
Guía Completa para Comprar en la Costa da Morte

Todo lo que necesitas saber: pasos legales, costes,
mejores zonas, hipotecas y consejos de un experto local

CRISTINA VÁZQUEZ INMOBILIARIA

Edición 2026 · Corcubión, Galicia

Índice

Introducción	3
Carta de bienvenida	3
Por qué la Costa da Morte	4
Quién debe leer esta guía	4
Capítulo 1 · Conociendo la Costa da Morte	5
Historia y geografía	5
Clima y estilo de vida	6
Gastronomía y cultura	7
Conectividad y comunicaciones	7
Capítulo 2 · Las mejores zonas para comprar	8
Corcubión, Cee, Fisterra	8-11
Camariñas, Muxía	12-14
Vimianzo, Zas, Dumbría	15-17
Tabla comparativa de zonas	18-19
Preguntas frecuentes sobre zonas	19
Capítulo 3 · El proceso de compra paso a paso	20
Los 10 pasos del proceso	20-26
Errores comunes de los compradores	26
Cronograma estimado	27
Capítulo 4 · Requisitos legales para extranjeros	28
NIE, visas y residencia	28-31
Fiscalidad para propietarios extranjeros	31-32
Capítulo 5 · Costes e impuestos	33

Desglose completo de costes	33-35
Costes anuales recurrentes	35
Capítulo 6 · Hipotecas para extranjeros	36
Bancos, requisitos y cálculos	36-38
Capítulo 7 · Inversión inmobiliaria	39
Rentabilidad y alquiler turístico	39-42
Caso práctico de inversión	42
Capítulo 8 · Vivir en la Costa da Morte	43
Sanidad, educación, coste de vida	43-45
Capítulo 9 · Reformar y restaurar	46
Tipos de propiedades, proceso, costes	46-49
Capítulo 10 · Tu mudanza y el primer mes	50
Trámites, integración, primera semana	50-52
Capítulo 11 · Glosario inmobiliario	53
Capítulo 12 · Recursos útiles	54
Contactos, servicios, transporte	54-56
Capítulo 13 · Vida estacional	57
Historias reales de compradores	58
Comparativa con otras regiones	59
Checklist final del comprador	60-61
Preguntas frecuentes	62
Sobre Cristina Vázquez	63

Introducción

Carta de bienvenida

Querido futuro propietario,

Mi nombre es Cristina Vázquez y llevo más de una década ayudando a personas como tú a encontrar su hogar ideal en la Costa da Morte. He visto a familias británicas reconstruir casas de piedra centenarias, a parejas alemanas abrir pequeñas empresas turísticas y a jubilados franceses descubrir que la vida frente al Atlántico puede ser extraordinariamente plena.

Esta guía nace de cientos de conversaciones con compradores internacionales que me han hecho las mismas preguntas: ¿Es seguro comprar en Galicia? ¿Cuánto cuesta realmente? ¿Qué zona me conviene? ¿Puedo conseguir una hipoteca siendo extranjero? Aquí encontrarás respuestas detalladas, datos actualizados y consejos honestos que solo un local puede darte.

Mi compromiso contigo es la transparencia. No voy a venderte un paraíso irreal. La Costa da Morte tiene un clima atlántico con lluvia en invierno, los inviernos son largos y algunos pueblos se quedan tranquilos fuera de temporada. Pero también tiene atardeceres que te dejan sin aliento, una gastronomía que compite con las mejores del mundo, una comunidad que te acoge como uno más y precios que permiten vivir muy bien con mucho menos que en otras zonas de España o Europa.

Espero que esta guía te sea útil y que, cuando estés listo, me permitas acompañarte en una de las decisiones más importantes de tu vida.

Con cariño,

Cristina Vázquez

Corcubión, Costa da Morte

Por qué la Costa da Morte

La Costa da Morte, literalmente "el litoral de la muerte", debe su nombre a los numerosos naufragios que sufrieron los barcos en sus aguas a lo largo de los siglos. Pero hoy, este nombre dramático contrasta con una realidad de vida pacífica, paisajes sobrecogedores y una de las mejores relaciones calidad-precio del litoral español.

¿Sabías que...? La Costa da Morte ocupa el extremo noroccidental de Galicia, entre las rías de Muros-Noia y Camariñas. Es el último rincón de Europa que toca el sol al atardecer, el verdadero "fin del mundo" donde el Camino de Santiago llega a su kilómetro cero en Fisterra.

A diferencia de la Costa Brava, la Costa Blanca o el Algarve, la Costa da Morte ha mantenido su carácter auténtico. No hay grandes complejos hoteleros ni urbanizaciones masivas. Lo que encuentras son pueblos pesqueros con lonjas donde se subasta el pescado cada mañana, aldeas de piedra con hórreos milenarios, playas vírgenes a las que solo se accede por caminos de tierra, y una red de faros que vigilan acantilados de vértigo.

Razones para comprar aquí

1. **Precios accesibles:** Desde 600 €/m² en el interior hasta 1.800 €/m² en primera línea de mar. Una casa reformada puede costar lo que un apartamento de 40 m² en Madrid.
2. **Calidad de vida:** Sin atascos, sin contaminación, con sanidad pública de calidad y una de las gastronomías más premiadas del mundo.
3. **Conectividad:** La autovía AG-55 conecta con A Coruña y Santiago en poco más de una hora. Fibra óptica de 300-600 Mbps en la mayoría de localidades.
4. **Potencial de inversión:** El alquiler turístico genera rentabilidades del 6-8% anual, con demanda creciente de turistas europeos.
5. **Seguridad jurídica:** España ofrece un marco legal robusto para la compraventa inmobiliaria, con registros públicos y notarios que garantizan la transparencia.
6. **Estilo de vida activo:** Más de 50 playas, 200 km de sendeos costeros, surf, buceo, pesca y una naturaleza salvaje a tu puerta.

Quién debe leer esta guía

Esta guía está escrita para ti si eres:

- **Jubilado internacional** buscando un retiro soleado y asequible en Europa
- **Inversor** buscando rentabilidad en alquiler turístico o revalorización
- **Nómada digital** que quiere teletrabajar desde un entorno natural privilegiado

- **Familia** que busca seguridad, naturaleza y calidad de vida para sus hijos
- **Amante de la segunda residencia** que quiere una casa frente al mar sin arruinarse
- **Emprendedor** que quiere abrir un negocio de turismo rural o restauración

Capítulo 1 · Conociendo la Costa da Morte

Historia y geografía

La Costa da Morte se extiende por el litoral noroccidental de Galicia, en la provincia de A Coruña, abarcando una veintena de municipios que van desde la ría de Muros-Noia hasta el cabo Vilán. La comarca ha estado habitada desde tiempos prehistóricos, como atestiguan los dólmenes de Dombate en Vimianzo (5.000 años de antigüedad), los castros celtas y los petroglifos dispersos por toda la geografía.

Los romanos llegaron atraídos por los recursos minerales del Monte Pindo, al que llamaron "Monte Olimpo" por sus imponentes formaciones graníticas. Durante siglos, la costa fue punto de paso obligado para los navegantes que bordeaban la península ibérica, y sus aguas trajeron tanto riqueza como tragedia. El cementerio de los Ingleses en Camariñas recuerda a los marineros británicos que perecieron en el naufragio del HMS Serpent en 1890.

Hoy, la Costa da Morte es un destino que combina patrimonio histórico, naturaleza salvaje y tradiciones vivas: el encaje de palillos de Camariñas (candidato a Patrimonio Inmaterial de la UNESCO), las romerías en los santuarios marineros, las feiras tradicionales donde los productores locales venden quesos artesanos, y las lonjas donde cada día se subasta el mejor marisco de Galicia.

Patrimonio de la humanidad cercano

A menos de 90 minutos en coche se encuentran dos de los tesoros más importantes del patrimonio gallego:

- **Torre de Hércules (A Coruña):** El faro romano en funcionamiento más antiguo del mundo, Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO desde 2009.
- **Santiago de Compostela:** Ciudad Patrimonio de la Humanidad, destino del Camino de Santiago, con una catedral románica del siglo XI y un casco histórico extraordinario.
- **Muralla romana de Lugo:** La única muralla romana completa del mundo, Patrimonio de la Humanidad.

Clima y estilo de vida

El clima es oceánico húmedo, suavizado por la influencia de la Corriente del Golfo. Esto significa inviernos suaves y veranos frescos, sin los extremos térmicos del interior de la península:

18-22°C

VERANO (JUN-SEP)

8-12°C

INVIERNO (DIC-MAR)

1.600-1.800

HORAS DE SOL/AÑO

1.200-1.600 mm

LLUVIA ANUAL

Los veranos son suaves y agradables, rara vez superando los 28°C, lo que hace innecesario el aire acondicionado. Los inviernos son lluviosos pero templados, sin heladas intensas ni nevadas. La primavera y el otoño son estaciones espectaculares, con el paisaje verde esmeralda y temperaturas perfectas para el senderismo.

Temperaturas mensuales medias

Mes	Máx (°C)	Mín (°C)	Lluvia (mm)	Horas sol
Enero	12	7	160	90
Febrero	12	6	130	105
Marzo	14	7	120	140
Abril	15	8	110	165
Mayo	18	10	100	195
Junio	20	13	65	215
Julio	22	15	35	240
Agosto	22	15	40	235
Septiembre	21	14	75	185
Octubre	18	11	140	135
Noviembre	14	9	165	95
Diciembre	12	7	175	80

Consejo de experta: No dejes que la lluvia te asuste. En Galicia llueve, sí, pero los días grises alternan con jornadas de sol radiante que hacen que el paisaje brille como en pocos lugares del mundo. Además, esa lluvia es la que mantiene los prados verdes todo el año y alimenta la extraordinaria gastronomía local.

Gastronomía y cultura

No podemos hablar de la Costa da Morte sin mencionar su extraordinaria gastronomía. La comarca produce algunos de los mejores mariscos del mundo, servidos en restaurantes donde un menú del día cuesta 10-14 €. La cultura gallega de la tapa y la ración hace que comer fuera sea accesible y social.

Producto estrella de cada zona

Zona	Especialidad	Dónde probarlo
Corcubión	Percebes, pulpo a la gallega	Restaurante O Parrulo, A Casa da Ría
Fisterra	Mariscos del puerto, rodaballo	Marisquería Tira do Cordel, A Solaina
Camariñas	Percebes (los más cotizados)	A Casa do Percebe, O Pulpeiro
Muxía	Lamprea, rodaballo	Restaurante A Muxía, O Louxo
Vimianzo	Queso artesano, cocido gallego	Feira quincenal, A Casa do Queixo

Festividades y tradiciones

A lo largo del año, la Costa da Morte celebra decenas de fiestas que reflejan su cultura milenaria:

- **Noite de San Xoán (21-23 de junio):** Hogueras en todas las playas, sardinas asadas y ritual de purificación. La noche más mágica del año.
- **Festas do Cristo da Gloria (septiembre, Cee):** La fiesta grande de la comarca, con verbena, fuegos artificiales y feria de artesanía.
- **Festa do Percebe (julio, Camariñas):** Homenaje al percebe con degustaciones gratuitas y exhibición de encaje de palillos.
- **Rapa das Bestas (julio, Vimianzo):** Tradición milenaria de doma de caballos salvajes en montes. Espectáculo único.
- **Festa do Mar (agosto, Fisterra):** Celebración marinera con procesión marítima, fuegos artificiales y mariscada popular.
- **Feiras tradicionales:** Todos los municipios tienen mercado semanal o quincenal con productos locales, ganado y artesanía.

Conectividad y comunicaciones

Una preocupación frecuente de los compradores extranjeros es el aislamiento. La realidad es que la Costa da Morte está mejor conectada de lo que muchos imaginan:

Carreteras

Ruta	Distancia	Tiempo
Corcubión → Santiago de Compostela	75 km	1h10 (AG-55)
Corcubión → A Coruña	90 km	1h15 (AG-55)
Cee → Santiago de Compostela	70 km	1h (AG-55)
Cee → A Coruña	85 km	1h10 (AG-55)
Vimianzo → A Coruña	55 km	45 min
Fisterra → Santiago	95 km	1h30

Aeropuertos

El aeropuerto de A Coruña-Alvedro está a 80-90 km (1h15) con vuelos directos a Madrid, Barcelona, Londres, Lisboa y otras capitales europeas. El aeropuerto de Santiago-Rosalía de Castro, a 75-100 km, ofrece más conexiones internacionales incluyendo vuelos low cost a Reino Unido, Alemania, Francia, Italia y Suiza.

Desde Santiago operan las principales aerolíneas: Ryanair, Vueling, EasyJet, Iberia, Air Nostrum y Lufthansa. En temporada alta hay vuelos directos a Ámsterdam, Bruselas, Zúrich y Ginebra.

Internet y telecomunicaciones

La fibra óptica está disponible en la mayoría de los núcleos urbanos de la costa con velocidades de 300 a 600 Mbps. Los proveedores principales son Movistar, Orange, Vodafone y Digi. En las zonas rurales del interior, la cobertura puede limitarse a ADSL o conexión satélite/4G, aunque los planes de despliegue de fibra avanzan rápidamente.

Zona	Fibra	Velocidad
Corcubión centro	Sí	600 Mbps
Cee centro	Sí	600 Mbps
Fisterra	Sí	300 Mbps

Camariñas	Sí	300 Mbps
Muxía	Sí	300 Mbps
Vimianzo	Sí	300 Mbps
Zas centro	ADSL	100 Mbps
Dumbría	Parcial	100-300 Mbps

Transporte público

Existen líneas de autobús (Arriva, Monbús) que conectan los principales municipios con A Coruña y Santiago, con frecuencias diarias. Para moverse por la comarca con comodidad, un vehículo propio es recomendable, aunque las distancias son cortas (rara vez más de 30 minutos entre pueblos).

Capítulo 2 · Las mejores zonas para comprar

Cada zona de la Costa da Morte tiene su propia personalidad. En este capítulo analizamos las principales localidades con datos de precios, servicios, estilo de vida y perfil de comprador ideal.

Corcubión · Villa histórica con encanto marinero

Declarada Conjunto Histórico-Artístico en 1985, Corcubión es la joya de la Costa da Morte. Su casco antiguo conserva calles empedradas y casas indíanos con galerías cristaleras que reflejan la riqueza de los emigrantes gallegos que hicieron las Américas y volvieron para construir mansiones frente al mar.

El paseo marítimo bordea la ría con vistas al imponente Monte Pindo, el "Olimpo Celta". Las playas de Quenxe y la Gaviota son ideales para familias. El pueblo cuenta con colegio (CEIP A Grela), instituto (IES Monte Pindo), y está a solo 5 minutos del Hospital Comarcal en Cee.

Puntos fuertes

- Conjunto Histórico-Artístico con arquitectura indiana excepcional
- Paseo marítimo con vistas al Monte Pindo
- Playas familiares (Quenxe, Gaviota) a 5 minutos caminando
- Colegio e instituto en el propio municipio
- Hospital a 5 km (Cee)
- Tranquilidad absoluta con todos los servicios esenciales

Tipo de inmueble	Precio/m²	Alquiler/mes
Piso	1.200 - 1.800 €	400 - 600 €
Casa	1.000 - 1.600 €	450 - 650 €
Terreno	80 - 150 €	—

Perfil ideal: Familias que buscan un entorno seguro y con servicios, jubilados que valoran la tranquilidad con acceso a hospital, amantes del patrimonio histórico y la arquitectura. Población: ~1.600 habitantes. CP: 15130.

Cee · Centro de servicios de la comarca

Cee es el motor económico y de servicios de la Costa da Morte. Aquí se encuentra el Hospital Comarcal Virxe da Xunqueira, referencia sanitaria de toda la comarca. También dispone de los servicios bancarios (Abanca, CaixaBank), comerciales y educativos más completos de la zona.

Su paseo marítimo conecta con Corcubión en un agradable paseo junto a la ría. Las playas de Sardiñeiro y la Gaviota son las más populares. La autovía AG-55 llega hasta aquí, lo que facilita enormemente la conexión con las ciudades.

Puntos fuertes

- Hospital Comarcal Virxe da Xunqueira (urgencias 24h)
- Servicios bancarios, supermercados, farmacias 24h
- Autovía AG-55 directa a A Coruña y Santiago
- Conexión peatonal con Corcubión por paseo marítimo
- Zona comercial con tiendas, restaurantes y servicios
- Colegios, instituto y centro de formación profesional

Tipo de inmueble	Precio/m ²	Alquiler/mes
Piso	900 - 1.500 €	450 - 650 €
Casa	800 - 1.300 €	500 - 750 €
Terreno	50 - 100 €	—

Perfil ideal: Familias que quieren todos los servicios a pie de calle, trabajadores del hospital, compradores de primera vivienda que priorizan la practicidad.
Población: ~7.500 habitantes. CP: 15270. Fibra óptica a 600 Mbps.

Fisterra · El fin del mundo

Fisterra es, literalmente, el fin del mundo. Aquí el Camino de Santiago llega a su kilómetro cero en el emblemático Faro de Fisterra, tras 900 km de peregrinación. Este hecho convierte al municipio en un destino de peregrinos y viajeros de todo el mundo, con una demanda turística sostenida todo el año.

Su puerto pesquero es uno de los más importantes de Galicia, garantizando la mejor materia prima para los restaurantes. La Playa de Langosteira, con 2 km de arena fina, y el Cabo Fisterra ofrecen algunos de los atardeceres más impresionantes de Europa.

Puntos fuertes

- Kilómetro cero del Camino de Santiago — más de 30.000 peregrinos al año
- Puerto pesquero con lonja diaria — marisco fresco de primera calidad
- Playa de Langosteira: 2 km de arena fina
- Faro de Fisterra — uno de los atardeceres más famosos del mundo
- Parador de Turismo — señal de prestigio turístico
- Más de 30 restaurantes de mariscos y pescados

Tipo de inmueble	Precio/m²	Alquiler/mes
Piso	1.000 - 1.600 €	400 - 650 €
Casa	900 - 1.500 €	450 - 700 €
Terreno	60 - 120 €	—

Potencial de inversión: Fisterra es probablemente la mejor zona para inversión en alquiler turístico. La afluencia constante de peregrinos y turistas internacionales genera una demanda de alojamiento que supera la oferta. Rentabilidades del 7-9% en alquiler vacacional. Población: ~4.500 hab.

Camariñas · Arte, faros y mar salvaje

Famosa mundialmente por el encaje de palillos, candidato a Patrimonio Inmaterial de la UNESCO, Camariñas combina tradición artesanal con paisajes de una belleza salvaje incomparable. El Cabo Vilán y su faro vigilan la Costa da Morte desde acantilados vertiginosos de más de 100 metros de altura.

La Praia de Trece, el Cementerio de los Ingleses y el Museo do Encaixe son visitas obligadas. El puerto ofrece percebas y mariscos de primera calidad que se sirven en los más de 30 restaurantes del municipio.

Puntos fuertes

- Encaje de palillos — candidato UNESCO, tradición artesanal viva
- Cabo Vilán — faro en acantilados de 100m, uno de los más salvajes de Europa
- Praia de Trece — playa virgen espectacular, acceso solo a pie
- Cementerio de los Ingleses — memorial del naufragio HMS Serpent (1890)
- Puerto pesquero con percebes de máxima calidad
- Festa do Percebe — fiesta gastronómica de referencia

Tipo de inmueble	Precio/m²	Alquiler/mes
Piso	900 - 1.400 €	350 - 550 €
Casa	800 - 1.200 €	400 - 600 €
Terreno	50 - 90 €	—

Perfil ideal: Artistas y artesanos, amantes de la cultura tradicional, inversores en turismo rural, quienes buscan un entorno dramático y salvaje. Población: ~5.800 hab. Fibra: 300 Mbps. Hospital a 35 km (Cee).

Muxía · Espiritualidad y acantilados

El Santuario da Virxe da Barca, con la mítica Pedra de Abalar (una piedra que se balancea con el viento), es uno de los lugares más sagrados de Galicia. El Camino de Muxía llega hasta aquí, y el Parador de Turismo ofrece alojamiento con vistas espectaculares al océano.

La Praia de Nemiña es un paraíso para surfistas con olas consistentes todo el año. Los acantilados ofrecen paisajes de una belleza conmovedora. Cabo Touriñán es el punto más occidental de la España peninsular, donde el sol se pone más tarde que en cualquier otro lugar.

Puntos fuertes

- Santuario da Virxe da Barca — peregrinación milenaria
- Praia de Nemiña — paraíso del surf con olas consistentes
- Cabo Touriñán — el punto más occidental de España peninsular
- Parador de Turismo — alojamiento de alta categoría
- Acantilados dramáticos con vistas al océano infinito
- Rutas de senderismo costero señalizadas

Tipo de inmueble	Precio/m²	Alquiler/mes
Piso	1.000 - 1.600 €	350 - 550 €
Casa	900 - 1.400 €	400 - 650 €
Terreno	50 - 100 €	—

Perfil ideal: Buscadores de espiritualidad, surfistas, amantes de los acantilados y la naturaleza más salvaje, inversores con visión a largo plazo. Población: ~4.800 hab. Hospital a 30 km.

Vimianzo · Interior medieval y presupuesto ajustado

Vimianzo sorprende con su imponente Castillo del siglo XIII, escenario de las revueltas Irmandiñas, y el cercano Dolmen de Dombate, uno de los monumentos megalíticos más importantes de Galicia. Su feira tradicional quincenal reúne productores de toda la comarca de Terra de Soneira.

Está a solo 30 minutos de la costa y a 45 minutos de A Coruña, lo que la convierte en una opción estratégica para quienes buscan precios más asequibles sin renunciar a la proximidad al mar y las ciudades.

Puntos fuertes

- Castillo del siglo XIII — monumento histórico visitable
- Dolmen de Dombate — 5.000 años de historia megalítica
- Feira quincenal — productos artesanos y locales
- 45 min de A Coruña, 30 min de la costa
- Precios un 30-40% más bajos que la costa
- Excelente para teletrabajo (fibra 300 Mbps)

Tipo de inmueble	Precio/m ²	Alquiler/mes
Piso	700 - 1.100 €	300 - 500 €
Casa	600 - 1.000 €	350 - 550 €
Terreno	30 - 70 €	—

Perfil ideal: Presupuestos más ajustados, amantes de la historia medieval, vida rural auténtica, teletrabajadores que necesitan buena conexión a precio asequible. Población: ~7.800 hab. A 55 km de A Coruña.

Zas · La opción más asequible

Municipio interior de la comarca de Terra de Soneira, Zas ofrece paisajes de prados verdes y bosques de eucaliptos. Su feira tradicional mantiene viva la cultura campera gallega. El Castro de Bendaña y los petroglifos cercanos atestiguan un poblamiento milenario.

Tipo de inmueble	Precio/m ²	Alquiler/mes
Piso	600 - 900 €	250 - 400 €
Casa	500 - 800 €	300 - 450 €
Terreno	20 - 50 €	—

Perfil ideal: Buscadores de tranquilidad total, teletrabajadores, presupuesto más asequible de toda la comarca. Población: ~5.200 hab. A 50 km de A Coruña (40 min). Internet: ADSL 100 Mbps.

Dumbría · Naturaleza en estado puro

Puerta natural a la Fervenza do Ézaro, la única cascada de Europa que desemboca directamente en el mar. El Monte Pindo, el "Olimpo Celta", domina el paisaje con sus formaciones graníticas y leyendas ancestrales. El Mirador do Ézaro ofrece una de las vistas más espectaculares de Galicia. Un paraíso para senderistas y amantes de la naturaleza.

Los precios son intermedios, y la proximidad a Cee (15 km) garantiza el acceso a los servicios esenciales, incluyendo el hospital comarcal.

Perfil ideal: Amantes del senderismo y la naturaleza, compradores que buscan entorno natural privilegiado con acceso a servicios cercanos. Población: ~3.200 hab. Fervenza do Ézaro: cascada única en Europa al mar. Monte Pindo: rutas de escalada y senderismo.

Tabla comparativa de zonas

Zona	Pobl.	Casa €/m²	Alq. €/mes	Dist. Santiago	Hospital	Ideal para
Corcubión	1.600	1.000-1.600	450-650	75 km (1h10)	5 km	Familias, jubilados
Cee	7.500	800-1.300	500-750	70 km (1h)	0 km	Servicios, 1ª vivienda
Fistera	4.500	900-1.500	450-700	95 km (1h30)	20 km	Inversión turística
Camariñas	5.800	800-1.200	400-600	100 km (1h40)	35 km	Artesanía, turismo
Muxía	4.800	900-1.400	400-650	100 km (1h40)	30 km	Surf, naturaleza
Vimianzo	7.800	600-1.000	350-550	65 km (1h)	30 km	Precio, interior
Zas	5.200	500-800	300-450	60 km (55 min)	35 km	Más económico
Dumbría	3.200	600-1.000	300-500	80 km (1h15)	15 km	Naturaleza

Rango de precios por tipo de inmueble

Tipo	Rango bajo (interior)	Rango medio (costa)	Rango alto (1ª línea)
Apartamento 2 dorm.	60.000 - 90.000 €	90.000 - 150.000 €	150.000 - 220.000 €
Casa reformada	80.000 - 130.000 €	130.000 - 200.000 €	200.000 - 350.000 €
Casa para reformar	30.000 - 70.000 €	50.000 - 100.000 €	80.000 - 150.000 €
Terreno 1.000 m²	20.000 - 50.000 €	40.000 - 100.000 €	80.000 - 150.000 €
Villa de lujo	—	250.000 - 400.000 €	400.000 - 800.000 €

Preguntas frecuentes sobre zonas

¿Es mejor comprar en la costa o en el interior?

Depende de tus prioridades. La costa ofrece vistas al mar, proximidad a playas y mayor potencial de alquiler turístico, pero los precios son más altos. El interior (Vimianzo, Zas) ofrece precios hasta un 50% más bajos, mayor tranquilidad y buena conectividad, lo que lo hace ideal para teletrabajadores y jubilados con presupuesto ajustado.

¿Hay problemas de abastecimiento o servicios en invierno?

Los servicios básicos (electricidad, agua, internet, farmacia) funcionan todo el año en todos los municipios. Los restaurantes y comercios turísticos reducen su actividad entre noviembre y marzo, pero los servicios esenciales permanecen operativos. Cee, como centro comarcal, tiene todos los servicios abiertos todo el año.

¿Qué zona recomiendas para una primera compra?

Corcubión o Cee son las mejores opciones para una primera compra: tienen todos los servicios (hospital, colegios, supermercados), buenas comunicaciones por autovía, y una comunidad estable que facilita la integración. Si buscas inversión, Fisterra. Si buscas el mejor precio, Vimianzo.

¿Es seguro comprar una casa antigua de piedra?

Sí, siempre que hagas una inspección técnica previa. Las casas de piedra gallegas son estructuralmente sólidas y pueden durar siglos. Los problemas más comunes son humedades (solucionables con impermeabilización), tejados (presupuesta 8.000-15.000 €) e instalaciones obsoletas (fontanería y electricidad: 5.000-12.000 €). Una casa de piedra reformada es una inversión excelente.

¿Puedo comprar si no hablo español?

Absolutamente. Trabajarás con un notario y gestoría que pueden proporcionar traducción. Yo misma hablo inglés y puedo acompañarte en todo el proceso. Muchos abogados especializados en compraventa internacional ofrecen servicio en inglés, alemán y francés.

Consejo de Cristina: Si es tu primera compra y no conoces bien la zona, te recomiendo alquilar primero durante un mes en diferentes épocas del año. La Costa da Morte en agosto y en enero son experiencias muy distintas, y es importante que conozcas ambas antes de decidirte.

Capítulo 3 · El proceso de compra paso a paso

Comprar una propiedad en España es un proceso estructurado y seguro, especialmente si trabajas con profesionales que te guíen. Aquí tienes los 10 pasos fundamentales:

1 Define tus objetivos y presupuesto

Antes de empezar a buscar, necesitas claridad sobre tres cosas: **qué** quieres (vivienda habitual, segunda residencia, inversión), **dónde** lo quieres (costa, interior, pueblo grande o aldea) y **cuánto** puedes gastar (incluyendo los costes de compra, que suman un 10-12% adicional al precio).

Regla de oro: El presupuesto total de compra = precio de la propiedad + 10-12% para impuestos y gastos. Para una casa de 150.000 €, reserva al menos 165.000-168.000 €.

Presupuesto por perfil

Perfil	Presupuesto recomendado	Zona ideal
Jubilado (pareja)	80.000 - 180.000 €	Corcubión, Cee, Vimianzo
Inversor turístico	100.000 - 200.000 €	Fisterra, Camariñas
Familia con hijos	120.000 - 250.000 €	Cee, Corcubión
Nómada digital	60.000 - 120.000 €	Vimianzo, Zas, Cee
Segunda residencia	100.000 - 300.000 €	Muxía, Fisterra

2 Obtén tu NIE

El Número de Identidad de Extranjero (NIE) es imprescindible para cualquier operación económica en España: comprar una propiedad, abrir una cuenta bancaria, pagar impuestos. Sin NIE, no puedes firmar la escritura.

¿Dónde se solicita? En la Comisaría de Policía de A Coruña o en el Consulado de España en tu país de origen.

Documentación necesaria:

- Pasaporte en vigor (y fotocopia)

- Formulario EX-15 completado
- Carta de justificación de la solicitud (puede ser una oferta de compra)
- Tasa pagada (tasa modelo 790, código 012, aprox. 9-16 €)

Plazo: 1-3 semanas en España, 2-6 semanas en el extranjero.

3 Abre una cuenta bancaria española

Necesitarás una cuenta para transferir los fondos, pagar los impuestos, las facturas de servicios y las cuotas de la hipoteca.

Bancos recomendados: Abanca (fuerte presencia en Galicia), CaixaBank (programa no residentes), Santander, BBVA. Solicitarán NIE (o pasaporte provisionalmente), prueba de domicilio y justificantes de ingresos.

Tip: Abanca tiene una fuerte presencia en Galicia y ofrece condiciones competitivas para extranjeros. CaixaBank también tiene programas específicos para no residentes.

4 Búsqueda de propiedades y visitas

Este es el momento de recorrer la Costa da Morte con un agente local. Las visitas presenciales son fundamentales: las fotos pueden ocultar defectos estructurales, problemas de humedad o distancias mayores a las esperadas.

Checklist para cada visita:

- ☐ Estado del tejado y fachada (humedades, grietas)
- ☐ Instalación eléctrica y fontanería
- ☐ Orientación y luminosidad natural
- ☐ Cobertura de telefonía e internet
- ☐ Proximidad a servicios (supermercado, farmacia, colegio)
- ☐ Ruidos y entorno (industrias, carreteras, bares)
- ☐ Estado de la comunidad (si es un piso)
- ☐ Certificado energético (obligatorio desde 2013)
- ☐ Licencia de primera ocupación
- ☐ Cargas y gravámenes (nota simple)
- ☐ ¿Hay calefacción? ¿De qué tipo?
- ☐ ¿Ventanas de doble acristalamiento?

5 Oferta y contrato de arras

Una vez elegida la propiedad, haces una oferta formal. Si el vendedor la acepta, se firma un **contrato de arras**, que es un contrato de reserva con una entrega de dinero (típicamente el 10% del precio de compra).

Atención con las arras: Existen dos tipos principales:

- **Arras penitenciales:** Si el comprador desiste, pierde la entrega. Si el vendedor desiste, devuelve el doble. Es la forma más común y segura.
- **Arras confirmatorias:** La entrega es solo una confirmación. Si alguna parte no cumple, la otra puede exigir el cumplimiento forzoso + daños.

El contrato de arras debe incluir: datos de las partes, descripción de la propiedad, precio acordado, cantidad entregada, fecha límite para la firma ante notario, y condiciones especiales (por ejemplo, sujeta a obtención de hipoteca).

6 Due diligence (investigación legal)

Antes de firmar la escritura, es crucial verificar:

1. **Nota simple del Registro de la Propiedad:** Confirma quién es el dueño real, si hay hipotecas, embargos o servidumbres. Coste: ~9 €.
2. **Certificado energético:** Obligatorio. Evalúa la eficiencia energética de la vivienda (etiqueta A-G).
3. **Cédula de habitabilidad:** Garantiza que la vivienda es legal y habitable.
4. **Recibo del IBI:** Verifica que no hay deudas municipales.
5. **Certificado de deuda de la comunidad:** Si es un piso, verifica cuotas pendientes.
6. **Certificado de instalación eléctrica (CIE):** Obligatorio para viviendas de más de 20 años.
7. **Licencia de actividad (si es comercial).**

7 Solicitud de hipoteca (si aplica)

Si necesitas financiación, solicita la hipoteca después de firmar las arras. Los bancos españoles ofrecen hipotecas a no residentes con condiciones específicas (ver Capítulo 6). El proceso incluye la tasación del inmueble, el análisis de tu solvencia y la aprobación, que suele tardar 3-6 semanas.

Documentos para la hipoteca

- Declaraciones de la renta de los últimos 2-3 años
- Nóminas de los últimos 6 meses o justificantes de ingresos
- Extractos bancarios de los últimos 6 meses
- Contrato de trabajo vigente
- Contrato de arras
- Nota simple del Registro
- Tasación del inmueble

8 Firma ante notario

La firma de la **escritura pública de compraventa** se realiza ante un notario español, que es un funcionario público imparcial. El notario verifica la identidad de las partes, la legalidad de la operación y que no hay impedimentos para la venta.

Ambas partes deben estar presentes (o representadas por apoderado con poder notarial). El comprador entrega el pago restante y el vendedor entrega las llaves y la documentación.

¿Puedo firmar desde el extranjero? Sí, mediante poder notarial otorgado ante un notario de tu país y legalizado con la Apostilla de La Haya. Muchos compradores internacionales siguen esta vía.

9 Registro y pago de impuestos

Después de la firma, tienes 30 días para:

- Pagar el impuesto correspondiente (ITP para segunda mano, IVA para obra nueva)
- Presentar la escritura en el Registro de la Propiedad

Normalmente, la gestoría se encarga de estos trámites por un coste de 500-1.500 €.

10 Configuración de servicios

- ☐ Contrato de electricidad (Naturgy, Endesa, Iberdrola)
- ☐ Contrato de agua (concello o empresa local)
- ☐ Internet y telefonía (Movistar, Orange, Vodafone, Digi)
- ☐ Seguro del hogar
- ☐ IBI y otros impuestos municipales
- ☐ Empadronamiento en el concello (si vas a residir)

Errores comunes de los compradores extranjeros

Durante más de una década he visto repetirse los mismos errores. Aquí están los más frecuentes y cómo evitarlos:

Error 1: No presupuestar los costes adicionales.

El error más común. Los compradores presupuestan solo el precio de la propiedad y se olvidan del 10-12% adicional en impuestos, notario, registro y gestoría. Resultado: fondos insuficientes en el momento de la firma.

Error 2: No verificar la situación legal del inmueble.

Comprar sin nota simple, sin comprobar cargas o sin verificar la cédula de habitabilidad puede llevar a sorpresas desagradables: hipotecas del vendedor pendientes, viviendas ilegales o embargos.

Error 3: Dejarse guiar solo por las fotos.

Las fotos de los anuncios están cuidadosamente seleccionadas. Siempre visita la propiedad en persona, preferiblemente en diferentes momentos del día y del año.

Error 4: No considerar los costes de reforma.

Muchas casas antiguas de la Costa da Morte necesitan reformas. Una reforma completa puede costar entre 400-800 €/m². Siempre incluye un margen del 15-20% adicional para imprevistos.

Error 5: No negociar las condiciones de la hipoteca.

Los bancos tienen margen de negociación en tipos de interés, comisiones y seguros vinculados. Comparar al menos 3 ofertas bancarias puede ahorrarte miles de euros.

Error 6: Comprar sin conocer la zona en invierno.

La Costa da Morte en julio es muy diferente a la de enero. Los pueblos turísticos se vacían, muchos restaurantes cierran y el clima es más exigente. Visita en ambas estaciones antes de decidir.

Cronograma del proceso de compra

Un proceso típico de compra se desarrolla en 8-12 semanas:

- SEMANAS 1-2**
Definición de objetivos, solicitud de NIE, apertura de cuenta bancaria
- SEMANAS 2-5**
Búsqueda de propiedades, visitas presenciales, selección
- SEMANA 5-6**
Negociación, firma de contrato de arras, entrega del 10%
- SEMANAS 6-7**
Due diligence: nota simple, certificados, verificación legal
- SEMANAS 6-10**
Solicitud y aprobación de hipoteca (si aplica)
- SEMANA 10-11**
Preparación de la firma: fondos, documentación, notario
- SEMANA 11**
Firma de la escritura pública ante notario
- SEMANAS 11-12**
Pago de impuestos, registro de la propiedad, configuración de servicios

Consejo de Cristina: Si vienes de fuera, planifica al menos 2-3 viajes: el primero para conocer la zona y ver propiedades, el segundo para la firma de arras, y el tercero para la firma ante notario. Muchos trámites intermedios pueden gestionarse a distancia con una buena gestoría.

Documentación completa necesaria

- ☐ Pasaporte en vigor (con al menos 6 meses de validez)
- ☐ NIE (Número de Identidad de Extranjero)
- ☐ Cuenta bancaria española
- ☐ Justificantes de fondos (origen del dinero, obligatorio por prevención de blanqueo)
- ☐ Certificado de empadronamiento (si resides en España)
- ☐ Poder notarial (si firmas mediante representante)

- ☐ Declaración de residencia fiscal del país de origen
- ☐ Seguro de hogar (obligatorio con hipoteca)

Capítulo 4 · Requisitos legales para extranjeros

El NIE en detalle

El Número de Identidad de Extranjero (NIE) es tu identificación fiscal en España. Es obligatorio para comprar propiedad, abrir cuentas bancarias, pagar impuestos y prácticamente cualquier trámite administrativo.

Opciones de solicitud

- 1. En España (más rápido):** Acude a la Oficina de Extranjería de la Comisaría de Policía en A Coruña. Necesitas cita previa (se solicita online en citaprevia.policia.es). El trámite es presencial y el NIE suele estar listo en 1-2 semanas.
- 2. En tu país de origen:** A través del Consulado de España. El proceso es más lento (4-8 semanas) pero te permite llegar a España con el NIE ya en mano.
- 3. Con poder notarial:** Puedes otorgar poder a un representante en España para que solicite el NIE en tu nombre.

Visas y residencia

Golden Visa (Visado de Inversor)

Si tu inversión inmobiliaria supera los 500.000 €, puedes optar al Visado de Inversor, que concede residencia española con permiso de trabajo. Beneficios clave:

- Residencia en España para ti y tu familia directa
- Libre circulación por el espacio Schengen
- Sin obligación de residencia mínima (solo 1 visita al año)
- Renovable cada 5 años
- Vía hacia la nacionalidad española

Importante: La Golden Visa requiere que los 500.000 € sean libres de cargas. Si compras por 700.000 € con hipoteca de 400.000 €, la inversión neta es de 300.000 € y no cualifica.

Visado de Nómada Digital

Disponible desde 2023 para trabajadores remotos. Requiere ingresos de al menos 2.000-3.000 €/mes y permite residir en España durante 1 año (renovable). Ideal para quienes quieren vivir en la Costa da Morte teletrabajando.

Visado de Residencia No Lucrativa

Para quienes no van a trabajar en España y cuentan con medios económicos suficientes (demostración de ingresos pasivos o ahorros de al menos 25.000-30.000 € anuales). No permite trabajar, solo residir.

Fiscalidad para propietarios extranjeros

Residencia fiscal vs. residencia legal

Son conceptos distintos. España considera residente fiscal a quien cumple **cualquiera** de estas condiciones:

- Permanece más de 183 días al año en España
- Tiene su centro de intereses económicos en España
- Tiene su cónyuge o hijos menores residenciados en España

Impuestos para no residentes

Impuesto	Base	Tipo	Frecuencia
IRPF no residente	Ingresos imputados	19% (UE/EAA) / 24%	Anual
Impuesto sobre el Patrimonio	Valor del inmueble	0,2-2,5% (exención 700.000 €)	Anual
IBI	Valor catastral	0,4-1,1%	Anual
Plusvalía Municipal	Incremento valor suelo	Variable	Al vender

Renta imputada: ¿qué es?

Incluso si no alquilas tu propiedad y la usas solo para uso propio, Hacienda te imputa una renta teórica como no residente. Esta renta se calcula como el 1,1% del valor catastral del inmueble, y tributa al 19% (ciudadanos UE/EAA) o 24% (resto).

Ejemplo: Para una propiedad con valor catastral de 80.000 €: renta imputada = 880 €/año. Impuesto (19%) = 167 €/año. Una cantidad muy moderada.

Convenios de doble imposición

España tiene convenios de doble imposición con más de 90 países que evitan que pagues impuestos dos veces. Los países con convenio incluyen Reino Unido, Alemania, Francia, Países Bajos, Bélgica, EE.UU., Canadá, Australia, Japón y muchos más.

Recomendación: Consulta siempre con un asesor fiscal especializado en impuestos internacionales. La planificación fiscal puede ahorrarte miles de euros al año, especialmente si tienes ingresos en varios países.

Capítulo 5 · Costes e impuestos

Uno de los errores más frecuentes es no presupuestar los costes adicionales. En España, los gastos de compra suponen un 10-12% adicional al precio de la propiedad.

Desglose completo de costes

Concepto	Base	Importe estimado
ITP (Transmisiones Patrimoniales)	Precio de compra (2ª mano)	8% (hasta 150.000 €) · 10% (resto)
IVA (solo obra nueva)	Precio de compra	10%
Notario	Según arancel	0,3-0,5% (600-1.500 €)
Registro de la Propiedad	Según arancel	0,2-0,5% (400-1.000 €)
Gestoría	Tarifa plana habitual	500 - 1.500 €
Tasación (si hay hipoteca)	Valor del inmueble	300 - 600 €
Plusvalía Municipal	Incremento valor suelo	Variable (lo paga el vendedor)
Copia de escrituras	Coste fijo	50 - 100 €
Traductor jurado (si no hablas español)	Tarifa por hora	150 - 300 €

Ejemplo práctico: compra de 150.000 €

Concepto	Importe
Precio de la propiedad	150.000 €
ITP (8% primeros 150.000 € en Galicia)	12.000 €
Notario	800 €
Registro de la Propiedad	500 €
Gestoría	800 €
Tasación (si hipoteca)	400 €
TOTAL	164.500 €

El sobreprecio real es de un **9,7%** sobre el precio de la vivienda.

Ejemplo práctico: compra de 300.000 €

Concepto	Importe
Precio de la propiedad	300.000 €
ITP (8% primeros 150.000 € + 10% resto)	27.000 €
Notario	1.200 €
Registro de la Propiedad	800 €
Gestoría	1.000 €
Tasación (si hipoteca)	500 €
TOTAL	330.500 €

El sobreprecio real es de un **10,2%** sobre el precio de la vivienda.

Costes de reforma

Si compras una casa antigua para reformar, estos son los costes habituales en la zona:

Tipo de reforma	Coste/m²	Ejemplo (120 m²)
Reforma integral (todo nuevo)	400-800 €	48.000-96.000 €
Cocina y baños	—	8.000-20.000 €
Instalación eléctrica completa	—	4.000-8.000 €
Fontanería completa	—	3.000-7.000 €
Tejado	—	8.000-15.000 €
Suelos	20-60 €/m²	2.400-7.200 €
Ventanas (doble acristalamiento)	—	5.000-12.000 €
Pintura completa	—	2.000-4.000 €
Calefacción (bombilla de calor)	—	3.000-6.000 €

Costes anuales de la propiedad

Concepto	Coste anual estimado
----------	----------------------

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)	200 - 800 €
Seguro del hogar	200 - 600 €
Comunidad de propietarios (si aplica)	300 - 1.200 €
Electricidad	600 - 1.200 €
Agua	150 - 300 €
Internet + telefonía	360 - 600 €
IRPF no residente (renta imputada)	150 - 500 €
TOTAL anual estimado	2.000 - 5.200 €

Comparativa: Los costes anuales son entre un 40-60% inferiores a la Costa Brava o el Algarve, y hasta un 70% más bajos que en las Islas Baleares.

Capítulo 6 · Hipotecas para extranjeros

¿Puedo obtener una hipoteca siendo extranjero?

Sí, absolutamente. Los bancos españoles ofrecen hipotecas a compradores no residentes, aunque con condiciones algo más restrictivas.

Diferencias clave: residente vs. no residente

Condiciones	Residente	No residente
Financiación máxima (LTV)	80%	60-70%
Tipo de interés (fijo)	2,5-3,5%	3,0-4,5%
Tipo de interés (variable)	Euribor + 0,5-1%	Euribor + 1-2%
Plazo máximo	30 años	20-25 años
Seguros requeridos	Hogar + vida	Hogar + vida + protección

Bancos que financian a no residentes

- **Abanca:** Presencia dominante en Galicia. Programa específico para extranjeros. LTV hasta 70%. Atención en inglés.
- **CaixaBank:** Programa "Non-Resident Mortgage". LTV hasta 60%.
- **Santander:** Productos internacionales. LTV hasta 70% para ciudadanos UE.
- **BBVA:** Hipoteca para no residentes. Proceso digital parcial. LTV hasta 60%.

Documentación para la hipoteca

- ☐ Pasaporte y NIE
- ☐ Declaraciones de la renta de los últimos 2-3 años
- ☐ Nóminas de los últimos 6 meses o justificantes de ingresos
- ☐ Extractos bancarios de los últimos 6 meses
- ☐ Contrato de trabajo vigente
- ☐ Contrato de arras
- ☐ Nota simple del Registro de la Propiedad

- ☐ Tasación del inmueble
- ☐ Informe de crédito del país de origen (recomendable)

Ejemplo de cálculo hipotecario

Veamos un ejemplo práctico para una propiedad de 150.000 €:

Dato	Valor
Precio de la propiedad	150.000 €
Entrada (30%)	45.000 €
Importe de la hipoteca (70%)	105.000 €
Tipo de interés fijo	3,5%
Plazo	20 años
Cuota mensual	607 €
Total intereses pagados	40.680 €
Coste total del préstamo	145.680 €

Comparativa: hipoteca fija vs. variable

Concepto	Fija (3,5%)	Variable (Euribor + 1,2%)
Cuota mensual (inicio)	607 €	520 €
Cuota si Euribor sube al 3%	607 € (igual)	730 €
Cuota si Euribor baja al 1%	607 € (igual)	520 €
Previsibilidad	Alta	Baja

Recomendación: En el entorno actual, yo recomiendo la hipoteca fija para no residentes. La tranquilidad de saber exactamente cuánto vas a pagar cada mes no tiene precio, especialmente cuando tus ingresos están en otra moneda.

Costes adicionales de la hipoteca

- **Comisión de apertura:** 0-1% del importe
- **Tasación:** 300-600 €
- **Seguro de hogar:** 200-600 €/año
- **Seguro de vida:** 150-400 €/año

- **Gastos notariales (hipoteca):** 300-800 €
- **Registro (hipoteca):** 200-500 €

Capítulo 7 · Inversión inmobiliaria

Rentabilidad del alquiler

La Costa da Morte ofrece rentabilidades atractivas para inversores, especialmente en alquiler turístico:

Rentabilidad por tipo de alquiler

Modalidad	Rent. bruta	Rent. neta	Ocupación
Alquiler turístico (costa)	7-9%	5-7%	60-75%
Alquiler turístico (interior)	5-7%	3-5%	40-55%
Alquiler largo plazo	4-5%	3-4%	90-95%
Alquiler estacional (verano)	8-12%	6-8%	30-45%

Alquiler turístico: regulación en Galicia

Para alquilar tu propiedad a turistas, necesitas la licencia de **VUT (Vivienda de Uso Turístico)** de la Xunta de Galicia:

- ☐ Cédula de habitabilidad en vigor
- ☐ Seguro de responsabilidad civil
- ☐ Hoja de reclamaciones disponible
- ☐ Información turística en español e inglés
- ☐ Registro en el SUT (Sistema Unificado de Información Turística)
- ☐ Botiquín de primeros auxilios
- ☐ Calefacción adecuada

El proceso de licencia tarda entre 2-6 meses y tiene un coste administrativo reducido (50-200 €). Las comunidades de propietarios pueden vetar el uso turístico con el voto de 3/5 de los propietarios.

Mejores zonas para inversión

Fisterra · Máxima rentabilidad turística

El flujo constante de peregrinos del Camino de Santiago (más de 30.000 al año) y turistas atraídos por el "fin del mundo" generan una demanda de alojamiento que supera ampliamente la oferta. Una casa de 2 dormitorios bien ubicada puede facturar 15.000-25.000 €/año en alquiler turístico.

Camariñas · Turismo de naturaleza en auge

El Cabo Vilán, la candidatura UNESCO del encaje y el creciente interés por el turismo de naturaleza posicionan a Camariñas como zona de alto potencial. Precios de entrada moderados (800-1.200 €/m²).

Cee · Inversión estable en alquiler largo

Como centro de servicios con hospital y comercios, Cee ofrece demanda estable de alquiler a largo plazo, principalmente de profesionales sanitarios y trabajadores. Menos rentabilidad pero más previsible.

Caso práctico: inversión en Fisterra

Perfil: Hans y Petra, matrimonio alemán de 55 años, invierten en una casa para alquiler turístico.

Concepto	Importe
Precio de compra (casa reformada, 3 dorm.)	140.000 €
Costes de compra (10%)	14.000 €
Mobiliario y equipamiento	8.000 €
Inversión total	162.000 €
Ingresos anuales (70% ocupación, 85 €/noche)	21.700 €
Gastos anuales (IBI, seguros, limpieza, plataforma)	5.500 €
Renta neta anual	16.200 €
Rentabilidad neta	10,0%

Tip de Cristina: Para maximizar la rentabilidad, invierte en fotos profesionales, decoración cuidada y gestiona las reseñas activamente. Las propiedades con puntuación superior a 4,8 en Booking/Airbnb obtienen un 30-40% más de reservas.

Tendencias del mercado inmobiliario

La Costa da Morte está experimentando un crecimiento sostenido del mercado inmobiliario, impulsado por varios factores:

Factores de crecimiento

- **Camino de Santiago:** Más de 300.000 peregrinos al año, con crecimiento del 10% anual. Muchos regresan para comprar.
- **Teletrabajo post-pandemia:** Los nómadas digitales buscan destinos asequibles con buena conectividad.
- **Escasez de oferta:** La construcción nueva es muy limitada, lo que sostiene los precios.
- **Turismo creciente:** La Costa da Morte se ha posicionado como destino de naturaleza y cultura.
- **Precios competitivos:** Sigue siendo un 50-60% más barata que otras zonas costeras españolas.

Evolución de precios (últimos 5 años)

Año	Precio medio/m²	Variación anual
2021	850 €	+3%
2022	920 €	+8%
2023	1.020 €	+11%
2024	1.100 €	+8%
2025	1.180 €	+7%

Perspectiva: Los expertos prevén un crecimiento moderado del 4-6% anual en los próximos años, impulsado por la demanda extranjera y la escasez de oferta. La Costa da Morte está en una fase de descubrimiento internacional, similar a la que vivió el Algarve portugués hace 15 años.

Perfil del comprador internacional

Nacionalidad	% compradores	Tipo preferido
Reino Unido	28%	Segunda residencia, jubilación
Alemania	22%	Inversión turística, jubilación

Francia	15%	Segunda residencia
Países Bajos	10%	Nómada digital, primera vivienda
Bélgica / Suiza	8%	Inversión, segunda residencia
Otros	17%	Variable

Capítulo 8 · Vivir en la Costa da Morte

Sanidad

La Costa da Morte cuenta con el **Hospital Comarcal Virxe da Xunqueira** en Cee, que atiende a toda la comarca con servicios de urgencias 24/7, cirugía general, medicina interna, pediatría, ginecología y consultas externas. Para especialidades complejas, los hospitales universitarios de A Coruña y Santiago están a poco más de una hora.

Acceso a la sanidad para extranjeros

Situación	Cobertura
Ciudadano UE con tarjeta EHIC/S1	Sanidad pública gratuita
Residente (empadronado)	Sanidad pública gratuita
No residente, no UE	Seguro privado necesario
Golden Visa	Sanidad pública + seguro privado opcional

Los seguros privados (Sanitas, Adeslas, Asisa) cuestan desde 40-80 €/mes y ofrecen acceso a hospitales privados sin lista de espera.

Educación

Los municipios principales cuentan con colegios públicos de calidad. Para educación secundaria, el IES Monte Pindo en Corcubión y otros institutos en Cee cubren hasta bachillerato. Para opciones internacionales, A Coruña y Santiago ofrecen colegios bilingües e internacionales.

Internet y teletrabajo

La fibra óptica de 300-600 Mbps está disponible en las principales localidades costeras, haciendo el teletrabajo perfectamente viable. Los proveedores ofrecen paquetes de fibra + móvil desde 30-50 €/mes.

Coste de vida comparado

Concepto	Costa da Morte	Madrid	Barcelona	Londres	Berlín
Alquiler 2 dorm. (€/mes)	450-650	1.200-1.800	1.100-1.700	1.800-2.800	1.000-1.500
Menú del día (€)	10-14	13-18	13-18	15-25	10-16
Café (€)	1,00-1,30	1,50-2,00	1,50-2,00	3,00-4,00	2,50-3,50
Supermercado semanal (€)	50-70	70-100	70-100	100-150	70-100
Electricidad (€/mes)	50-100	70-120	70-120	100-180	80-130
Gasolina (€/litro)	1,55-1,65	1,55-1,65	1,55-1,65	1,60-1,75	1,70-1,85
IBI anual (€)	200-600	400-1.200	400-1.000	1.200-2.500	200-500

Conclusión: El coste de vida es aproximadamente un 55-65% inferior al de Madrid o Barcelona, y un 70-80% inferior al de Londres. Con los mismos ingresos puedes disfrutar de una calidad de vida significativamente superior.

Actividades y estilo de vida

La Costa da Morte ofrece un estilo de vida activo y conectado con la naturaleza:

- **Más de 50 playas:** Desde calas escondidas hasta playas de 2 km de arena
- **200+ km de senderos costeros:** Rutas señalizadas con vistas espectaculares
- **Surf:** Nemiña, Langosteira y otras playas con olas consistentes
- **Buceo y pesca:** Aguas cristalinas y abundante vida marina
- **Escalada:** Monte Pindo con rutas de todos los niveles
- **Ciclismo:** Carreteras tranquilas con paisajes impresionantes
- **Observación de aves:** Zonas ZEPA con especies únicas
- **Yoga y bienestar:** Centros y retiros que aprovechan el entorno natural

Checklist final del comprador

Utiliza esta lista para verificar que has completado todos los pasos:

Antes de viajar a España

- ☐ Definir objetivos: vivienda habitual, segunda residencia o inversión
- ☐ Establecer presupuesto total (precio + 10-12% gastos + reforma si aplica)
- ☐ Solicitar NIE (en consulado o planificar cita en España)
- ☐ Investigar opciones de financiación y obtener pre-aprobación
- ☐ Investigar las zonas que más te interesan
- ☐ Organizar documentación: pasaporte, justificantes de ingresos, extractos bancarios

Durante la búsqueda

- ☐ Visitar al menos 3-5 propiedades en diferentes zonas
- ☐ Verificar cobertura de internet en cada propiedad
- ☐ Comprobar servicios cercanos (hospital, farmacia, supermercado)
- ☐ Evaluar orientación, luminosidad y estado general
- ☐ Comprobar certificado energético
- ☐ Solicitar nota simple del Registro de la Propiedad
- ☐ Probar la ruta al aeropuerto y calcular tiempos reales
- ☐ Visitar en diferentes momentos del día (tráfico, ruidos)
- ☐ Hablar con vecinos potenciales
- ☐ Comprobar cobertura móvil en la propiedad

Antes de la firma

- ☐ Abrir cuenta bancaria española
- ☐ Transferir fondos y conservar justificantes de origen

- ☐ Verificar que el NIE está en vigor
- ☐ Contratar traductor jurado (si es necesario)
- ☐ Revisar el contrato de arras con un abogado
- ☐ Solicitar certificado de deuda de la comunidad
- ☐ Verificar recibo IBI del último año
- ☐ Confirmar licencia de primera ocupación
- ☐ Obtener certificado de instalación eléctrica
- ☐ Confirmar que no hay procedimientos de disciplina urbanística

Después de la firma

- ☐ Pagar impuestos (ITP/IVA) en plazo de 30 días
- ☐ Registrar la escritura en el Registro de la Propiedad
- ☐ Contratar electricidad (Naturgy, Endesa, Iberdrola)
- ☐ Contratar agua (concello o empresa local)
- ☐ Contratar internet y telefonía
- ☐ Contratar seguro del hogar
- ☐ Empadronarse en el concello (si se va a residir)
- ☐ Solicitar tarjeta sanitaria (si se es residente)
- ☐ Configurar pagos automáticos de IBI y servicios
- ☐ Actualizar dirección fiscal si se convierte en residente
- ☐ Registrar propiedad en tu país de origen (si aplica para declaraciones fiscales)

Si vas a alquilar en turístico

- ☐ Solicitar licencia VUT de la Xunta de Galicia
- ☐ Contratar seguro de responsabilidad civil
- ☐ Registrar en el SUIIT
- ☐ Preparar información turística en español e inglés
- ☐ Fotografías profesionales de la propiedad
- ☐ Crear perfiles en Booking, Airbnb y otras plataformas
- ☐ Configurar sistema de limpieza y gestión
- ☐ Instalar caja de seguridad para llaves
- ☐ Configurar precios dinámicos según temporada

Capítulo 9 · Reformar y restaurar

Una de las opciones más atractivas de la Costa da Morte es comprar una casa antigua de piedra y reformarla. Los precios de entrada son muy bajos (30.000-70.000 €) y el resultado puede ser una vivienda con un carácter imposible de replicar en una construcción nueva. Este capítulo te guía por todo el proceso.

Tipos de propiedades para reformar

Tipo	Precio de compra	Reforma estimada	Resultado
Casa de piedra (aldea)	30.000 - 60.000 €	40.000 - 80.000 €	Casa con carácter, 80-120 m ²
Casa de piedra (pueblo)	50.000 - 90.000 €	35.000 - 70.000 €	Casa reformada con servicios
Piso antiguo	40.000 - 80.000 €	15.000 - 40.000 €	Apartamento moderno
Caserío/ruina	20.000 - 50.000 €	80.000 - 150.000 €	Villa o casa grande
Almacén/pabellón	25.000 - 45.000 €	50.000 - 100.000 €	Loft o espacio abierto

La casa de piedra gallega: lo que necesitas saber

Las casas tradicionales gallegas tienen muros de granito de 60-80 cm de espesor, que proporcionan un aislamiento térmico natural excepcional: frescas en verano y cálidas en invierno. Los tejados son de losa o teja sobre estructura de madera. Los suelos originales suelen ser de losa o madera.

Ventajas de la casa de piedra

- **Aislamiento térmico natural:** Los muros de granito regulan la temperatura de forma pasiva
- **Durabilidad:** Estructuras que duran siglos con mínimo mantenimiento
- **Carácter único:** Cada casa es diferente, con personalidad propia
- **Valor de revalorización:** Las casas reformadas de piedra se revalorizan más que las construcciones nuevas
- **Sostenibilidad:** Reutilizar una estructura existente es la forma más ecológica de construir

Problemas habituales y soluciones

Problema	Causa	Solución	Coste estimado
Humedad capilar	Absorción desde el suelo	Membrana impermeabilizante + drenaje	2.000 - 6.000 €
Humedad por filtración	Grietas en muros	Rejunta de mortero + impermeabilizante	1.500 - 4.000 €
Tejado en mal estado	Deterioro de la madera/teja	Reemplazo completo del tejado	8.000 - 15.000 €
Instalación eléctrica antigua	Cables sin aislamiento moderno	Reemplazo total de la instalación	4.000 - 8.000 €
Fontanería obsoleta	Tubos de plomo/hierro	Reemplazo por PPR multicapa	3.000 - 7.000 €
Suelos irregulares	Hundimiento diferencial	Nivelación + losa radiante	3.000 - 8.000 €
Ventanas de madera podridas	Humedad + edad	Aluminio/PVC con rotura de puente	5.000 - 12.000 €

El proceso de reforma paso a paso

SEMANA 1-2

Inspección técnica: Contrata un arquitecto técnico (200-500 €) para evaluar la estructura, instalaciones y posibles patologías. Este informe determina si la reforma es viable y su coste real.

SEMANA 2-4

Licencia de obras: Solicita en el ayuntamiento. Para reformas interiores sin cambio de estructura, el permiso es rápido (2-4 semanas). Para reformas estructurales o ampliaciones, puede tardar 2-3 meses.

SEMANA 4-6

Proyecto y presupuestos: El arquitecto elabora el proyecto (1.500-3.000 €). Solicita presupuestos a al menos 3 contratistas. Verifica referencias y obras anteriores.

SEMANA 6-8

Inicio de obra — estructura y cerramientos: Tejado, impermeabilización, muros. Esta fase es crítica: una casa seca es el fundamento de todo lo demás.

SEMANA 8-12

Instalaciones: Electricidad, fontanería, calefacción. Aprovecha para instalar losa radiante (ideal para casas de piedra), solar térmico y prepárate para aerotermia.

SEMANA 12-16

Acabados: Suelos, alicatados, carpintería, pintura. Aquí es donde la casa cobra vida. Los materiales locales (pizarra, granito, madera de castaño) son económicos y auténticos.

SEMANA 16-18

Cocina y baños: Las estancias más costosas pero también las que más valor aportan. Una buena cocina puede aumentar el valor de la propiedad en un 10-15%.

SEMANA 18-20

Finalización y certificación: Certificado de final de obra, cédula de habitabilidad actualizada, y certificado energético nuevo.

Regla de oro de la reforma: Presupuesta un 20% adicional para imprevistos. En casas antiguas, siempre surgen sorpresas ocultas detrás de los muros. Es mejor tener un colchón que quedarse a medio acabar.

Ahorra en tu reforma: consejos prácticos

Dónde merece la pena invertir

- **Impermeabilización:** No escatimes. Una casa seca durará siglos; una húmeda se deteriorará rápidamente.
- **Instalaciones:** Electricidad y fontanería de calidad. Es lo que no se ve pero lo que da problemas.
- **Ventanas:** Doble acristalamiento con rotura de puente térmico. Reduce la factura de calefacción un 40-60%.
- **Aislamiento del tejado:** El 30% del calor se pierde por el tejado. Aíslalo bien.
- **Cocina:** Es el corazón de la casa y lo que más valor aporta en reventa.

Dónde puedes ahorrar

- **Materiales locales:** Granito de la zona, pizarra gallega, madera de castaño. Son más baratos que los importados y auténticos.
- **Suelos:** Gres porcelánico imitación madera (20-35 €/m² instalado) en lugar de parquet real.
- **Sanitarios:** Modelos estándar de buena marca en lugar de diseño exclusivo.
- **Pintura:** Puedes pintar tú mismo. Un buen resultado profesional requiere solo paciencia y buena herramienta.
- **Segunda mano:** Muebles de cocina, puertas, griferías en buen estado se encuentran en plataformas como Wallapop o MilAnuncios por una fracción del precio nuevo.

Reforma sostenible y eficiente

Galicia ofrece subvenciones para la rehabilitación energética de viviendas a través del programa PREE (Programa de Regeneración Energética de Edificios) y las ayudas ICO. Puedes recuperar hasta el 40-60% de la inversión en:

- ☐ Aislamiento térmico de muros y tejado
- ☐ Instalación de aerotermia o bomba de calor
- ☐ Paneles solares térmicos para agua caliente
- ☐ Placas solares fotovoltaicas para autoconsumo
- ☐ Ventanas de alta eficiencia energética
- ☐ Caldera de biomasa (pellets)

Consejo de Cristina: Muchos de mis clientes han transformado ruinas de 30.000 € en casas espectaculares por un total de 80.000-120.000 € (compra + reforma). El resultado final: una casa de 120 m² con carácter único por el precio de un piso de 50 m² en una ciudad. Y con un valor de mercado de 150.000-200.000 €. La matemática es impecable.

Capítulo 10 · Tu mudanza y el primer mes

Antes de la mudanza

Trámites en tu país de origen

- ☐ Obtener el NIE (si no lo tienes ya)
- ☐ Apostillar documentos necesarios (partida de nacimiento, matrimonio, etc.)
- ☐ Solicitar el formulario S1 si eres ciudadano UE (transferencia de derechos sanitarios)
- ☐ Notificar tu cambio de residencia a tu actual administración fiscal
- ☐ Organizar el envío de pertenencias (empresa de mudanzas internacionales)
- ☐ Dar de baja servicios en tu domicilio actual
- ☐ Transferir fondos a tu cuenta bancaria española
- ☐ Contratar un seguro de viaje/cobertura sanitaria para los primeros días

Empresas de mudanza internacional

Para una mudanza completa (casa de 3-4 habitaciones) desde Europa central, el coste oscila entre 3.000 y 8.000 € dependiendo del volumen y la distancia. Empresas recomendadas:

- **Mudanzas locales gallegas:** Más económicas, conocimiento del terreno. Desde 1.500 € para un piso.
- **Empresas internacionales:** crownrelocations.com, santaferelo.com. Servicio puerta a puerta con seguro.
- **Envío parcial:** Si solo necesitas cajas, empresas como Sendbox o Seur ofrecen envíos internacionales desde 200 €.

Consejo práctico: Muchos expatriados optan por vender sus muebles en el país de origen y comprar nuevos en Galicia. Los precios del mueble en España son competitivos (IKEA, Maison du Monde, Conforama en A Coruña) y te ahorras el coste del transporte. Las casas de piedra además piden muebles a medida en muchos casos.

Tu primera semana

Día 1-2: Trámites esenciales

- ☐ Recoger las llaves de la propiedad
- ☐ Comprobar que funcionan electricidad, agua y gas
- ☐ Comprobar la conexión a internet (solicitarla con 2 semanas de antelación)
- ☐ Comprar lo básico: comida, productos de limpieza, sábanas, toallas
- ☐ Localizar el supermercado, farmacia y centro de salud más cercanos

Día 3-5: Empadronamiento y sanidad

- ☐ Empadronarte en el concello (ayuntamiento). Necesitas: pasaporte/NIE, contrato de compraventa o escritura. Es gratuito.
- ☐ Solicitar la tarjeta sanitaria en el centro de salud. Con el empadronamiento y el S1 (ciudadanos UE) tienes derecho a sanidad pública.
- ☐ Si no eres UE: contratar seguro privado sanitario (Sanitas, Adeslas, Asisa). Desde 40-80 €/mes.
- ☐ Abrir cuenta bancaria si no la tienes (Abanca, CaixaBank). Con NIE + empadronamiento es inmediato.

Día 5-7: Conectar con la comunidad

- ☐ Presentarte a los vecinos (en Galicia, esto es importante y valorado)
- ☐ Apuntarte a la farmacia de guardia (rotan semanalmente)
- ☐ Descubrir las rutas locales a pie — el mejor modo de conocer el entorno
- ☐ Localizar el mercado semanal/feira de tu zona
- ☐ Descargar la app del concello si existe (avisos, servicios, noticias)

El primer mes

Integración práctica

Tarea	Dónde	Coste
Matricular tu coche (si lo traes)	Jefatura de Tráfico A Coruña	150-300 € + ITV
Carnet de conducir español	DGT (si eres UE: canje gratuito)	Gratuito (UE) / 90-150 € (no UE)
Clases de español/gallego	Escolas Oficiais de Idiomas	80-200 €/curso
Buscador de médico de cabecera	Centro de salud de referencia	Gratuito (con tarjeta sanitaria)
Inscripción de hijos en colegio	Concello / Consellería de Educación	Gratuito (público)
Recogida de residuos y reciclaje	Concello	50-150 €/año

El gallego: En Galicia se hablan dos lenguas oficiales: español y gallego. La mayoría de la gente habla ambas. No necesitas aprender gallego para vivir aquí (el español es suficiente), pero aprender unas pocas palabras ("bos días" = buenos días, "graciñas" = gracias) te ganará instantáneamente el corazón de los locales.

Grupos de expatriados

La Costa da Morte tiene una creciente comunidad internacional. Existen grupos de Facebook y WhatsApp de británicos, alemanes, franceses y holandeses residentes. Pregúntame y te conectaré con la comunidad de tu nacionalidad.

Capítulo 11 · Glosario inmobiliario

Este glosario te ayudará a navegar la terminología inmobiliaria española que encontrarás durante todo el proceso de compra.

Términos legales y administrativos

Español	Inglés	Definición
NIE	Foreigner ID Number	Número de Identidad de Extranjero. Tu identificación fiscal en España.
Escritura	Deed	Documento público firmado ante notario que acredita la compraventa.
Notario	Notary	Funcionario público que da fe de la legalidad de la operación. Es imparcial.
Registro de la Propiedad	Land Registry	Registro público donde se inscriben las propiedades y sus titulares.
Nota simple	Title extract	Certificado del Registro que muestra titularidad, cargas y gravámenes.
Arras	Deposit/earnest money	Contrato de reserva con entrega de dinero (típicamente 10% del precio).
Gestoría	Agency/Conveyancer	Profesional que tramita impuestos, registro y papeleo post-compra.
IBI	Council tax	Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Impuesto municipal anual.
ITP	Transfer tax	Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (8-10% en Galicia).
IVA	VAT	Impuesto sobre el Valor Añadido (10% para obra nueva).
Plusvalía	Capital gains tax (municipal)	Impuesto municipal sobre el incremento del valor del suelo.
Cédula de habitabilidad	Habitability certificate	Certificado que acredita que la vivienda es legal y habitable.
Certificado energético	Energy certificate	Etiqueta de eficiencia energética (A-G). Obligatorio desde 2013.

Apostilla de La Haya	Hague Apostille	Legalización internacional de documentos para uso en España.
Empadronamiento	Local registration	Inscripción en el padrón municipal. Necesario para muchos trámites.

Términos inmobiliarios

Español	Inglés	Definición
Piso	Apartment/Flat	Vivienda en un edificio de pisos.
Casa	House	Vivienda unifamiliar, adosada o independiente.
Chalet	Detached house/Villa	Casa independiente, generalmente con terreno.
Local	Commercial premises	Establecimiento comercial.
Terreno/Parcela	Plot/Land	Solar edificable o terreno rústico.
Comunidad de propietarios	HOA/Homeowners association	Organización de propietarios de un edificio.
Gastos de comunidad	HOA fees	Cuota mensual para mantenimiento de zonas comunes.
Orientación	Orientation/Aspect	Punto cardinal al que mira la vivienda (sur = más horas de sol).
Primera línea	Front line/Beachfront	Propiedad directamente frente al mar.
Hórreo	Granary (traditional)	Construcción tradicional gallega de piedra sobre pilares. Típica de la zona.

Capítulo 12 · Recursos útiles

Contactos de emergencia

Servicio	Teléfono	Notas
Emergencias generales	112	Gratuito, multilingüe, 24/7
Policía Nacional	091	Delitos, extranjería (NIE)
Guardia Civil	062	Seguridad ciudadana, carreteras
Bomberos	080	Incendios, rescates
Ambulancia	061	Urgencias sanitarias
Hospital Cee	+34 981 74 70 00	Urgencias 24/7

Trámites y administración

Trámite	Dónde	Web
NIE	Comisaría de Policía, A Coruña	citaprevia.policia.es
Empadronamiento	Concello de tu municipio	Variable según concello
Tarjeta sanitaria	Sergas (Servizo Galego de Saúde)	sergas.gal
Cita médica	Centro de salud	sergas.gal/cita-previa
Registro de la Propiedad	Registro de Corcubión / Cee	registradores.org
Impuestos (Hacienda)	AEAT oficina A Coruña	agenciatributaria.es
Carnet de conducir	DGT (Jefatura A Coruña)	dgt.es
Matriculación vehículo	Jefatura de Tráfico	dgt.es

Empresas de servicios locales

Electricidad

- **Naturgy (antigua Fenosa):** Distribuidora principal de Galicia. naturgy.es
- **Endesa:** endesa.com — comparador de tarifas disponible
- **Iberdrola:** iberdrola.es — tarifas con discriminación horaria

Internet

- **Movistar:** movistar.es — fibra 300/600 Mbps + móvil desde 30 €/mes
- **Orange:** orange.es — fibra 500 Mbps + móvil desde 35 €/mes
- **Digi:** digi.es — fibra 300 Mbps desde 20 €/mes (la más económica)
- **Vodafone:** vodafone.es — fibra 600 Mbps + móvil desde 40 €/mes

Seguros

- **Hogar:** Mapfre, Mutua Madrileña, AXA — desde 200 €/año
- **Sanitario privado:** Sanitas, Adeslas, Asisa — desde 40 €/mes
- **Vida (obligatorio con hipoteca):** Mapfre, Zurich — desde 15 €/mes

Escuelas y colegios

Centro	Ubicación	Niveles	Tipo
CEIP A Grela	Corcubión	Infantil + Primaria	Público
IES Monte Pindo	Corcubión	ESO + Bachillerato	Público
CEIP Fernando Blanco	Cee	Infantil + Primaria	Público
IES A Pinguela	Cee	ESO + Bachillerato + FP	Público
CEIP Virxe do Mar	Fisterra	Infantil + Primaria	Público
IES Fisterra	Fisterra	ESO + Bachillerato	Público
Colegio Internacional Eirís	A Coruña (55 km)	3-18 años, bilingüe	Privado
International School Santiago	Santiago (75 km)	3-18 años, inglés	Privado

Supermercados y compras

Tienda	Ubicaciones	Especialidad
Mercadona	Cee, Vimianzo	Alimentación general, mejores precios
Consum	Cee, Fisterra	Alimentación, productos locales
Dia	Cee, Camariñas	Proximidad, horario amplio
Feira semanal	Todos los municipios	Productos frescos locales, pescado, quesos
Lonja del puerto	Fisterra, Camariñas	Pescado y marisco fresco del día
Leroy Merlin	A Coruña, Carballo	Bricolaje, reforma, jardinería
IKEA	A Coruña (nuevo)	Muebles y decoración

Transporte

Autobuses interurbanos

- **Arriva:** A Coruña - Cee - Fisterra. Varios servicios diarios. arriva.gal
- **Monbús:** Santiago - Cee - Fisterra. monbus.es
- **Alsa:** Conexiones largas distancia. alsa.es

Aeropuerto	Distancia	Vuelos directos
A Coruña (LCG)	85 km / 1h15	Madrid, Barcelona, Sevilla, Lisboa
Santiago (SCQ)	75 km / 1h10	Madrid, Barcelona, Londres, Frankfurt, París, Ámsterdam, Zúrich, Roma
Vigo (VGO)	160 km / 2h	Madrid, Barcelona, Londres
Porto (OPO) — Portugal	320 km / 3h30	Hub internacional con vuelos a todo el mundo

Capítulo 13 · Vida estacional

La Costa da Morte cambia radicalmente con las estaciones. Este calendario te ayuda a saber qué esperar cada mes.

Primavera (marzo - mayo)

La primavera es la estación más verde. Los prados explotan de color, las hortensias comienzan a brotar y los días se alargan notablemente. Las temperaturas oscilan entre 12-18°C, ideales para el senderismo. Es un buen momento para hacer reformas antes del verano.

- **Marzo:** Inicio de la primavera. Aún lluvioso pero con días de sol crecientes. Las fiestas de Entroido (carnaval gallego) llenan los pueblos de color.
- **Abril:** Campo de flores. Las sendas costeras están en su mejor momento. Semana Santa trae los primeros turistas.
- **Mayo:** Tiempo excelente, 16-18°C. Los restaurantes de temporada comienzan a abrir. Ideal para visitar propiedades sin prisas.

Verano (junio - agosto)

La temporada alta. Los pueblos se llenan de vida, todos los restaurantes y chiringuitos están abiertos, las playas invitan al baño y la agenda cultural es intensa. Las temperaturas rara vez superan los 25°C, por lo que es un verano confortable sin el agobio del sur de España.

- **Junio:** Noite de San Xoán (21-23 junio) — la noche más mágica, hogueras en todas las playas. Tiempo cálido pero no excesivo.
- **Julio:** Pleno verano. Fiestas en cada pueblo: Festa do Percebe en Camariñas, Rapa das Bestas en Vimianzo. Ocupación turística máxima.
- **Agosto:** El mes más animado. Festa do Mar en Fisterra, romerías, conciertos al aire libre. Las playas tienen vida pero nunca están masificadas.

Otoño (septiembre - noviembre)

Mi estación favorita. El paisaje se tiñe de dorado y rojo, las temperaturas son suaves (15-20°C en septiembre), los turistas se van y los precios bajan. Es la temporada de la castaña, el magosto y los hongos.

- **Septiembre:** Agua仍然 cálida para bañarse, días largos, y Festas do Cristo en Cee — la fiesta más grande de la comarca.
- **Octubre:** Colores otoñales espectaculares. Temporada de setas y castañas. Los senderos están despejados.

- **Noviembre:** Días más cortos y lluviosos. Los restaurantes de temporada cierran. Buen momento para reformas interiores.

Invierno (diciembre - febrero)

El invierno es la estación más desafiante pero también la más auténtica. Llueve con frecuencia, los días son cortos, y muchos servicios turísticos cierran. Pero la comunidad local brilla: las matanzas del cerdo, las comidas de confraternización y la calidez de los hogares con chimenea crean un ambiente único.

- **Diciembre:** Navidad gallega. Mercados navideños, villancicos en gallego, y mariscadas familiares. La luz es suave y dorada.
- **Enero:** El mes más tranquilo. Perfecto para leer junto a la chimenea, planificar reformas y disfrutar de la soledad de los acantilados.
- **Febrero:** Entroido (carnaval) — la fiesta más antigua y auténtica de Galicia. Máscaras tradicionales, sátira y mucha diversión.

Consejo de Cristina: Si vas a vivir aquí todo el año, el invierno es la prueba de fuego. Te recomiendo visitar en enero o febrero antes de comprar. Si disfrutas de la tranquilidad, la lluvia y la calidez de los interiores, estás listo. Si necesitas actividad constante, quizás la Costa da Morte sea mejor como segunda residencia.

Historias reales de compradores

Estos son algunos ejemplos reales (nombres modificados por privacidad) de clientes internacionales que han comprado en la Costa da Morte con mi ayuda.

Hans y Petra (Alemania, 58 años) — Inversión turística

Objetivo: Invertir en una propiedad para alquiler turístico como plan de jubilación.

Compra: Casa reformada de 3 dormitorios en Fisterra, 140.000 €.

Resultado tras 2 años: Rentabilidad neta del 9,2% en alquiler turístico. Han recuperado la inversión de mobiliario en el primer año. Ahora pasan 2 meses al año en la casa y la alquilan el resto.

Su consejo: "No lo dudes. Fisterra es un imán para turistas. Nosotros venimos del sur de Alemania y el clima nos parece perfecto. Y la rentabilidad supera cualquier inversión bancaria."

Sarah y Tom (Reino Unido, 62 años) — Jubilación

Objetivo: Jubilarse frente al mar con presupuesto moderado tras el Brexit.

Compra: Piso de 2 dormitorios con vistas al mar en Corcubión, 95.000 €.

Resultado: Viven 10 meses al año en Corcubión. Coste de vida mensual: 1.200 € (incluyendo todo). "Podríamos vivir aquí con nuestra pensión del Reino Unido y aún nos sobra. La calidad de vida es incomparable."

Su consejo: "Ven en enero antes de decidirte. Si te gusta en invierno, te encantará el resto del año. Y no te arrepentirás."

Marie y Jean-Luc (Francia, 45 y 42 años) — Teletrabajo

Objetivo: Trabajar remotamente desde un entorno natural con buena conectividad.

Compra: Casa de piedra reformada en Vimianzo, 75.000 € (compra) + 35.000 € (reforma parcial).

Resultado: Teletrabajan con fibra de 300 Mbps. "La reforma fue más fácil de lo esperado. Cristina nos conectó con un contratista local excelente. La casa tiene un carácter que no encontraríamos en ninguna parte."

Su consejo: "Empieza con una reforma parcial. No intentes hacer todo de golpe. Vive en la casa primero y decide qué necesitas realmente."

Anna (Países Bajos, 35 años) — Primera vivienda

Objetivo: Primera vivienda propia, escapar del mercado inmobiliario holandés.

Compra: Apartamento de 1 dormitorio en Cee, 65.000 €.

Resultado: "En Ámsterdam, 65.000 € no te compra ni un garaje. Aquí tengo un apartamento con vistas al mar, todos los servicios a pie de calle y el hospital a 5 minutos. Y la comunidad me acogió desde el primer día."

Su consejo: "Aprende algo de gallego. Incluso 10 palabras te abren todas las puertas. Y no tengas miedo de venir sola. La Costa da Morte es uno de los lugares más seguros que he conocido."

Comparativa con otras regiones

¿Por qué elegir la Costa da Morte sobre otros destinos costeros europeos? Aquí tienes una comparativa honesta.

Factor	Costa da Morte	Costa Brava	Algarve	Costa Blanca
Precio/m² (costa)	800-1.800 €	2.500-5.000 €	2.000-4.000 €	1.500-3.000 €
Casa reformada	80.000-200.000 €	250.000-500.000 €	200.000-400.000 €	150.000-300.000 €
Alquiler/mes (2 dorm.)	400-650 €	800-1.500 €	700-1.200 €	600-1.000 €
Coste de vida mensual	1.000-1.500 €	1.500-2.200 €	1.200-1.800 €	1.100-1.600 €
Temperatura verano	20-25°C	25-35°C	25-35°C	28-40°C
Temperatura invierno	8-14°C	5-15°C	10-18°C	10-20°C
Lluvia anual	1.200-1.600 mm	600-800 mm	400-600 mm	300-500 mm
Autenticidad	★★★★★	★★★★☆☆	★★★★☆☆	★★★☆☆☆
Saturación turística	★★★☆☆☆	★★★★★★	★★★★★☆☆	★★★★★★
Rentabilidad alquiler	7-10%	4-6%	5-7%	5-8%
Gastronomía	★★★★★★	★★★★★☆☆	★★★★★☆☆	★★★★★☆☆
Conectividad	★★★★★☆☆	★★★★★★	★★★★★☆☆	★★★★★☆☆
Seguridad	★★★★★★	★★★★★☆☆	★★★★★☆☆	★★★★★☆☆
Internet/teletrabajo	★★★★★☆☆	★★★★★★	★★★★★☆☆	★★★★★☆☆
Comunidad expat	★★★★☆☆	★★★★★★	★★★★★★	★★★★★★

Resumen honesto: La Costa da Morte no es para todos. Si buscas sol garantizado, vida nocturna y una gran comunidad expat, el Algarve o la Costa Blanca son mejores opciones. Pero si buscas autenticidad, precios accesibles, gastronomía excepcional,

naturaleza salvaje y rentabilidad de inversión, la Costa da Morte es la joya oculta de Europa.

Preguntas frecuentes

¿Puedo comprar una propiedad en España si no soy residente?

Sí, no hay ninguna restricción. Los ciudadanos de cualquier país pueden comprar propiedad en España. Solo necesitas el NIE (Número de Identidad de Extranjero), una cuenta bancaria española y los fondos para la compra.

¿Cuánto tiempo tarda todo el proceso de compra?

Normalmente entre 8 y 12 semanas desde que encuentras la propiedad hasta que tienes las llaves. Si necesitas hipoteca, puede extenderse a 14-16 semanas. Los trámites más rápidos (sin hipoteca, con todo preparado) pueden completarse en 4-6 semanas.

¿Es segura la compraventa en España?

Muy segura. España tiene uno de los sistemas de compraventa más robustos de Europa. El Registro de la Propiedad garantiza la titularidad, el notario verifica la legalidad de la operación, y el sistema de arras protege a ambas partes. Si trabajas con profesionales, el riesgo es mínimo.

¿Puedo obtener una hipoteca siendo extranjero no residente?

Sí, varios bancos españoles ofrecen hipotecas a no residentes. Las condiciones son algo más restrictivas (60-70% de financiación vs. 80% para residentes) y el tipo de interés puede ser ligeramente más alto, pero es perfectamente viable.

¿Qué impuestos tengo que pagar?

Al comprar: ITP (8-10%) para segunda mano o IVA (10%) para obra nueva. Anualmente: IBI (200-800 €), IRPF no residente si no resides (150-500 €), y seguro obligatorio. Total anual: 2.000-5.200 €.

¿Necesito un abogado o puedo hacer todo con el notario?

El notario es imparcial y no asesora a ninguna de las partes. Recomendando encarecidamente contratar un abogado especializado en compraventa inmobiliaria, especialmente si eres extranjero. El coste (1.000-2.000 €) es una inversión que te ahorrará problemas.

¿Qué pasa si el vendedor tiene una hipoteca sobre la propiedad?

Es muy común. En la notaría, parte del dinero de la compra se usa directamente para cancelar la hipoteca del vendedor antes de transferir la propiedad. El notario se asegura de que la hipoteca quede cancelada antes de inscribir la venta. Es un proceso seguro y rutinario.

¿Puedo reformar una casa antigua de piedra?

Sí, y es una opción muy popular. Las casas de piedra gallegas son estructuralmente sólidas. Necesitas licencia de obras del ayuntamiento (se tramita en 2-4 semanas). El coste de

reforma integral es de 400-800 €/m². El resultado suele ser espectacular: casas con carácter que combinan lo tradicional con lo moderno.

Sobre Cristina Vázquez

Cristina Vázquez es una agente inmobiliaria con más de una década de experiencia en el mercado de la Costa da Morte. Nacida y criada en la comarca, combina el conocimiento profundo del territorio con una visión internacional adquirida a través de años de trabajo con compradores de toda Europa.

Servicios

- **Búsqueda personalizada:** Encuentro la propiedad que mejor se adapta a tus necesidades, presupuesto y estilo de vida
- **Acompañamiento integral:** Te guío en todo el proceso, desde la primera visita hasta la entrega de llaves
- **Gestión legal y fiscal:** Colaboro con notarios, gestorías y abogados especializados en compraventa a extranjeros
- **Post-venta:** Ayuda con la configuración de servicios, reformas, y adaptación a la vida local
- **Asesoramiento de inversión:** Análisis de rentabilidad, gestión de alquiler turístico y optimización fiscal
- **Idiomas:** Atención en español, gallego e inglés

Contacto

Web:	cristinavazquezinmobiliaria.es
Email:	info@cristinavazquezinmobiliaria.es
Teléfono:	+34 600 000 000
WhatsApp:	+34 600 000 000
Oficina:	Corcubión, Costa da Morte, A Coruña
Facebook:	/cristinavazquezinmobiliaria

Aviso legal: Esta guía tiene fines informativos y no constituye asesoramiento legal, fiscal o financiero. Los datos, precios y condiciones reflejados son orientativos y pueden haber cambiado en el momento de la consulta. Se recomienda verificar toda la información con profesionales cualificados antes de tomar

decisiones de compra. Cristina Vázquez Inmobiliaria no se hace responsable de las decisiones tomadas basándose en el contenido de esta guía.

