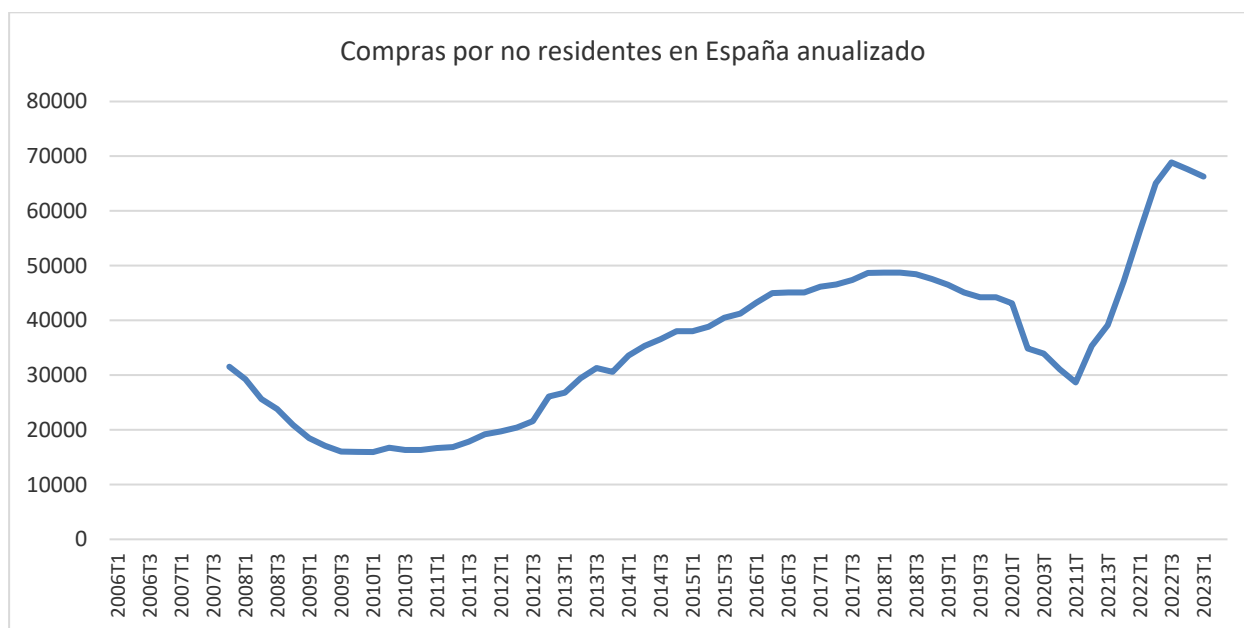


# LA EVOLUCIÓN RECIENTE DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDAS POR EXTRANJEROS Y NO RESIDENTES (julio 2023)

España es una potencia turística y eso se refleja en su mercado inmobiliario. Una parte considerable de las viviendas se compran por personas que no residen en España y, en su mayor parte son extranjeros (el 94,04% de los no residentes). Adicionalmente, España es un país con creciente inmigración y una parte considerable de las viviendas que compran los residentes (el 11,90% en el primer trimestre) las compran extranjeros que viven en España. La suma de las compras de extranjeros residentes y no residentes supone el 19,50% de las compras totales de viviendas en España durante el primer trimestre de 2023 según el MITMA y un porcentaje tan alto merece nuestra atención.

## La evolución de las transacciones de no residentes desde 2007

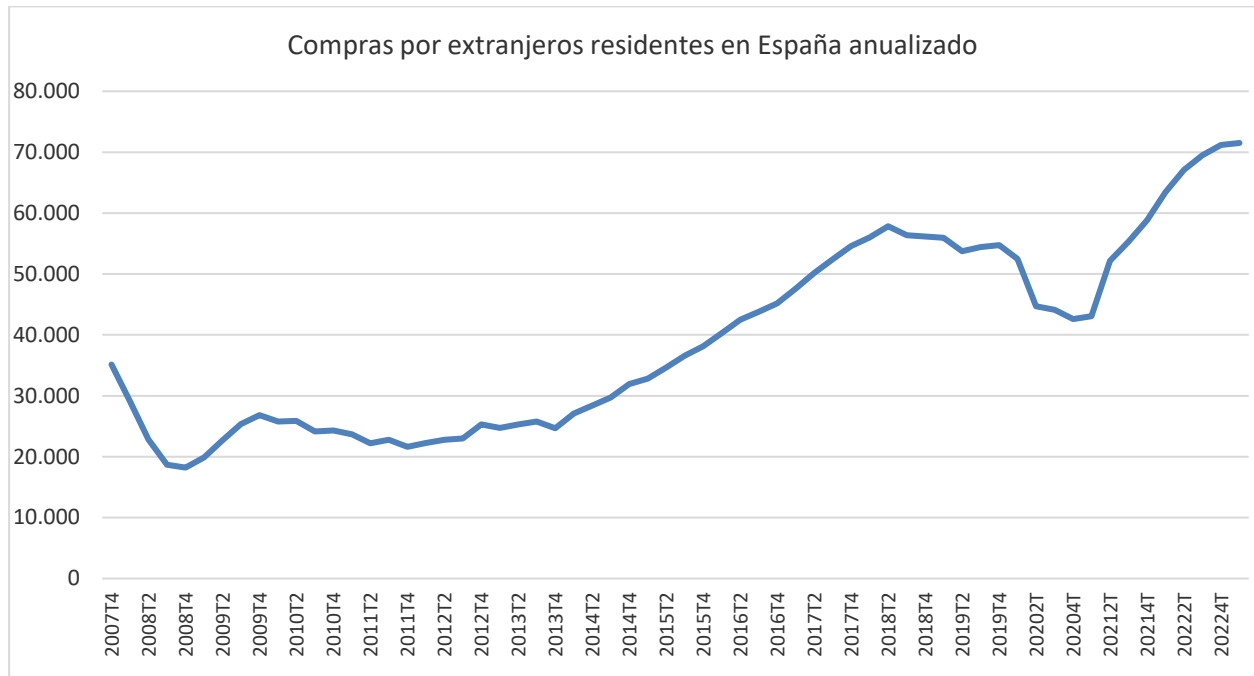
El cuadro siguiente muestra la evolución del número total de viviendas compradas en un año por parte de los no residentes según el MITMA:



La crisis inmobiliaria y financiera del ciclo 1996-2014 redujo considerablemente las compras de viviendas por no residentes (en coherencia con un entorno de bajada de precios) hasta mínimos en 2010 de 16.000 viviendas por año, pero desde de finales de 2012 se observa una recuperación progresiva que alcanza su máximo en 2018 con cerca de 50.000 viviendas/año y muestra un leve retroceso en 2019. El confinamiento tuvo un claro efecto negativo en las compras, pero la reacción fue muy intensa y en 2022 se llegaron a alcanzar las 68.872 viviendas/año con una leve corrección a la baja en los dos trimestres más recientes

## La evolución de las transacciones de extranjeros residentes desde 2007

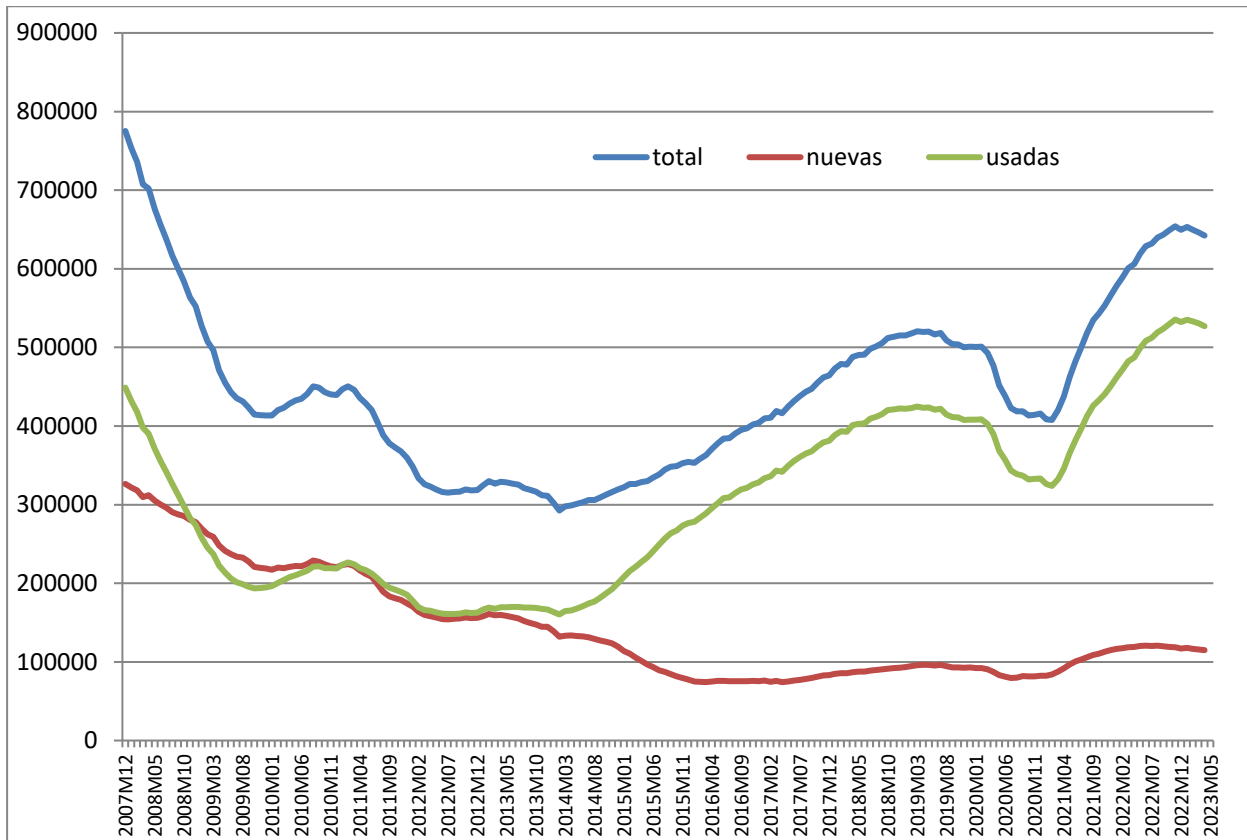
El cuadro siguiente muestra la evolución del número total de viviendas compradas en un año por parte de los extranjeros residentes según el MITMA:



La evolución es semejante a la anteriormente descrita. La crisis inmobiliaria y financiera del ciclo 1996-2014 redujo considerablemente las compras de viviendas por extranjeros residentes hasta mínimos en este caso en 2008 de 18.200 viviendas por año, la recuperación progresiva se inicia más tarde en 2014 y alcanza su máximo en 2018 con cerca de 57.800 viviendas/año y muestra también un leve retroceso en 2019. El confinamiento tuvo un efecto negativo un poco menor en las compras, pero la reacción fue también muy intensa y en el primer trimestre de 2023 se llegaron a alcanzar las 71.500 viviendas/año sin corrección a la baja todavía.

## La evolución de las transacciones en el conjunto de España.

Si comparamos los dos gráficos anteriores con la evolución de las transacciones para el conjunto de España veremos que siguen una evolución semejante y que todas ellas se encuadran en las vicisitudes del ciclo económico.



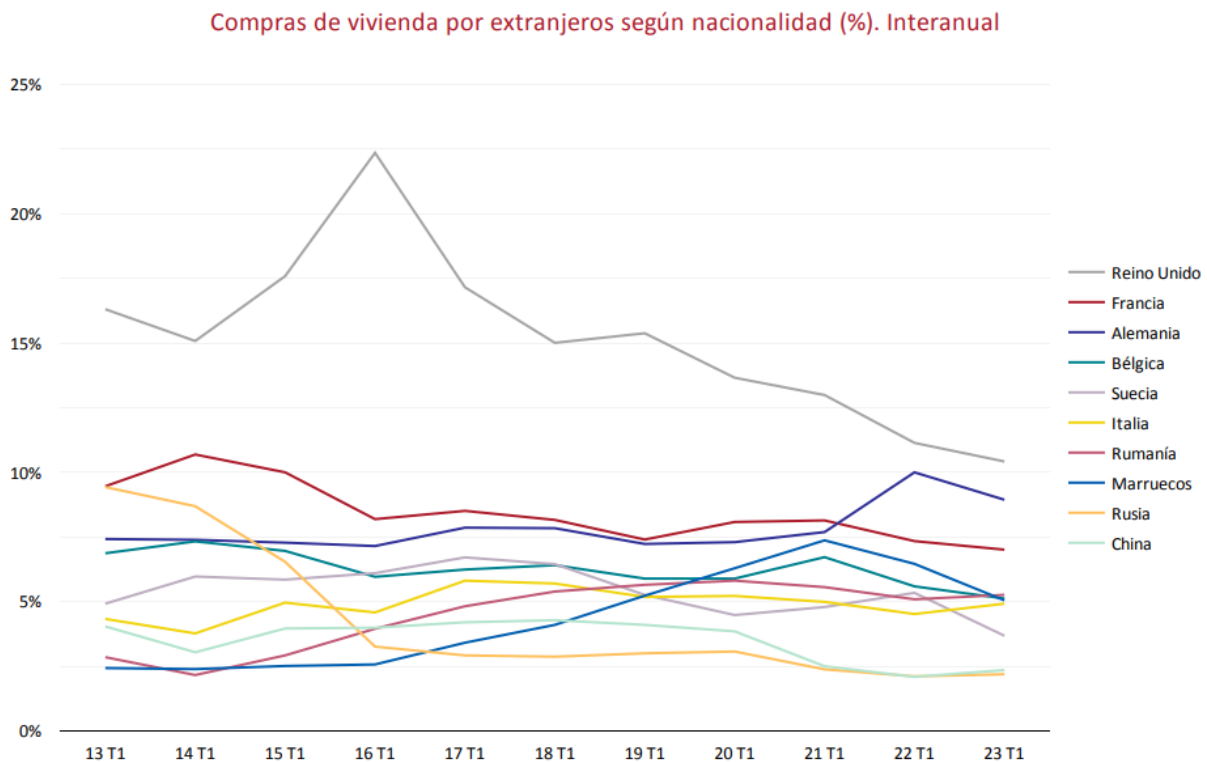
### Nacionalidades de los extranjeros que compran viviendas en España.

La información que publican los Registradores de la propiedad tiene el interés de aportar la nacionalidad de los compradores extranjeros. Hemos escogido los siguientes gráficos incluidos en su publicación correspondiente al primer trimestre de 2023 por considerarlos los más explicativos:

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador			
Primer trimestre 2023			
Nacionalidad	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Reino Unido	9,48 %	<div style="width: 94.8%;"></div>	-1,39
Alemania	7,48 %	<div style="width: 74.8%;"></div>	-1,75
Francia	7,23 %	<div style="width: 72.3%;"></div>	0,79
Marruecos	5,39 %	<div style="width: 53.9%;"></div>	0,57
Italia	5,37 %	<div style="width: 53.7%;"></div>	0,52
Rumanía	5,36 %	<div style="width: 53.6%;"></div>	0,26
Bélgica	5,31 %	<div style="width: 53.1%;"></div>	0,40
Países Bajos	4,71 %	<div style="width: 47.1%;"></div>	0,07
Polonia	3,31 %	<div style="width: 33.1%;"></div>	0,26
Rusia	3,06 %	<div style="width: 30.6%;"></div>	0,79
Suecia	2,67 %	<div style="width: 26.7%;"></div>	-0,62
Ucrania	2,60 %	<div style="width: 26.0%;"></div>	0,55
China	2,47 %	<div style="width: 24.7%;"></div>	0,05
Estados Unidos	1,68 %	<div style="width: 16.8%;"></div>	0,23
Irlanda	1,48 %	<div style="width: 14.8%;"></div>	-0,14
Bulgaria	1,15 %	<div style="width: 11.5%;"></div>	0,03
Noruega	1,14 %	<div style="width: 11.4%;"></div>	0,01
Argentina	1,09 %	<div style="width: 10.9%;"></div>	-0,09

Reino Unido es todavía el país con un porcentaje mayor de compras entre el total de compras de extranjeros seguido de cerca por Alemania y Francia. En cuarto lugar, casi empatados, Marruecos, Italia, Rumanía, Bélgica y Países Bajos. Tanto Rusia como Ucrania aparecen con porcentajes que superan a los de China o Estados Unidos. Esta distribución muestra la mezcla de compradores de países con rentas altas, probablemente de avanzada edad y en situación de jubilación y compradores de países origen de emigrantes más jóvenes que han encontrado trabajo en España. No es despreciable el conjunto de compradores que buscan la seguridad de España frente a la de sus países de origen y que compran un refugio por si tuvieran que abandonar su país (el caso de Rusia y China y algunos países sudamericanos).

El siguiente gráfico muestra la evolución de los países con más porcentaje desde 2013:



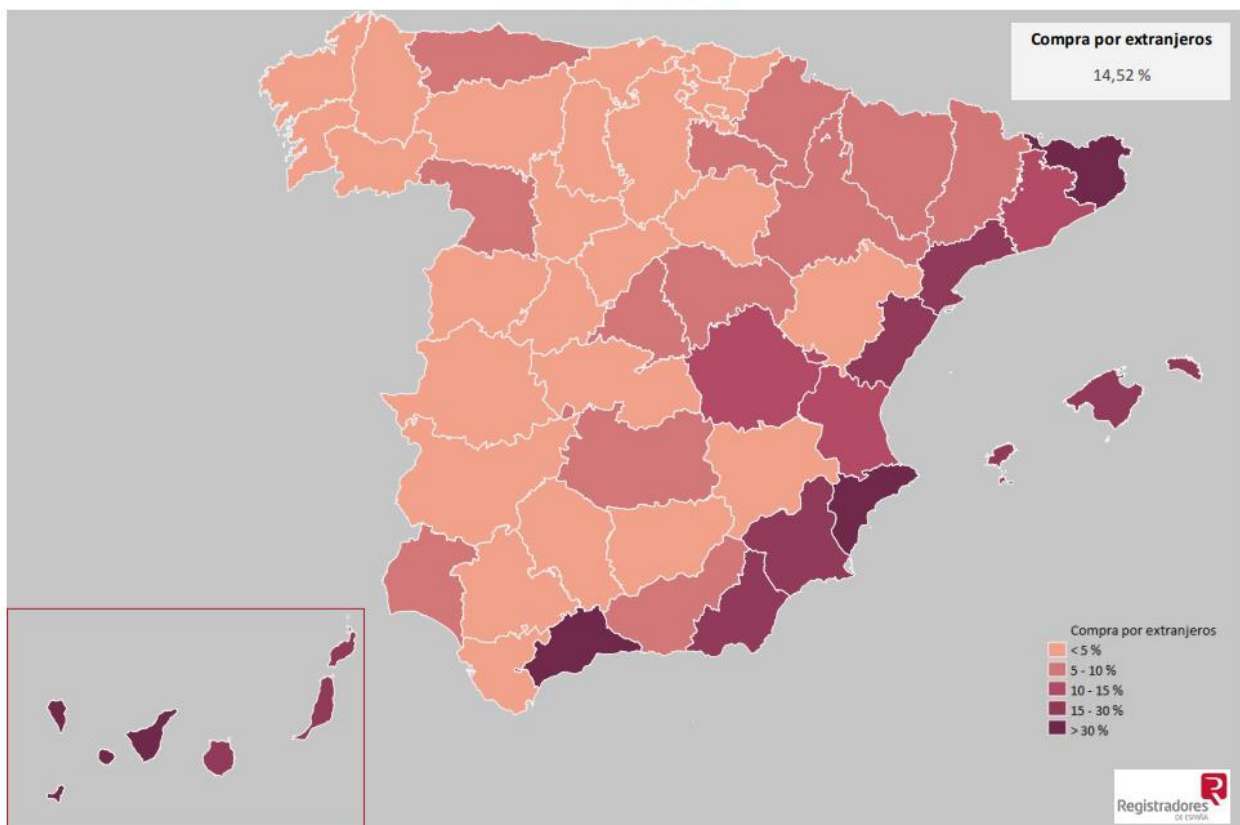
Aquí podemos observar el negativo efecto del Brexit en las decisiones de compra de los ciudadanos del Reino Unido que de duplicar el porcentaje del siguiente país bajó su participación drásticamente a partir del referéndum del Bréxit y acentuó su bajada a partir de la separación efectiva o la sorprendente evolución a la baja de las compras por parte de ciudadanos rusos entre 2013 y 2016. También es notable el creciente aumento en participación de Marruecos entre 2016 y 2021 y el reciente incremento de compras por los ciudadanos alemanes.

Si atendemos a la ubicación geográfica de las compras podemos mostrar el cuadro de las provincias en las que las compras por extranjeros suponen más del 10% del total:

Nacionalidad en las compras de vivienda. Trimestrales			
Provincias	% s/extranjeros ▾	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Alicante/Alacant	43,76 %	<div style="width: 43.76%;"></div>	-0,64
Santa Cruz de Tenerife	34,79 %	<div style="width: 34.79%;"></div>	0,07
Málaga	33,51 %	<div style="width: 33.51%;"></div>	-0,80
Girona	31,71 %	<div style="width: 31.71%;"></div>	0,09
Illes Balears	29,16 %	<div style="width: 29.16%;"></div>	-7,01
Palmas, Las	23,56 %	<div style="width: 23.56%;"></div>	0,52
Murcia	22,04 %	<div style="width: 22.04%;"></div>	-1,10
Almería	19,21 %	<div style="width: 19.21%;"></div>	-0,55
Tarragona	17,75 %	<div style="width: 17.75%;"></div>	1,31
Castellón/Castelló	16,29 %	<div style="width: 16.29%;"></div>	-0,65
Valencia/València	13,24 %	<div style="width: 13.24%;"></div>	0,43
Barcelona	12,32 %	<div style="width: 12.32%;"></div>	-0,19
Cuenca	10,40 %	<div style="width: 10.40%;"></div>	-0,59

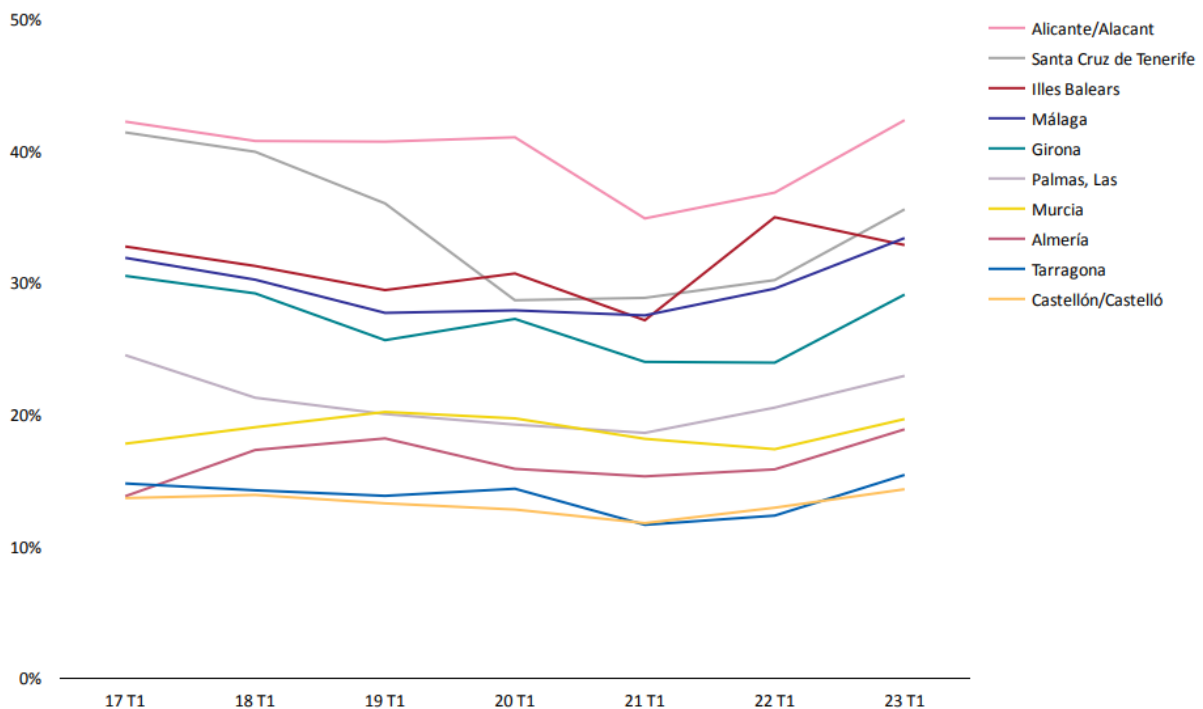
Y, en el mapa, es más evidente la clara preferencia de los compradores extranjeros por la costa Mediterránea y las Islas:

Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%).  
Primer trimestre 2023



Esta preferencia geográfica es bastante estable a lo largo del tiempo como muestra el gráfico siguiente:

**Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias. Interanuales**



## Conclusiones.

Una de las mejores noticias inmobiliarias tras el confinamiento ha sido la vigorosa recuperación de las compras de extranjeros y, especialmente, la gran recuperación de las compras de los no residentes que supusieron el 9,27% del total de compras de vivienda en el primer trimestre de 2023. La cifra de ventas acumuladas en los últimos doce meses por los no residentes alcanza la cifra de 66.295 viviendas, cantidad nada despreciable teniendo en cuenta que nuestra producción anual de nuevas viviendas ronda las 110.000.

Como pasa en el conjunto de las transacciones de vivienda en España, las transacciones de no residentes muestran tendencia a caer desde una posición extraordinariamente alta, lo que debe interpretarse todavía como una corrección lógica tras un auge extraordinario.

El Brexit ha perjudicado considerablemente al sector residencial español, restándole cerca de 5.000 transacciones de viviendas al año. Cualquier medida que ayude a aumentar la confianza de los ciudadanos de Reino Unido sobre sus inversiones inmobiliarias en España tendrá un efecto positivo en el sector

Germán Pérez Barrio  
**UVE VALORACIONES, S.A.**