIÓN  
GENERAL**

**BARCELONA**

**MARESME**

**SITGES**

**MADRID**

**VALENCIA**

**COSTA BRAVA**

**MARBELLA-  
COSTA DEL SOL**

**IBIZA**

## COSTA BRAVA: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

La Costa Brava es uno de los tramos más vírgenes y bonitos del amplio litoral mediterráneo de España. Conocida como la “costa salvaje” por su escarpado litoral, la Costa Brava ha atraído durante muchos años a los compradores internacionales y locales más sagaces del mercado. La zona tiene un rico patrimonio cultural que se remonta a los colonizadores griegos y romanos y ha inspirado a algunos de los artistas más celebrados del mundo, entre ellos Dalí, Picasso y Miró. Lucas Fox cuenta con una de las carteras inmobiliarias más extensas de la Costa Brava, con propiedades en algunas de las zonas más codiciadas de este tramo de litoral. La empresa también se especializa en propiedades rurales en la impresionante zona del Empordà y alrededor de la ciudad histórica de Girona. La cartera de propiedades de Lucas Fox cuenta con propiedades de lujo independientes con vistas al mar además de fincas rurales, propiedades de golf, casas rurales de piedra, ruinas y parcelas edificables.

“2015 ha sido un buen año para el mercado inmobiliario de la Costa Brava,” explica Tom Maidment, socio de Lucas Fox Costa Brava. “Gracias a la situación de los precios tras 7-8 años de tendencia a la baja, la debilidad del euro, que atrae

“...EN 2015 PRESENCIAMOS EL CIERRE DE ALGUNAS DE LAS MAYORES TRANSACCIONES DE VENTA RESIDENCIAL EN LA ZONA EN MUCHOS AÑOS.”

“LAS PROPIEDADES MÁS CODICIADAS POR COMPRADORES INTERNACIONALES SIGUEN SIENDO VILLAS UNIFAMILIARES CON VISTAS AL MAR Y PISCINAS PRIVADAS. EN EL CASO DE LOS COMPRADORES NACIONALES, SUELE HABER MAYOR DEMANDA DE CASAS ADOSADAS Y APARTAMENTOS EN PROMOCIONES COMUNITARIAS.”



**Tom Maidment**  
Socio, Lucas Fox Costa Brava

a compradores de fuera de la Eurozona, y la activación de los compradores nacionales, observamos un buen nivel de actividad comercial en esta zona. Quizás el mercado no ha mejorado tanto como se había predecido a finales de 2014, pero, en general, las transacciones de venta han aumentado considerablemente respecto a años anteriores. Además, en 2015 presenciamos el cierre de algunas de las mayores transacciones de venta residencial en la zona en muchos años. La mejora general de las ventas y la demanda nos llevó a abrir una oficina en Begur en primavera, y esto ha tenido un impacto muy positivo en nuestro negocio.

Los compradores más activos en el mercado residencial de la Costa Brava este año han sido aquellos procedentes del norte de Europa, especialmente del Reino Unido y Francia, aunque también hemos observado un aumento significativo del número de clientes estadounidenses y españoles. El mayor volumen de ventas de Lucas Fox se ha centrado en la zona central de la Costa Brava, principalmente alrededor de los municipios Begur y Palafrugell, entre ellos el pueblo de Begur, Aiguablava, Llafranc, Tamariu y Calella de Palafrugell.

Las propiedades más codiciadas por compradores internacionales siguen siendo villas unifamiliares con vistas al mar y piscinas privadas. En el caso de los compradores nacionales, suele haber mayor demanda de casas adosadas y apartamentos en promociones comunitarias. Los compradores locales suelen tener una idea más concreta de lo que están buscando, mientras que los internacionales tienen menos preferencia por una ubicación en particular.

Creo que la diferencia más notable en la segunda mitad de 2015 ha sido el aumento de demanda de parte de compradores nacionales, la mayoría de los cuales buscaban entrar en el mercado en un segmento inferior (con presupuestos de entre 400.000 € y 600.000 €). La demanda de parte de compradores estadounidenses también ha crecido considerablemente respecto a los últimos años.”



## TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA EN LA COSTA BRAVA

La Costa Brava sigue las tendencias nacionales en cuanto a la comercialización de propiedades, pero quizás parece más moderada en comparación con la cantidad creciente de transacciones en toda España. Las transacciones inmobiliarias en toda la provincia de Girona, incluida la Costa Brava, permanecen en una media constante de 610 ventas inmobiliarias en cada trimestre de 2015. Esta cifra es ligeramente superior a la de 2014, donde la media trimestral de transacciones de venta rondaba las 600 propiedades al trimestre.

## VALOR DE TRANSACCIÓN DE LAS COMPRAS REALIZADAS POR RESIDENTES EXTRANJEROS

Aunque el valor total de ventas cerradas por residentes extranjeros en Girona (incluida la Costa Brava) fue inferior en el primer trimestre de 2015 que para el mismo periodo de 2014, en el segundo y tercer trimestre se observaron mejoras respecto a las cifras de 2014. En los tres primeros trimestres de 2015, clientes extranjeros compraron propiedades por un valor total de 347,9 millones de euros, en comparación con 336,1 millones de euros en los tres primeros trimestres de 2014. Esto muestra una tendencia creciente constante del valor total de transacciones en los últimos tres años. En los tres primeros trimestres de 2013, compradores extranjeros adquirieron propiedades por un valor total de 311,2 millones de euros en las zonas de Girona y la Costa Brava. Esto representa una tasa de crecimiento anual compuesto del 5,73%.

## PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN LA COSTA BRAVA

La media de precios de venta en la Costa Brava osciló entre 1.140 €/m<sup>2</sup> en Cadaqués, al norte de la región, y 1.997 €/m<sup>2</sup> en Palamós (que incluye las zonas de Palafrugell, Tamarit y Llafranc). Aunque las propiedades en y alrededor de Cadaqués observaron un descenso en los precios, las propiedades en las zonas de Roses y Palamós de la Costa Brava han presenciado una nivelación de la media de precios en los últimos seis trimestres. En general, la media de precios de propiedades en la Costa Brava alcanzó los 1.823 €/m<sup>2</sup>.

### TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VENTA LIBRE EN GIRONA, INCLUIDA LA COSTA BRAVA, PICO (T1 2007) Y T3 2012-T4 2015

Fuente: Ine.es



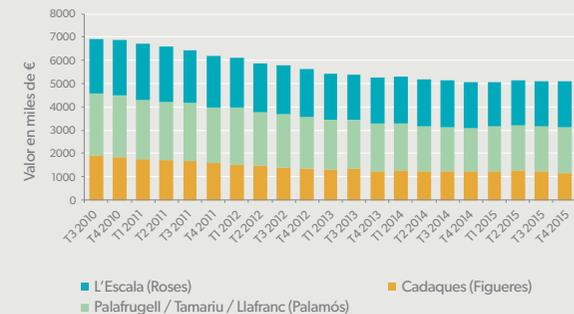
### ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROPIEDADES NUEVAS Y DE SEGUNDA MANO EN GIRONA (INCLUIDA LA COSTA BRAVA): VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTA, 2013 - T3 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



### MEDIA DE PRECIOS DE VENTA EN LA COSTA BRAVA T3 2010-T4 2015

Fuente: Idealista.com



## PRECIOS INMOBILIARIOS DEL MERCADO MEDIO

El mercado inmobiliario medio de Girona (y la Costa Brava) representa una proporción pequeña del mercado español, menos del 2% del mercado general.

## MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO DE LA COSTA BRAVA

En los dos primeros trimestres de 2015, las transacciones inmobiliarias del mercado de lujo en Girona (incluida la Costa Brava), también representaron el 2% del mercado inmobiliario de lujo español.

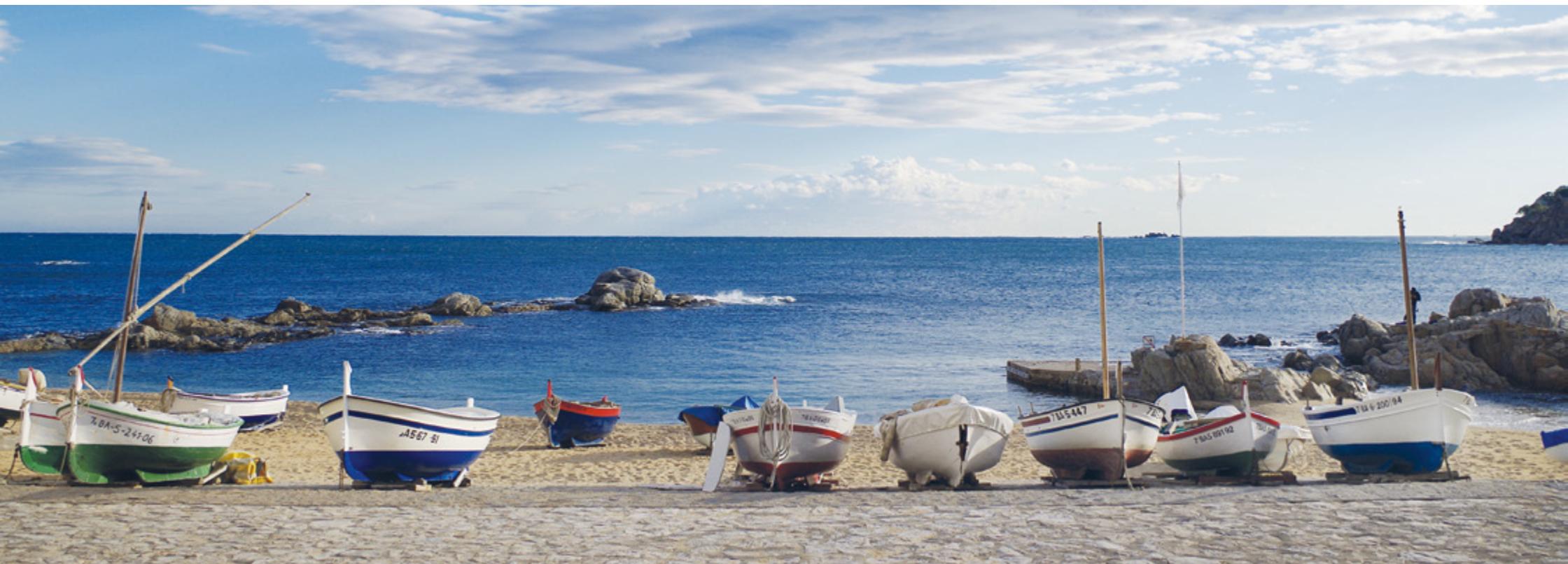
### NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES DE ENTRE 450.000 € Y 900.000 €, T1 2012-T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



### NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES POR UN IMPORTE DE MÁS DE 900.000 €, T1 2012-T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda





### MEDIA DE PRECIOS DEL MERCADO DE LUJO

Dada a la naturaleza del mercado inmobiliario costero, donde las propiedades de lujo pueden incluir parcelas de terreno bastante diversas y constar de viviendas de lujo reformadas o que requieran alguna renovación, resulta difícil calcular medias para la zona.

Sin embargo, en 2015, las propiedades en la zona de Begur/Palafrugell oscilaron entre los 338 €/m<sup>2</sup> y los 3.387 €/m<sup>2</sup>, con una media de 1.613 €/m<sup>2</sup> para todas las propiedades en esta zona central de la Costa Brava. Las propiedades de lujo en la zona de Blanes y Lloret de Mar tuvieron una media de 1.996 €/m<sup>2</sup> en 2015.

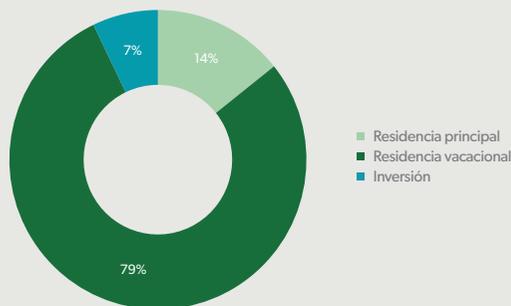
La mayoría de los compradores de lujo buscan segundas residencias o casas de vacaciones en la Costa Brava, mientras que un número menor de compradores está interesado en mudarse de forma permanente a la zona, por lo que buscan una primera residencia. Esto coincide con las motivaciones de compra de 2014.

El país de origen de los compradores del mercado de lujo se ha mantenido constante durante los últimos tres años; el mercado está dividido bastante equitativamente en compradores procedentes del Reino Unido, Rusia, el norte de Europa y Oriente Medio.

El interés por las propiedades de la Costa Brava en la página web de Lucas Fox refleja la mayoría de las tendencias observadas en las cifras de venta en 2015; se prevé un aumento de compradores estadounidenses en 2016 tras su mayor interés en búsquedas de propiedades en 2015. Como demuestran los datos acerca de los compradores de lujo, los visitantes a la página web procedentes de Rusia dejaron de liderar la lista de los diez países de origen de los visitantes a la página web de Lucas Fox por primera vez en tres años.

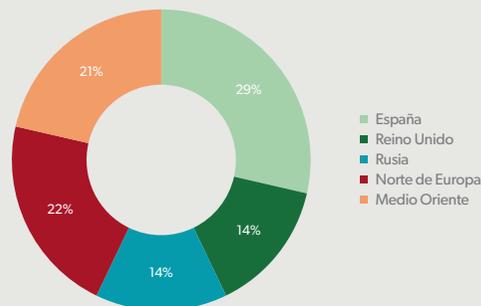
### MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DEL MERCADO DE LUJO EN LA COSTA BRAVA, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



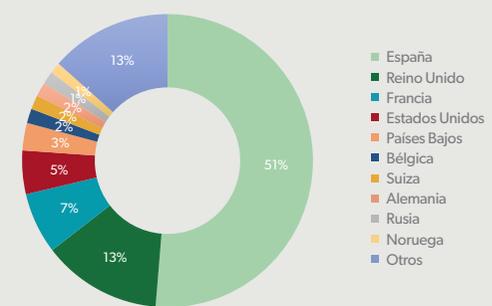
### PAÍS DE ORIGEN DEL COMPRADOR DEL MERCADO DE LUJO EN LA COSTA BRAVA, 2015

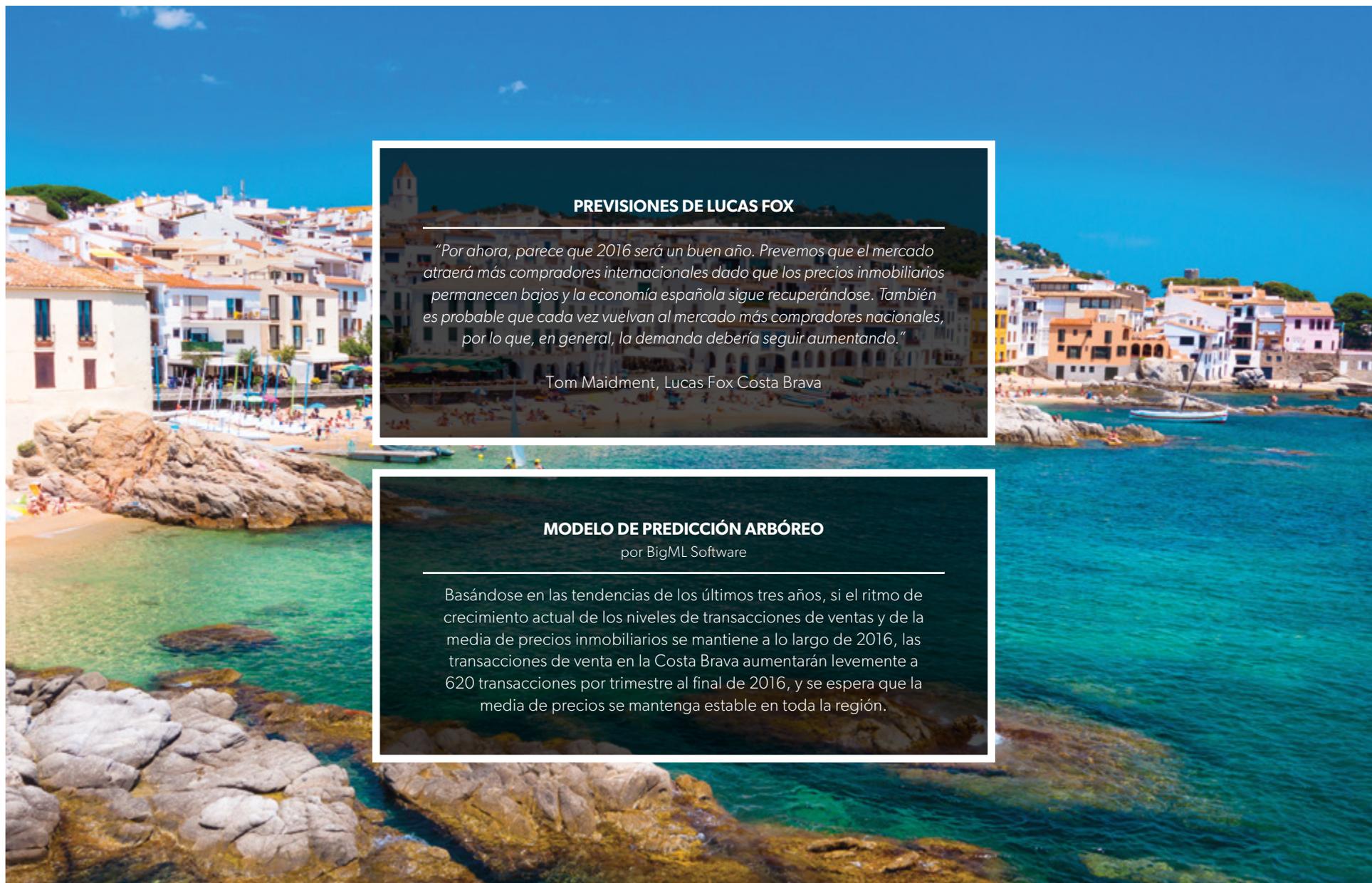
Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



### INTERÉS POR PROPIEDADES DE LA COSTA BRAVA: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox





### PREVISIONES DE LUCAS FOX

*“Por ahora, parece que 2016 será un buen año. Preveemos que el mercado atraerá más compradores internacionales dado que los precios inmobiliarios permanecen bajos y la economía española sigue recuperándose. También es probable que cada vez vuelvan al mercado más compradores nacionales, por lo que, en general, la demanda debería seguir aumentando.”*

Tom Maidment, Lucas Fox Costa Brava

### MODELO DE PREDICCIÓN ARBÓREO

por BigML Software

Basándose en las tendencias de los últimos tres años, si el ritmo de crecimiento actual de los niveles de transacciones de ventas y de la media de precios inmobiliarios se mantiene a lo largo de 2016, las transacciones de venta en la Costa Brava aumentarán levemente a 620 transacciones por trimestre al final de 2016, y se espera que la media de precios se mantenga estable en toda la región.

# MARBELLA- COSTA DEL SOL



**ANÁLISIS DEL  
MERCADO  
Y PREVISIÓN  
PARA 2016**

ESPAÑA

VISIÓN  
GENERAL

BARCELONA

MARESME

SITGES

MADRID

VALENCIA

COSTA BRAVA

MARBELLA-  
COSTA DEL SOL

IBIZA



## MARBELLA-COSTA DEL SOL: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

A menudo descrita como la California de Europa, la Costa del Sol atrae tanto al turista cosmopolita como a una población residencial procedente de todo el mundo. Su excelente clima durante todo el año, escena gastronómica internacional y exclusivo estilo de vida veraniego convierte esta codiciada región de España en un destino ideal para aquellos que buscan una vivienda vacacional, una inversión o una residencia permanente. Lucas Fox Marbella-Costa del Sol ofrece una amplia selección de propiedades residenciales en venta en la ciudad y las zonas circundantes de Marbella, incluida Nueva Andalucía, Sierra Blanca y la famosa Milla de Oro, además de la urbanización más prestigiosa de Europa, La Zagaleta, en Benahavís. La cartera de propiedades de Lucas Fox Marbella-Costa del Sol incluye propiedades, apartamentos y villas de obra nueva, tanto sobre plano como existentes. Se espera que en 2016 aparezcan numerosos proyectos de obra nueva, un claro indicio de que la recuperación del mercado inmobiliario está en marcha. Las regiones de Estepona y Benahavís actualmente cuentan con el mayor número de proyectos de obra nueva lanzados al mercado, los cuales se están vendiendo con rapidez.

*“...HA HABIDO UN INCREMENTO SIGNIFICATIVO DEL NÚMERO DE PROYECTOS DE OBRA NUEVA LANZADOS AL MERCADO PARA SATISFACER LA CRECIENTE DEMANDA DE COMPRADORES QUE BUSCAN VIVIENDAS LLAVE EN MANO PERSONALIZADAS.”*



**Stephen Lahiri**  
Socio, Lucas Fox Marbella

*“El 2015 fue otro buen año en Marbella y la Costa del Sol para Lucas Fox,” explica Stephen Lahiri, socio de Lucas Fox Marbella-Costa del Sol. “Somos un equipo en constante expansión con tal de satisfacer la demanda del creciente número de compradores en la zona. En particular, ha habido un incremento significativo del número de proyectos de obra nueva lanzados al mercado para satisfacer la creciente demanda de compradores que buscan viviendas llave en mano personalizadas. La tendencia ha mantenido gran parte de interés en las principales*

*ubicaciones (cerca de servicios y con vistas) y con un mayor énfasis en calidad y diseño. La demanda es tal que la mayoría de buenos proyectos no están en el mercado durante mucho tiempo y a menudo se agotan sobre plano en pocos meses.”*

*La mayoría de compradores en Marbella son extranjeros y, como siempre, la mezcla de nacionalidades es variada, con un mayor porcentaje de compradores procedentes de países del norte de Europa como Escandinavia, el Reino Unido, los Países Bajos, Alemania, Bélgica, Suiza y Francia. Sin embargo, también existe una gran proporción de compradores procedentes de regiones más lejanas como el Oriente Medio, Estados Unidos y Asia. La mayoría de estos compradores adquieren segundas residencias, aunque también existe un número significativo de familias, especialmente del norte de Europa, que deciden mudarse a esta zona. Seguimos observando que el rango de edad de los compradores ha descendido, en comparación con años anteriores, a 40-50 años.*

*Son populares villas, apartamentos y casas adosadas contemporáneas, centrándose principalmente en el diseño de buena calidad. Siguen siendo factores importantes a tener en cuenta ubicaciones accesibles con vistas al mar y proximidad a los servicios. Sin embargo, dado que Marbella a menudo exige precios superiores, los compradores tienden a fijarse cada vez más en zonas circundantes como Benahavís, Estepona y Mijas Costa. Estepona en particular está resurgiendo y cada vez está más de moda.*

*Aunque el mercado británico sigue siendo el mayor estadísticamente, estamos observando que un gran número de compradores escandinavos, especialmente suecos, se están mudando a zonas como Nueva Andalucía y San Pedro de Alcántara. También ha aumentado significativamente el número de clientes belgas y franceses que compran segundas residencias, especialmente en zonas a las afueras de Marbella como Benahavís, Estepona y Mijas Costa. Sin duda, el principal impulsor de todos los compradores que vienen a la región sigue siendo el fantástico clima durante todo el año, los excelentes servicios y la incomparable calidad de vida.”*



## TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA EN MARBELLA

La provincia de Málaga ha experimentado un ambiente de actividad inmobiliaria más dinámico que el que se refleja en el mercado español en general; en 2015 se realizaron una media de 1.944 transacciones de venta inmobiliaria libre al mes. Esto representa una tasa de crecimiento anual compuesto del 15,43% desde principios de 2013.

## VALOR DE TRANSACCIÓN DE LAS COMPRAS REALIZADAS POR RESIDENTES EXTRANJEROS

Tras un año de crecimiento trimestral a lo largo de 2014 (respecto a los periodos correspondientes de 2013) entre compradores extranjeros residentes en España, el valor de transacción de compras realizadas en la zona de Málaga (que incluye Marbella) fue inferior en el primer trimestre de 2015 que en el primer trimestre de 2014, pero se observaron transacciones mucho mayores en el segundo y tercer trimestre de 2015. Las compras inmobiliarias de obra nueva constituyen solo una pequeña porción de la actividad comercial general, debido a la ausencia de producto nuevo en el mercado,

pero la demanda sigue siendo muy elevada. El valor total de transacciones inmobiliarias realizadas por compradores extranjeros en Málaga para los tres primeros trimestres de 2015 superó 1,3 mil millones de euros, un incremento del 14,76% respecto al mismo periodo de 2014.

Existe una demanda significativa de viviendas de lujo, aunque las propiedades de obra nueva en ubicaciones de lujo actualmente son las más codiciadas, y muchas de ellas se venden pocos meses después de su lanzamiento. Hasta ahora, el volumen de ventas de obra nueva ha representado un porcentaje muy inferior debido a la escasez de propiedades de nueva construcción disponibles en el mercado. Las estadísticas representan una visión levemente distorsionada, dado que la obra nueva es mucho más popular y se vende con más rapidez que las propiedades de reventa. En 2013, en Marbella solo construían unos pocos promotores, mientras que ahora existen más de 20. Según el Colegio de Arquitectos de Málaga, se autorizaron 492 licencias de construcción en Marbella en 2015, en comparación con 143 en 2014 y tan solo 80 en 2013, señal de que el mercado está cobrando velocidad.

También puede existir un retraso de cerca de dos años entre que el promotor adquiere la parcela y la propiedad está lista para ponerse a la venta. A medida que aumenta el número de proyectos de obra nueva, el volumen de ventas de propiedades de obra nueva está incrementando como proporción de todas las ventas de la región. En consecuencia, existen muchos inversores (principalmente procedentes de Estados Unidos, Rusia y el norte de Europa) invirtiendo fondos en la zona para desarrollar proyectos de obra nueva, y se prevé que la proporción de ventas de obra nueva aumente significativamente en los próximos años.

## PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN MARBELLA

Los tres distritos de lujo clave en la región de Marbella aumentaron su media de precios a finales de 2015 respecto a finales de 2014. La exclusiva zona de Benahavís alcanzó 1.911 €/m<sup>2</sup> al final del año. En Marbella la media de precios creció por encima de la media de finales de 2014 hasta 2.382 €/m<sup>2</sup>, un incremento del 3,25% respecto a finales de 2014. Estepona tuvo el mejor rendimiento, aumentando a 1.563 €/m<sup>2</sup>, 125 €/m<sup>2</sup> por encima de la media de finales de 2014 (una tasa de crecimiento anual del 8,69%).

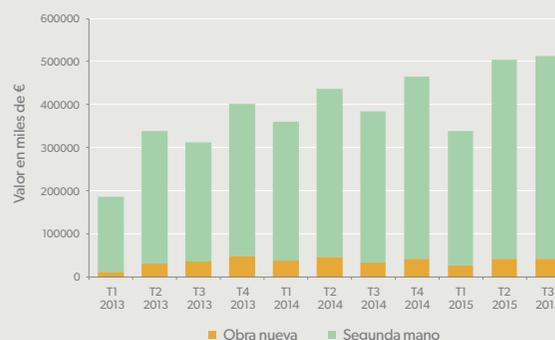
### TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA LIBRE EN MÁLAGA (INCLUIDA MARBELLA), PICO (T1 2007) Y T1 2013 - T4 2015

Fuente: Ine.es



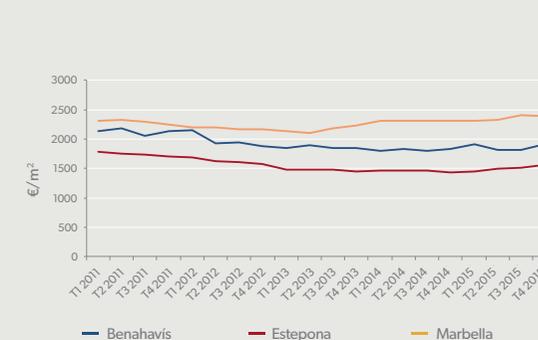
### ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROPIEDADES NUEVAS Y DE SEGUNDA MANO EN MARBELLA: VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTA, 2013 - T3 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



### MEDIA DE PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN DISTRITOS CLAVE Y MARBELLA, T3 2010 - T4 2015

Fuente: Idealista.com





## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE MERCADO MEDIO

Las transacciones de ventas de propiedades de mercado medio (por un valor de entre 450.000 € y 900.000 €) en Marbella siguieron las tendencias nacionales; la región, que incluye Marbella, representa el 10% de todas las transacciones de venta en 2015, una proporción similar a la de 2014.

## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DEL MERCADO DE LUJO

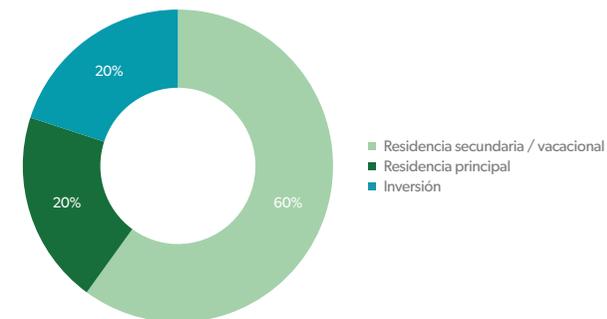
En la primera mitad de 2015, la actividad comercial de propiedades de lujo en Málaga (incluida Marbella) creció un 58% respecto a la cifra del primer semestre de 2014. En los dos primeros trimestres de 2015 (para los cuales se dispone de datos), se vendieron 98 propiedades por un importe de más de 900.000 €, lo cual representa el 12,3% de todas las ventas de propiedades de lujo en España en la primera mitad de 2015, una proporción levemente superior a la de 2014.

## MOTIVACIONES DE COMPRA DEL COMPRADOR DE PROPIEDADES DE LUJO

Siguiendo las tendencias de los últimos años, la mayoría de los compradores inmobiliarios de mercado medio y de lujo en Marbella buscan una segunda residencia o una vivienda vacacional, y los compradores restantes se dividen equitativamente entre compradores de primeras residenciales y aquellos que buscan una inversión a largo plazo. En los últimos años, los compradores se centran más en calidad y diseño.

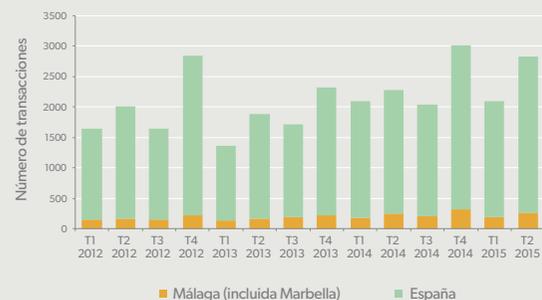
### COMPRADORES DE LUJO EN MÁLAGA: MOTIVACIÓN DE COMPRA, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



### NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES DE ENTRE 450.000 € Y 900.000 € T1 2012 - T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



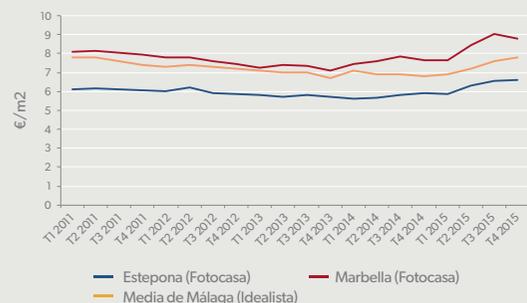
### NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES POR UN IMPORTE DE MÁS DE 900.000 €, COMO PROPORCIÓN DE TODAS LAS VENTAS INMOBILIARIAS EN ESPAÑA, T1 2012 - T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda

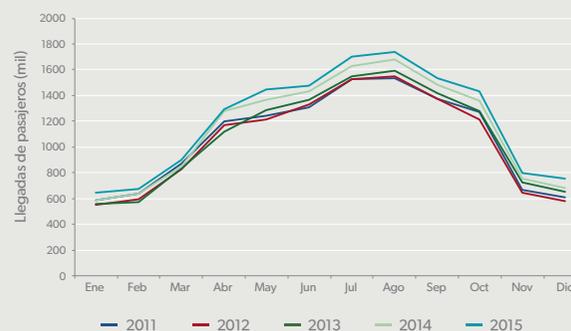


**MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER EN MARBELLA  
T1 2011 - T4 2015**

Fuente: Idealista.com, Fotocasa.es


**LLEGADAS DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL  
2011 - T4 2015**

Fuente: Aena-aeropuertos.es


**MERCADO DE ALQUILER EN MARBELLA**

La media de precios de alquiler en Estepona y Marbella creció significativamente en 2015, y reflejó una tendencia similar en toda la región de Málaga.

Marbella acabó el año en 8,81 €/m<sup>2</sup>, un crecimiento del 15% respecto a la media de precios de finales de 2014. La media de precios de alquiler en Estepona fue de 6,59 €/m<sup>2</sup> a finales de 2015. En toda la zona costera de Málaga, la media de precios de alquiler fue de 7,80 €/m<sup>2</sup> a final de año, un incremento respecto a la media de finales de 2014 de 6,80 €/m<sup>2</sup>. La media de precios de alquiler en Marbella, Estepona y toda la región de Málaga ha crecido de forma bastante constante desde el último trimestre de 2013.

Antes de finales de 2016 se aplicará una nueva ley de alquiler similar a la vigente en Barcelona, lo cual impondrá más restricciones en el mercado. Es probable que esto tenga un impacto significativo en el mercado de alquiler, especialmente en el número de propiedades de alquiler disponibles.

**TURISMO**

Los datos de llegadas al aeropuerto representan un indicador claro de la demanda internacional de propiedades en la región de Marbella. El número de pasajeros que aterrizó en el aeropuerto de Málaga-Costa del Sol en 2015 creció un 4,8% respecto a 2014, por lo que el 2015 fue otro año récord tras un aumento constante de llegadas de pasajeros desde 2011.

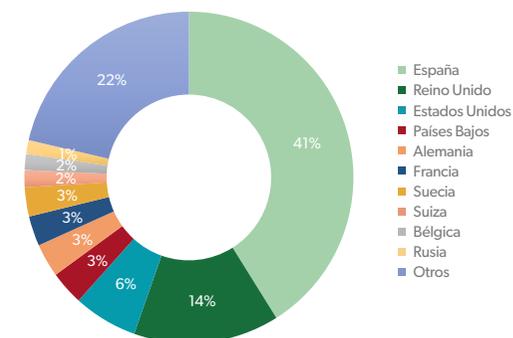
En 2015, llegaron más de 14,4 millones de pasajeros al aeropuerto de Málaga.

**INTERÉS POR LA WEB**

Este año, el interés por propiedades en Marbella se ha dividido entre un creciente mercado doméstico, manteniéndose el interés del Reino Unido y el centro y el norte de Europa, con un aumento del interés estadounidense y una caída del número de visitantes rusos.

**INTERÉS POR PROPIEDADES EN MÁLAGA:  
PAÍS DE ORIGEN, 2015**

Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox



### PREVISIONES DE LUCAS FOX

*El resto de 2016 parece prometedor para Marbella y, con la creciente escasez de propiedades de calidad, prevemos que los precios seguirán aumentando paulatinamente. Creemos que el mayor crecimiento se producirá en las zonas circundantes de Marbella como Estepona y Mijas Costa, donde los proyectos de obra nueva ofrecen una mejor relación calidad-precio."*

Stephen Lahiri, Lucas Fox Marbella

### MODELO DE PREDICCIÓN ARBÓREO

por BigML Software

Basándose en las tendencias de los últimos tres años, si el ritmo de crecimiento actual de los niveles de transacciones de ventas y de la media de precios inmobiliarios se mantiene a lo largo de 2016, las transacciones de venta en Marbella aumentarán a 2.244 transacciones al mes al final de 2016, con la posibilidad de que la media de precios en toda Marbella acabe el año en 2.459 €/m<sup>2</sup>.

# IBIZA

ESPAÑA

VISIÓN  
GENERAL

BARCELONA

MARESME

SITGES

MADRID

VALENCIA

COSTA BRAVA

MARBELLA-  
COSTA DEL SOL

IBIZA



**ANÁLISIS DEL  
MERCADO  
Y PREVISIÓN  
PARA 2016**





## IBIZA: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

La combinación idílica de paisajes vírgenes, impresionantes acantilados y playas de arena con aguas cristalinas de la isla sigue atrayendo cada vez más compradores año tras año, y asegura que Ibiza siempre sea un destino popular para inversión y estilo de vida. Lucas Fox Ibiza ofrece una cartera inmobiliaria inigualable en la isla, desde villas contemporáneas y elegantes apartamentos en primera línea del mar, hasta fincas ibicencas con sus propios terrenos. Descubrir las zonas vírgenes de Ibiza, alejadas de la muchedumbre, se ha convertido en la prioridad de Lucas Fox Ibiza, además de proporcionar propiedades exclusivas en zonas como Els Cubells, Porroig, Cap Martinet, Talamanca y la zona más rústica al norte de la isla, que incluye San Carlos, Santa Gertrudis y Santa Inés. La isla sigue siendo popular entre compradores del norte de Europa, especialmente del Reino Unido, Alemania y los países escandinavos, y ha presenciado un crecimiento significativo de interés de parte de inversores estadounidenses en los últimos años.

*“DURANTE EL VERANO, LA ISLA ESTUVO MÁS OCUPADA QUE NUNCA, Y RECIBIÓ INTERÉS SIN PRECEDENTES DESDE TODOS LOS RINCONES DEL MUNDO.”*

*“...SE HA DISPARADO EL INTERÉS DE PARTE DE COMPRADORES BRITÁNICOS EN TODOS LOS RINCONES DEL MERCADO, ASISTIDO POR EL AFIANZAMIENTO DE LA ECONOMÍA BRITÁNICA.”*



**Jason Ham**  
Lucas Fox Ibiza

*“2015 ha sido muy positivo tanto para Lucas Fox como para el mercado inmobiliario ibicenco en general; el número de consultas de parte de compradores extracomunitarios y, consecuentemente, el número de ventas de todo tipo de propiedades, está batiendo todos los récords. Durante el verano, la isla estuvo más ocupada que nunca, y recibió interés sin precedentes desde todos los rincones del mundo,” explica Jason Ham de Lucas Fox Ibiza.*

*“Debido a la fuerza constante de la libra esterlina frente al euro durante gran parte de finales de 2015 se ha disparado el interés de parte de compradores británicos en todos los rincones del mercado, asistido por el afianzamiento de la economía británica y el retorno de la confianza en España en sí. Parece que Londres proporciona una serie constante de consultas de lujo en Ibiza, y han aparecido muchos más inversores a largo plazo, además de aquellos que buscan segundas residencias y adquisiciones de estilo de vida.*

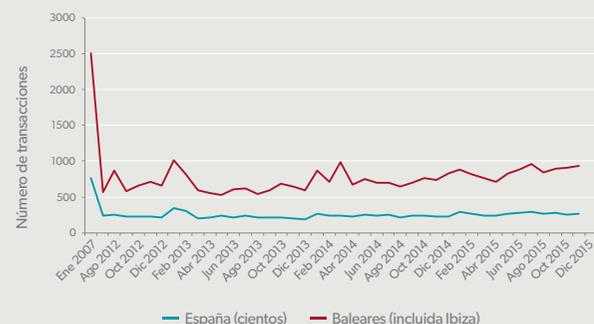
*Los productos en mayor demanda son parcelas con licencias para construir villas o apartamentos, y propiedades más antiguas o ruinas que requieran reformas, aunque actualmente hay escasez de este tipo de producto en Ibiza, especialmente considerando que los inversores han concluido que hay una falta absoluta de embargos bancarios en el mercado. Los propietarios ibicencos casi nunca tienen la necesidad de vender, ya que el mercado de alquiler es muy fuerte y se está volviendo cada vez más importante año tras año.*

*Los británicos (prácticamente una de cada 3 o 4 consultas) junto con los neerlandeses siguen dominando el mercado, pero se ha producido un aumento real de consultas y adquisiciones de parte de clientes estadounidenses, escandinavos, belgas y franceses, además del retorno de los alemanes al mercado ibicenco.”*



### TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA EN TODAS LAS ISLAS BALEARES, INCLUIDA IBIZA, PICO 2007 Y T3 2012 - T4 2015

Fuente: Ine.es



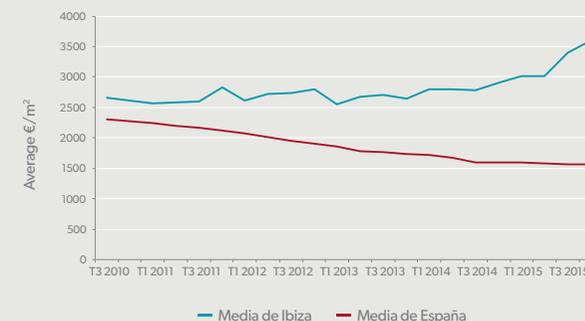
### ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROPIEDADES NUEVAS Y DE SEGUNDA MANO EN LAS ISLAS BALEARES (INCLUIDA IBIZA): VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTA 2013 - T3 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



### MEDIA DE PRECIOS DE VENTA EN IBIZA T3 2010-T4 2015

Fuente: Idealista.com



## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN IBIZA

Aunque el mercado inmobiliario balear (formado principalmente por transacciones inmobiliarias ibicencas) ha seguido las tendencias nacionales de venta en cuanto a número de transacciones y nivel de actividad desde 2007, desde agosto de 2014, el mercado inmobiliario balear/ibicenco se ha alejado significativamente de las tendencias nacionales y representa su propio mercado inmobiliario único. Desde el tercer trimestre de 2014, el mercado inmobiliario balear e ibicenco ha presenciado un crecimiento mucho más acelerado en cuanto a nivel de transacciones, con una mayor demanda y nivel de ventas de media en comparación con lo observado en el mercado español general.

En los 11 meses de 2015 de los cuales se dispone datos, las transacciones inmobiliarias en todas las islas Baleares tuvieron

una media de 856 ventas al mes, la mayoría de ellas en Ibiza, 110 más que la media de 746 transacciones al mes para el mismo periodo de 2014.

### VALOR DE TRANSACCIÓN DE LAS COMPRAS REALIZADAS POR RESIDENTES EXTRANJEROS

El valor de transacción de las compras en las islas Baleares (principalmente en Ibiza) se ha situado en el punto más álgido de los últimos tres años. En los tres primeros trimestres de 2015, aumentó un 49% por encima de las compras inmobiliarias realizadas por extranjeros en el mismo periodo del año anterior. El valor total de transacción de propiedades nuevas y de segunda mano compradas por residentes extranjeros en los tres primeros trimestres de 2015 sumó 9,33 millones de euros (3,06 millones más que en los tres primeros trimestres de 2014).

## PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN IBIZA

La media nacional de precios inmobiliarios empezó a anivelarse en 2015: la media de precios descendió menos de 8 €/m<sup>2</sup> en cada trimestre de 2015. Por el contrario, Ibiza ha observado un crecimiento constante de la media de precios desde principios de 2013. La media de precios de la capital de la isla alcanzó los 3.594 €/m<sup>2</sup> a finales de 2015, en comparación con los 2.909 €/m<sup>2</sup> de finales de 2014: un crecimiento anual del 23,6%. Esto dobló el índice de crecimiento del año anterior, que tuvo una variación anual del 9,73% entre finales de 2013 y finales de 2014. La media de precios en Ibiza actualmente se encuentra 2.031 €/m<sup>2</sup> por encima de la media nacional.

## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE MERCADO MEDIO EN LAS ISLAS BALEARES

Aunque las transacciones de ventas para propiedades de mercado medio (por un valor de entre 450.000 € y 900.000 €) en Ibiza siguen las tendencias nacionales, la isla balear constituye una proporción significativa de las ventas nacionales. En la primera mitad de 2015, para la cual se dispone de datos, un 11% de las transacciones inmobiliarias de mercado medio en España ocurrieron en las Islas Baleares, principalmente Ibiza. Esto representa un crecimiento del 9,6% del mercado inmobiliario medio en las islas Baleares en todo 2014.

## MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO EN IBIZA

La actividad inmobiliaria de lujo sigue creciendo en todas las Islas Baleares, aunque gran parte de las ventas se realizan en Ibiza. En el primer semestre de 2015, se vendieron 125 propiedades por un importe de más de 900.000 €, 33 ventas más que en el periodo correspondiente en 2014. Actualmente representan el 16% de todas las ventas inmobiliarias de lujo en España en la primera mitad de 2015.

Siguiendo una tendencia observada por primera vez en 2014, algunos compradores ibicencos están entrando en el mercado para adquirir propiedades como primera residencia. Antes de 2014, los datos de Luca Fox mostraban que el mercado estaba compuesto exclusivamente por compradores de inversión y de segundas residencias/casas vacacionales. Sin embargo, aún con la entrada de este nuevo mercado de compradores, el 83,3% de los compradores siguen buscando una vivienda vacacional en la isla.

En 2015 gran parte de los compradores de lujo procedieron del Reino Unido, seguido por los Países Bajos, Francia e Italia. Esto coincide con las estadísticas demográficas de compradores de años anteriores.

### NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES DE ENTRE 450.000 € Y 900.000 €, T1 2012 - T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



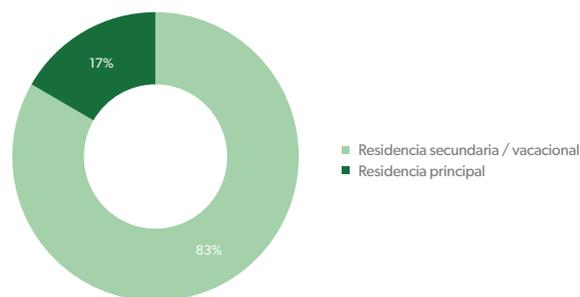
### NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES POR UN IMPORTE DE MÁS DE 900.000 €, COMO PROPORCIÓN DE TODAS LAS VENTAS INMOBILIARIAS EN ESPAÑA, T1 2012 - T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



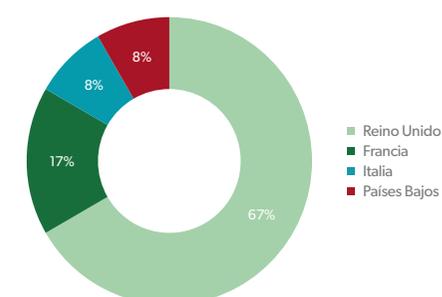
### MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DEL MERCADO DE LUJO EN IBIZA, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



### COMPRADORES DE PROPIEDADES DE LUJO: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox





## INTERÉS POR LA WEB

El interés por propiedades ibicencas en la página web de Lucas Fox continúa coincidiendo con los resultados de los tres años anteriores y, en general, refleja las estadísticas demográficas de compradores, aunque en los dos últimos años, ha vuelto a surgir una cantidad considerable de interés de parte de visitantes españoles. Además, la mayoría del interés por propiedades ibicencas coincide en cuanto al país de origen del comprador del mercado de lujo. Un tercio de todo el interés por propiedades ibicencas procede del Reino Unido y el Oeste de Europa, y un 4,2% del interés global proviene de Estados Unidos, una pequeña proporción de países escandinavos y un 14,6% del resto del mundo.

## PRECIOS DE ALQUILER EN IBIZA

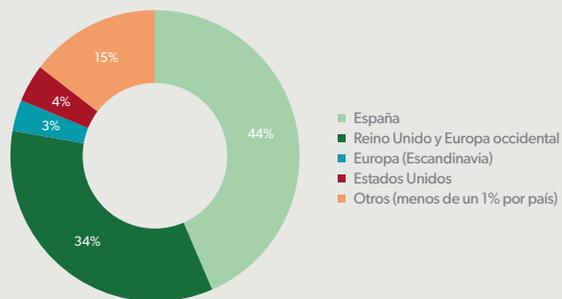
La media de alquileres en Ibiza continúa siguiendo una tendencia veraniega anual, donde la demanda aumenta durante el segundo y tercer trimestre del año y, en consecuencia, las medias en estos trimestres también crecen. Sin embargo, la media máxima de alquiler durante los meses de verano sigue aumentando en cada temporada. En 2015, la media de precios de alquiler fue la más alta en el segundo trimestre, donde las propiedades se alquilaban por una media de 15,14 €/m<sup>2</sup>, un aumento del 8,92% en comparación con la media de alquiler de verano de 2014.

## TURISMO

Los datos de llegadas de pasajeros al aeropuerto son un claro indicio del interés internacional en Ibiza, ya que la mayoría de viajeros llegan a la isla en avión desde destinos internacionales. Este año volvió a presenciar un aumento de llegadas de pasajeros, con un crecimiento del 4,1% respecto a las llegadas de 2014. Las cifras de llegadas de pasajeros fueron superiores cada mes del año en comparación con los meses correspondientes de 2014 que, a su vez, fueron superiores cada mes del año respecto a las cifras de 2013.

### INTERÉS POR PROPIEDADES IBICENCAS: PAÍS DE ORIGEN, 2015

Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox



### MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER EN IBIZA T1 2013 - T4 2015

Fuente: Fotocasa.es



### LLEGADAS DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE IBIZA 2011 - T2 2015

Fuente: Aena-aeropuertos.es



### PREVISIONES DE LUCAS FOX

*“En los próximos cinco años, la demanda de la marca de lujo de Ibiza va a explotar a nivel mundial, en Estados Unidos, Asia y el Oriente Medio. Con la finalización del nuevo puerto deportivo el año que viene y la inauguración de tiendas de diseño de lujo y más hoteles de 5 estrellas (como el emblemático Hotel Montesol, que se convertirá en un exclusivo hotel de 36 habitaciones el año que viene), la isla solo se mueve en una dirección: ¡hacia arriba! El mercado de lujo está disparando los precios de alquiler, lo cual provocará una reacción en cadena en los precios y la demanda de villas de lujo en toda la isla, no solo en las zonas tradicionales en el suroeste.”*

Jason Ham, Lucas Fox Ibiza

### MODELO DE PREDICCIÓN ARBÓREO

por BigML Software

Basándose en las tendencias de los últimos tres años, si el ritmo de crecimiento actual de los niveles de transacciones de ventas y de la media de precios inmobiliarios se mantiene a lo largo de 2016, las transacciones de venta en Ibiza aumentarán a 982 transacciones al mes al final de 2016, con la posibilidad de que la media de precios de la ciudad de Ibiza acabe el año en 4.442 €/m<sup>2</sup>.



BARCELONA

COSTA BRAVA

GIRONA

IBIZA

MADRID

MALLORCA

MARBELLA-COSTA DEL SOL

MARESME

SEVILLA

SITGES

VALENCIA

ANDORRA

PORTUGAL

OFICINA CENTRAL LUCAS FOX

Pau Claris, 108. Principal. 08009 Barcelona, España · CIF: B64125438

T (+34) 933 562 989 · F (+34) 933 041 848 · E info@lucasfox.com

[WWW.LUCASFOX.ES](http://WWW.LUCASFOX.ES)

