

**Transversal**
José García MontalvoCatedrático
de Economía (UPF)

Extranjeros y vivienda



La anunciada eliminación en España de las *golden visas*, que proporcionan la residencia a ciudadanos no comunitarios por compras de viviendas de más de medio millón de euros, ha vuelto a poner sobre la mesa el papel de los extranjeros en los mercados inmobiliarios locales. El mecanismo de las *golden visas* fue puesto en funcionamiento por muchos países tras la crisis inmobiliaria de finales de los 2000 como una forma de sustentar las compras en un mercado inmobiliario con una demanda muy escasa. Varios países europeos adoptaron en los años 2012-2013 esta misma política y, en algunos casos como Malta, se podía obtener con cierta rapidez no solo la residencia, sino la ciudadanía. La tendencia está cambiando en los últimos años y las ventajas de la obtención rápida de la residencia se está asociando no a la inversión inmobiliaria sino al capital humano, como las ventajas para trabajadores en el sector de la inteligencia artificial.

En España el número de *golden visas* concedidas en los últimos diez años, que según las estimaciones oscila entre 10.000 y 14.500, muestra la poca importancia que este mecanismo tuvo para obtener el objetivo para el que se aprobó. Ya cuando se implantó en el 2013 era claro que no tendría los efectos deseados y habría sido mejor no haberla puesto en funcionamiento. Su eliminación, siguiendo la estela de otros países como Irlanda, Portugal o el Reino Unido, ha sido justificada para evitar la especulación inmobiliaria y su impacto sobre los precios. La realidad es que su impacto sobre el mercado inmobiliario era muy limitado y su valor es meramente simbólico, aunque desde una perspectiva política es una medida golosa, pues persigue acabar con las ventajas de ricos y extranjeros. En el 2023, solo el 9,7% de las viviendas adquiridas por extranjeros superaban los 500.000 euros. En el 2022 se alcanzó el 10,13%, la mayor proporción de la serie histórica. La proporción de compras por no comunitarios era del 50,4% en el 2023 frente al 42,2% del año anterior. Esto quiere decir que, si todas las *golden visas* (3.217 en el 2023 y 2.017 en el 2022) se concentraran en viviendas de más de 500.000 euros (recordemos que se podría invertir esta cantidad en varias viviendas de menor precio), el 74,7% de estas compras de no comunitarios (el 53% un año antes) solicitaron la *golden visa*. En el conjunto de las transacciones de viviendas representaban solo el 0,5% en cada uno de los dos últimos años, aunque su proporción es más alta en sitios como Marbella, Barcelona o Baleares.

Si abrimos el análisis a viviendas compradas por extranjeros, sin considerar su precio, encontramos que en el 2023 se alcanzó el máximo de la serie con una proporción del 14,98%. Británicos, alemanes y franceses son los que más viviendas compran, seguidos por marroquíes y belgas. Las compras de extranjeros también están bastante concentradas geográficamente. Cinco provincias encabezan la proporción de compras de extranjeros y superan el doble de la media de España: Alicante (44%), Santa Cruz de Tenerife (35%), Málaga (34%), Islas Baleares (31,5%) y Girona (30%).

La tendencia actual en el caso de las compras de vivienda es la contraria a las *golden visas*. La idea es

dificultar, o incluso impedir, las compras de viviendas de extranjeros. En Canadá se prohibió en el 2023, y para un periodo de dos años, que los extranjeros compraran viviendas. Ottawa ya lo ha extendido hasta el 2027. Esta prohibición no aplica fuera de las áreas metropolitanas (CMA) o las aglomeraciones censales (CA), ni en edificios con cuatro o más unidades ni a residente permanentes o temporales que cumplan determinados criterios. En Nueva Zelanda también se aprobó en el 2018 una prohibición similar. Además, en algunas regiones de Canadá como Ontario o la Columbia Británica, se han aprobado impuestos para no residentes que gravan sus transacciones con un porcentaje adicional al que pagan los residentes. Recientemente Toronto aprobó un sobrecargo municipal adicional al de Ontario a partir del 2025.

El impacto de la demanda de los extranjeros sobre el alquiler también genera diferentes tipos de reacciones. Por una parte, se intenta reducir su demanda. En los Países Bajos las universidades reducirán el número de cursos en inglés para desincentivar la llegada de estudiantes extranjeros. En Canadá también se culpa a los estudiantes internacionales de la crisis de accesibilidad en el mercado del alquiler y se ha impuesto para el 2024 y el 2025 una reducción del 35%, exceptuando estudiantes de máster y doctorado. Por otra parte, se quiere evitar que parte del parque de viviendas en alquiler regular se desvíe al vacacional en un contexto de enorme falta de oferta. En Nueva York, la *local law* del 18 de septiembre obliga a los anfitriones a solicitar el registro de estas viviendas e impide a las empresas de alquiler compartido procesar transacciones de viviendas no registradas. Esto se añade a la prohibición de alquilar apartamentos completos por menos de 30 días. Otras ciudades también tienen limitaciones al alquiler turístico como Londres, Berlín, París, Amsterdam o San Francisco. Hace poco más de un mes, la UE aprobó un mecanismo para compartir la información de las plataformas de alquiler vacacional y el sector público, aunque la aplicación dependerá de cada país. En España las viviendas vacacionales son el 1,3% del total de viviendas, unas 340.000 según la última estimación del INE. El problema es que estas viviendas representan una proporción muy elevada en algunas zonas turísticas (Marbella, Málaga, Palma o Alicante) y el centro de grandes ciudades (Valencia, Sevilla o Granada). Muchas de estas ciudades, incluyendo Palma, Barcelona o Madrid, han puesto limitaciones. En Catalunya se aprobó el noviembre pasado el decreto ley 3/2023, que impone la solicitud de una licencia para viviendas turísticas que es válida por cinco años e impide a los municipios afectados que concedan más de diez licencias por cada 100 habitantes.

Estos son los hechos y las políticas. En el próximo artículo analizaremos los pros y los contras de las medidas para alejar a los extranjeros de los mercados inmobiliarios locales y sus efectos. |

'Golden visa' Británicos, alemanes y franceses son los que más viviendas compran, seguidos por marroquíes y belgas

Limitaciones

En Canadá y en su capital, Ottawa, o en Nueva Zelanda, han prohibido que los extranjeros compren viviendas en sus respectivos países, con algún que otro matiz