



La compra de vivienda por extranjeros en Euskadi se cuadruplica en una década



Las inmobiliarias hablan de un repunte del interés pero aclaran que las ventas a compradores de otros países siguen siendo «muy residuales»

ALEXIS ALGABA

Martes, 14 mayo 2019, 08:59



La compraventa de vivienda en Euskadi continúa su recuperación en los últimos años. Sin embargo, si echamos la vista atrás, todavía no alcanzamos -ni de lejos- la cifra de compraventa ejecutadas en el último ejercicio antes de la crisis, esto es, el 2008. Sin embargo, **no todas estadísticas de operaciones de adquisición de inmuebles se encuentran lejos de las de hace una década.** Y es que la compra de viviendas por parte de extranjeros en Euskadi se ha cuadruplicado en los últimos diez años. Así lo refleja el informe publicado ayer por el Consejo General del Notariado, que sitúa en las 1.122 las operaciones cerradas por compradores foráneos en 2018, **prácticamente cuatro veces más que las registradas en la comunidad en 2008, curso que se cerró con 255 operaciones.**

Así las cosas, las inmobiliarias del territorio han pasado de sumar menos de una operación con extranjeros al día en 2008 a las más de tres por jornada del pasado ejercicio. Un incremento considerable, aunque los profesionales del sector no le prestan una excesiva atención, ya que las ventas a interesados foráneos apenas suponen el 5,2% del total de operaciones, una de las tasas más bajas por comunidades en todo el Estado, donde la media señala que el 18,2% de las compraventas las realizan inversores extranjeros, con un pico de hasta el 38,5% en Baleares, del 35,4% en la Comunidad Valenciana, un 33,9% en Canarias o un 29,6% en Murcia. **«El interés se ha elevado, pero esto no es la Costa del Sol ni Mallorca, el extranjero que invierte en una vivienda en Euskadi** y en Donostia particularmente, lo hace porque se ha enamorado del lugar», explica Sonia Mata, responsable de la oficina de la multinacional Engel & Völkers en la capital guipuzcoana. Mata explica que por su local pasan un buen número de interesados foráneos al año, «muchos de ellos con la intención de cerrar operaciones tras informarse en su país de la oferta en oficinas de nuestra firma». Eso sí, aunque tengan un equipo especializado para atender a clientes en distintos idiomas, «apenas suponen entre el 10 y el 15% del total de compraventas».

Sin perder la perspectiva

Los profesionales consultados sostienen, por ello, que no se debe perder la perspectiva de lo que representan para el negocio las operaciones de compraventa por parte de los extranjeros. «Yo lo explicaría como un goteo, sin una incidencia extraordinaria», señala Iñigo Garaicoechea, de la Inmobiliaria Araxes. En 2018, en Euskadi se registraron un total de 21.538 compraventas de vivienda libre de las que 1.122 fueron firmadas por adquirentes sin nacionalidad española. **«No creemos que se esté dando un 'boom' en este sector, la adquisición por parte de extranjeros es simbólica»**, añade Garaicoechea.

«En lo que va de año hemos cerrado unas 30 operaciones. Una la firmamos con un inversor francés y otro con una familia latinoamericana residente en Gipuzkoa», detalla, por su parte, María José Hernández, de la inmobiliaria Arrigain. Esas cifras representan, más o menos, una muestra fidedigna del interés de inversores extranjeros por adquirir inmuebles en el país vasco. «Normalmente, el interés que muestran los que residentes en otros países es meramente inversor, aunque hay casos que también tienen pensado venir aquí a vivir», apunta Sonia Mata de Engel & Völkers.

Entonces, ¿qué se esconde detrás del incremento en la cifra de compraventas por parte de extranjeros en Euskadi si los especialistas le dan una importancia similar? La respuesta se puede entender a través de varias causas. **La primera, el crecimiento de la misma población extranjera en Euskadi.** Según datos del INE, 2008 se cerró con 117.337 personas de otras nacionalidades residiendo en el País Vasco. Diez años después, esa cifra se sitúa en los 151.519 foráneos. Casi 34.000 extranjeros más que, como es lógico, buscan un domicilio en el que instalarse y establecer un proyecto de familia. Teniendo en cuenta que el precio del alquiler en Euskadi es alto, muchos de ellos se deciden por comprar una vivienda en cuanto tienen un dinero ahorrado.



«En muchas ocasiones cuando encuentran un empleo fijo se deciden por comprar una vivienda y, en la mayoría de las ocasiones, se marchan a residir al extrarradio», describe José Luis Polo, de la inmobiliaria Okados. «Tengo constancia de que en el interior de Gipuzkoa se cierran un buen número de operaciones con extranjeros residentes en el territorio. **En depende qué zonas, los precios de los inmuebles son más económicos y las hipotecas asumibles**», añade Nerea Galdona, de la inmobiliaria de su mismo apellido. En este sentido, la mayor parte de las operaciones firmadas las formalizan interesados sudamericanos y, como confirman también las estadísticas notariales, ciudadanos rumanos y chinos.

Buena muestra de que gran parte del incremento en la cifra de compraventas la sustentan los inmigrantes que adquieren vivienda en Euskadi la ofrece el precio por metro cuadrado que los foráneos abonan en la comunidad. Si en 2008 el metro cuadrado pagado por los extranjeros alcanzaba los 3.570 euros de media, en 2018, esa cifra se

queda apenas en los 2.097 euros, por lo que una vivienda media de 80 metros cuadrados fue adquirida por unos 168.000 euros, un precio no muy excesivo para el mercado actual.

El permiso de residencia

Otra causa al incremento puede ser la posibilidad de lograr el permiso de residencia. Algunos como Nerea Galdona recuerdan que se registró una especie de efervescencia durante unos meses hace ya seis años, **cuando el gobierno impulsó la posibilidad de conseguir visados tras realizar una inversión inmobiliaria superior a los 500.000 euros.**

«Entonces se acercaron tres o cuatro interesados en muy poco tiempo, pero apenas pudimos concretar la compraventa de un inmueble», recuerda.

En Euskadi, sobre todo en la zona de Donostia, no es complicado encontrar un inmueble tipo en el que invertir más de medio millón de euros y conseguir, de paso, ese visado para un año en España, aunque algunos prefieren adquirir locales con negocios para realizar ese mismo gasto.

Y una tercera vía que también explican los profesionales de las inmobiliarias que está haciendo posible ese incremento en la cifra de compraventa de viviendas es la vuelta a Euskadi de ciudadanos vascos que han residido en el extranjero y regresan con matrimonio o pareja con la intención de establecerse en el País Vasco. «Hemos visto en el último año varios ejemplos de ese estilo», señala Galdona. Las principales nacionalidades de los foráneos que adquieren una vivienda en Euskadi solo por inversión son francesa y alemana.

Una vez fueron rusos, ahora el interés llega de EE UU, Francia o Argentina

Cuenta la leyenda que cada verano un ruso señala los pisos de primera línea en la Concha y saca la chequera para hacerse con dos o tres. O con una villa en Ondarreta, u otra en Igeldo. Pero son pocos los que han tenido constancia de la presencia de este personaje todopoderoso que podría jugar al 'monopoly' con calles y edificios reales. «El mito del ruso yo no lo he visto», señala de forma jocosa Nerea Galdona, de la inmobiliaria Galdona. «Decían que una vez uno compró una vivienda en Igeldo...», añade.

«Si hay compradores rusos, no salen de San Sebastián», explica Iñigo Garaicoechea, de Araxes. José Luis Polo, de Okados, apunta que la mayoría de compradores que llegan del Este se deciden por viviendas «en otras partes de España», sobre todo, en la Costa del Sol.

Pero sí que hay algunos que sí que confirman que ha habido compradores de medio mundo. «Hemos tenido rusos, americanos... pero la mayoría de ellos tienen algún vínculo aquí que les anima a adquirir un inmueble de lujo», confiesa, María José Hernández, de Arrigain.

En Engel & Völkers describen que la procedencia de los interesados ha cambiado en los últimos años. «De los rusos hemos pasado a los franceses, los alemanes y los estadounidenses», narra Sonia Mata. La portavoz de la oficina donostiarra de la multinacional señala que los que llegan expresamente a su delegación con la intención de visitar un inmueble «tienen claro que lo van a adquirir. Los visitantes que entran por curiosidad son más difusos y no suelen concretar ninguna operación». Mata añade que entre los países que comienzan a mostrar más interés en las viviendas donostiarras se encuentra Argentina, que se encuentra en el 'top 5' de visitas en su página web.

Desde las inmobiliarias apuntan que otro mercado en el que pujan fuerte los foráneos es el de los locales, que están muy cotizados para establecer cualquier tipo de negocio, desde un bar a un centro de pilates.

TEMAS País Vasco, Hipotecas

La mejor selección de noticias en tu mail

Recibe las principales noticias, análisis e historias apuntándote a nuestras newsletters

Apúntate

Lo + leído

El Correo

Sociedad

[Top 50](#)