



EURIE

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



*ComentOEG, nº 55, 13 de abril, 2020*

## **La compraventa de viviendas por parte de extranjeros Informe 2019 del Colegio de Registradores de la Propiedad**

**E**l Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España ha publicado su “Estadística Registral Inmobiliaria. Anuario 2019”. Se trata de un informe que llevan desarrollando desde hace 14 años y en el que dan cuenta del mercado de compraventas de viviendas en España. Entre sus datos son de interés del OEG los relativos a las compraventas que realiza la población extranjera.

El número total de compraventas por parte de extranjeros se ha reducido en dos décimas: ha pasado del 12,6% en 2018 a un 12,4% en 2019 en términos porcentuales, lo que supone un descenso del cuatro por ciento. En términos absolutos se han comprado 63.000 viviendas por extranjeros en 2019, por debajo del total de 65.400 que se alcanzó en 2018.

Las compraventas que se reflejan en el informe tan solo se clasifican por nacionalidad, sin desagregarse entre residentes y no residentes, ya que estos datos no son recogidos en las escrituras de compraventa, de la misma forma que tampoco contiene datos desglosados por edad o tramos de edad. Se desconocen, por tanto, los datos relativos a gerontoinmigrantes.

El informe pormenoriza la compraventa de viviendas de las 20 nacionalidades que más volumen suman. Entre estas, si nos atenemos a las nacionalidades de la Unión Europea de 15 miembros (incluyendo a Reino Unido, que en 2019 aún era Estado miembro), estas representan el 48,5% de las operaciones. Si ampliamos el dato al resto de países comunitarios que aparecen analizados, la tasa se eleva al 58,6%. Las compras por parte de nacionalidades de países extracomunitarios alcanzan, así, el 41,3%. De entre todos los grupos, los británicos lideran la compra de viviendas, con un 13,9%. Respecto a 2018, se ha reducido en unas 1.400, hasta cerca de 8.800. El informe achaca esta contracción del

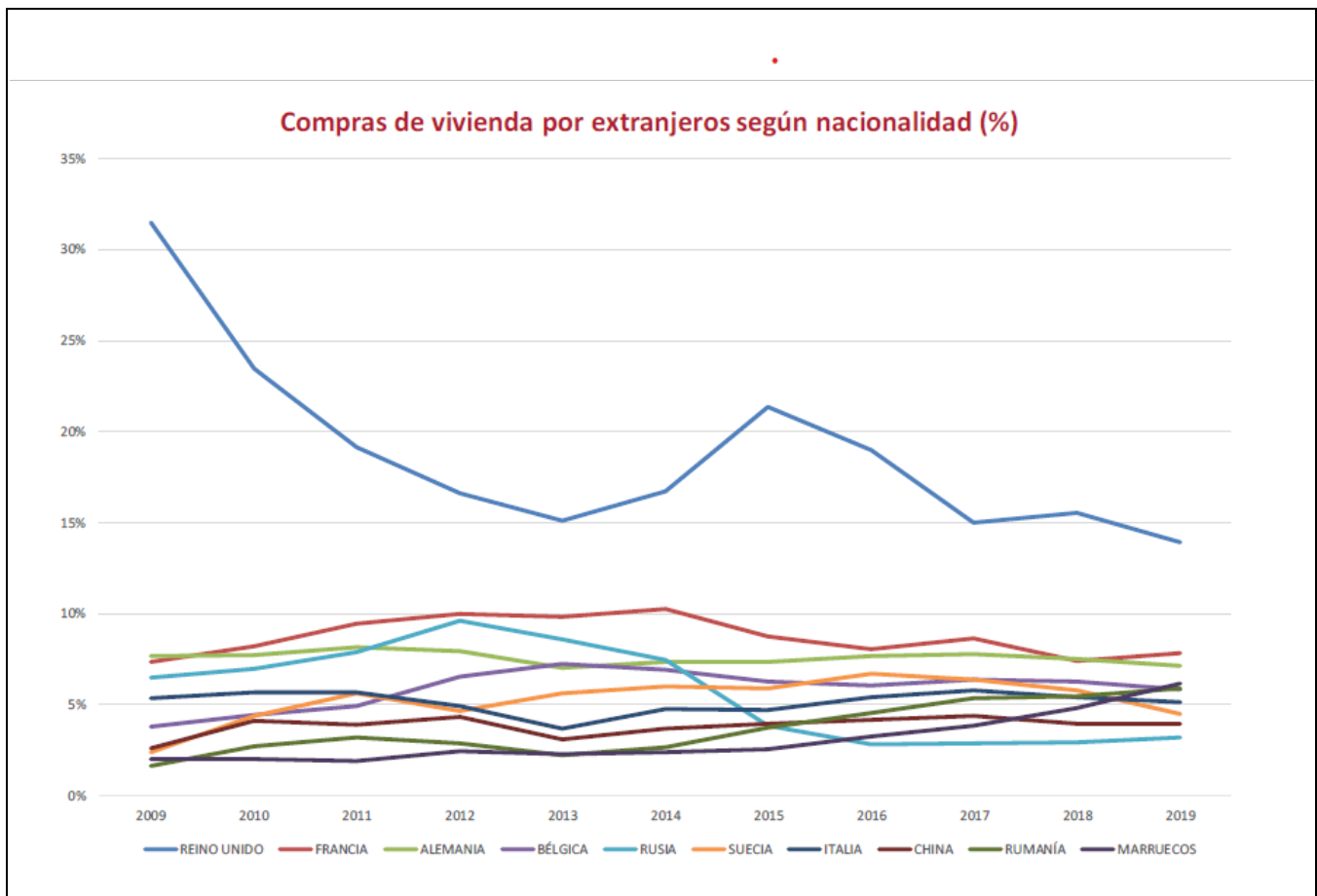
mercado a la incertidumbre que está provocando el Brexit entre los potenciales compradores británicos, ya que todavía no están claras las condiciones económicas y legislativas bajo las que podrán residir, en este caso, en España. Los británicos han sido la nacionalidad que ha liderado la compraventa de viviendas en el país desde que se disponen de datos, si bien, con compras en torno a las 8.000, han representado en 2019 el porcentaje más bajo de la serie histórica.

Tras los británicos, los alemanes (7,1%) han perdido la segunda posición, que venían ostentando desde hace años, en favor de los franceses. La compra de vivienda por parte de estos ha ascendido al 7,8%. Los marroquíes ocupan ahora la cuarta posición, con un 6,1% de las compras de extranjeros. Tras estas cuatro primeras nacionalidades se sitúan, por encima del cinco por ciento, belgas, rumanos e italianos.

La cuarta posición en esta lista que acaban de ocupar los ciudadanos de Marruecos, que han desplazado a los belgas, no responde a un impulso de estos en la compraventa, sino a una “debilidad en la demanda” (p.67) por parte de las nacionalidades con un elevado nivel per cápita (alemanes, franceses y británicos), que compran vivienda en España fundamentalmente por motivos turísticos (p.71).

En la siguiente gráfica puede observarse el descenso de la compra de viviendas por parte de británicos, alemanes y franceses.





Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria. Anuario 2019, p. 68.

En cuanto a las diferencias entre la compra de viviendas nuevas y usadas, las nacionalidades de la UE15 (Reino Unido incluido) optan mayoritariamente por adquirir viviendas usadas, al igual que los españoles. Especialmente optan por esta modalidad los irlandeses (89,2%), los franceses (88,7%) y los británicos (86,4%). Dentro de la UE ampliada nos encontramos entre los que más adquieren este tipo de viviendas a los búlgaros (89,3%), seguidos de los rumanos (85,2%) y los ucranianos (83,2). Entre los extracomunitarios, los argelinos (94,6%) y los marroquíes (88,8%) son las poblaciones que más compras realizan de viviendas usadas.

Los tramos de superficie adquiridas también son significativos: entre las poblaciones de la UE15 que mayor superficie adquieren (superior a los 100 m<sup>2</sup>) se encuentran los daneses (48,9%), los holandeses (46,1%), los alemanes (38,7%) y los británicos (38%), y, entre las que menos, los italianos (12,0%), los franceses (7,8%) y los irlandeses (6,5%). Los extracomunitarios

que más superficie compran son los suizos (48,6%), seguidos de marroquíes (27%) y argelinos (24,5%), pero estos dos últimos con un porcentaje que oscila entre los 80 y los 100 metros cuadrados.

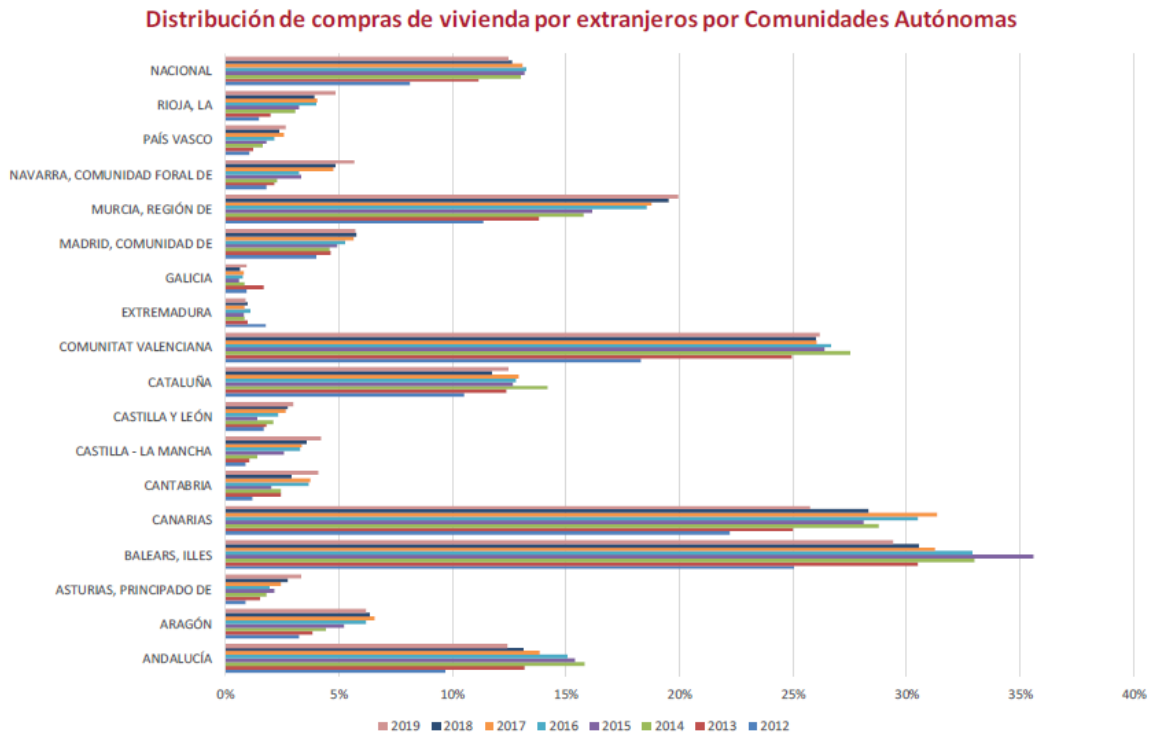
Desde el Colegio de Registradores de la Propiedad señalan que, debido a que los extranjeros adquieren una segunda residencia por motivos vacacionales, frente a los nacionales, que lo hacen con el objetivo de hacer un uso más intenso de la vivienda, la superficie de vivienda comprada por los extranjeros es menor. Esto facilita también que la mayoría de compraventas se concentren en aquellas comunidades autónomas que tienen una gran proyección turística, como las Islas Baleares (35,1%), la Comunidad Valenciana (27,1%) o las Islas Canarias (25,3%). Andalucía ocupa la quinta posición, con un 12,4%.

En el siguiente gráfico se puede observar cómo estas comunidades autónomas llevan desde hace años



consolidadas como las que más compraventas de viviendas por parte de extranjeros reciben.

realizan en nuestro país, se constata cierto decrecimiento. Nacionalidades extracomunitarias como



Fuente: *Estadística Registral Inmobiliaria. Anuario 2019*, p. 68.

El informe también detalla los datos sobre compras superiores a 500.000 euros por extranjeros, que alcanza un seis por ciento. Tras la reforma legislativa que posibilitara la concesión de un permiso de residencia a extranjeros que realicen una adquisición de una vivienda por un importe superior o igual, se podría intuir que los extracomunitarios serían los extranjeros más interesados. Sin embargo, los datos muestran que los ciudadanos comunitarios son los que más compras de este tipo realizan (63,8%), frente a los no comunitarios (32,1%), por lo que esta medida no parece ser un factor de peso para incentivar la compra de extranjeros no comunitarios.

Aunque el informe no desglosa las compraventas realizadas por franjas de edad, se puede constatar que la mayor parte de ellas son realizadas por poblaciones pertenecientes a la Unión Europea de 15 miembros (incluyendo el Reino Unido). Pese a que estas siguen siendo las nacionalidades que más compraventas

la china y la rusa mantienen los niveles de compra que venían desarrollando en los últimos años, y son los marroquíes los que ven sus datos favorecidos en términos absolutos por el decrecimiento de los anteriores grupos europeos, pero sin que esto suponga un gran impacto en el mercado inmobiliario.

**Antonio Cuartero**

Técnico de apoyo del proyecto “El lugar europeo de retiro en la encrucijada del Brexit: Nuevas realidades de la gerontoinmigración” (UMA18-FEDERJA-121)



Immigración y Envejecimiento en Europa  
 Observatorio Europeo de Gerontomigraciones  
<http://www.gerontomigracion.uma.es>

