

La vivienda de lujo no pierde el brillo para el comprador extranjero

- El peso de los ciudadanos foráneos en las operaciones de más de medio millón tocó máximos en 2020, y el sector espera que la tendencia se refuerce este año

BELÉN RODRIGO

MADRID - Actualizado: **26/07/2021 01:54h**

Sin rastros demasiado visibles de crisis. Las **viviendas de lujo** en España han seguido atrayendo a los compradores extranjeros. **A pesar de las restricciones de movilidad por la pandemia e incluso del Brexit, este sector no se ha visto afectado e incluso se ha notado un ligero aumento de precios.** El peso de compra por extranjeros de vivienda con un importe superior a los 500.000 euros fue del 6,96% el año pasado, según el Anuario 2020 publicado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Se trata del quinto aumento consecutivo que refleja «una clara tendencia ascendente que, aun siendo de escasa cuantía, define un claro comportamiento de la variable», apunta el informe. Las comunidades autónomas que han alcanzado mayor peso durante el último año han sido Baleares (24,83%), Comunidad de Madrid (12,24%), Andalucía (10,19%) y Cataluña (8,07%).

NOTICIAS RELACIONADAS

La mansión prefabricada más cara del mundo: 2,5 millones de puro lujo

Una minicasa inteligente, lo último en viviendas prefabricadas de lujo

Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 euros

Porcentaje sobre el total. Año 2020



Evolución

Datos en %



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

ABC

En 2013 se llevó a cabo la reforma legislativa que posibilitaba la concesión de permisos de residencia a extranjeros que realicen adquisiciones inmobiliarias en España por importe igual o superior a 500.000 euros. Pero observando los números de este anuario, dicha medida sigue sin ser un factor incentivador de la demanda de vivienda por parte de extranjeros que cumplan dichos requisitos. **Del total de compradores extranjeros de vivienda con importe superior a los 500.000 euros, el 65,72% ha correspondido a comunitarios** y el 34,28% a no comunitarios. Los no comunitarios han reducido su peso dentro del total ya que en 2019 representaban el 36,12% (en 2018 eran el 34,89%). «No ha tenido mucho peso, ni los chinos están comprando casas para conseguir la residencia. Se hizo mucho esfuerzo desde todos los puntos pensando que tendría un mayor impacto», apunta Yolanda Fernández Pereira, directora de Estudios de la consultora inmobiliaria RR de Acuña & Asociados. «Analizando los números vemos que el turismo de lujo es más inmune y si vemos las localizaciones de estas compras, están un poco sesgadas por el propio precio», subraya Fernández.

«Los pisos con terrazas y casas con terreno están más demandados que nunca»

Cuando se analiza la compra de viviendas de lujo por parte de extranjeros en determinadas zonas del país se puede ver realmente la importancia que tienen los foráneos. Según los datos que maneja Barnes, agencia inmobiliaria de lujo, **«en Cataluña los franceses acaparan el 50% de las ventas de este tipo de viviendas. En Barcelona nuestros clientes son 40% no residentes y 60% locales»**, apunta **Elizabeth Hernández**, directora de Barnes Barcelona.

Reconoce que las restricciones a la movilidad por la pandemia han frenado las operaciones entre los extranjeros no residentes «pero se han mantenido las de extranjeros residentes en Barcelona». Teniendo en cuenta los cambios en nuestro estilo de vida, «los pisos con terrazas y zonas comunitarias, y las casas con terreno están más demandados que nunca. Durante el primer semestre del año hemos tenido un notable aumento de las operaciones con estas características».

Precios estables

En cuanto a los precios, Hernández reconoce que se esperaba que la pandemia provocara bajadas de precio pero ha ocurrido lo contrario. «La oferta de viviendas en venta no ha aumentado y se han incrementado las operaciones de compraventa. **En Barcelona los precios se mantienen estables con ligeros ascensos motivados en parte por los bajos tipos de interés y el aumento de la inflación**», matiza. Se cree que a corto y medio plazo los precios seguirán subiendo levemente ya que las rentas más altas han aumentado su nivel de ahorro. La previsión de ventas es optimista de cara al otoño «debido a los indicadores de demanda que tenemos en el sector del lujo durante los meses previos de verano. Podemos hablar de estabilidad y buenas expectativas, lo cual no quiere decir que los propietarios puedan esperar subidas significativas de precios, ya que la situación a nivel internacional entiendo que no llegará a normalizarse hasta principios de 2022», matiza Eduardo Crisenti, socio director de Barnes Madrid.

La directora de Estudios de Acuña habla también de la importancia que están adquiriendo **zonas prime de ciudades como Madrid**, donde los latinoamericanos están adquiriendo muchas casas de lujo. «Ya no hablamos solo de viviendas en zonas como Ibiza sino que en ciudades interiores como la capital española donde se ha renovado mucho el centro y atrae a los extranjeros para invertir», subraya.

Un destino ideal para teletrabajar

Con la apuesta por el teletrabajo a nivel mundial, España se convierte en un destino predilecto para muchos extranjeros que busquen un cambio. El clima y un nivel de vida accesible en comparación con otros países europeos puede ayudar a la venta de viviendas en zonas como «Tenerife o Málaga, entre otras», apunta Fernández. Sea por motivo de inversión, como segunda vivienda o para residir, lo cierto es que se apuesta ahora por espacios amplios, zonas de terraza, exteriores y zonas verdes. «Las zonas comunes como jardín, gimnasio y piscina, si son privadas, mucho mejor», recuerda Eduardo Crisenti.

