



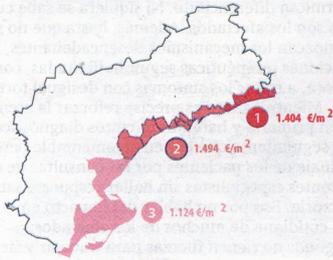
Tarragona está en la franja media de precios en España
Ibiza y Formentera lideran el ranking de precios (3.286 €/m²) por delante de San Sebastián (2.906). Tarragona (1.494) está en la zona media. Es más barata que la media nacional (1.645).



El 66% de las compraventas son en zonas costeras
Casi siete de cada diez transacciones de vivienda en Tarragona se producen en municipios del litoral, lo que confirma la importancia inmobiliaria que tiene la costa.

Análisis de la segunda residencia durante 2022 en Tarragona

PRECIO MEDIO POR ZONA DE COSTA



TARRAGONA	VALOR €/m ²			COMPRAVENTAS				
	ITRIM 2022	% VAR. INTERANUAL	DESDE MÁXIMOS	ACUMU. 2019	ACUMU. 2020	ACUMU. 2021	VAR. vs NIVEL PREPANDEMIA	VARIACIÓN vs 2020
Provincia	1.341	6,8 %	-41,9 %	12.737	11.042	16.376	▲ 29 %	▲ 48 %
Municipios de Costa	1.337	1,1 %	-44,6 %	8.515	7.310	10.882	▲ 28 %	▲ 49 %
1 Costa Dorada (entre Cunit y Altafulla)								
Calafell	1.423	1,3 %	-47 %	737	695	953	▲	▲
Cunit	1.431	2,9 %	-47 %	371	359	479	▲	▲
Roda de Berà	1.385	-0,5 %	-46 %	265	265	363	▲	▲
Torredembarra	1.422	3,3 %	-44 %	374	359	504	▲	▲
Vendrell, El	1.357	5,7 %	-45 %	785	682	958	▲	▲
2 Costa Dorada (entre Tarragona y Hospitalet de L'Infant)								
Cambrils	1.727	2,4 %	-35 %	687	742	1.039	▲	▲
Mont-roig del Camp	1.408	3,5 %	-45 %	495	445	757	▲	▲
Tarragona	1.491	7,0 %	-42 %	1.676	1.303	2.008	▲	▲
Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	1.372	-1,2 %	-45 %	137	93	180	▲	▲
Vila-seca	1.381	3,4 %	-40 %	436	354	509	▲	▲
Salou	1.583	1,2 %	-41 %	933	594	939	▲	▲
3 Costa Dorada (entre L'ametlla de Mar y Alcanar)								
Alcanar	1.076	3,2 %	-47 %	146	174	213	▲	▲
Ametlla de Mar, L'	1.403	5,5 %	-38 %	206	176	282	▲	▲
Ampostà	907	3,2 %	-47 %	283	290	368	▲	▲
Sant Carles de la Ràpita	1.026	2,8 %	-49 %	299	273	489	▲	▲
Deltebre	962	-0,9 %	-46 %	206	120	213	▲	▲

FUENTE: INFORME 'VIVIENDA EN COSTA 2022' DE TINSA

«Hay mucho movimiento. Todo el año ha sido bueno y hemos mejorado las cifras de 2021. Hemos perdido al cliente ruso pero el nacional funciona muy bien. Hay mucha gente de Barcelona que se ha instalado aquí, en la costa, para teletrabajar, y lo hace todo el año. Lo hemos visto en lugares como Cambrils o Salou».

Rebeca Roger, administrativa de Central Park Inmobiliaria, en Salou, sostiene que «hemos notado una recuperación tanto en alquiler como en compra, en 2021 y también ahora». Roger afirma que «estamos en cifras similares a las de 2019» gracias a algunos perfiles que están respondiendo bien. «Nos movemos mucho con cliente francés, que está volviendo con fuerza», añade.

«Signos de desaceleración»

El estudio de Tinsa no esconde el impacto de la inflación, pero sí lo relativiza en cuanto a la costa. Remarca la «tendencia alcista en compraventas e hipotecas» en el ámbito residencial, aunque señala que «se han comenzado a registrar algunos signos de desaceleración», lo que podría estar reflejando «una mayor precaución de la demanda y de las entidades financieras» ante una «ralentización del crecimiento inducida por la nueva política del BCE».

Sin embargo, «esa atmósfera aún no se ha reflejado en el segmento de la vivienda vacacional en zonas de costa, donde la demanda ha seguido mostrando un dinamismo generalizado». David Janssen, manager de la inmobiliaria Barnamar en Salou, sí percibe ya ese cambio de ciclo: «Hemos trabajado muy bien, con un aumento importante de la actividad y mucha demanda, pero hemos visto que ha habido ya un freno, que pronto se reflejará en las estadísticas». Hasta el momento,

pese al hundimiento del turismo por el virus, es la propia pandemia la que ha motivado esta inversión inmobiliaria al alza, gracias al «ahorro acumulado de los hogares», como reconoce Tinsa.

¿Hay entonces un boom constructor? Para nada. «La actividad promotora es escasa, acometida principalmente por promotores de mediano o pequeño tamaño», añade la tasadora. De hecho, solo el 6% de las compraventas fueron de vivienda nueva, por un 94% de segunda mano. Tinsa menciona otras dificultades que siguen azotando, como «el incremento global de los costes de la energía y los materiales, así como los retrasos ocasionados por los problemas en las cadenas de suministros, que han dificultado los desarrollos».

Y añade que se ha generado

Los precios más caros están entre Tarragona y L'Hospitalet y los más baratos en el Ebre

una incertidumbre añadida «sobre la actividad promotora, obligando en ocasiones a un recálculo de presupuestos y calendarios de plazos que se ha traducido en una disminución de los visados finales». «El resultado final –sigue el balance– es una limitación de la oferta, que se distancia del intensificado ritmo de compraventas y añade tensión sobre los precios».

La Generalitat acaba de frenar la construcción de 37.800 viviendas en el litoral tarraconense. Con la aprobación del Pla Director Urbanístic de revisió de sòls no sostenibles, Territori pone coito al ladrillo y paraliza el 42% de inmuebles previstos en la Costa Daurada y el Ebre, la mayoría para segunda residencia y turismo.

Las frases

«Ha vuelto el interés por comprar vivienda. El año pasado fue muy bueno y este también. Hay mucho cliente francés y belga»

Roger Castells
Gerente de Finques Innova

«Hay mucho movimiento. Hemos perdido al cliente ruso pero el nacional funciona muy bien»

Domuum Inmobiliaria

«Nos hemos recuperado y estamos en cifras similares a las de antes de la pandemia»

Rebeca Roger
Administrativa de Central Park Inmobiliaria

«Hemos trabajado muy bien pero en los últimos meses hemos visto un freno de las operaciones»

David Janssen
Mánager Barnamar

«En los primeros meses de 2022 el precio se modera y la compra mantiene su dinamismo»

Informe 'Vivienda en la costa 2022' de Tinsa

La Ràpita y Mont-roig lideran el auge de la vivienda vacacional

R. C.
TARRAGONA

Los 16 municipios costeros que analiza Tinsa han recuperado las cifras de compraventa previas al coronavirus

La recuperación de la segunda residencia es generalizada en toda la Costa Daurada pero varía en intensidad según el municipio. La Ràpita vendió un 63% más de viviendas en 2021 en relación con dos años antes, previo a la pandemia. La segunda posición en ese ranking de poblaciones del litoral es para Mont-roig del Camp, con un incremento del 53%, según el informe de Tinsa. Cambrils (53%) completa el podio de este auge de la casa vacacional.

Una mayor estabilidad muestran núcleos eminentemente turísticos como Vila-seca (un 16,7% más), Salou (solo un 0,6%) e incluso Tarragona capital, con un crecimiento de casi el 20%. ¿Pero qué pasó en esos epicentros turísticos durante 2020 y cómo de dura fue la caída? También aquí va por barrios. De los 16 municipios tarraconenses analizados, en 12 cayó el número de compras de viviendas en el primer año de Covid-19. Insólitamente, Cam-

brils vio crecer en un 8% las operaciones, Alcanar en un 19%, Ampostà en un 2% y Roda las igualó. Peor suerte corrió la capital de la Costa Daurada. Salou pasó de 933 transacciones a 594, un 36% menos a raíz de los cierres y las restricciones del coronavirus. Aún hubo otra población que salió peor parada. Deltebre sufrió un batacazo inmobiliario del 41%, del que después se ha podido recuperar.

La Covid y toda la incertidumbre que generó aplazó en 2020

Salou (-36%) y Deltebre (-41%) fueron las localidades más agravadas por la Covid

una buena parte de las operaciones inmobiliarias que estaban planificadas. Esa actividad se fue recuperando durante 2021 y también en 2022.

Padecieron más aquellos destinos con un mercado extranjero más boyante. «Las restricciones de desplazamiento y demora de los trámites necesarios para llevar a cabo las operaciones de compraventa derivaron en unos meses de contracción muy acusada de la actividad y de la demanda extranjera», concluye el informe de la agencia Tinsa.