

LA COMPRA DE VIVIENDAS POR EXTRANJEROS TRAS EL BREXIT

JULIO de 2022

Una de las características diferenciales del mercado inmobiliario español es que una parte considerable de sus viviendas se venden a compradores extranjeros. Tradicionalmente los compradores británicos han sido los más numerosos entre los compradores extranjeros de vivienda en España, pero desde el Brexit su número ha ido reduciéndose hasta llegar a perder temporalmente el primer puesto en el tercer trimestre de 2021.

Evolución de los porcentajes de compra por extranjeros por nacionalidades

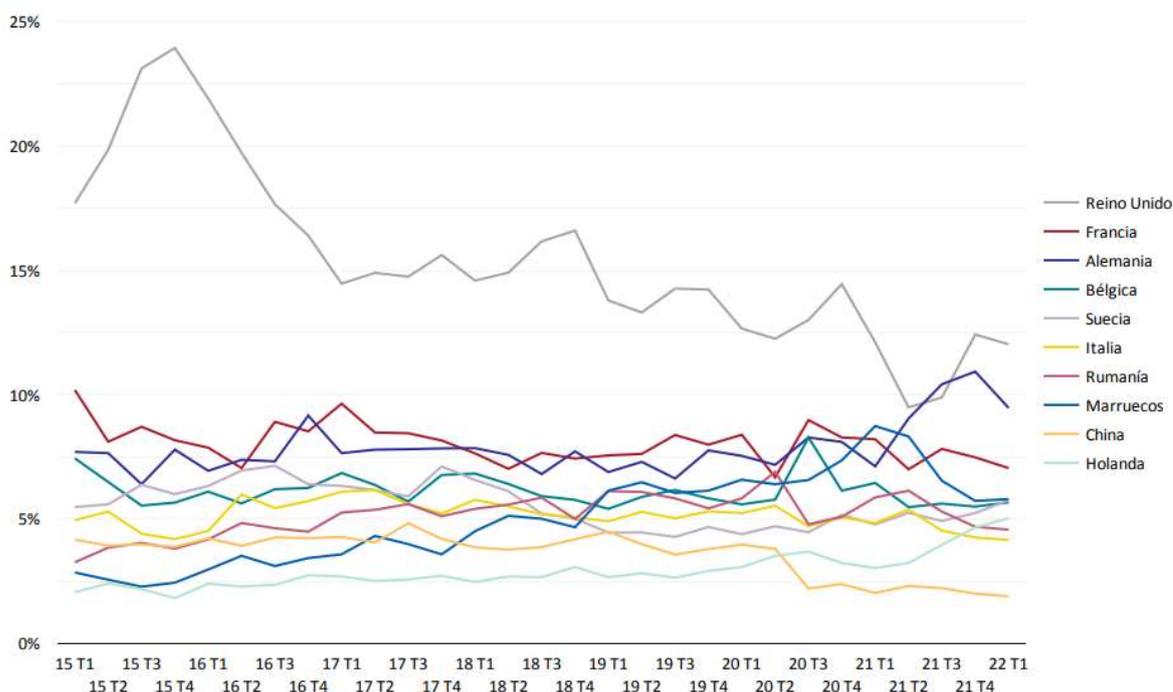
El referéndum del Brexit se celebró el 23 de junio de 2016 y la salida efectiva de la UE se produjo el 1 de febrero de 2020 (un mes antes del confinamiento).

La fecha del referéndum fue decisiva para determinar la caída de las compras de vivienda en España por parte de los británicos porque el porcentaje de compras de los británicos sobre el total de compras por extranjeros pasó del 24% al 15% en menos de un año. Tras un periodo de relativa estabilidad en el porcentaje de algo más de dos años, este no ha dejado de bajar hasta situarse por debajo del 10% a mediados de 2021 y para rebotar hasta el 12% en el cuarto trimestre de 2021 y el primer trimestre de 2022. El siguiente gráfico sacado de las publicaciones estadísticas trimestrales de los Registradores muestra con más precisión la evolución de los porcentajes por nacionalidades:

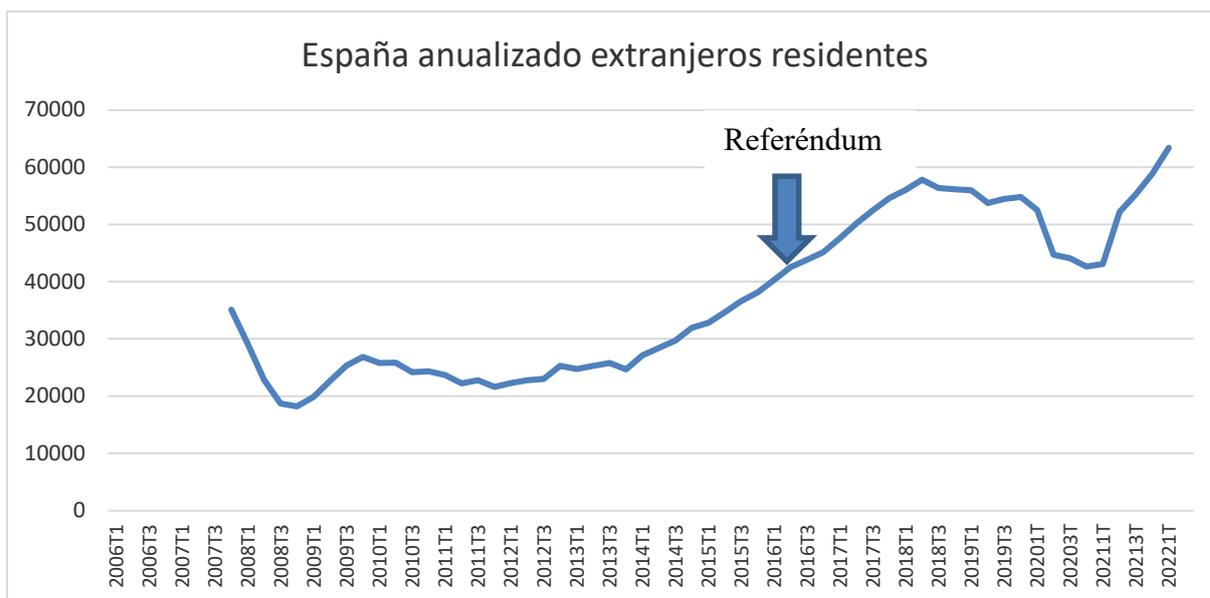
Estadística Registral Inmobiliaria

Primer trimestre 2022

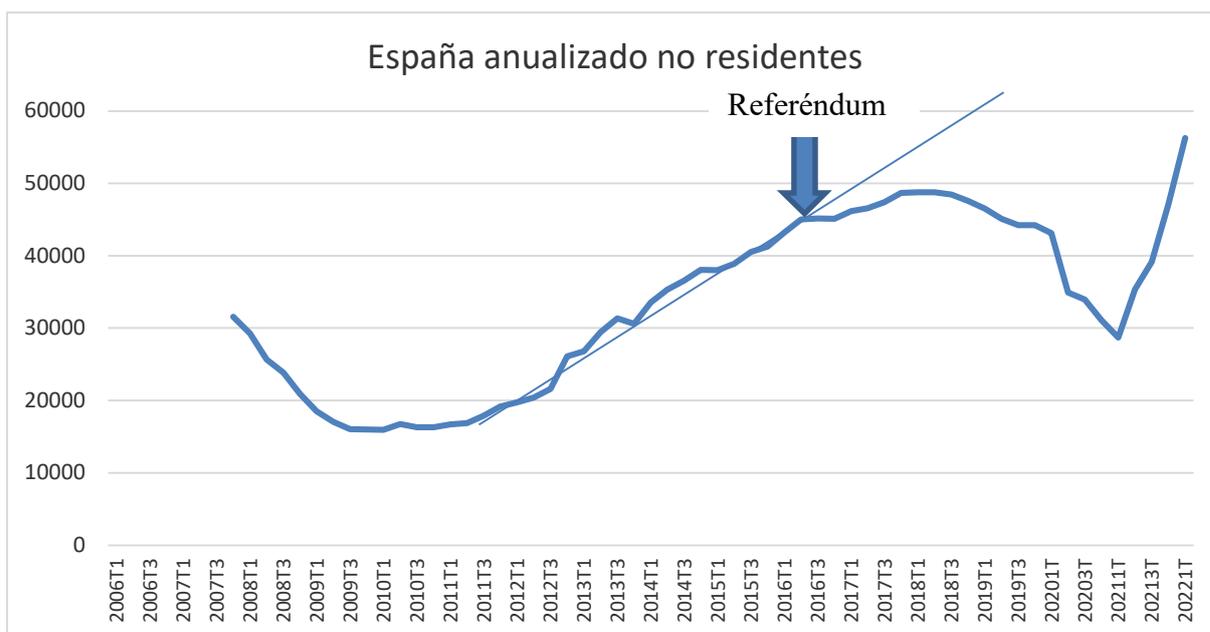
Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Trimestral



A pesar de las variaciones en el porcentaje de compradores británicos el número de viviendas total vendidas a extranjeros residentes no se han visto afectadas por el resultado del referéndum. Respecto a la salida efectiva de la UE, al coincidir con el confinamiento no es posible sacar conclusiones claras. Sin embargo, al analizar los datos de las compras de los no residentes se observa un menor ritmo de crecimiento desde el referéndum. A continuación, se muestran las viviendas compradas por extranjeros y por no residentes según el MITMA:



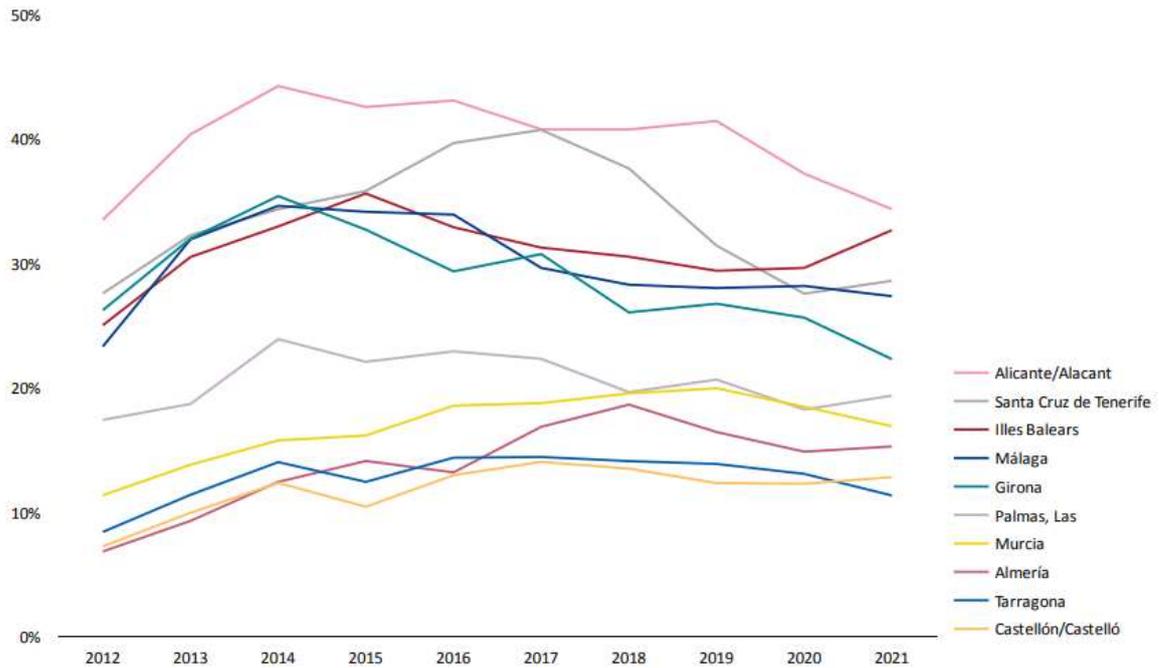
Los datos de las compras por no residentes muestran un cambio en la trayectoria de crecimiento a partir del referéndum que no se observa en las compras de vivienda en general ni en las compras por extranjeros residentes.



Ubicación de las compras por parte de los compradores extranjeros.

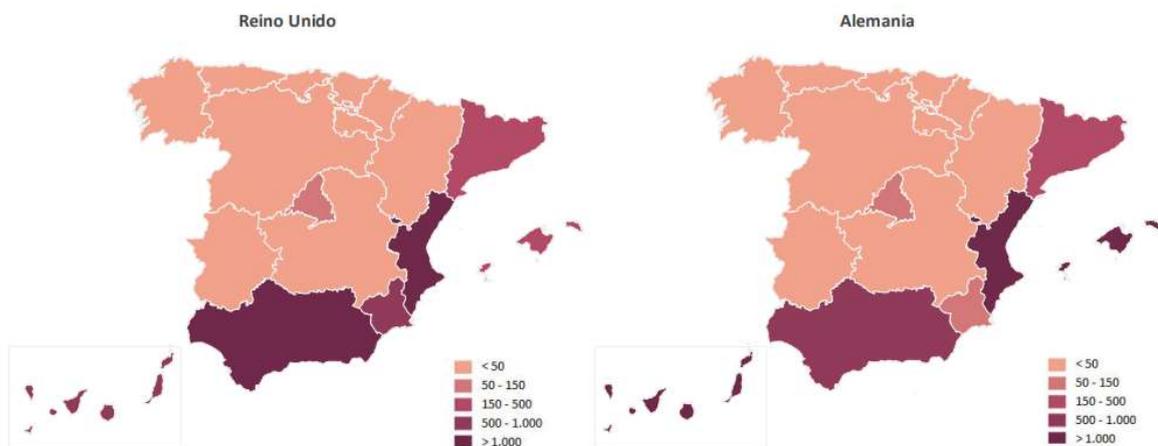
Los extranjeros no compran por igual en todas las ubicaciones. En el cuadro siguiente se muestran los porcentajes de compras por extranjeros respecto al total de compras y su evolución desde 2012 en las 10 provincias con mayor porcentaje de compra por extranjeros:

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



Las preferencias de los británicos y de los alemanes se muestran en los mapas siguientes. La pauta es mas o menos igual, ambos compran más en la costa mediterránea y las islas, pero los alemanes muestran una preferencia mayor por las islas que los británicos.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. Año 2021



A continuación, se detallan los porcentajes de cada nacionalidad en las Comunidades autónomas con más compras de extranjeros:

Balears, Illes

Nacionalidad	% s/extranjeros
Alemania	48,54 %
Reino Unido	10,67 %
Francia	5,71 %
Suecia	4,34 %
Italia	3,73 %
Holanda	2,82 %
Suiza	1,97 %
Austria	1,37 %
Dinamarca	1,26 %
Marruecos	1,11 %

Canarias

Nacionalidad	% s/extranjeros
Alemania	21,63 %
Italia	17,18 %
Reino Unido	13,40 %
Bélgica	7,99 %
Francia	4,23 %
Polonia	3,08 %
Irlanda	2,41 %
Holanda	1,84 %
Suiza	1,86 %
Suecia	1,63 %

Comunitat Valenciana

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	12,36 %
Bélgica	8,96 %
Suecia	7,68 %
Francia	7,36 %
Alemania	6,26 %
Holanda	5,76 %
Rumanía	4,69 %
Rusia	4,27 %
Marruecos	4,29 %
Polonia	3,35 %

Cataluña

Nacionalidad	% s/extranjeros
Francia	19,44 %
Marruecos	7,77 %
Italia	6,13 %
Rumanía	5,31 %
Alemania	4,70 %
China	4,30 %
Rusia	2,77 %
Holanda	2,51 %
Bélgica	2,43 %
Reino Unido	2,43 %

Murcia, Región de

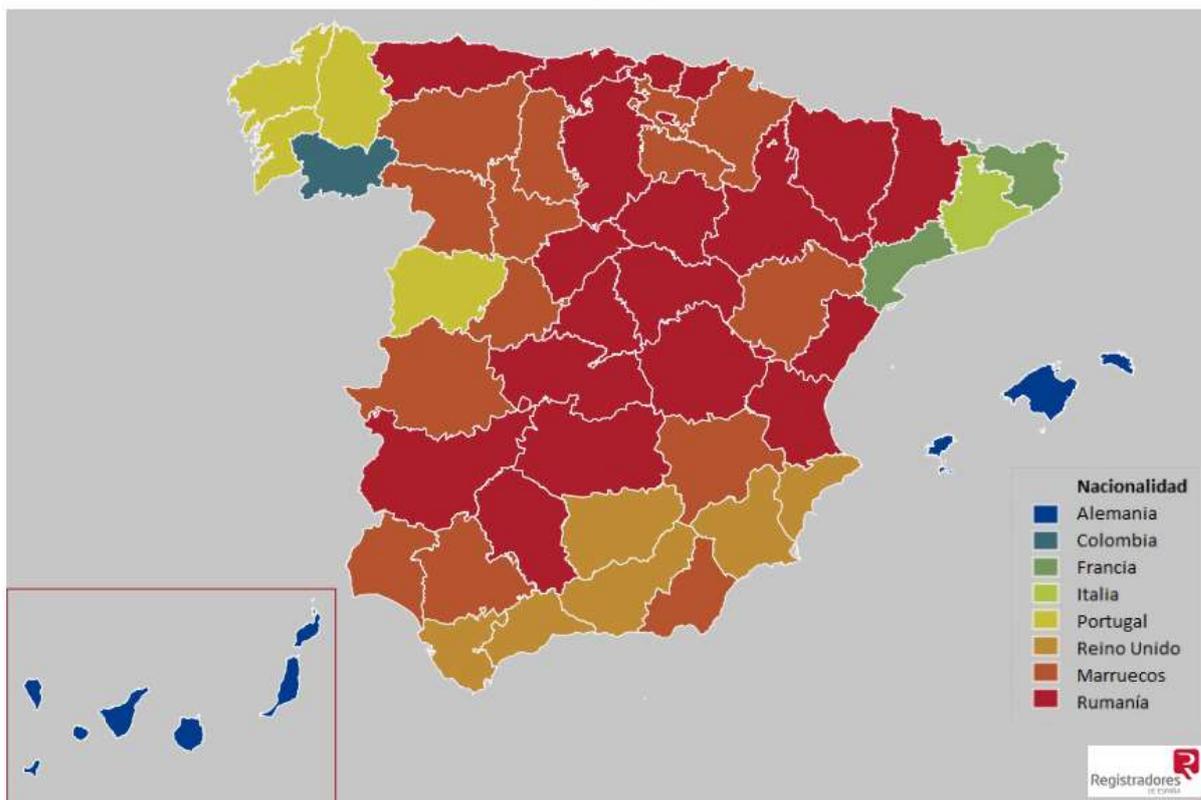
Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	25,97 %
Marruecos	24,73 %
Bélgica	7,26 %
Alemania	4,03 %
Holanda	3,41 %
Francia	2,70 %
Ecuador	2,36 %
Suecia	2,20 %
Irlanda	1,83 %
Rumanía	1,74 %

Quizá resulte sorprendente que en la mayor parte de las provincias las dos nacionalidades con mayor porcentaje de compra sean rumanos y marroquíes, pero hay que hacer notar que se trata, en general de provincias en las que el número de compras por extranjeros es escaso.

El mapa preparado por los Registradores que se muestra a continuación indica la nacionalidad con mayor porcentaje de compras de extranjeros para cada provincia.

Nacionalidad cabecera en la compra de viviendas por extranjeros. Provincias

Año 2021



Como curiosidad mostramos el detalle para la comunidad de Madrid que muestra una pauta muy alejada de las zonas turísticas.

Madrid, Comunidad de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	14,63 %
China	8,41 %
Italia	8,38 %
Francia	5,83 %
Marruecos	3,68 %
Venezuela	3,48 %
Portugal	3,26 %
Reino Unido	2,41 %
Alemania	1,95 %
Ucrania	1,84 %

Conclusiones.

A juzgar por la evolución del número de viviendas compradas por no residentes y por la evolución del porcentaje de compras por británicos, el Brexit ha influido negativamente en las ventas de viviendas en España, aunque lo ha hecho de forma moderada, en parte porque han aumentado las compras de otras nacionalidades.