



INFORME DE MERCADO T1 Y T2 2015



VISIÓN GENERAL | BARCELONA | COSTA BRAVA | MARESME | SITGES | IBIZA | MARBELLA | VALENCIA | MADRID



LUCAS FOX
INTERNATIONAL PROPERTIES

INFORME DE MERCADO T1 Y T2 2015

INVIERTA EN SU PASIÓN

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

WWW.LUCASFOX.ES



BARCELONA 7



COSTA BRAVA 13



MARESME 17



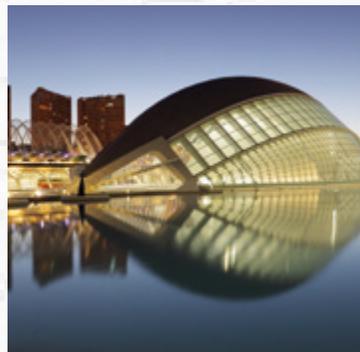
SITGES 20



IBIZA 23



MARBELLA 28



VALENCIA 33



RESUMEN



VISIÓN GENERAL DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL

- En 2015, existen indicios claros de lo que podría ser un cambio radical espectacular para el mercado inmobiliario español. Existe más confianza en el mercado, la cantidad de transacciones está creciendo y los precios, tras descender cerca del 40% en algunas zonas, se han equilibrado.
 - La construcción de obra nueva sigue bajo mínimos en la mayoría de las regiones, por lo que existe una gran demanda de propiedades de nueva construcción y obras de renovación de alta calidad. La obra nueva empieza a venderse sobre plano por los precios de salida.
 - En casi todos los mercados, la confianza renovada entre los compradores españoles y la predisposición de los bancos a ceder hipotecas han traído compradores nuevos al mercado; los compradores internacionales ahora compiten con los españoles para obtener las mejores propiedades en cada ubicación.
-



VISIÓN GENERAL DE BARCELONA

- Se espera que el 2015 sea el año de recuperación más significativo para el mercado de lujo en los últimos siete años. Los precios se han estabilizado en los últimos 12-18 meses y un nuevo interés internacional por propiedades de obra nueva está inflando la demanda, junto con una confianza renovada entre los compradores españoles.
- La media de precios de venta de toda Barcelona fue de 3.293 €/m² a mediados de 2015, con un incremento de 105 € respecto a la media de finales de 2014. Los distritos del Eixample y la Zona Alta (Les Corts y Sarrià-Sant Gervasi) tuvieron la media de precios de venta más alta del semestre, de 3.747 €/m² y 4.211 €/m², respectivamente.
- Los precios de venta de propiedades de lujo en toda la ciudad de Barcelona alcanzaron una media de 4.213 €/m² a mediados de 2015.



VISIÓN GENERAL DE LA COSTA BRAVA

- Las ventas en la Costa Brava durante la primera mitad del año han sido dominadas de nuevo por compradores del norte de Europa, siendo los clientes más activos los procedentes del Reino Unido, Francia, Suiza, los Países Bajos y Escandinavia.
- La media de precios de venta en la Costa Brava osciló entre 1.282 €/m² en Cadaqués, al norte de la región, y 1.939 €/m² en Palamós (que incluye las zonas de Calella de Palafrugell, Tamariu y Llafranc). En general, la media de precios inmobiliarios en la Costa Brava alcanzó los 1.860 €/m², la media más alta desde el segundo trimestre de 2012.
- Aunque la mayoría de ventas se han centrado en propiedades con precios de entre 500.000 € y 1,2 millones de euros, también hemos gestionado alguna transacción de entre 5 y 11 millones de euros, lo cual indica que la confianza en el mercado de lujo también está aumentando.



VISIÓN GENERAL DEL MARESME

- Mientras que en años anteriores los compradores españoles representaban tan solo el 20% de las consultas de ventas de Lucas Fox Maresme, esta cifra actualmente se acerca al 50% y se ha observado un aumento significativo del número de transacciones con clientes locales. El interés nacional se centra en propiedades de entre 400.000 € y 700.000 €.
- Gran parte de los compradores de propiedades de lujo en la costa del Maresme adquirieron propiedades para su uso privado, tanto como primera (36,4%) o segunda (27,3%) residencia.



VISIÓN GENERAL DE SITGES

- La oficina de Lucas Fox Sitges tuvo un inicio de año 2015 muy positivo. Los compradores están más dispuestos a tramitar ofertas y cerrar transacciones con celeridad. Recibimos muchas más consultas de parte de compradores locales serios, aunque la gran mayoría de las ventas siguen siendo a compradores extranjeros.
- La media de precios de venta en Sitges fue de 3.499 €/m² en la primera mitad de 2015, un incremento de 203 € respecto a la media de finales de 2014. La media de precios de Sitges ha crecido cada trimestre durante los últimos seis trimestres consecutivos, desde el cuarto trimestre de 2013.
- El mercado inmobiliario de lujo de Sitges ha observado una mayor actividad en 2015. En los dos primeros trimestres de 2015, Lucas Fox ha tramitado más de 5 millones de Euros.



VISIÓN GENERAL DE IBIZA

- Los dos primeros trimestres de 2015 han sido muy ajetreados para la oficina de Ibiza de Lucas Fox, tanto por el número creciente de consultas de compradores serios como por el volumen de ventas cerradas. Esto surge de una serie de factores, como la difusión global continua de la "marca de destino de estilo de vida" de Ibiza, la fuerza de la libra esterlina y el dólar frente al euro y mejores condiciones hipotecarias.
- Aunque la media nacional de precios inmobiliarios siguió decayendo levemente a lo largo de 2014 y empezó a nivelarse en 2015, la media de precios en Ibiza ha observado un crecimiento desde principios de 2013.
- La media de precios muestra que la capital de la isla alcanzó los 3.022 €/m² a mediados de 2015, un incremento de 2.909 € respecto a finales de 2014, un índice de variación semestral del 3,9%. La media de precios en Ibiza actualmente queda 1.443 €/m² por encima de la media nacional.



VISIÓN GENERAL DE MARBELLA

- Las ventas han aumentado en toda la región de Marbella y han dado lugar a una escasez de propiedades de alta calidad en ubicaciones privilegiadas, lo cual está haciendo subir los precios. También se están agotando las propiedades sobre plano que aparecen en el mercado y, en algunos casos, los proyectos se están vendiendo rápidamente, ya que son más baratos que muchas propiedades de reventa. Estos proyectos llave en mano se están vendiendo con tanta celeridad que estamos observando aumentos de los precios de obra nueva sobre plano que aparece en el mercado.
- Los compradores están muy centrados en el diseño, la calidad y la ubicación, con una demanda mayor por propiedades de entre 400.000 € y 2 millones de euros.
- El comercio de propiedades de lujo en Málaga (que incluye Marbella) se duplicó en los dos últimos trimestres de 2014. Además, en 2014, se vendieron 209 propiedades con un valor de más de 900.000 €, lo que representa el 10,7% de todas las ventas de propiedades de lujo en España en 2014.



VISIÓN GENERAL DE VALENCIA

- El primer trimestre de 2015 ha experimentado un crecimiento de reventas inmobiliarias del 14%, un indicio claro de que el sector se está fortaleciendo. Los precios inmobiliarios se mantienen constantes porque el aumento de la demanda se ha visto acompañado por un crecimiento similar de la oferta, lo cual significa más competencia.
- Aunque la media de precios de venta en Valencia en 2014 fue significativamente menor que en el punto álgido del primer trimestre de 2007, esta se ha ido equilibrando y la media de precios en Ciutat Vella se han mantenido en 2.179 €/m² al final del primer semestre de 2015. Para la región en conjunto, la media de precios acabó 2014 en 1.436 €/m², un incremento desde 1.410 €/m² al final de 2013.
- Los datos de Lucas Fox demuestran que cerca de dos tercios de todos los compradores en Valencia pretenden usar sus propiedades como primera residencia, mientras que el resto de compradores buscan una vivienda vacacional.



VISIÓN GENERAL DE MADRID

- El mercado inmobiliario madrileño sigue atrayendo cada vez más inversores tanto nacionales como internacionales. Respecto a los inversores nacionales, se ha observado un aumento del número de transacciones de inversores que buscan primeras y segundas viviendas en el centro de la capital española. Además, la reciente disponibilidad de financiación, combinado con precios bajos, está teniendo un efecto positivo.
- Los precios en toda la ciudad de Madrid empezaron a crecer ligeramente este año, acabando con la tendencia a la baja y sugiriendo que el mercado ha tocado fondo: la media de la ciudad acabó el segundo trimestre en 2.810 €/m², un incremento de 116 € respecto al final de 2014.
- De los compradores inmobiliarios de lujo en Madrid, el 60% de los compradores de Lucas Fox adquieren propiedades como primera residencia y una quinta parte compra para obtener el "Golden Visa".



BARCELONA

VISIÓN GENERAL

BARCELONA

COSTA BRAVA

MARESME

SITGES

IBIZA

MARBELLA

VALENCIA

MADRID



**ANÁLISIS
DEL MERCADO
Y PREVISIÓN
PARA 2016**





BARCELONA: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

Barcelona es una de las ciudades que lidera la recuperación de España, gracias a la combinación de varios factores: los precios más bajos de la última década, una economía local fuerte y la continua atracción de la ciudad para inversores de estilo de vida. Además, Barcelona disfruta de un excelente clima, está bien comunicado con el resto de Europa y es un centro cultural y gastronómico afianzado.

“En 2015, estamos observando el inicio de lo que podría ser un espectacular cambio radical del mercado inmobiliario español: las tendencias están cambiando y poco a poco se está afianzando la confianza del comprador en el mercado.” comenta Alexander Vaughan, socio fundador de Lucas Fox. *“Existe más confianza, la cantidad de transacciones está creciendo y los precios, tras descender cerca del 40% en algunas zonas, se han equilibrado.”*

Gracias a la fuerza de la libra esterlina y el dólar, el 2015 ha observado un crecimiento del número de compradores británicos y estadounidenses interesados en invertir en la ciudad. Muchos clientes internacionales buscan proyectos llave en mano, pero la demanda actualmente supera la oferta y pasará un tiempo antes de que aparezcan suficientes propiedades de obra nueva en el mercado.

Lucas Fox ha consolidado su posición en el mercado inmobiliario español al relanzar su departamento de Promociones de obra nueva en setiembre de 2015, y creo que esta porción del mercado impulsará las ventas de los próximos años, asistida, es de esperar, por la reactivación del mercado local. En 2014, cerca del 90% de nuestras ventas fueron a extranjeros. En los dos primeros trimestres de 2015, esta cifra cayó al 75%, un indicio claro de que los compradores nacionales también han decidido que ahora es el momento adecuado para comprar.”

“EN 2015, ESTAMOS OBSERVANDO EL INICIO DE LO QUE PODRÍA SER UN ESPECTACULAR CAMBIO RADICAL DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL: LAS TENDENCIAS ESTÁN CAMBIANDO Y POCO A POCO SE ESTÁ AFIANZANDO LA CONFIANZA DEL COMPRADOR EN EL MERCADO.”

“LUCAS FOX HA CONSOLIDADO SU POSICIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL AL RELANZAR SU DEPARTAMENTO DE PROMOCIONES DE OBRA NUEVA EN SETIEMBRE DE 2015, Y CREO QUE ESTA PORCIÓN DEL MERCADO IMPULSARÁ LAS VENTAS DE LOS PRÓXIMOS AÑOS.”



Alexander Vaughan

Socio fundador de Lucas Fox

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

El punto álgido de la actividad comercial inmobiliaria 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 constante a lo largo de 2014 respecto a los niveles de transacciones en 2012 y 2013, y también en los seis primeros meses de 2015.

Las transacciones de ventas inmobiliarias en Barcelona siguen una tendencia similar a las del resto de España. Tras el bache distorsionado que puede observarse en el segundo trimestre de 2013, donde se cerraron ventas a toda prisa antes de que entraran en vigor los cambios al impuesto de transmisiones patrimoniales, las transacciones inmobiliarias han mostrado un crecimiento constante año tras año. En la primera mitad de 2015, la media del total de ventas en Barcelona fue de 2.686 transacciones al mes, 440 ventas al mes más que la media de los seis meses anteriores.

TRANSACCIONES DE VENTAS INMOBILIARIAS LIBRES EN BARCELONA, PICO (T1 2007) Y JULIO 2012 - MAYO 2015

Fuente: Ine.es





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 el primer trimestre de 2015 que en 2014 (206.164.800 € en el T1 de 2015 en comparación con 200.182.700 € en el T1 de 2014). Sin embargo, como reflejo de la escasez de obra nueva en el mercado, el valor de las transacciones de ventas de obra nueva en Barcelona fue inferior que en el año anterior. Es difícil determinar la tendencia del resto de 2015 basándose en los datos de un solo trimestre, pero el valor total de transacciones fue levemente superior en 2015 que en el mismo periodo de 2014 (222.978.200 € en el T1 de 2015 en comparación con 220.249.900 € en el T1 de 2014). El valor total de las compras inmobiliarias en Barcelona realizadas por extranjeros residentes en España en 2014 fue de poco más de mil millones de euros.

PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN BARCELONA

La media de precios de venta de toda la ciudad de Barcelona fue de 3.293 €/m² a mitades de 2015, un incremento de 105 € respecto a la media de finales de 2014. Los distritos del Eixample y la Zona Alta (Les Corts y Sarrià-Sant Gervasi) tuvieron la media de precios de venta más alta del semestre,

de 3.747 €/m² y 4.211 €/m², respectivamente. En la mayoría de los distritos de Barcelona, los datos muestran que el mercado ha tocado fondo y, en algunas zonas residenciales privilegiadas, los precios han crecido levemente cada trimestre durante los últimos tres trimestres.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE MERCADO MEDIO EN BARCELONA

La actividad comercial inmobiliaria de mercado medio en Barcelona (es decir, las propiedades que se venden por entre 450.000 € y 900.000 €) ha aumentado cada trimestre desde principios de 2013, con 1.518 propiedades vendidas en 2014, que representan el 18% del mercado inmobiliario medio español.

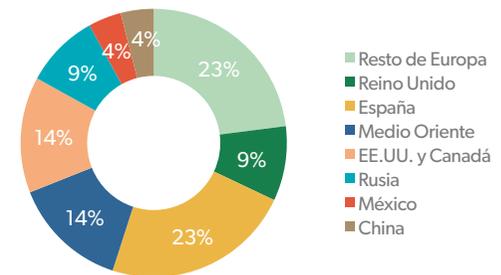
PAÍS DE ORIGEN Y MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DE PROPIEDADES DE MERCADO MEDIO

Entre los compradores de Lucas Fox de propiedades de mercado medio en Barcelona para el primer semestre de 2015 se encuentran cerca de un cuarto de compradores españoles y la representación habitual de compradores procedentes del Reino Unido y el oeste de Europa, principalmente de los Países Bajos y Austria. El número de compradores rusos disminuyó en general en 2015 y tendían a comprar más propiedades de mercado

medio que de lujo. El número de compradores estadounidenses y canadienses fue el que más creció, al introducirse al mercado inmobiliario medio en mayor proporción en 2015.

El mercado inmobiliario medio (con precios de entre 450.000 € y 900.000 €) en Barcelona se divide bastante equitativamente entre aquellos que buscan una primera residencia (a menudo como parte de un traslado a Barcelona), viviendas secundarias/ vacacionales, e inversiones donde los compradores pretenden convertir apartamentos en alojamiento de alquiler turístico.

COMPRADORES INMOBILIARIOS DE MERCADO MEDIO EN BARCELONA: PAÍS DE ORIGEN, T1 Y T2 2015
Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



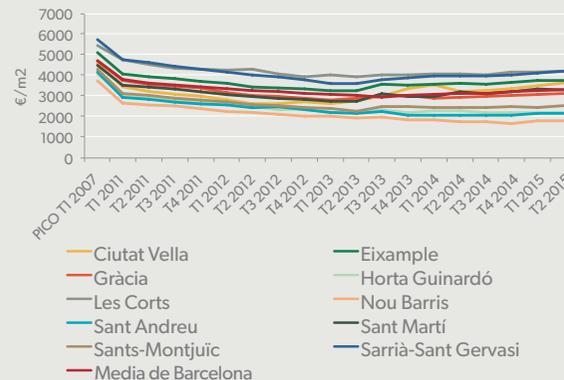
ACTIVIDAD COMERCIAL INMOBILIARIA DE OBRA NUEVA Y SEGUNDA MANO EN BARCELONA: VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTAS 2013 - T1 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



MEDIA DE PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN BARCELONA, PICO (T1 2007) Y T1 2011 - T2 2015

Fuente: Idealista.com



TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN BARCELONA DE ENTRE 450.000 € Y 900.000 €, T1 2012 - T4 2014

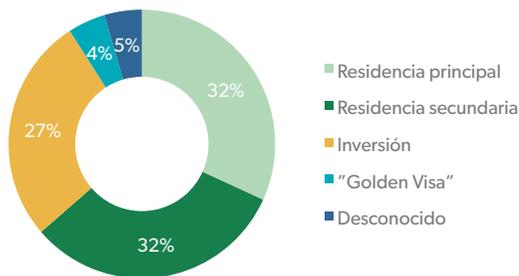
Fuente: Ministerio de Vivienda





COMPRADORES INMOBILIARIOS DE MERCADO MEDIO EN BARCELONA: MOTIVACIÓN DE COMPRA, T1 Y T2 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO EN BARCELONA

El interés por propiedades de lujo en Barcelona sigue creciendo y las transacciones han sido especialmente destacables en los dos últimos años.

Resulta difícil calcular la media de precios de propiedades residenciales de lujo en 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 lujo de Lucas Fox en los últimos dos años. En general, la media de propiedades de lujo creció desde el T1 de 2013 al T2 de 2015, con un incremento considerable de ventas en primera línea de mar durante este periodo.

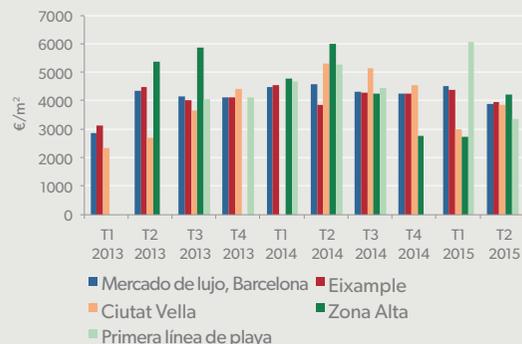
Los precios de venta de propiedades residenciales de lujo en toda la ciudad de Barcelona alcanzaron una media de 4.213 €/m² a mediados de 2015 (la media de propiedades de lujo se calcula sumando la superficie interior total y la mitad de la superficie exterior de terraza).

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE LUJO

Las ventas inmobiliarias de lujo en Barcelona han mostrado una tendencia de crecimiento similar pero más constante que la que se puede observar en el resto de España. Aunque han aumentado las transacciones inmobiliarias de lujo desde mediados de 2013, la actividad comercial ha crecido

MEDIA DE PRECIOS DE VENTA EN EL MERCADO DE LUJO DE BARCELONA, T1 2013 - T2 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTAS DE PROPIEDADES POR UN PRECIO DE MÁS DE 900.000 € EN BARCELONA, T1 2012 - T4 2014

Fuente: Ministerio de Vivienda

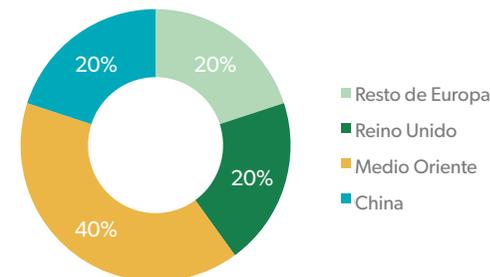


significativamente desde mediados de 2014, una tendencia que también se observa en toda España, pero que es más constante en Barcelona a finales de 2014.

En 2014, se vendieron 380 propiedades por un valor superior a 900.000 € en toda la provincia de Barcelona, gran parte de ellas en la ciudad de Barcelona. Esto representa el 19,5% del mercado inmobiliario de lujo español.

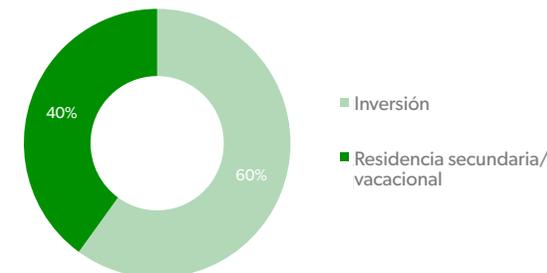
COMPRADORES DE PROPIEDADES DE LUJO EN BARCELONA: PAÍS DE ORIGEN, T1 - T2 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



COMPRADORES INMOBILIARIOS DE LUJO EN BARCELONA: MOTIVACIÓN DE COMPRA, T1 Y T2 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



PAÍS DE ORIGEN Y MOTIVACIONES DEL COMPRADOR INMOBILIARIO DE LUJO

Los compradores de propiedades de lujo (valoradas por encima de 900.000 €) en Barcelona proceden principalmente del Oriente Medio. El resto se divide equitativamente entre compradores procedentes de China, el Reino Unido y el resto de Europa.

A diferencia de las compras de mercado medio, las propiedades de lujo son adquiridas como inversión a largo plazo o por su uso como vivienda secundaria o vacacional; ningún comprador las usa como residencia primaria. En el primer semestre de 2015, la inversión ha sido la principal motivación detrás de la compra de propiedades de lujo en Barcelona.

MERCADO DE ALQUILER DE BARCELONA

La media de precios de alquiler de Barcelona, en general y para cada distrito, ha aumentado en todos los barrios en comparación con la media de precios de alquiler a finales de 2013.

En general, la media de precios de alquiler en Barcelona alcanzó los 13,20 €/m² al final del primer semestre de 2015, un incremento de 0,70 € respecto a la media de 2014. El barrio céntrico de Ciutat Vella y el barrio modernista del Eixample acabaron el semestre con los precios de alquiler más altos: Ciutat Vella tuvo una media de 15,20 €/m² (un incremento de 0,80 € respecto a finales de 2014) y Eixample acabó el segundo trimestre de 2015 con una media de 13,80 €/m², un incremento desde 13,10 €.

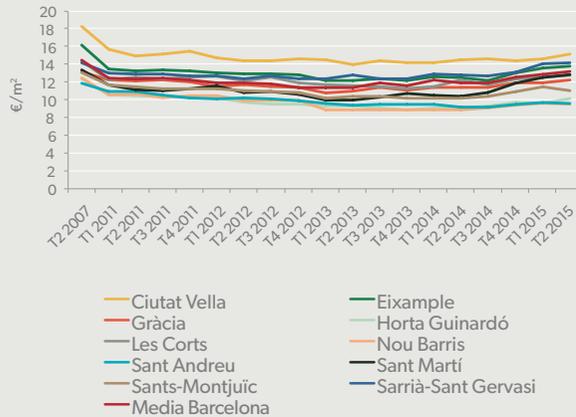
DEMANDA DE ALQUILER DE CORTO PLAZO

Las llegadas al aeropuerto de Barcelona y la cantidad de viajeros que se alojan en apartamentos turísticos 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, aunque ya no se otorgan licencias de alquiler turístico en Ciutat Vella.

Pese al inicio más lento que en 2014, el alojamiento en apartamentos turísticos volvió a superar los años anteriores cuando empezó la temporada de verano; mayo y junio volvieron a superar los meses correspondientes de 2014. En junio, se alojaron 65.985 extranjeros en apartamentos turísticos (respecto a 62.318 en junio de 2014). La cantidad de extranjeros que alquilan apartamentos turísticos en Barcelona sigue creciendo año tras año. Hasta finales de junio de 2015, el número total de extranjeros alojados en apartamentos turísticos en Cataluña (gran parte en Barcelona) alcanzó los 198.305 viajeros, respecto a 195.048 en el primer semestre de 2014. La reciente moratoria de licencias de alquiler turístico en la ciudad de Barcelona debería afectar estas cifras durante el resto de 2015.

MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER INMOBILIARIO EN BARCELONA, PICO (T1 2007) Y T1 2011 - T2 2015

Fuente: Idealista.com



LLEGADAS DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE BARCELONA 2011 - T2 2015

Fuente: Aena-aeropuertos.es



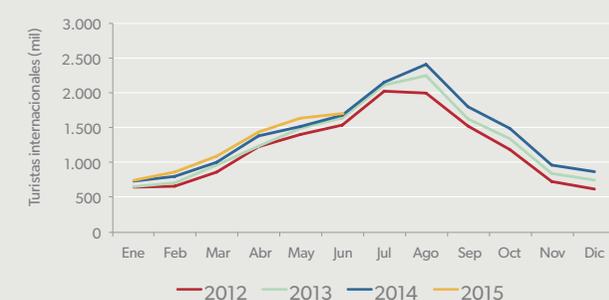
VIAJEROS EXTRANJEROS ALOJADOS EN APARTAMENTOS TURÍSTICOS 2011 - T2 2015

Fuente: Ine.es



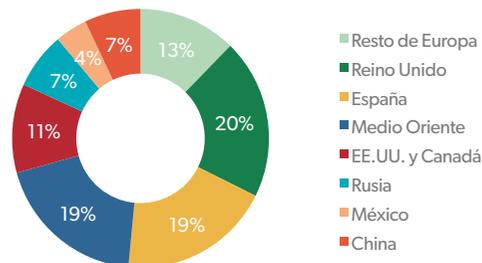
TURISTAS EXTRANJEROS CON CATALUÑA COMO PRIMER DESTINO TURÍSTICO (INCLUIDA BARCELONA) 2011 - T2 2015

Fuente: Frontur.iet.tourspain.es



COMPRADORES INTERNACIONALES DE PROPIEDADES DE MERCADO MEDIO: PAÍS DE ORIGEN, T1 Y T2 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



Con los datos de llegadas de los aeropuertos se observa una tendencia aún más clara. El número de llegadas mensuales de pasajeros al aeropuerto de El Prat de Barcelona en 2015 fue superior cada mes del año respecto a las cifras de 2014, que, a su vez, fueron superiores a las de 2013. El primer semestre de 2015 ha observado un aumento del 2,7% de las llegadas de pasajeros respecto al periodo correspondiente de 2014, con un total de 18 millones de llegadas en el primer semestre de 2015.

El número de viajeros con Cataluña como primer destino, gran parte de ellos aterrizando en Barcelona, creció de nuevo en el primer semestre de 2015; mantiene la proporción constante de albergar el 25% de todos los turistas internacionales que visitan España, al igual que en 2014. Al final del primer semestre de 2015, el turismo internacional creció un 1,8% durante los últimos doce meses, con cerca de 7,5 millones de pasajeros extranjeros que visitan Cataluña y Barcelona, en particular.

Los países de origen de los compradores internacionales en Barcelona han ido evolucionando a lo largo de los últimos dos años. Aunque los compradores procedentes del Reino Unido y el norte de Europa, en particular de Alemania, Francia y los Países Bajos, siguen adquiriendo propiedades de lujo, las compras rusas se han frenado considerablemente. Además, han aumentado las ventas a nacionales de Estados Unidos y Canadá, junto con el crecimiento de mercados nuevos en el Oriente Medio y China.

PREVISIONES DE LUCAS FOX

Según las tendencias observadas en el primer semestre de 2015, y tras un patrón de crecimiento constante durante los últimos dieciocho meses, prevemos que los precios de ventas seguirán aumentando lentamente pero de manera continuada en zonas residenciales como el Eixample. Se espera que los precios de alquileres sigan una tendencia similar pero más sólida. Se seguirán vendiendo con celeridad la obra nueva de calidad y proyectos llave en mano, lo cual refleja la escasez continua de oferta de obra nueva en toda la ciudad. Se espera que el mercado inmobiliario de Barcelona experimente su año de actividad comercial más agresivo desde 2013, a medida que más compradores españoles vuelvan a incorporarse al mercado y un interés internacional creciente marque el retorno de la confianza en el mercado inmobiliario español.

COSTA BRAVA

VISIÓN GENERAL

BARCELONA

COSTA BRAVA

MARESME

SITGES

IBIZA

MARBELLA

VALENCIA

MADRID



**ANÁLISIS
DEL MERCADO
Y PREVISIÓN
PARA 2016**



COSTA BRAVA: RESUMEN DE MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

Con acceso a Barcelona y al norte de Europa, sus preciosos paisajes interiores y costeros y su gastronomía de renombre mundial, la Costa Brava sigue siendo un destino muy codiciado por compradores internacionales que buscan segundas residencias en entornos exclusivos, tranquilos y pintorescos. La región disfruta de una excelente infraestructura de transporte, con conexión al tren de alta velocidad (AVE), un aeropuerto internacional y una excelente red viaria, campos de golf espectaculares, numerosos restaurantes de estrella Michelin y un clima agradable durante todo el año.

“Las ventas en la Costa Brava durante la primera mitad del año han sido dominadas de nuevo por compradores del norte de Europa, siendo los clientes más activos los procedentes del Reino Unido, Francia, Suiza, los Países Bajos y Escandinavia. También hemos observado un aumento notable de demanda por parte de clientes británicos y estadounidenses que, sin duda, están aprovechando la debilidad del euro y los precios inmobiliarios bajos,” explica Tom Maidment, director de Lucas Fox Costa Brava.

“ES UNA ÉPOCA MUY EMOCIONANTE PARA EL MERCADO INMOBILIARIO EN LA COSTA BRAVA, CON OPORTUNIDADES QUE QUIZÁS NO SE REPETIRÁN HASTA LA PRÓXIMA GENERACIÓN.”

“MUCHAS DE ESTAS PROPIEDADES SE VENDERÁN EN LOS PRÓXIMOS 12-18 MESES A MEDIDA QUE LA RECUPERACIÓN COJA VELOCIDAD, Y PODRÍAN PASAR MUCHOS AÑOS ANTES DE QUE VUELVA A SURGIR LA OPORTUNIDAD DE ADQUIRIR UNA PROPIEDAD EN PRIMERA LÍNEA DE MAR EN ESTAS EXCLUSIVAS ZONAS DE LA COSTA BRAVA.”



Tom Maidment
Socio, Lucas Fox Costa Brava

“Otro factor interesante este año ha sido el retorno de compradores españoles al mercado. Hemos observado un aumento significativo de la demanda de parte de compradores locales y de la cantidad de transacciones cerradas. El interés doméstico se centra principalmente en la zona intermedia del mercado, entre 400.000 € y un millón de euros. Dados los problemas económicos y políticos continuos en Rusia, este sector del mercado ha tenido un efecto importante en zonas de la Costa Brava que tradicionalmente han atraído un gran número de compradores rusos, especialmente Lloret de Mar y Blanes, en la zona sureña de la costa. Aunque la mayoría de ventas se han centrado en propiedades con precios de entre 500.000 € y 1,2 millones de euros, también ha habido algunas transacciones de entre 5 y 12 millones de euros, lo cual indica que la confianza en el mercado de lujo también está aumentando.

Es una época muy emocionante para el mercado inmobiliario en la Costa Brava, con oportunidades que quizás no se repetirán hasta la próxima generación. En zonas como la exclusiva bahía de Aiguablava, cerca de Begur, hay ocho propiedades en primera línea de mar en el mercado. Esto es una cantidad de producto considerable para una zona tan limitada y una situación que, antes del inicio de la crisis, hubiera sido inimaginable. Un número significativo de estas propiedades ha pertenecido a las mismas familias durante generaciones pero, principalmente debido a la crisis económica de los últimos 7 años, muchos propietarios han tomado la difícil decisión de vender. Muchas de estas propiedades se venderán en los próximos 12-18 meses a medida que la recuperación coja velocidad, y podrían pasar muchos años antes de que vuelva a surgir la oportunidad de adquirir una propiedad en primera línea de mar en estas exclusivas zonas de la Costa Brava.”

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN LA COSTA BRAVA

La Costa Brava sigue las tendencias nacionales de actividad inmobiliaria. Las transacciones inmobiliarias en toda la región de Girona, incluida la Costa Brava, han permanecido constantes, con unas 3.600 ventas inmobiliarias cada seis meses: desde 3.596 ventas en T1/T2 2014 hasta 3.584 ventas en T3/T4 2014 y 3.627 ventas en T1/T2 2015.

VALOR DE TRANSACCIÓN DE LAS COMPRAS REALIZADAS POR RESIDENTES EXTRANJEROS

El valor total de ventas de propiedades en Girona (incluida la Costa Brava) a residentes extranjeros fue inferior en el primer trimestre de 2015 que en el periodo correspondiente de 2014. En el primer trimestre de 2015, compradores extranjeros adquirieron propiedades por un valor de 98 millones de euros, en comparación con el valor de 109 millones de euros invertidos en el primer trimestre de 2014.

PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN LA COSTA BRAVA

La media de precios de venta en la Costa Brava osciló entre 1.282 €/m² en Cadaqués, al norte de la región, y 1.939 €/m² en Palamós (que incluye las zonas de Palafrugell, Tamariu y Llafranc). En general, la media de precios inmobiliarios en la Costa Brava alcanzó los 1.860 €/m², la media más alta desde el segundo trimestre de 2012.

PRECIOS INMOBILIARIOS DE MERCADO MEDIO

El mercado inmobiliario medio de Girona (y la Costa Brava) representa una proporción pequeña del mercado español, tan solo el 3% del mercado general. En 2014, se vendieron 306 propiedades de entre 450.000 € y 900.000 € en la región.

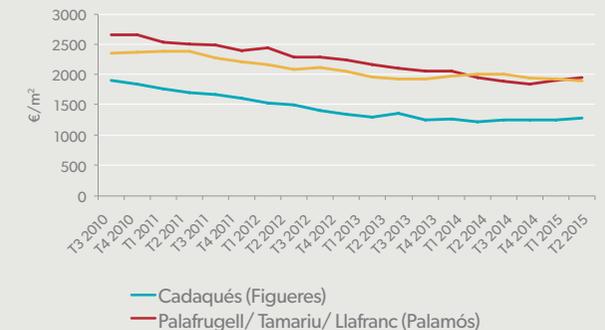
TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN GIRONA Y COSTA BRAVA, PICO (T1 2007) Y T3 2012 - T2 2015

Fuente: Ine.es



MEDIA DE PRECIOS DE VENTA EN LA COSTA BRAVA, T3 2010 - T2 2015

Fuente: Idealista.com



ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROPIEDADES NUEVAS Y DE SEGUNDA MANO EN GIRONA (INCLUIDA COSTA BRAVA): VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTAS 2013 - T1 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTAS DE PROPIEDADES DE ENTRE 450.000 € Y 900.000 €, T1 2012 - T4 2014

Fuente: Ministerio de Vivienda



MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO EN LA COSTA BRAVA

En 2014, se vendieron 47 propiedades por más de 900.000 € en Girona (incluida la Costa Brava), que representa el 2,4% del mercado inmobiliario de lujo español.

Gran parte de los compradores de lujo consideran la Costa Brava como un lugar donde buscar una segunda residencia o una vivienda vacacional, aunque cada vez más compradores (un 25% respecto al 13,3% en 2014) buscan propiedades de lujo para usarlas como residencia principal.

El primer semestre de 2015 ha observado un interés doméstico creciente en la Costa Brava; la mitad de todo el interés en propiedades en la Costa Brava proviene de España. El Reino Unido y el oeste de Europa componen cerca de un tercio del interés, mientras el interés estadounidense crece y el ruso retrocede.

PREVISIONES DE LUCAS FOX

La Costa Brava podría tener su mejor año de actividad comercial, dada la confianza generalizada en el mercado inmobiliario español y la recuperación continua de la economía española. Los inversores también querrán aprovechar los precios bajos antes de que empiecen a mostrar señales de apreciación. La escasez de compradores inmobiliarios rusos afectará las ventas de lujo en ciertas zonas de la Costa Brava, aunque la debilidad del euro seguramente atraerá inversores de otros mercados extracomunitarios, como Estados Unidos y los estados árabes.

Dada la reciente escasez de obra nueva de calidad en la Costa Brava, es probable que cualquier construcción nueva atraiga una gran demanda y esto podría ser un factor decisivo en un mercado impulsado casi exclusivamente por ventas residenciales de reventa en los últimos 5-6 años.

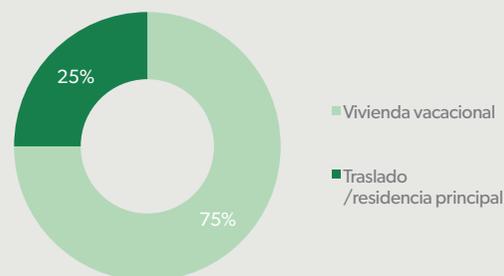
NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA DE PROPIEDADES POR UN PRECIO DE MÁS DE 900.000 €, T1 2012 - T4 2014

Fuente: Ministerio de Vivienda



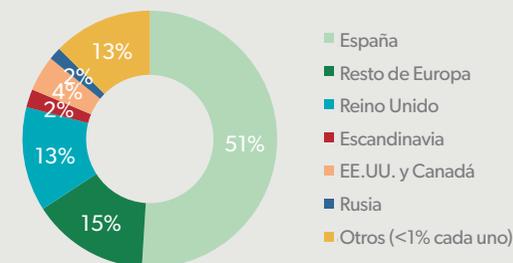
MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DEL MERCADO DE LUJO EN LA COSTA BRAVA, T1 - T2 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



INTERÉS EN PROPIEDADES EN LA COSTA BRAVA: PAÍS DE ORIGEN T1 - T2 2015

Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox



MARESME

VISIÓN GENERAL

BARCELONA

COSTA BRAVA

MARESME

SITGES

IBIZA

MARBELLA

VALENCIA

MADRID



**ANÁLISIS
DEL MERCADO
Y PREVISIÓN
PARA 2016**



MARESME: RESUMEN DE MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

La costa del Maresme, al norte de Barcelona, sigue contando con una base creciente de inversores internacionales de estilo de vida que buscan las mejores propiedades vacacionales costeras cerca de Barcelona. El acceso a escuelas internacionales, campos de golf, una creciente industria vinícola, 38 km de playas, varias urbanizaciones de lujo y excelente acceso a la ciudad de Barcelona siguen haciendo aumentar el interés internacional por la zona. Hay pocas ubicaciones en el Mediterráneo que ofrezcan un estilo de vida tan diverso y la calidad de vida excepcional del Maresme está cada vez más reconocida por compradores internacionales. El número de extranjeros que vive actualmente en algunos de los pueblos más codiciados del Maresme ha crecido hasta un 350% a lo largo de los últimos diez años.

“El primer semestre de 2015 ha observado un crecimiento continuo del número de transacciones en la costa del Maresme,” comenta Tom Maidment, director de Lucas Fox Maresme. *“Aunque los compradores internacionales siguen siendo los clientes más activos, quizás el cambio más notable en el mercado desde principios de año ha sido el aumento de la actividad de compradores nacionales. Mientras que en años anteriores los compradores españoles representaban tan solo el 20% de las consultas de ventas de Lucas Fox Maresme, esta cifra actualmente se acerca al 50% y se ha observado un aumento significativo del número de transacciones con clientes locales. El interés nacional se centra en propiedades de entre 400.000 € y 700.000 €.*

“ACTUALMENTE ES MUCHO MÁS FÁCIL QUE NUESTROS CLIENTES PUEDAN FINANCIAR TRANSACCIONES INMOBILIARIAS Y ESTO HA AYUDADO A ESTIMULAR LA ACTIVIDAD COMERCIAL. EXISTE BASTANTE COMPETENCIA ENTRE BANCOS Y SE ESTÁN OFRECIENDO PRODUCTOS HIPOTECARIOS MUY INTERESANTES, YA QUE EL EURIBOR SIGUE REGISTRANDO NIVELES MÍNIMOS.”

“EL NÚMERO DE EXTRANJEROS QUE VIVE ACTUALMENTE EN ALGUNOS DE LOS PUEBLOS MÁS CODICIADOS DEL MARESME HA CRECIDO HASTA UN 350% A LO LARGO DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS.”



Tom Maidment
Socio, Lucas Fox Maresme

La inversión internacional en la comarca del Maresme vuelve a centrarse en el tramo sureño de la costa, entre Alella y Sant Vicenç de Montalt: la zona ofrece el mejor acceso a la ciudad de Barcelona y al colegio internacional de Hamelin en Alella (el cual se ha mudado a un edificio en el pueblo de Montgat para el nuevo curso académico).

El mayor volumen de transacciones se ha centrado en el rango de 500.000 € a 800.000 € y, en menor medida, propiedades de hasta 2 millones de euros. Actualmente es mucho más fácil que nuestros clientes puedan financiar transacciones inmobiliarias y esto ha ayudado a estimular la actividad comercial. Existe bastante competencia entre bancos y se están ofreciendo productos hipotecarios muy interesantes, ya que el Euribor sigue registrando niveles mínimos. La ausencia de compradores rusos sigue afectando la actividad comercial en el rango superior del mercado, y esto se refleja en el número limitado de transacciones por encima de los 2 millones de euros.

Dado que el Maresme es una zona principalmente residencial, los precios han caído más lentamente que en otras zonas como la cercana Costa Brava, por ejemplo, dominada por segundas residencias. Sin embargo, hemos observado una caída notable durante el primer semestre de 2015, sobretudo en la horquilla de precios de entre 650.000 € y 900.000 €, atribuible parcialmente a la considerable oferta de propiedades en este sector del mercado. Los propietarios de propiedades de mercado medio y de lujo en el Maresme suelen ser jubilados sin hipotecas y sin necesidad inmediata por vender. Muchos de ellos venden para reducir el tamaño de su hogar y están dispuestos a esperar al comprador y al precio adecuado.”

MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO EN EL MARESME

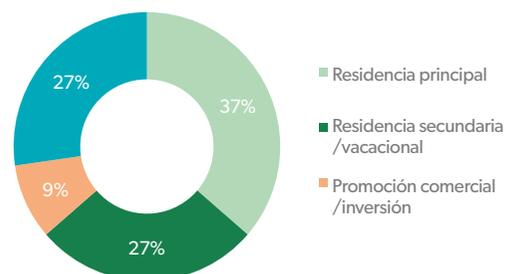
Gran parte de los compradores de propiedades de lujo en la costa del Maresme adquirieron propiedades para su uso privado, tanto como primera (36,4%) o segunda residencia (27,3%); algunas decisiones de compra procedían de un interés de desarrollo comercial.

En Lucas Fox, La clientela que está interesada en comprar en la zona del Maresme son principalmente compradores extranjeros, aunque este año hemos observado un crecimiento de la confianza de los compradores españoles, quienes reconocen la calidad y el potencial de inversión a largo plazo de comprar en este tramo de costa.

Además del interés doméstico creciente, también están interesados en propiedades en el Maresme compradores procedentes del Reino Unido y el oeste de Europa (especialmente de Francia, Alemania y los Países Bajos), y compradores nórdicos (especialmente de Suecia). El interés ruso permanece bastante fuerte, teniendo en cuenta el valor cada vez más débil del rublo.

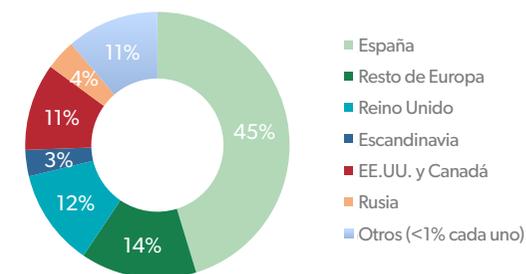
MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DEL MERCADO DE LUJO EN EL MARESME, T1 - T2 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



INTERÉS EN PROPIEDADES EN LA COSTA DEL MARESME: PAÍS DE ORIGEN T1 - T2 2015

Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox



PREVISIONES DE LUCAS FOX

Se prevé mayor competencia de propiedades de mercado medio a lo largo de la costa del Maresme en el segundo semestre del año, a medida que la oleada de compradores nacionales compite con la demanda existente de inversores internacionales, que valoran positivamente una propiedad mediterránea de fácil acceso a la ciudad de Barcelona y al aeropuerto.

En general, las ventas deberían seguir cogiendo velocidad a medida que las propiedades de mercado medio se vuelvan más asequibles y la recuperación del mercado inmobiliario y la economía española se consoliden aún más. Sin duda, los compradores internacionales estarán pendientes de las elecciones españolas en noviembre y de la campaña de independencia catalana, aunque aún no han tenido un impacto tangible sobre la recuperación del mercado.



SITGES



**ANÁLISIS
DEL MERCADO
Y PREVISIÓN
PARA 2016**

VISIÓN GENERAL

BARCELONA

COSTA BRAVA

MARESME

SITGES

IBIZA

MARBELLA

VALENCIA

MADRID



SITGES: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

Con su animado centro bohemio, parques protegidos, numerosas escuelas internacionales, bonitas playas, excelente infraestructura, calendario cultural durante todo el año y buenas conexiones con la ciudad de Barcelona y con el aeropuerto, la localidad cosmopolita de Sitges está afianzándose como zona de inversión inmobiliaria de lujo en el norte de España.

“La oficina de Lucas Fox Sitges tuvo un inicio de 2015 muy positivo,” explica Rachel Haslam, directora de Lucas Fox Sitges. “Los compradores están más dispuestos a tramitar ofertas y cerrar transacciones con celeridad. En algunos casos hemos visto aumentar el precio de una propiedad por medio de una oferta, una situación que hubiera sido inaudita hace un par de años, cuando el mercado estaba más estancado. Recibimos muchas más consultas por parte de compradores locales serios, aunque la gran mayoría de las ventas siguen siendo a compradores extranjeros.”

“La mayoría de nuestros clientes sigue comprando en efectivo, aunque actualmente los tipos hipotecarios son muy atractivos y ofrecen a compradores potenciales ampliar sus presupuestos. Acabamos de vender una propiedad de un millón de euros a una pareja que inicialmente contaba con un presupuesto de 600.000 €. Tardaron un tiempo, pero al final consiguieron un préstamo del 87% con unas excelentes condiciones hipotecarias (sin comisiones y el Euribor al 1,5%).”

En Sitges, la mayor demanda proviene de compradores con un presupuesto de entre 500.000 € y 800.000 € que buscan una villa unifamiliar contemporánea lo más cerca del pueblo

“LOS COMPRADORES ESTÁN MÁS DISPUESTOS A TRAMITAR OFERTAS Y CERRAR TRANSACCIONES CON CELERIDAD. EN ALGUNOS CASOS HEMOS VISTO AUMENTAR EL PRECIO DE UNA PROPIEDAD POR MEDIO DE UNA OFERTA, UNA SITUACIÓN QUE HUBIERA SIDO INAUDITA HACE UN PAR DE AÑOS, CUANDO EL MERCADO ESTABA MÁS ESTANCADO.”



Rachel Haslam
Directora, Lucas Fox Sitges

posible, preferiblemente a poca distancia a pie del centro, y con vistas al mar; este tipo de propiedad tiene un precio, que generalmente se sitúa por encima de 1,2 millones de euros. Los compradores interesados en Castelldefels o Gavà Mar generalmente son personas que viajan mucho por trabajo y quieren estar cerca de la ciudad y el aeropuerto. Las propiedades más demandadas son villas unifamiliares cerca de la playa o con espectaculares vistas al mar en las zonas de Bellamar, Rat Penat y Montemar. Sin embargo, estas propiedades implican precios más elevados.”

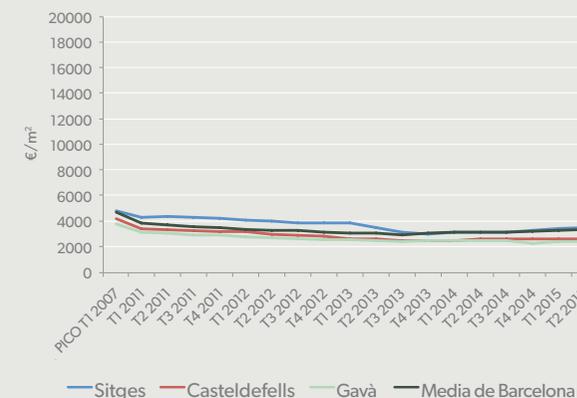
PRECIOS DE VENTAS INMOBILIARIAS EN SITGES

La media de precios de venta en Sitges fue de 3.499 €/m² en la primera mitad de 2015, un incremento de 203 € respecto a la media de finales de 2014. La media de precios de Sitges ha crecido cada trimestre durante los últimos seis trimestres consecutivos, desde el cuarto trimestre de 2013. A mitad de 2015, la media de precios inmobiliarios de Sitges estaba en 206 € por encima de la media de Barcelona. El primer semestre de 2015 ha observado una caída leve de la media de precios de venta en Castelldefels, y se mantiene en Gavà, donde la media de precios de venta se mantuvo en 2.405 €/m² al final de junio de 2015.

La media de precios de venta en Castelldefels descendió hasta los 20 €/m² en comparación con los precios de 2014, acabando el semestre con 2.559 €/m².

MEDIA DE PRECIOS DE VENTA EN SITGES, PICO (T1 2007) Y T1 2011 - T2 2015

Fuente: Idealista.com

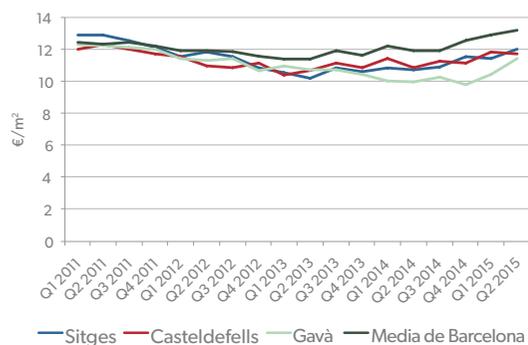


MERCADO DE ALQUILER EN SITGES

La media de precios de alquiler en Sitges sigue creciendo; alcanzó los 12,00 €/m² a mediados de 2015. La media del alquiler en Gavà y Castelldefels aumentó 0,60 €, y acabaron el semestre en 11,40 €/m² y 11,70 €/m², respectivamente.

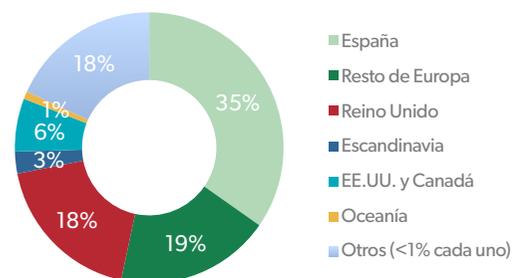
En Lucas Fox, es más probable que la clientela interesada en comprar en la zona de Sitges sea extranjera, ya que poco más de un tercio (37,6%) proceden del Reino Unido y el oeste de Europa; el 6,3%, de Estados Unidos y Canadá; y el 18,1% de todo el interés proviene de un total de más de 125 países.

**MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER EN SITGES,
T1 2011 - T2 2015 / Fuente: Idealista.com**



INTERÉS EN PROPIEDADES EN SITGES: PAÍS DE ORIGEN

T1 - T2 2015 / Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox



PREVISIONES DE LUCAS FOX

Sitges seguirá siendo un mercado competitivo durante el resto de 2015, sin tendencias claras respecto al tipo de comprador, dado que la zona continuará atrayendo una muestra representativa de compradores españoles e internacionales. Se espera que la ralentización habitual durante los meses de invierno sea menos notable que en 2014 gracias al interés creciente de compradores nacionales, al volumen de ventas en el primer semestre de 2015 y al interés constante por propiedades durante los meses de verano.

IBIZA

VISIÓN GENERAL

BARCELONA

COSTA BRAVA

MARESME

SITGES

IBIZA

MARBELLA

VALENCIA

MADRID



**ANÁLISIS
DEL MERCADO
Y PREVISIÓN
PARA 2016**

IBIZA: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

En los últimos años, el mercado inmobiliario de lujo en Ibiza ha madurado y se ha extendido el interés entre compradores que ven el encanto idílico de isla más allá de su reputación nocturna internacional. Como consecuencia, las zonas a las afueras del casco antiguo de Ibiza se están volviendo más importantes y compradores de estilo de vida procedentes de una base internacional más amplia muestran interés por las zonas costeras y rurales más vírgenes de la isla.

“Los dos primeros trimestres de 2015 han sido muy ajetreados para la oficina de Ibiza de Lucas Fox, tanto por el número creciente de consultas de compradores serios como por el volumen de ventas cerradas,” explica Jason Ham, director de desarrollo empresarial de Lucas Fox Ibiza. *“Esto surge de un número de factores como la difusión global continua de la ‘marca de destino de estilo de vida’ de Ibiza (especialmente en Estados Unidos), la fuerza de la libra esterlina frente al euro y el ímpetu de los bancos por aprobar hipotecas de nuevo. En consecuencia, ha aumentado considerablemente la cantidad de compradores británicos y estadounidenses, además de observar un crecimiento importante de solicitudes de inversión de los normalmente cautos escandinavos, un gran indicador de confianza en el mercado.*

El mercado de alquiler este verano ha alcanzado niveles increíbles, lo cual también anima a inversores a buscar propiedades donde se puede alcanzar una media de rendimiento de alquiler anual del 8%-9% en tan solo 4 meses.

Sigue dominando la tendencia de una demanda creciente para las zonas más al norte de la isla como Santa Gertrudis, San Juan y San Carlos, especialmente para vivir durante todo el año.

“EL MERCADO DE ALQUILER ESTE VERANO HA ALCANZADO NIVELES INCREÍBLES. LO CUAL TAMBIÉN ANIMA A INVERSORES A BUSCAR PROPIEDADES DONDE SE PUEDE ALCANZAR UNA MEDIA DE RENDIMIENTO DE ALQUILER ANUAL DEL 8%-9% EN TAN SOLO 4 MESES”



Jason Ham

Director de desarrollo empresarial,
Lucas Fox Ibiza

Sin embargo, el suroeste de la isla (en particular, Es Cubells) prevalece para inversiones en casas de verano y la zona de Marina Botafoch para apartamentos.

Como siempre, la demanda de parcelas con licencias de construcción sigue superando la oferta, y las estrictas políticas de construcción actuales (que parece que permanecerán mientras el nuevo partido gobernante continúe en el poder) solo servirán para subir los precios en toda la isla, los cuales pueden variar considerablemente. Esto hace que sea muy difícil proporcionar comparativas. La mayoría de vendedores se ha dado cuenta de que, si pide un precio relativamente razonable, venderá su propiedad con más celeridad. Puede que Ibiza sea un destino de ensueño pero gran parte de los compradores de lujo conocen bien el mercado.”

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN IBIZA

Las ventas en las Islas Baleares (incluida Ibiza) siguen mostrando un crecimiento progresivo más sólido que en el resto de España. A lo largo de 2014, la actividad comercial aumentó cada mes y, pese a la leve caída durante los meses de invierno a principios de 2015, volvió a crecer y la actividad de mayo se equiparó a los mejores meses de finales de 2014 (cuando aumenta la actividad para cerrar ventas antes de que se calculen los impuestos inmobiliarios del año siguiente).

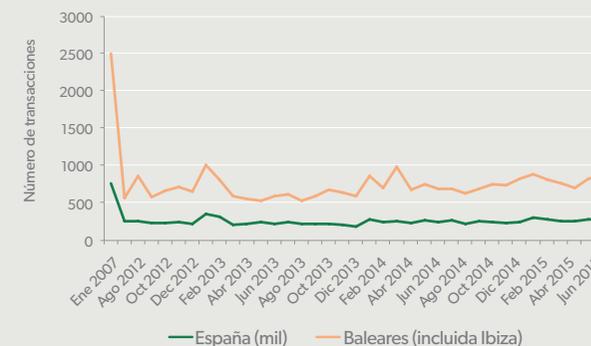
En el primer semestre de 2015, la actividad comercial en todas las Baleares tuvo una media de 812 ventas al mes, gran parte de ellas en Ibiza, respecto a la media de 754 ventas para todo el año fiscal 2014.

El valor de transacción de compras empezó el año con fuerzas, con un valor total de 209.463.600 € para propiedades nuevas y de segunda mano adquiridas por residentes extranjeros en España (4.737.200 € más que el primer trimestre de 2014).

El valor total de transacciones inmobiliarias en todas las Baleares, principalmente en Ibiza, para todo 2014 fue de poco más de 969,3 millones de euros.

TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA EN TODAS LAS ISLAS BALEARES, INCLUIDA IBIZA, PICO 2007 Y T3 2012 - T2 2015

Fuente: Ine.es



PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN IBIZA

Aunque la media nacional de precios inmobiliarios siguió decayendo levemente a lo largo de 2014 y empezó a nivelarse en 2015, la media de precios en Ibiza ha observado un crecimiento desde principios de 2013. La media de precios muestra que la capital de la isla alcanzó los 3.022 €/m² a mediados de 2015, un incremento desde 2.909 € a finales de 2014, con un índice de variación semestral del 3,9%. La media de precios en Ibiza actualmente queda en 1.443 €/m² por encima de las medias nacionales.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE MERCADO MEDIO EN LAS BALEARES

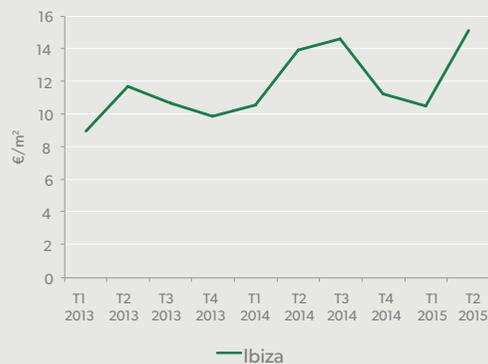
Aunque las transacciones de ventas inmobiliarias de mercado medio (por un valor de entre 450.000 € y 900.000 €) en Ibiza siguen las tendencias nacionales, la isla Balear representa una proporción significativa de las ventas nacionales. En 2014, cerca del 10% de todas las transacciones inmobiliarias medianas en España se llevaron a cabo en las islas Baleares, principalmente en Ibiza.

PRECIOS DE MERCADO DE ALQUILER EN IBIZA

La media de alquiler de Ibiza sigue una tendencia veraniega anual, donde la demanda aumenta a mitades de año, por lo que suben los precios del segundo y tercer trimestre. Sin embargo, desde 2013, los precios de invierno han aumentado respecto al año anterior, de tal manera que cada año, las medias de verano aumentan, y parte de este crecimiento se mantiene durante las caídas típicas de invierno. Al final del segundo trimestre de 2015, la media de precios de alquiler alcanzó su mejor posición en diez años; acabó el semestre en 15,14 €/m².

MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER EN IBIZA, T1 2013 - T2 2015

Fuente: Fotocasa.es



MEDIA DE PRECIOS DE VENTA EN IBIZA, T3 2010 - T2 2015

Fuente: Idealista.com



ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROPIEDADES NUEVAS Y DE SEGUNDA MANO EN LAS BALEARES (INCLUIDA IBIZA): VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTAS 2013 - T1 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



TRANSACCIONES DE VENTAS DE PROPIEDADES POR ENTRE 450.000 € Y 900.000 € EN LAS BALEARES Y ESPAÑA, T1 2012 - T4 2014

Fuente: Ministerio de Vivienda



MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO EN IBIZA

La actividad inmobiliaria de lujo sigue creciendo en todas las Islas Baleares; gran parte de las ventas se realizan en Ibiza. En 2014, se vendieron 377 propiedades con un valor de más de 900.000 €, el 19% de todas las ventas de propiedades de lujo en España en 2014. En el tercer y cuarto trimestre de 2014, se vendió un número considerablemente superior de propiedades por un valor de más de 900.000 € en varios mercados de lujo en España, pero en ninguna zona más que en Ibiza. Según los datos del Ministerio de Vivienda, en 2014 se vendieron 614 propiedades por un valor de más de 900.000 €. Cerca de un tercio de todas estas ventas (199 de ellas) se realizaron en las Islas Baleares, principalmente en Ibiza.

En los últimos 18 meses, gran parte de compradores de lujo buscaron una propiedad vacacional, aunque varios indicaron que también planeaban usar la propiedad como inversión cuando no estuviera en uso. La compra de primeras residencias se ha convertido en una motivación de compra por primera vez este año y esto, a su vez, es un buen indicador de la atracción que representa Ibiza para compradores y visitantes durante todo el año.

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 5,1% entre mediados de 2014 y mediados de 2015. El número de llegadas de pasajeros fue superior cada mes de este año respecto a los meses correspondientes de 2014.

Más de un tercio del interés por propiedades ibicencas proviene del Reino Unido y el oeste de Europa; un 5% del interés global procede de Estados Unidos. El interés por parte de compradores españoles también ha sido más notable en el primer semestre de 2015: actualmente representan el 43% de visitas a nuestra página web de Ibiza.

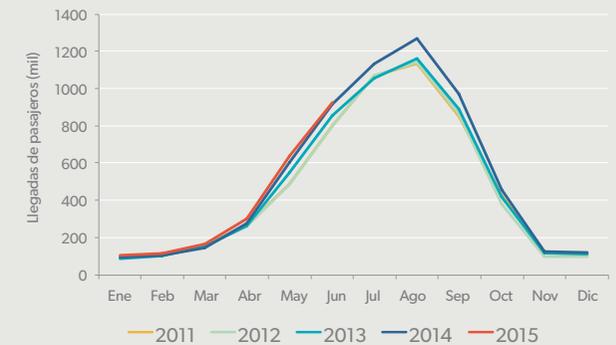
NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTAS DE PROPIEDADES DE MÁS DE 900.000 € EN IBIZA, COMO PROPORCIÓN DE TODAS LAS VENTAS INMOBILIARIAS EN ESPAÑA, T1 2012 - T4 2014

Fuente: Ministerio de Vivienda



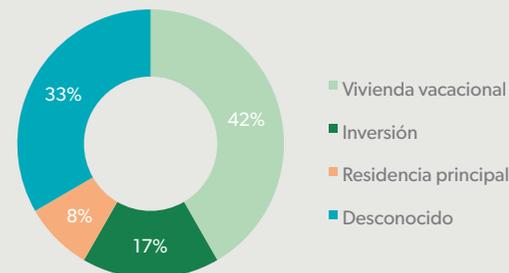
LLEGADAS DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE IBIZA, 2011 - T2 2015

Fuente: Aena-aeropuertos.es



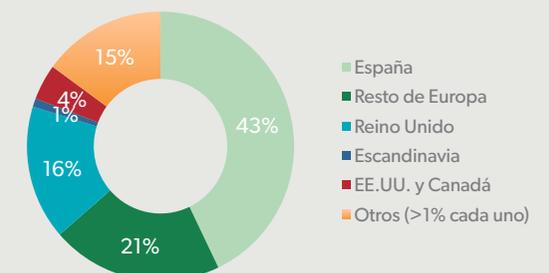
MOTIVACIONES DEL COMPRADOR DEL MERCADO DE LUJO EN IBIZA, T1 Y T2 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



INTERÉS EN PROPIEDADES EN IBIZA: PAÍS DE ORIGEN T1 - T2 2015

Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox



PREVISIONES DE LUCAS FOX

Prevedemos que el tramo entre Cala Conta, Cala Tarida y Cala Vedella (al oeste) se convertirá en una zona de interés para compradores en los próximos años, a medida que los turistas isleños se vuelven más aventureros y empiecen a buscar propiedades de inversión en zonas de gran belleza natural. Mientras el euro siga siendo más débil que la libra esterlina, prevemos que los compradores británicos seguirán mostrando interés por Ibiza, tanto por su estilo de vida (Ibiza sigue apareciendo con frecuencia en la prensa por sus restaurantes de estrellas Michelin y hoteles de cinco estrellas) como por su potencial de inversión. El mercado de alquiler ha sido especialmente potente este año y seguirá creciendo debido a que la demanda continúa superando la oferta, uno de los motivos de la gran afluencia de estadounidenses este año, que probablemente crecerá significativamente el año que viene, junto con el mercado asiático.

MARBELLA

VISIÓN GENERAL

BARCELONA

COSTA BRAVA

MARESME

SITGES

IBIZA

MARBELLA

VALENCIA

MADRID



**ANÁLISIS
DEL MERCADO
Y PREVISIÓN
PARA 2016**



MARBELLA: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

Marbella es uno de los mercados inmobiliarios de lujo más dinámicos en España. Atrae una base sólida de inversores del Reino Unido y el norte de Europa, y observa un interés creciente entre la realeza del Oriente Medio y compradores estadounidenses y chinos afluentes. Les atrae su estilo de vida al aire libre durante todo el año, servicios de alta calidad, animado panorama gastronómico, infraestructura sólida y buenos colegios internacionales. El deseo de residir en ubicaciones privilegiadas como la Milla de Oro de Marbella, Nueva Andalucía, Sierra Blanca y Benahavís sigue siendo importante y la demanda de propiedades en estas zonas actualmente supera la oferta.

El mercado inmobiliario de Marbella ha vuelto a activarse. Se están vendiendo propiedades de buena calidad en ubicaciones codiciadas y los precios están aumentando. Sin embargo, en general, los precios son un 20%-30% inferiores al pico de 2007. La cantidad de transacciones ha crecido significativamente a medida que los vendedores ganan confianza en que los precios no caerán más. Sin embargo, están menos dispuestos a negociar," comenta Stephen Lahiri, director de Lucas Fox Marbella.

"Dado que las ventas han aumentado, actualmente hay una escasez de propiedades de alta calidad en ubicaciones privilegiadas, lo cual está haciendo subir los precios. También se están agotando las propiedades sobre plano que aparecen en el mercado y, en algunos casos, los proyectos se están vendiendo rápidamente, ya que son más baratos que muchas propiedades de reventa. Estos proyectos llave en mano se están

"...SE ESTÁN AGOTANDO LAS PROPIEDADES SOBRE PLANO QUE APARECEN EN EL MERCADO Y, EN ALGUNOS CASOS, LOS PROYECTOS SE ESTÁN VENDIENDO RÁPIDAMENTE, YA QUE SON MÁS BARATOS QUE MUCHAS PROPIEDADES DE REVENTA. ESTOS PROYECTOS LLAVE EN MANO SE ESTÁN VENDIENDO CON TANTA CELERIDAD QUE ESTAMOS OBSERVANDO UN AUMENTO DE PRECIOS DE NUEVAS PROPIEDADES SOBRE PLANO QUE APARECEN EN EL MERCADO."



Stephen Lahiri
Director, Lucas Fox Marbella

vendiendo con tanta celeridad que estamos observando un aumento de precios de nuevas propiedades sobre plano que aparecen en el mercado.

Los compradores están muy centrados en el diseño, la calidad y la ubicación, con una demanda mayor por propiedades de entre 400.000 € y 2 millones de euros.

Gran parte de las compras son en efectivo, aunque algunos compradores también piden hipotecas cuando están disponibles. La mezcla de nacionalidades de los compradores es muy variada e incluye ciudadanos del norte de Europa, Oriente Medio y Asia. Existe una demanda de villas y apartamentos cerca de la playa y de servicios en Nueva Andalucía, la Milla de Oro y San Pedro de Alcántara, así como de villas de lujo en zonas más interiores como Benahavís, La Zagaleta, El Madroñal y La Alquería."

TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA EN MARBELLA

La zona andaluza de Málaga ha observado un ambiente de actividad inmobiliaria más dinámico que el reflejado en el mercado español general: en el primer semestre de 2015 se han realizado 11.556 transacciones de ventas, con niveles estables de ventas durante el semestre, en comparación con la caída y la recuperación de los niveles de actividad observados en el mercado español general.

TRANSACCIONES DE VENTAS INMOBILIARIAS LIBRES EN MÁLAGA (INCLUIDA MARBELLA), PICO (T1 2007) Y T1 2013 - T2 2015

Fuente: Ine.es



VALOR DE TRANSACCIÓN DE 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. 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. El valor transaccional de las compras inmobiliarias en Málaga para el primer trimestre de 2015 alcanzó cerca de los 321 millones de euros.

PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN MARBELLA

En los tres distritos de lujo clave de Marbella, la media de precios inmobiliarios se mantuvo o creció levemente en los dos primeros trimestres de 2015. La exclusiva zona de Benahavís alcanzó los 1.823 €/m² al final del segundo trimestre de 2015. La media de precios de Marbella creció 13 € por encima de la cifra de finales de 2014, alcanzando los 2.320 €/m². Estepona tuvo el mejor rendimiento en cuanto a crecimiento, alcanzando los 1.493 €/m², 55 € por encima de la cifra de finales de 2014.

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 11% de todas las transacciones de ventas inmobiliarias en 2014.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE LUJO

El comercio de propiedades de lujo en Málaga (que incluye Marbella) se dobló en los dos últimos trimestres de 2014. Además, en 2014, se vendieron 209 propiedades con un valor de más de 900.000 €, el 10,7% de todas las ventas de propiedades de lujo en España en 2014.

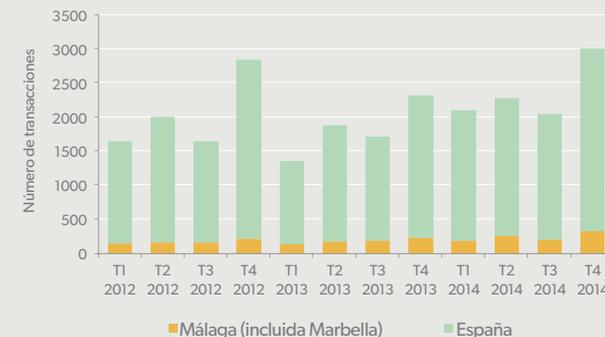
ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROPIEDADES NUEVAS Y DE SEGUNDA MANO EN MARBELLA: VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTAS 2013 - T1 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



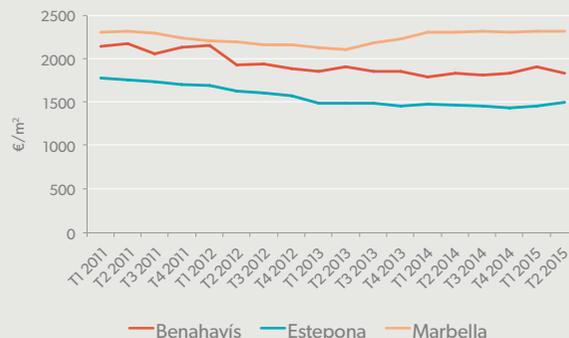
TRANSACCIONES DE VENTAS DE PROPIEDADES POR UN IMPORTE DE ENTRE 450.000 € Y 900.000 €, T1 2012 - T4 2014

Fuente: Ministerio de Vivienda



MEDIA DE PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN MARBELLA Y DISTRITOS CLAVE, T3 2010 - T4 2014

Fuente: Idealista.com



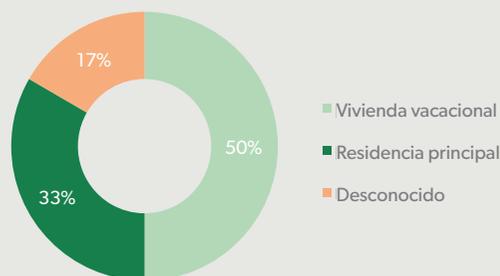
NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTAS DE PROPIEDADES DE MÁS DE 900.000 € EN MÁLAGA, COMO PROPORCIÓN DE TODAS LAS VENTAS INMOBILIARIAS EN ESPAÑA, T1 2012 - T4 2014

Fuente: Ministerio de Vivienda

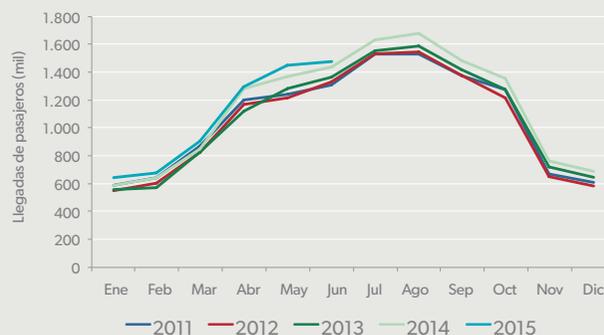


COMPRADORES DE LUJO EN MÁLAGA: MOTIVACIÓN DE COMPRA, T1 - T2 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox


LLEGADAS DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL, 2011 - T2 2014

Fuente: Aena-aeropuertos.es


MOTIVACIÓN DE COMPRA DEL COMPRADOR INMOBILIARIO DE LUJO

Los datos de Lucas Fox indican que la mitad de los compradores en la zona de Marbella pretenden usar su propiedad de lujo como vivienda secundaria/vacacional, y al menos un tercio la han adquirido como primera residencia.

MERCADO DE ALQUILER EN MARBELLA

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

Marbella acabó el semestre en 8,45 €/m². La media de precios de alquiler en Estepona fue de 6,31 €/m² al final del segundo trimestre de 2014. En toda la zona costera de Málaga, la media de precios de alquiler fue de 7,20 €/m² al final del primer semestre de 2015, un incremento respecto a la media de finales de 2014 de 6,80 €.

TURISMO

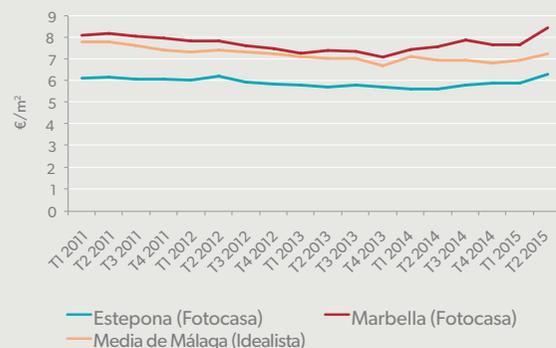
Los datos de llegadas al aeropuerto representan un indicador claro de la demanda internacional de propiedades en la zona de Marbella. El número de pasajeros que aterrizaron en el aeropuerto de Málaga-Costa del Sol en 2015 creció un 4,6% respecto al mismo periodo de 2014, por lo que el 2015 se ha convertido en otro semestre inigualado tras un crecimiento constante de llegadas año tras año desde 2011.

En la primera mitad de 2015, el aeropuerto de Málaga registró la llegada de 6,4 millones de pasajeros.

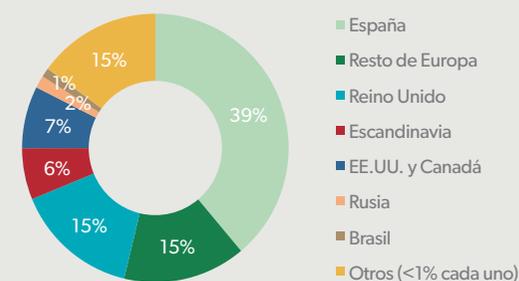
Este año, el interés por propiedades en Marbella se ha dividido entre un mercado doméstico creciente (actualmente suma el 39% de todos los compradores interesados), un interés sólido continuado por parte de compradores del Reino Unido y Europa (36%) y mercados crecientes en Estados Unidos, Canadá y Brasil.

MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER INMOBILIARIO EN MARBELLA, T1 2011 - T2 2015

Fuente: Idealista.com, Fotocasa.es


INTERÉS POR PROPIEDADES EN MÁLAGA: PAÍS DE ORIGEN T1 - T2 2015

Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox



PREVISIONES DE LUCAS FOX

Prevedemos un crecimiento continuo de la actividad comercial en toda la zona de Marbella a lo largo de los próximos 6 meses. La diversidad de la procedencia de los clientes interesados en Marbella es mucho mayor que 10 años atrás: ahora provienen de países tan lejanos como Estados Unidos, el Oriente Medio y Asia, además de los tradicionales países del norte de Europa. Parece que el mercado de lujo recibe un interés creciente por parte de compradores que desean repartir su inversión inmobiliaria en diferentes ubicaciones como Marbella, una tendencia que prevedemos que continuará. Para satisfacer la demanda de propiedades de obra nueva de calidad, ya ha habido un aumento de la cantidad de proyectos de nueva construcción que ofrecen propiedades de diseño moderno de alta calidad. Prevedemos que se seguirán comprando sobre plano, dado que la demanda de estas propiedades nuevas sigue superando la oferta. Estos proyectos también son populares ya que cada vez es más fácil obtener una hipoteca y estas suelen tener mejora en las condiciones de pago.

Al mismo tiempo, a medida que el número de proyectos aumenta, también se crea mayor competencia en el mercado y, por lo tanto, como mínimo a corto plazo, no prevedemos que los precios de proyectos de obra nueva sobre plano crezcan precipitadamente, sino que creemos que permanecerán relativamente competitivos en comparación a propiedades de reventa existentes.

Este es especialmente el caso de zonas consolidadas donde existe una escasez de propiedades de reventa de buena calidad, y esto ha hecho aumentar los precios que, sin duda, seguirán creciendo significativamente durante los próximos años.

Aparte del aumento del número de propiedades nuevas en construcción, también se está realizando una inversión significativa en instalaciones nuevas como el puerto deportivo, centros comerciales y más instalaciones médicas y educativas que están haciendo que cada vez más personas consideren el hecho de mudarse a Marbella, para disfrutar de una mejor calidad de vida.

VALENCIA

VISIÓN GENERAL

BARCELONA

COSTA BRAVA

MARESME

SITGES

IBIZA

MARBELLA

VALENCIA

MADRID



**ANÁLISIS
DEL MERCADO
Y PREVISIÓN
PARA 2016**



VALENCIA: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

Valencia es uno de los dos últimos mercados inmobiliarios de lujo de Lucas Fox, una zona que continúa creciendo en popularidad, especialmente el sector al norte de la ciudad, donde se encuentran las zonas codiciadas de Ademuz, Alfinach y Monasterios Puzol. Al tratarse de la tercera ciudad más grande de España, el interés de inversión en Valencia está creciendo, especialmente gracias a monumentos tan modernos y reconocidos a nivel mundial como la Ciudad de las Artes y las Ciencias y a la celebración de eventos deportivos importantes como la Copa América, el Gran Premio de Europa de F1 y el Valencia 500 Open de tenis.

“El 2015 se está convirtiendo en un excelente año de recuperación del mercado inmobiliario de reventa en Valencia,” explica Juan Luis Herrero, socio de Lucas Fox Valencia. “Las cifras hablan por sí mismas: las ventas inmobiliarias han experimentado un aumento del 45,6% durante el primer trimestre de 2015. Estas ventas nos acercan al número de transacciones realizadas en 2008. Las propiedades de segunda mano juegan un papel primordial en el mercado inmobiliario, y la obra nueva brilla por su ausencia.

La mejora constante de los indicadores económicos, el empleo y la renta disponible desde el segundo semestre de 2013 ha penetrado la sociedad valenciana y se está extendiendo la percepción que los precios han tocado fondo y están empezando a recuperarse. En consecuencia, la confianza

“LA CONFIANZA EN EL MERCADO ESTÁ VOLVIENDO PAULATINAMENTE, POR LO QUE ESTE, A SU VEZ, SE ESTÁ ACTIVANDO. LA LLEGADA CONSTANTE DE COMPRADORES INTERNACIONALES DURANTE LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS SE HA MULTIPLICADO POR CINCO Y 2014 CERRÓ CON UN AUMENTO DE VENTAS DEL 57,7%.”



Juan Luis Herrero
Socio, Lucas Fox Valencia

en el mercado está volviendo paulatinamente, por lo que este, a su vez, se está activando. La llegada constante de compradores internacionales durante los últimos cinco años se ha multiplicado por cinco y 2014 cerró con un aumento de ventas del 57,7% que, junto con la activación de las hipotecas familiares, ha fortalecido el sector. El mercado inmobiliario unifamiliar empieza a mostrar indicios de recuperación y el mercado de primera línea de mar sigue estando muy activo, con muchas transacciones de venta.

Paradójicamente, pese a la mejora notable de ventas durante 2015 (45,6%), los precios inmobiliarios permanecen estables, con un leve aumento general de 1,45% en la ciudad hasta la fecha. Aunque los precios se mantienen en las zonas más caras de Pla del Remei y la Ciutat Vella, las zonas más desfavorecidas se están empezando a recuperar, con una subida del 4,96% en Ruzaña y una caída del 4,36% en Pla del Real. Los precios se resisten a crecer dado que la oferta de propiedades sigue creciendo por encima del 10% y, pese a la mejora económica, la competencia para vender sigue siendo alta.”

TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA EN VALENCIA

La ciudad de Valencia y la zona circundante coinciden con la tendencia nacional actual en cuanto a ventas inmobiliarias, con una actividad comercial más activa en el segundo trimestre de 2015. Valencia presenció una media de 1.328 ventas al mes en la primera mitad de 2015 (hasta mayo de 2015), cerca de 150 ventas al mes más que la media de 2014.

TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA EN VALENCIA, PICO (T1 2007) Y 2014 - T2 2015 / Fuente: Ine.es



VALOR DE TRANSACCIÓN DE COMPRAS REALIZADAS POR RESIDENTES EXTRANJEROS

Para los compradores extranjeros residentes en España, el valor de transacción de las compras en Valencia creció cada trimestre de 2014 respecto a 2013; el último trimestre de 2014 observó la mayor actividad comercial en los últimos dos años. Como en el caso de otros mercados españoles, el valor de transacción de compras inmobiliarias de obra nueva constituye solo una pequeña proporción de la actividad comercial general, principalmente debido a la ausencia de producto nuevo. El valor total de transacción de ventas inmobiliarias en Valencia de inversores extranjeros para el primer trimestre de 2015 superó los 46 millones de euros.

PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN VALENCIA

Aunque la media de precios de venta en Valencia en 2014 fue significativamente menor que en el punto álgido del primer trimestre de 2007, esta se ha ido equilibrando y la media de precios en Ciutat Vella se ha mantenido en 2.179 €/m² al final del primer semestre de 2015 (21 € más que a finales de 2014). Para la región en conjunto, la media de precios acabó en 2014 en 1.436 €/m², un incremento desde 1.410 €/m² al final de 2013.

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 Valencia siguieron las tendencias nacionales; Valencia representa el 1,4% de todas las transacciones de ventas inmobiliarias en 2014.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE LUJO

En 2014, en Valencia se vendieron 18 propiedades con un valor de más de 900.000 €, representando el 0,92% de todas las ventas de propiedades de lujo en España en 2014.

ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROPIEDADES NUEVAS Y DE SEGUNDA MANO EN VALENCIA: VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTAS 2013 - T1 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



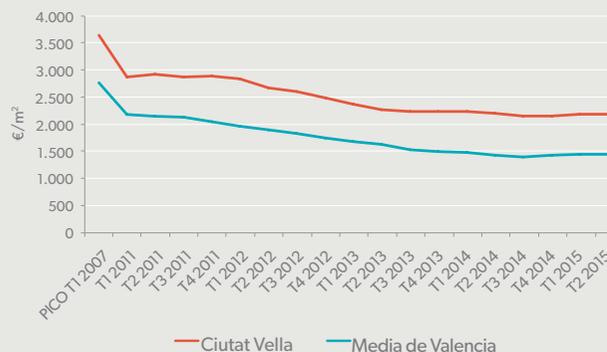
TRANSACCIONES DE VENTAS DE PROPIEDADES EN VALENCIA POR ENTRE 450.000 € Y 900.000 €, T1 2012 - T4 2014

Fuente: Ministerio de Vivienda



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

Fuente: Idealista.com



NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTAS DE PROPIEDADES DE MÁS DE 900.000 € EN VALENCIA, COMO PROPORCIÓN DE TODAS LAS VENTAS INMOBILIARIAS EN ESPAÑA, T1 2012 - T4 2014

Fuente: Ministerio de Vivienda



MOTIVACIÓN DE COMPRA DEL COMPRADOR INMOBILIARIO DE LUJO

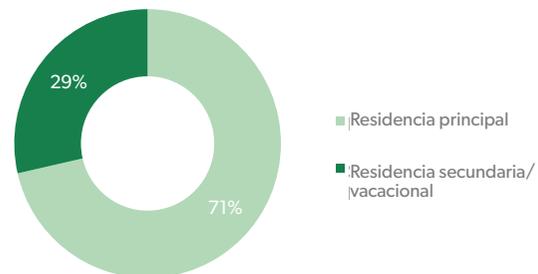
Cerca de dos tercios de todos los compradores en Valencia pretenden usar sus propiedades como primera residencia, mientras que el resto de compradores buscan una vivienda vacacional.

MERCADO DE ALQUILER DE VALENCIA

La media de precios de alquiler en la ciudad de Valencia se mantiene estable: ha crecido 0,40 €/m² desde finales de 2014 y ha acabado el segundo trimestre de 2015 con un precio de 6,30 €/m². En comparación, la media de precios de alquiler en la zona de Alicante creció solo 0,10 €/m² desde finales de 2014, y ha acabado el primer semestre de 2015 con un precio de 5,70 €/m².

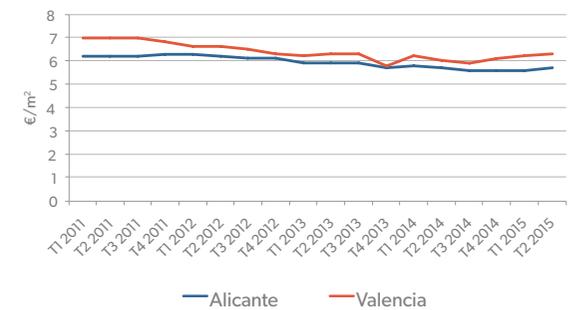
COMPRADORES DE LUJO EN VALENCIA: MOTIVACIÓN DE COMPRA, T1 - T2 2015

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox



MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER INMOBILIARIO EN VALENCIA, T1 2011 - T2 2015

Fuente: Idealista.com



TURISMO

El 2015 ha sido un buen año en cuanto al número de pasajeros que llegan al aeropuerto de Valencia, con más de 2,2 millones de pasajeros a finales de junio de 2015. Esto representa un crecimiento del 8,9% respecto al mismo periodo del año anterior.

El turismo internacional sigue aumentando, con un crecimiento del 2,4% respecto al número de visitantes internacionales del año anterior. La Comunidad Valenciana albergó a 2,7 millones de turistas internacionales en la primera mitad de 2015, hasta junio, lo que representa un 9,3% de todo el turismo internacional a España este año.

Cerca de dos tercios del interés inmobiliario proviene de compradores españoles, lo cual demuestra que el mercado inmobiliario valenciano es principalmente doméstico. Cada vez más compradores procedentes del Reino Unido y el oeste de Europa exploran la zona (el 21,2%) y existe cierto interés (el 4,9%) por parte de compradores estadounidenses.

PREVISIONES DE LUCAS FOX

Los resultados del segundo trimestre han sido mucho más positivos de lo que esperábamos, por lo que los momentos de duda causados por las elecciones municipales de este año se han disipado rápidamente y el mercado sigue recuperándose tras tocar fondo (a mediados de 2013). Son mucho más importantes las elecciones de finales de este año, las cuales podrían afectar el mercado inmobiliario. Hasta ahora, preveemos que las transacciones inmobiliarias sigan creciendo, dada la creciente confianza del comprador y al aumento significativo del PIB, uno de los más importantes de la UE. En Valencia, el mercado inmobiliario ha hecho importantes ajustes en los precios, más del 50% por debajo del pico de 2007, y esto está creando un efecto reparador tanto para el comprador doméstico como para el cliente internacional.

LLEGADAS DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE VALENCIA 2013 - 2015

Fuente: Aena-aeropuertos.es



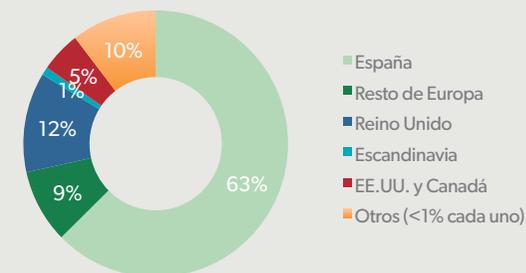
TURISMO INTERNACIONAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA 2013 - 2015

Fuente: Frontur.es



INTERÉS EN PROPIEDADES EN VALENCIA: PAÍS DE ORIGEN T1 - T2 2015

Fuente: Datos de la página web de Lucas Fox



VISIÓN GENERAL

BARCELONA

COSTA BRAVA

MARESME

SITGES

IBIZA

MARBELLA

VALENCIA

MADRID

MADRID



ANÁLISIS
DEL MERCADO
Y PREVISIÓN
PARA 2016

MADRID: ANÁLISIS DEL MERCADO Y PREVISIÓN PARA 2016

Madrid es la tercera ciudad más grande de Europa, el hogar de algunos de los monumentos más importantes del patrimonio cultural europeo y un centro internacional de negocios crucial en el sur de Europa.

Madrid, el mercado inmobiliario de lujo más reciente de Lucas Fox, ofrece una amplia selección de propiedades en venta y alquiler, desde apartamentos tradicionales y contemporáneos en el centro de la ciudad, en zonas codiciadas como los distritos de Salamanca, Justicia y Chamberí, hasta casas familiares de lujo en codiciadas zonas residenciales alrededor de la ciudad como los exclusivos barrios de Pozuelo, Aravaca y La Moraleja, donde se encuentran numerosos colegios internacionales de prestigio.

“El mercado inmobiliario de Madrid sigue atrayendo cada vez más inversión por parte de inversores nacionales e internacionales,” explica Rod Jamieson, director de Lucas Fox Madrid. *“Respecto a las inversiones nacionales, se ha observado un aumento del número de transacciones de inversores que buscan primeras y segundas viviendas con ubicaciones céntricas en la capital español. Asimismo, la reciente disponibilidad de financiación, combinada con precios bajos, está creando un entorno favorable.”*

Compradores internacionales procedentes del norte de Europa, el Oriente Medio y Latinoamérica siguen con Madrid como punto de mira para una inversión inmobiliaria estable, principalmente debido a las mejoras en los indicadores económicos, precios que han tocado fondo y un excelente potencial de crecimiento en los próximos años.

“COMPRADORES INTERNACIONALES PROCEDENTES DEL NORTE DE EUROPA, EL ORIENTE MEDIO Y LATINOAMÉRICA SIGUEN CON MADRID COMO PUNTO DE MIRA PARA UNA INVERSIÓN INMOBILIARIA ESTABLE, PRINCIPALMENTE DEBIDO A LAS MEJORAS EN LOS INDICADORES ECONÓMICOS, PRECIOS QUE HAN TOCADO FONDO Y UN EXCELENTE POTENCIAL DE CRECIMIENTO EN LOS PRÓXIMOS AÑOS.”



Rod Jamieson
Director, Lucas Fox Madrid

Según la ubicación, la media de precios de venta permanece entre un 23% y un 35% por debajo de los niveles de 2007, pero vuelve a estar en alza. Existe una demanda alta de apartamentos recién renovados con 2 dormitorios y 2 cuartos de baño, situados en edificios clásicos en zonas tan codiciadas como Salamanca, Chamberí, Justicia, Cortes y Palacio. Por el momento, existe poca oferta de este producto en el mercado y se vende rápidamente.”

TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA EN MADRID

La comunidad de Madrid coincide con los patrones de ventas nacionales, aunque con un repunte menos marcado al entrar en los meses de verano de 2015. Se llevaron a cabo una media de 3.840 transacciones de ventas al mes en Madrid durante el primer semestre de 2015, un incremento de actividad respecto a la media de 3.276 transacciones al mes observada en 2014.

TRANSACCIONES DE VENTA INMOBILIARIA EN LA COMUNIDAD DE MADRID, PICO (T1 2007) Y 2014 - T2 2015

Fuente: Ine.es



ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROPIEDADES NUEVAS Y DE SEGUNDA MANO EN MADRID: VALOR TOTAL DE TRANSACCIONES DE VENTAS 2013 - T1 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



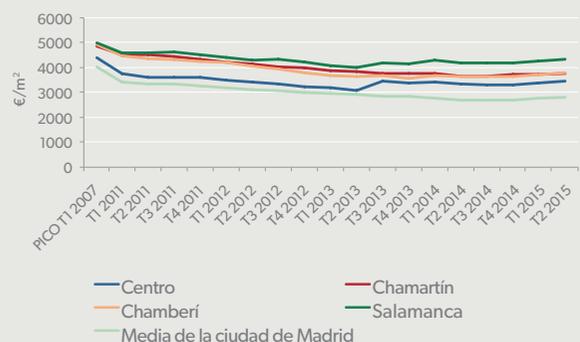
NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VENTA PARA PROPIEDADES VENDIDAS EN MADRID POR ENTRE 450.000 € Y 900.000 €, T1 2012 - T2 2015

Fuente: Ministerio de Vivienda



MEDIA DE PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA SEGÚN LOS DISTRITOS DE LUJO CLAVES DE MADRID, PICO 2007 Y T1 2011 - T2 2015

Fuente: Idealista.com



NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VENTA EN MADRID POR UN IMPORTE DE MÁS DE 900.000 €, T1 2012 - T4 2014

Fuente: Ministerio de Vivienda



VALOR DE TRANSACCIÓN DE COMPRAS REALIZADAS POR RESIDENTES EXTRANJEROS

Respecto a los compradores extranjeros residentes en España, el valor de transacción de ventas aumentó cada trimestre de 2014 respecto a 2013. Esta tendencia se mantiene en 2015, donde el valor total de transacción para el primer trimestre es más alto en 2015 que en 2014. El valor total de las transacciones inmobiliarias en la zona de Madrid realizadas por inversores internacionales superó los 629 millones de euros en 2014, y sumó 143,7 millones de euros en el primer trimestre de 2015.

PRECIOS DE VENTA INMOBILIARIA EN MADRID

Los distritos de lujo claves de Madrid siguen mostrando una media de precios creciente en 2015, a medida que la mayor demanda de propiedades influye en los precios de salida. En el centro de Madrid se observó una subida de la media de precios por tercer trimestre consecutivo, y acabó el semestre en 3.424 €/m². Los prósperos distritos de Chamberí, Chamartín y Salamanca también siguen creciendo cada trimestre, y alcanzaron los 3.765 €/m², 3.740 €/m² y 4.692 €/m², respectivamente. Los precios en toda la ciudad de Madrid empezaron a crecer ligeramente este año, acabando con la tendencia a la baja y sugiriendo que el mercado ha tocado fondo: la media de la ciudad acabó el segundo trimestre en 2.810 €/m², un incremento de 116 € respecto al final de 2014.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE MERCADO MEDIO EN MADRID

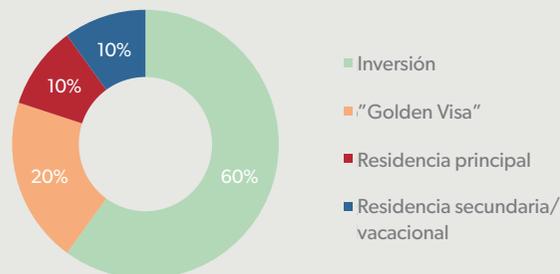
Las ventas inmobiliarias de mercado medio en Madrid (donde se venden propiedades de entre 450.000 € y 900.000 €) siguen tendencias similares a las ventas del resto de España; Madrid representa un tercio del total del mercado inmobiliario medio español. En 2014, se vendieron 2.817 propiedades de entre 450.000 € y 900.000 € en Madrid.

MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO EN MADRID

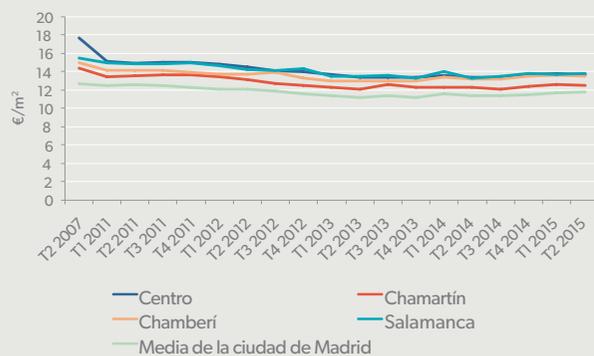
En 2014, se vendieron 529 propiedades por más de 900.000 € en Madrid, que representa el 27% del mercado inmobiliario de lujo español. El 60% de los compradores inmobiliarios de lujo de Lucas Fox en Madrid adquieren propiedades como inversión. El 20% de las compras se realizaron para cumplir los requisitos del "Golden Visa" (obtener la residencia española al comprar una propiedad de más de 500.000 €). El resto de los compradores se dividen equitativamente en aquellos que emplean su propiedad como primera residencia o como vivienda vacacional.

**COMPRADORES INMOBILIARIOS DE LUCAS FOX EN MADRID:
MOTIVACIONES DE COMPRA 2014 - T2 2015**

Fuente: Datos de venta de Lucas Fox


**MEDIA DE PRECIOS DE ALQUILER INMOBILIARIO EN MADRID,
PICO (T1 2007) Y T1 2011 - T2 2015**

Fuente: Idealista.com


MERCADO DE ALQUILER DE MADRID

Los distritos de lujo de Madrid y la media de la ciudad han mantenido los niveles de finales de 2014 en el primer semestre de 2015.

El prestigioso distrito de Salamanca mantuvo su media de precios de final de 2014 de 13,80 €/m². El centro de la ciudad también acabó el semestre en 13,70 €/m², el mismo precio con el que cerró 2014. Chamartín y Chamberí también mantuvieron sus medias de 12,50 €/m² y 13,50 €/m², respectivamente.

TURISMO

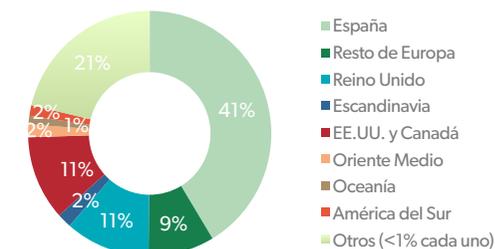
Los datos de llegadas al aeropuerto son un buen indicador de la demanda internacional de propiedades en la región de Madrid. El número de pasajeros que aterrizaron en el aeropuerto de Barajas de Madrid creció un 11,4% durante el último año. En 2015, 21,7 millones de pasajeros han pasado por el aeropuerto de Barajas de Madrid.

El turismo internacional en la capital española también creció en 2015: registró un crecimiento del 8,2% respecto a los niveles del año anterior, aunque este año cayeron más precipitadamente en la tendencia veraniega a la baja. A diferencia de otras zonas turísticas clave de España, los visitantes internacionales tienden a visitar Madrid en primavera y otoño en lugar de verano. A pesar de este descenso, el turismo internacional general en Madrid ha sido superior al del primer semestre de 2014; 2,5 millones de turistas han visitado la capital hasta la fecha. Esto representa el 8,5% del mercado turístico internacional en España.

El interés internacional en el mercado inmobiliario de lujo en Madrid está dividido bastante equitativamente entre compradores de todo el mundo. Los compradores españoles representan el 40% del interés, mientras que un 22,3% de compradores procedentes del Reino Unido y Europa sigue interesado en propiedades en la capital española. También existe un interés por parte de ciudadanos de Australia, Estados Unidos, el Oriente Medio y Argentina. Más de 115 países conforman el 22,6% restante (Otros).

INTERÉS EN PROPIEDADES EN MADRID: PAÍS DE ORIGEN

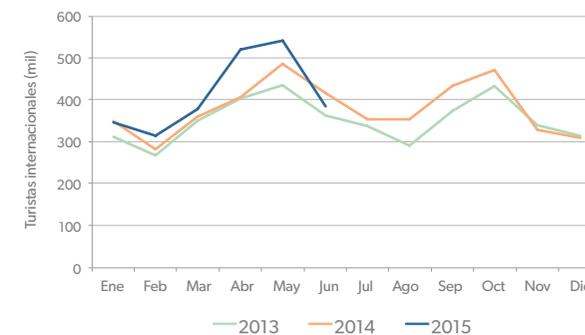
T1 - T2 2015 / Fuente: Datos de venta de Lucas Fox


LLEGADAS DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE MADRID

2013 - T2 2015 / Fuente: Aena-aeropuertos.es


TURISMO INTERNACIONAL EN MADRID

2013 - T2 2015 / Fuente: Frontur.es





PREVISIONES DE LUCAS FOX

Observaremos la entrada al mercado de un número creciente de proyectos de obra nueva/renovación en el tercer y cuarto trimestre de 2015. Esto impulsará la actividad comercial y provocará más competencia entre los compradores por adquirir las mejores propiedades disponibles.

Se prevé que la actividad comercial del segundo semestre de 2015 y a lo largo de 2016 permanezca estable. Creemos que se realizarán las transacciones más altas de los últimos años, especialmente en los mercados medio y de lujo.



BARCELONA
COSTA BRAVA
GIRONA
IBIZA
MADRID
MALLORCA
MARBELLA
MARESME
SEVILLA
SITGES
VALENCIA

ANDORRA
PORTUGAL

OFICINA PRINCIPAL LUCAS FOX

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

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

WWW.LUCASFOX.ES

