



EURIE

Inmigración y Envejecimiento en Europa  
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones (OEG)



ComentOEG, nº 40, 18 de marzo, 2016

## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS REALIZADAS POR EXTRANJEROS EN ESPAÑA DURANTE 2015

Hace algunos días, el Ministerio de Fomento hizo públicos datos estadísticos sobre el número de transacciones inmobiliarias celebradas al último trimestre de 2015. Esos datos, unidos a los de los trimestres anteriores, revelan un peso específico muy importante del mercado foráneo en el sector inmobiliario español: el número de operaciones de compraventa realizadas por ciudadanos extranjeros ha representado en 2015 más del 17% del total de transacciones concluidas en nuestro país.

Según la información estadística que proporciona el Ministerio<sup>1</sup>, el número total de viviendas adquiridas por extranjeros en España ascendió durante 2015 a 69.196. La mayor parte de esas operaciones fueron realizadas por extranjeros que residen en España. Así, frente a las 4.896 que efectuaron extranjeros no residentes, los residentes concluyeron 64.350 transacciones, el 93% del total de las adquisiciones de vivienda realizadas por extranjeros en 2015. Lamentablemente, el Ministerio no explica (tampoco en la metodología seguida para elaborar las estadísticas) qué se entiende por *residentes* a estos efectos. Como el OEG ha abordado en una monografía de próxima aparición (Tirant lo Blanch, Valencia, 2016), el concepto de residencia es poliédrico, debe concretarse con ocasión de su uso.

En todo caso, los datos reflejan un incremento notable de operaciones con respecto al año 2014. Concretamente, el número de transacciones realizadas por extranjeros en 2015 supera en un 13% a las efectuadas en el año anterior, cifra que se sitúa por encima del crecimiento medio del mercado de la vivienda en España (9,8%). En el caso de las operaciones realizadas por extranjeros residentes, el incremento respecto de 2014 es del 13%, mientras que el de las concluidas por no residentes es del 10%.

Centrándonos ahora en las operaciones realizadas por los extranjeros residentes en nuestro país, los datos del Ministerio ponen de manifiesto que las operaciones de compraventa de viviendas realizadas se concentran fundamentalmente en la Comunidad Valenciana, Andalucía y Cataluña. En este sentido, del total de las viviendas adquiridas por residentes extranjeros, 18.604 se localizan en la Comunidad Valenciana (29%); 12.544 en Andalucía (19,5%) y 10.078 en Cataluña (15,6%). De esta manera, en estas tres Comunidades Autónomas se sitúan en torno al 64% de las viviendas compradas por extranjeros residentes en 2015.

Por provincias, la que absorbe un mayor número de operaciones es Alicante, donde se adquirieron 14.498 viviendas, nada menos que el 22,5% del total de las transacciones efectuadas por residentes extranjeros. En Andalucía, la provincia en la que los extranjeros residentes compran más viviendas es Málaga: 8.837 viviendas en 2015. Esta cifra representa el 13,7% de las adquisiciones realizadas en España por este colectivo y el 70,4% de las concluidas en la Comunidad Autónoma andaluza.

Por otra parte, si se atiende a la tipología de la vivienda –de segunda mano o nueva–, los datos proporcionados por el Ministerio permiten observar que la inmensa mayoría de las viviendas que adquieren los extranjeros residentes en España (91,5% del total) son viviendas de segunda mano. Asimismo, cabe señalar que el número de viviendas protegidas, es decir, sometidas a algún régimen público de protección, que los extranjeros residentes adquieren en nuestro país es ínfimo en relación con el de viviendas libres: tan solo el 1,68% del total de las adquisiciones.

Los datos expuestos evidencian que el volumen de transacciones inmobiliarias celebradas por extranjeros residentes tiene un peso muy importante en el conjunto del mercado nacional. Sin entrar en consideraciones



que pueden ir del impacto ecológico a la (in)seguridad jurídica de ese tipo de operaciones, parece evidente que resulta decisiva la contribución que pueden proporcionar a la recuperación de un sector de actividad económica tan castigado por la crisis como el de la vivienda, y, por extensión, a la actividad económica en general, tanto más en los territorios más directamente afectados.

Cabe señalar, por otra parte, que la adquisición de viviendas constituye asimismo un factor coadyuvante al incremento de los permisos de residencia en nuestro país, en aplicación de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a emprendedores y su internacionalización. La Ley prevé la posibilidad de conceder permiso de residencia a extranjeros que

realicen determinadas inversiones en España, entre ellas, la adquisición de bienes inmuebles por valor mínimo de 500.000 euros. De acuerdo con los datos proporcionados por el Observatorio Permanente de la Inmigración, a fecha de 30 de junio de 2015 el número de inversores extranjeros que habían obtenido un visado de residencia en aplicación de esta norma ascendía a 429. El dato, cualquiera que sea la valoración que se haga del mismo, no recoge solo los permisos concedidos por adquisición de vivienda, sino por inversión, un grupo que comprende a adquirentes de bienes inmuebles, pero también a inversores en deuda pública y en participaciones de sociedades y proyectos empresariales.

---

<sup>1</sup> Disponible en:

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=34000000>.

**Manuel Moreno**

Investigador-miembro del OEG



Inmigración y Envejecimiento en Europa  
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones

<http://www.gerontomigracion.uma.es>

