

**MERCADO**

• La salida de Reino Unido de la Unión Europa traerá muchas más sombras que luces al mercado inmobiliario

# El 'Brexit' golpeará a la vivienda española de costa



Dos británicos leen el periódico 'The Sun' la zona de la costa del municipio de Mijas (Málaga) | EFE

La devaluación de la libra y el adiós a la libre circulación de los británicos reducirá la que es la principal demanda extranjera de casa

en España

## Cláusulas inmobiliarias 'antiBrexit'

[<http://www.elmundo.es/economia/2016/06/23/576aa67622601dd1>

---

JORGE SALIDO COBO Madrid

@JorgeSalidoCobo

24/06/2016 13:53

Los temblores del terremoto internacional que ha producido el *Brexit*, la victoria del 'sí' en el referéndum a la salida de Reino Unido de la Unión Europea (UE), también se dejarán notar en el mercado español de la vivienda. Sobre todo, en las zonas de costa, tan dependientes de la demanda británica. Los efectos aún están por calibrarse, pero todo indica que el *Goodbye* inglés, al menos a corto plazo, traerá más sombras que luces al ladrillo nacional.

Hasta ahora, las consecuencias del posible *Brexit*, ya una realidad, se habían limitado a una ralentización de las transacciones y a la firma de contratos de compraventa con cláusulas de nulidad en caso de que Reino Unido dejara la UE, como explica **Santiago Sánchez, socio director de Engel & Völkers (E&V) en Torrevieja y Orihuela**. "El efecto real se verá a partir de ahora. La gente tiene muchas dudas y habrá que estar atento a su reacción en los próximos días y semanas. Hay que empezar a hablar con los compradores con **cláusula antiBrexit** [<http://www.elmundo.es/economia/2016/06/23/576aa67622601dd1168t>], que se ha generalizado en los contratos de compraventa en los últimos meses, y saber cuáles son sus planes", señala.

"Además, la nueva coyuntura internacional para los británicos podría desembocar en la venta de casas de los ya propietarios a cambio de recibir euros. Y ya se sabe: a más oferta e igual o menor demanda, rebaja de precios", previene Sánchez, quien reconoce que **el mercado daba por descontado todo lo contrario**. "Se esperaba un rebote de la actividad después de que se votará 'no' al *Brexit* y toda la demanda retenida diera el paso de comprar, pero...", lamenta.

PUBLICIDAD

inRead invented by Teads

Para Sánchez, no obstante, **el problema que más penalizaría al mercado de la vivienda sería el burocrático**. "Si Reino Unido se va de la UE, a los británicos les resultará mucho más complicado asentarse en España. Tendrán que pedir permiso de residencia y de trabajo, sacarse un seguro privado de salud, no sabrán cómo queda el tema de las sucesiones y donaciones, etc.", señala. En cualquier caso, el responsable de E&V confía en que los británicos continúen ponderando todos los atractivos que tiene España para residir. "Creo que seguirán comprando viviendas porque se quieren retirar aquí", sostiene.

Por otro lado, la mayoría de **economistas** y, a la vez, expertos inmobiliarios consultados coinciden en que el *Brexit* es una mala noticia para la recuperación del sector en España, que comenzaba a cuajar con fuerza también junto a la playa. Es en el litoral, precisamente, donde el adiós de Reino Unido a la UE causaría los efectos más negativos, toda vez que los británicos están **detrás del 21,3% de las compras de casas por parte de extranjeros** [<http://www.elmundo.es/economia/2016/06/16/5762930d46163f882d8b>], la inmensa mayoría realizadas junto al mar. Los entendidos dan por hecho que la **devaluación de la libra y la gran incertidumbre** lastrarán esta boyante actividad compradora, tanto interior como exterior. "Sin ninguna duda, el *Brexit*, y la consiguiente pérdida de valor de la libra, perjudicará al poder adquisitivo de los británicos como compradores de viviendas en España y, en concreto, en la costa mediterránea. Adquieren una de cada cuatro viviendas que se venden a extranjeros y ahora esta gran demanda se verá mermada", advierte **Manuel Romera, director del Sector Financiero del IE Business School**. "Por lo tanto", añade, "afectará para mal, lo que no está claro aún es en

qué medida".

Romera recuerda que el propio Tesoro Inglés había medido las posibles consecuencias del Brexit en el mercado de bienes inmuebles en Reino Unido. "Este organismo preveía que la salida de la UE **haría bajar el precio de la vivienda británica entre un 10%, en el mejor de los casos, y un 18%, en el peor**", señala. En su opinión, el único punto positivo al que puede agarrarse el ladrillo español es el hecho de que **la inversión dejará de ir a Reino Unido y tendrá que buscar otros destinos** como, por ejemplo, España.

**Miguel Córdoba, profesor de Economía Financiera de la Universidad CEU-San Pablo**, remarca que el *Brexit* "es malo, básicamente, para la vivienda española de costa". Y no sólo por la más que posible caída de la demanda británica, e expensas de la libra. "**Se ha abierto un melón que crea una enorme incertidumbre** a todos los niveles y que alcanza, igualmente, a los españoles. **Esta situación hará que los potenciales compradores nacionales se retraigan**. Se lo pensarán dos veces porque no tiene mucho sentido hacer inversiones -en muchos casos, firmar una hipoteca a 30 años- cuando el modelo de Europa puede cambiar radicalmente", avisa.

"Vamos a empezar", insiste Córdoba, "una etapa de bastante inseguridad que puede prolongarse durante meses". "**El inminente efecto será la reducción de las operaciones**. Y si no hay demanda, los precios no van a subir e incluso pueden bajar", vaticina. En la misma línea se pronuncia José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Europea FdE: "Toda incertidumbre es mala para la compra de cualquier bien, también para la vivienda". Tampoco se olvida de destacar que el 21% de las compras de extranjeros son obra de británicos ni del 'factor libra'.

García Montalvo va un poco más allá al hablar de la demanda. "Muchos compradores son jubilados británicos, que ahora no saben qué pasará con el pago de las pensiones, con el permiso de residencia o el acceso a la sanidad. Nada está claro", comenta. Por todo ello, este economista ve **en serio riesgo la recuperación del mercado inmobiliario en la costa**, donde los británicos jugaban un papel fundamental. Incluso alerta de lo peor que podría ocurrir: "Que los pensionistas británicos, por la pérdida de poder adquisitivo, decidan poner en venta sus viviendas y volver a su país".

Mucho más positivo que sus colegas se muestra **Gonzalo Bernardos, economista y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona**, haciendo un análisis del *Brexit* con mayor perspectiva.

"Ante esta situación de emergencia y para evitar una catástrofe en los mercados, supongo que **el Banco Central Europeo (BCE) inyectará mucha liquidez** en el mercado, los bancos tendrán más crédito y eso impulsará la economía española y, por lo tanto, al mercado de la vivienda", declara. "La actual UE neoliberal se replanteará de arriba a abajo y para que nadie más se vaya habrá una gran remodelación. Dirá adiós las exigencias tan estrictas de déficit a los países. En el caso de España, la multa que nos iba a poner quedará en papel mojado", indica.

**[TRIBUNA: La vivienda no tiene por qué temer al *Brexit*, por Gonzalo Bernardos**

[<http://www.elmundo.es/economia/2016/06/17/5762e627e2704eff658b4>]

Mirando a los efectos sobre el terreno a corto plazo, Bernardos sí que ve, como el resto de entendidos, problemas. **"Para las inmobiliarias que trabajan en el mercado británico hoy es día de funeral.** Si, como se espera, la libra se deprecia entre un 20%-25% eso significa que las casas españolas se encarecen en el mismo porcentaje, de golpe, para el compra

Suscríbete a El Mundo con un 20% de dto y llévate una Tablet GRA

memoria

**EL MUNDO**



linea directa

Calcula tu precio en 2 minutos

Comentar noticia

Todavía dar tu opinión...

do

- 1 El Ibex sufre la mayor caída de su historia y la libra se desploma tras la victoria del Brexit

- 2 **Mercadona da el salto internacional con la apertura de sus primeras tiendas en Portugal**
- 3 **El Gobierno rescatará 7.000 millones de la 'hucha' de las pensiones para la extra de junio**
- 4 **Así afecta el 'Brexit' a los españoles**
- 5 **IAG, primera empresa que reconoce el impacto en sus cuentas del Brexit**

#### OTRAS WEBS DE UNIDAD

Clasificados

Marcamotor

Su Vivienda

Salud

Correo Farmacéutico

Dmedicina

Diario Médico

Moda y

Tiramilla

Telva

El Búho

Suscríbete a El Mundo con un 20% de dto y llévate una Tablet GRATIS

# EL MUNDO