

La venta de viviendas a extranjeros no residentes se dispara este año un 27%

Málaga y Alicante son los dos destinos preferidos por los foráneos para adquirir un inmueble en España

Ángel Recio

Los extranjeros siguen apostando por Málaga a la hora de comprar una vivienda en España. De hecho, esta provincia es, junto a Alicante, el destino preferido por los foráneos, tanto residentes como no residentes, para adquirir un inmueble en este país. No es, además, flor de un día porque es un fenómeno que se viene repitiendo en los últimos años, si bien ahora resurge con más fuerza ya que están aumentando las transacciones de forma considerable. En el primer semestre de este año, los extranjeros no residentes han comprado 579 viviendas en la provincia de Málaga, lo que supone un crecimiento del 27,2% respecto al mismo periodo del año anterior y el volumen más alto desde el comienzo de la crisis, según los datos oficiales



publicados ayer por el Ministerio de Fomento. No obstante, aún está a años luz de las 2.000 viviendas que adquirieron los extranjeros no residentes, principalmente en la costa, en el año 2006, lo que demuestra que la burbuja no entendió de nacionalidades.

Los promotores y economistas locales han denunciado en numerosas ocasiones que la Administración pone obstáculos a los extranjeros a la hora de comprar un inmueble, siendo la mayoría de índole fiscal, y que hay otros destinos como Portugal que se están llevando el gato al agua. Esas dificultades pueden frenar el número de operaciones, pero Málaga cuenta con el activo de la Costa del Sol, que es un lugar deseado para vivir o descansar por miles de personas de otros países, muchos de ellos de la Europa del Este.

La crisis del ladrillo provocó que los precios cayeran por los suelos, la quiebra de

numerosas promotoras y constructoras y que los bancos no solo se tuvieron que quedar con miles de inmuebles, sino que vieron depreciado su activo. Eso ha permitido que haya urbanizaciones enteras a la venta que han sido adquiridas por fondos de inversión, que algunos llaman buitres, a bajo precio para obtener una posterior rentabilidad y que son comercializados mayoritariamente a extranjeros. Por otra parte, el descenso de precio de las viviendas ha motivado también que haya inmuebles por unos 100.000 euros y que éstos hayan sido comprados por inversores para alquilarlos con posterioridad, obteniendo una rentabilidad próxima a un 5% cuando los bancos están prácticamente en cero.

Por otra parte, Málaga también es una morada habitual de extranjeros que sí son residentes en este país. Solo en el segundo trimestre del presente año, por ejemplo, éstos han comprado 2.517 viviendas en esta provincia, el segundo mayor volumen tras Alicante. En Málaga se comercializaron entre abril y junio a extranjeros residentes el 14,5% del total español y se superó el número de inmuebles vendidos a este colectivo en Madrid (1.173) o en Barcelona (1.470). Si solo se analiza el contexto andaluz, Málaga es la principal opción para los extranjeros. Los no residentes compraron 337 viviendas en ese segundo trimestre -el 70% del total regional- y los residentes el 71,6% del total.

La compraventa total de viviendas en Málaga creció un 12,8% en el primer semestre, hasta contabilizar un total de 12.795 unidades. El segundo trimestre ha sido especialmente positivo, con 7.236 transacciones según el Ministerio de Fomento. Es el trimestre con más ventas en esta provincia desde el primer trimestre de 2008, cuando se produjeron 7.454 operaciones. En los años del *boom* hubo trimestres en los que se superaron las 10.000 unidades vendidas. La cota más alta se alcanzó en el primer trimestre de 2007, con 11.489 ventas, lo que arroja una media de 127 diarias. En 2007 ya se barruntaban los primeros problemas y se comenzaba a hablar de "desaceleración". Las ventas fueron cayendo mes tras mes y se tocó fondo en el primer trimestre de 2013 con 3.096 viviendas comercializadas. La situación actual no tiene nada que ver y se vuelve a unos números más razonables que permitirán, a su vez, lanzar nuevas promociones y generar empleo.