



MERCAT IMMOBILIARI

# Els estrangers ja compren una de cada cinc cases

Les operacions a Catalunya amb ciutadans d'altres països creixen un 18,7%

XAVIER GRAU  
BARCELONA

L'agència de qualificació Fitch deia la setmana passada que el sector immobiliari espanyol veia "la llum al final del túnel", i segons el professor de la Pompeu Fabra José García Montavo els preus ja s'han estabilitzats. Sembla que així ho han entès els inversors estrangers, perquè una de cada cinc operacions de compra d'habitatge que es fan a Espanya la protagonitzen estrangers. Així es desprèn de les estadístiques del Consell General del Notariat, una estadística fiable perquè recull totes les escriptures que se signen a Espanya.

Segons aquesta estadística, publicada ahir, en el segon trimestre d'aquest any 18.466 operacions de compravenda d'habitatge lliure van ser fetes per estrangers. Una xifra que suposa un augment d'un 11,9% respecte al mateix trimestre de l'anypassat i que assoleix la dada rècord segons la qual el 20,4% de les operacions de compra d'habitatge lliure a Espanya les fan estrangers.

Tot i que els notaris no treuen conclusions, el que sí que queda clar és que el mercat immobiliari atreu els inversors -siguin fons o particulars- estrangers que no resideixen a Espanya: el 54,3% de les operacions fetes per estrangers eren de no residents. Més de la meitat, tot i que les compres per estrangers residents van créixer un 13%.

Moltes d'aquestes operacions tancades per estrangers tenen a veure amb l'adquisició d'habitatges de vacances. Això es reflecteix en el fet que on més augmenten les compres d'inversors d'altres països és a la costa. A la majoria de comunitats van créixer les compres d'estrangers, però a les comunitats costaneres la xifra és més alta. El País Basc

lidera el creixement, amb el 63,2%, seguit d'Andalusia, amb el 19,7%, i de Catalunya, amb el 18,7%. A continuació hi ha les Illes Canàries, amb un 14,4%, el País Valencià, amb el 5%, i Múrcia, amb el 2,7%.

Tot i aquesta preferència per la costa, també hi ha creixements importants en algunes comunitats de l'interior, tot i que amb xifres absolutes més baixes, com Castella i Lleó (40%), Extremadura (32,1%) i Madrid (30,5%).

El que no sembla determinant en aquest creixement de les operacions és la possibilitat per als no comunitaris d'obtenir la residència amb una inversió mínima de 500.000 euros, la denominada *golden visa*: per nacionalitats, els que més operacions han tancat són els britànics (16,7%) i els francesos (10,5%). Tot i això, els russos ja representen un 7,1%.

## Potència irlandesa

Però tot i que aquestes nacionalitats són les que tenen més pes, el creixement més fort de compra d'habitatges fetes per estrangers és dels irlandesos. Les operacions protagonitzades per inversors d'aquesta nacionalitat han crescut en el segon trimestre un 70,4%. També tenen creixements molt importants els compradors nord-americans (51,4%), xinesos (45%), britànics (42,5%) i italians (32,4%).

Malgrat l'augment en les seves compres, els irlandesos només suposen l'1,2% del total i els nord-americans el 0,9%. Entre els estrangers no residents s'ha notat un fort increment de les operacions fetes per xinesos i argentins. Els primers ja superen el 4% de totes les operacions fetes per estrangers, mentre que els argentins es queden en una quota del 0,9%.

A Catalunya la compra d'habitatges d'estrangers pràcticament no ha

**Visats**  
La possibilitat d'obtenir la residència espanyola no té gaire pes en la compra

**Diferències**  
A les Balears, amb un preu molt superior al català, cauen les operacions

deixat de créixer en els últims dos anys. Només en el quart trimestre de l'any 2013 va marcar un descens d'un 7,3%. Però la resta de trimestres des del 2012 han marcat creixements, els més forts en el quart del 2012, amb un 45,4%, i en el primer del 2014, amb un 47%. En el segon trimestre d'aquest any les operacions han crescut un 18,7%. A Catalunya es van registrar 3.085 compravendes d'habitatges d'estrangers, el nombre absolut més alt dels últims dos anys.

En el cas del País Valencià, en el segon trimestre d'aquest any es van produir 5.661 operacions de venda d'habitatges a estrangers, una xifra que marca un rècord dels últims dos anys, amb un increment d'un 5%.

A les Illes Balears en el segon trimestre van tenir lloc 983 compres d'habitatges d'estrangers. Aquesta xifra suposa una caiguda d'un 1,3% respecte al mateix trimestre de l'any passat i queda lluny de les xifres rècords de 1.409 del quart trimestre del 2012 o les 1.332 operacions del quart trimestre de l'any 2013.

## Els preus pugen més a Catalunya i les Balears

Segons els notaris, el preu mitjà que paguen els estrangers a tot l'Estat és de 1.548 euros el metre quadrat, cosa que suposa un augment d'un 1,5% respecte al segon trimestre de l'any passat. A Catalunya i a les Illes Balears la pujada de preus és bastant més gran que la mitjana. A Catalunya han pujat un 6% i el metre quadrat es paga a 1.827 euros, mentre que a les Illes l'augment de preu encara ha sigut més fort, d'un 8,6%, i es paga el metre quadrat a 2.495 euros. Tot i aquests increments, les comunitats que han marcat rècord són el País Basc, amb un increment d'un 116,2% i un preu del metre quadrat de 3.865 euros, i Navarra, amb un 121,9% d'augment i un preu de 3.363 euros el metre quadrat. En el cas del País Valencià els preus han baixat, amb una caiguda d'un 1,6%, i els estrangers paguen per cada metre quadrat 1.186 euros.