

## El apetito de los extranjeros por comprar una vivienda en España tras la pandemia

La demanda de vivienda en España por parte de extranjeros ha crecido de forma muy significativa tras la pandemia. Según los datos de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), los extranjeros compraron 125.857 viviendas en el último año hasta el 3T 2024, un 18,4% del total, lo que supone un 30,7% más de transacciones que en 2019.<sup>1</sup> En comparación, las compraventas por parte de españoles se encuentran un 17,7% por encima del nivel de 2019. No cabe duda de que la demanda extranjera es un pilar fundamental para explicar la fortaleza de la demanda de vivienda en el ciclo expansivo actual. Como veremos, gran parte de esta demanda procede de extranjeros que residen en España, un colectivo que ha ido en aumento en los últimos años, en los que se ha producido una llegada notable de inmigrantes a nuestro país.

### Diferencias entre los compradores extranjeros residentes y no residentes

Entre los compradores extranjeros se observa un comportamiento diferencial entre los que residen en España y los que no. Estos dos colectivos presentan, en general, motivos de compra diferenciados: los no residentes suelen adquirir una vivienda en España por motivos vacacionales y tienen preferencia por las zonas turísticas, mientras que los residentes lo suelen hacer por motivos laborales o educativos, y es más habitual que compren en zonas más urbanas.<sup>2</sup> También hay diferencias en cuanto al precio medio por metro cuadrado de las viviendas adquiridas: los no residentes adquieren viviendas de mayor precio por metro cuadrado (2.895 €/m<sup>2</sup> en el 1S 2024) que los residentes (1.734 €/m<sup>2</sup>) y los nacionales (1.659 €/m<sup>2</sup>).<sup>3</sup> En cuanto a las nacionalidades, los principales compradores no residentes proceden de países europeos, con británicos, alemanes, holandeses, belgas y franceses a la cabeza (48,5% del total). Entre los extranjeros residentes, los marroquíes fueron los principales compradores en el 1S 2024, seguidos por rumanos e italianos, liderando la cuota de compraventas en la mayoría de las comunidades autónomas, con la excepción de Galicia y Madrid, donde fueron los portugueses y los chinos, respectivamente, las nacionalidades con mayor número de compraventas.

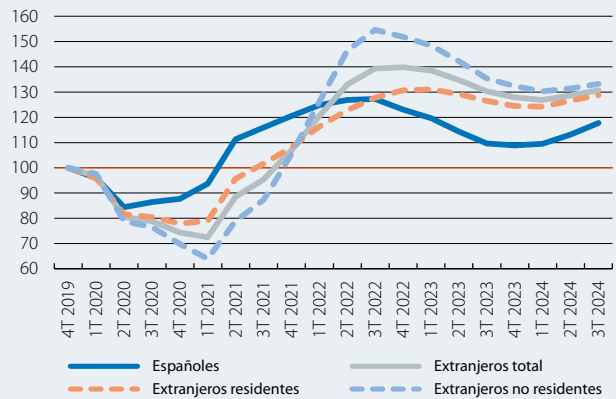
1. Según el Colegio de Registradores, las compraventas por parte de extranjeros supusieron el 14,9% del total, unas 87.600 compraventas, acumulado de cuatro trimestres hasta el 3T 2024. En este artículo, usamos los datos de MIVAU (procedentes de Notariado), porque permiten distinguir entre extranjeros residentes y no residentes.

2. Las compraventas de extranjeros no residentes representan alrededor de un 44% del total de compraventas de extranjeros (datos acumulados de cuatro trimestres hasta el 3T 2024).

3. Datos de precio medio y nacionalidades de Notariado: «Informe analítico de compraventa de vivienda por parte de extranjeros 1S 2024».

### España: compraventas de viviendas por nacionalidad y residencia del comprador

Índice (100 = 4T 2019)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En el gráfico se observa que, durante la pandemia, las compraventas de extranjeros no residentes descendieron de forma más acusada (un -30,2% frente al -22,1% de los extranjeros residentes y al -12,2% de los españoles en 2020) debido a las restricciones a la movilidad internacional en ese momento. Sin embargo, las adquisiciones de no residentes experimentaron un fuerte repunte en 2021, y especialmente en 2022, muy superior al de los residentes y españoles.

Con el aumento de los tipos de interés, las compraventas descendieron para todas las tipologías de comprador en 2023. Sin embargo, el descenso fue más moderado para los extranjeros residentes (-4,7%) que para los no residentes (-12,9%) y españoles (-11,6%), pues la subida de tipos de interés ha coincidido con una oleada migratoria<sup>4</sup> muy significativa que está impulsando la compraventa de vivienda por parte de extranjeros residentes.<sup>5</sup>

### Diferencias regionales: los extranjeros escogen zonas turísticas y urbanas

El auge de la compraventa de viviendas por parte de extranjeros no ha afectado por igual a todo el territorio, pues estas se concentran en zonas turísticas (archipiélagos y arco mediterráneo) y urbanas (especialmente Barcelona y Madrid). La tabla recoge las 10 provincias con mayor número de compraventas de extranjeros en el 3T 2024 (acumulado de cuatro trimestres). Estas provincias acapa-

4. Aumento de alrededor de 1 millón de personas extranjeras entre 2022 y 2023.

5. Para un análisis sobre la relación entre el incremento de población y el aumento del precio de la vivienda, véase «Población y precio de la vivienda en España: una relación estrecha», publicado en el Informe Sectorial Inmobiliario 1S 2024.

ran el 76% del total de compraventas de extranjeros, un 90% de las compraventas de no residentes, pero solamente el 66% de las de residentes, lo que muestra la mayor dispersión geográfica de estas últimas.

Alicante es la provincia con más compradores extranjeros, donde estos protagonizan aproximadamente la mitad del total de compraventas, con gran presencia de no residentes (68,6% del total de extranjeros). Otras provincias turísticas, como Málaga o Baleares, también se caracterizan por el elevado peso de los extranjeros no residentes. En cambio, los extranjeros residentes predominan en Barcelona, Madrid y Valencia.

### El fin de los visados de oro tendrá un impacto limitado

En 2013, se aprobó la Ley 14/2013, que permitía a personas no residentes en la UE obtener permisos de residencia en España a cambio de inversiones significativas en el país, como la compra de inmuebles por más de 500.000 euros. Según datos del Gobierno, desde que se aprobó la ley hasta octubre de 2024, se han concedido 15.149 visados de oro o Golden Visas ligadas a inversiones en bienes inmuebles, la mayoría a ciudadanos de China, Rusia, el Reino Unido, EE. UU., Ucrania, Irán, Venezuela y México. Las principales provincias de inversión son Barcelona, Madrid, Málaga, Alicante, Baleares y Valencia, que concentran el 90% de las autorizaciones concedidas en todo el territorio nacional.<sup>6</sup>

La Comisión Europea ha mostrado en reiteradas ocasiones su preocupación sobre este tipo de programas que ofrecen la residencia a cambio de inversión, dado que pueden exponer a la UE a riesgos de seguridad, lavado de dinero y evasión fiscal, preocupación que se ha intensificado a raíz de la guerra en Ucrania. Varios países están retirando este tipo de esquemas.<sup>7</sup> En España, la ley que pone fin a los visados de oro ha sido aprobada en enero de 2025 y entrará en vigor en abril. Sin embargo, el impacto de esta eliminación sobre el mercado inmobiliario debería ser limitado, pues representan una fracción muy poco significativa del total de compraventas.

*Judit Montoriol Garriga*

6. La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, deja sin contenido los artículos 63 a 67 de la Ley 14/2013 que establecían las condiciones para optar a la Golden Visa.

7. Irlanda suprimió su visado dorado en febrero de 2023, Portugal eliminó su visado de inversión inmobiliaria en 2023 y los Países Bajos suprimieron el suyo en enero de 2024. Albania tenía previsto introducir una Golden Visa en 2022, pero la Comisión Europea la instó a abstenerse.

### Top 10 provincias por compraventas de viviendas por parte de extranjeros

	Número	Variación entre 2019 y el 3T 2024	% de extranjeros *	% de no residentes **
<b>Total nacional</b>	<b>125.857</b>	<b>30,7%</b>	<b>18,4</b>	<b>44,0</b>
Alicante	28.239	35,3%	50,9	68,6
Málaga	14.094	36,1%	38,1	72,1
Barcelona	10.930	35,5%	16,6	16,9
Madrid	8.459	11,2%	10,2	13,0
Valencia	8.380	35,4%	20,4	22,4
Murcia	7.349	42,0%	28,4	57,2
Baleares	5.689	2,2%	37,7	66,8
Santa Cruz de Tenerife	4.931	24,1%	38,6	56,2
Las Palmas	4.069	15,6%	28,8	56,0
Girona	3.983	9,8%	27,6	56,5

**Notas:** Datos acumulados de 4 trimestres hasta el 3T 2024. \* Compraventas de extranjeros, en porcentaje del total de compraventas. \*\* Compraventas de los no residentes, en porcentaje del total de extranjeros.

**Fuente:** CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.