

4
5
2
ECONOMÍA
TURISMO

España, segunda vivienda de Europa

Ladrillos al sol. Los apartamentos en la costa se registran con nombre extranjero. Turistas europeos, principalmente británicos, alemanes, franceses y holandeses, compran el 50 por 100 de las viviendas que se venden en el litoral español. Aquí disfrutan de sus vacaciones, pasan largas temporadas y al final muchos se acaban quedando a vivir. España se ha convertido en el mercado de segunda vivienda más importante del mundo.

CELIA LORENTE

La demanda de viviendas en las costas españolas por parte de turistas extranjeros está registrando en los últimos años un espectacular aumento. España ha pasado de ser un lugar de veraneo a convertirse en el destino preferido para la compra de segunda vivienda e incluso de residencia permanente. El 32 por 100 de la demanda total de viviendas en España en 2003, unas 190.000 casas, fue para residencia turística, repartiéndose al 50 por 100 entre compradores nacionales y extranjeros, según la asociación de promotores Asprima. Hoy 1,7 millones de casas, de los cuatro millones existentes en las playas de nuestro

litoral, pertenecen a extranjeros y las previsiones para los próximos años anticipan un crecimiento anual en torno al 2 por 100. Para José Manuel Galindo, secretario general y presidente de la Comisión de Turismo Residencial de Asprima "la recuperación de las economías de los países emisores de turismo anticipa un crecimiento anual en torno a un 2 por 100 y estimamos que la demanda de vivienda por parte de turistas se situará en torno a las 80.000 viviendas anuales, una cifra similar a la demanda nacional". Entre los principales compradores de vivienda en España están el Reino Unido, con un 36 por 100, y Alemania, con un 23 por 100, seguidos de lejos por Francia, con un 6 por 100; Holanda, con un 3 por 100, e

Italia, con un 2 por 100. El 30 por 100 restante se divide entre distintas nacionalidades. Suecos, noruegos, belgas y rusos son ahora los principales mercados emergentes.

El perfil del comprador extranjero está cambiando. Ya no son sólo jubilados europeos que adquieren una vivienda tras vender su residencia habitual para trasladarse a España. Ahora se observa un fuerte incremento de turistas con mayor poder adquisitivo que quieren una segunda residencia en la costa española para disfrutarla en vacaciones e incluso en fines de semana. Tampoco hay que olvidar los que compran como fórmula de inversión debido al creciente atractivo del sector inmobiliario español. Los expertos calculan que en los próximos años el valor de las viviendas nuevas vendidas en la costa puede experimentar un fuerte incremento. Para este año 2004, se calcula que será del 20 al 24 por 100. Las entidades financieras



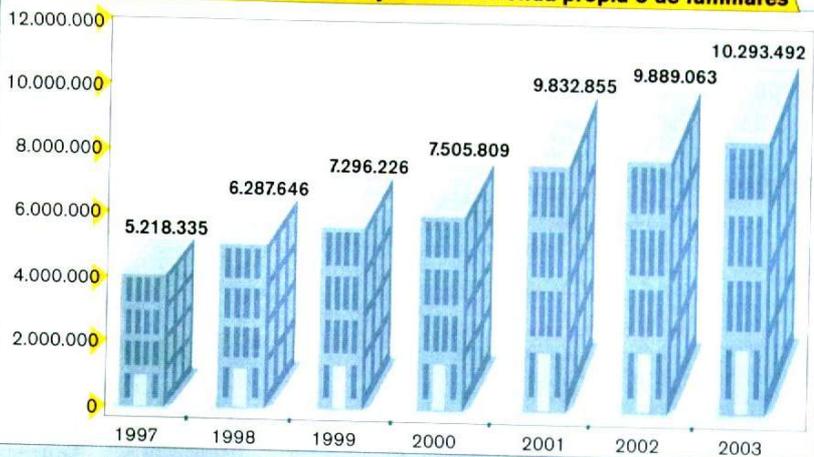
se han lanzado a explotar el alto poder adquisitivo de estos turistas y conseguir sus créditos hipotecarios abriendo numerosas sucursales en las costas. Cajas de ahorros alemanas están generalizando la práctica de firmar acuerdos con bancos españoles, como por ejemplo Bancaja o Unicaja, para que sus clientes puedan hacer uso de sus cartillas en estas entidades.

Urbanizaciones "a medida"

Según datos del Banco de España, los extranjeros se han gastado durante el año 2003 en vivienda en nuestro país 7.179 millones de euros, esto es, un 18,7 por 100 más que en el año anterior. Esta cifra no está pasando desapercibida para las promotoras, que se han puesto manos a la obra para edificar urbanizaciones *a su medida*.

Los extranjeros lo primero que vienen buscando es el buen clima, poder tostarse al sol durante casi todo el año. Pero a la hora de comprar demandan una vivienda con un nivel de calidad superior. Los constructores están realizando conjuntos residenciales muy atractivos para turistas ubicados en el interior, aunque cercanos a la costa, con una mayor vinculación a actividades de ocio y deportivas y en los que el golf es un elemento primordial. Los inversores extranjeros no consideran un factor determinante la ubicación de la vivienda *en primera línea de playa* a la hora de comprar un inmueble, frente al comprador nacional, que busca que su residencia esté lo más cerca posible del mar. Los precios de las viviendas del litoral se han disparado en los últimos años. Según el Ministerio de Fomento, en 2003 la evo-

Se duplica el número de turistas alojados en vivienda propia o de familiares



Alemanes. Ochocientas mil familias de esta nacionalidad tienen previsto venirse a vivir a España tras la jubilación. Los alemanes consideran la costa española como el lugar ideal para vivir



TURISMO

BRITÁNICOS

La hora del té llega a los pueblos españoles

En el municipio de Líber, enclavado en el Vall del Pop en la provincia de Alicante, el 55 por 100 de la población toma el té en vez de dormir la siesta. Líber es el único municipio de España en el que residen más británicos que españoles. Pero hay otros muchos pueblos en parecidas circunstancias. Bédar y Mojácar en Almería o Mijas y Benahavís en Málaga son otras localidades en las que la población británica casi supera a la autóctona. España se ha convertido en el principal destino de los turistas británicos. En 2003 doce millones visitaron España. La gran oferta de las aerolíneas de tarifas baratas es uno de los factores determinantes. Un billete de avión de Ryanair, Virgin o Easyjet de ida y vuelta no cuesta más de 100 euros y el viaje dura sólo alrededor de dos horas. España es el país favorito de los británicos para comprar una vivienda. Un 58 por 100 lo prefieren, seguido de Francia, con del 13 por 100, e Italia con el 3 por 100. Los británicos son propietarios de 330.000 viviendas en España y

el año pasado compraron unas 50.000. El clima, la forma de vida y la cultura es lo que más atrae a los británicos a la hora de elegir nuestro país. La promotora Unicasa, que tiene una larga experiencia en ventas de inmuebles a ciudadanos del Reino Unido cree que el perfil del comprador británico está cambiando. "Ya no son jubilados los que más demandan vivienda; son gente de mediana edad e incluso jóvenes que en vez de invertir en un fondo de pensiones compran una casa en España que les permite disfrutarla en sus periodos vacacionales y también sacarle una rentabilidad alquilándola a veces a sus propios compatriotas. El poder adquisitivo de estos inversores es alto y se gastan de media unos 180.000 euros en una vivienda que suele ser de dos dormitorios". Málaga, Alicante y Baleares son sus destinos preferidos. Pero los británicos no sólo vienen a España en busca de mar y playa. Cada vez son más los que se interesan por el turismo rural. En la prensa británica abundan los anuncios de casas rurales en



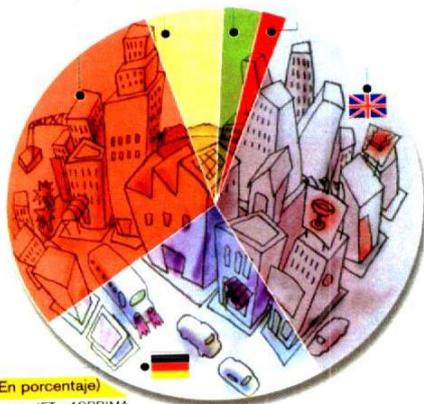
En pueblos como Bédar, Almería, los británicos casi superan a los autóctonos

España y esto ha hecho que muchos se hayan animado a descubrir nuevos pueblos del interior. Según Unicasa, "la demanda de viviendas en zonas no costeras ha aumentado considerablemente en los últimos años porque los precios son entre un 20 y un 30 por 100 más bajos que en las playas". Muchos de los que compran casa en el interior la quieren como residencia fija y no para vacaciones. Cada vez hay más familias que se trasladan a vivir a

España permanentemente o buena parte del año. Las nuevas tecnologías permiten trabajar a distancia. Según un estudio del INE, en España hay 34 municipios en los que la proporción de extranjeros supera el 25 por 100 del total de la población. Veintitrés de ellos están en la provincia de Alicante y en seis de ellos -Calpe, Líber, Els Poblets, Rojales, San Fulgencio y Teulada- esa proporción es mayor del 40 por 100.

Británicos y alemanes, los que más viviendas compran en España

País	Reino Unido
Alemania	36
Resto	30
Francia	6
Holanda	3
Italia	2



(En porcentaje)
Fuente: IET y ASPRIMA

que han descubierto el encanto del turismo rural, no sólo para veranear sino como residencia fija para todo el año.

Hoteleros inquietos

De los 52 millones de turistas que visitaron España el año pasado, más de diez optaron por alojarse en viviendas de su propiedad, de alquiler o de familiares en detrimento de los hoteles, lo que supone duplicar la cifra de 1997. Los empresarios del sector hotelero se muestran inquietos por esta tendencia. Según José Luis Zoreda, vicepresidente ejecutivo de Exceltur, asociación que agrupa a las principales empresas turísticas españolas "se está produciendo ya en algunas zonas un desfase entre la abundante oferta hotelera y la demanda turística existente. Si a esto le unimos que está creciendo de una manera notable el alojamiento de veraneantes en apartamentos y casas particulares, la descompensación puede acentuarse aún más". La preferencia por una tipología u otra de alojamiento varía sustancialmente en función de la nacionalidad de los turistas. Así, mientras alemanes e italianos prefieren el alojamiento hotelero, el turismo británico y francés se decanta principalmente por la vivienda propia o de familiares. Los turistas que eligen España recurrentemente

DESCUBRIMIENTO

● Existe una tendencia emergente que busca municipios españoles un poco apartados de la costa, más típicos, más tranquilos y menos masificados

para pasar sus vacaciones suelen alojarse en las primeras visitas en hoteles, luego, en viviendas alquiladas hasta que al final se deciden a comprar. Haber pasado unas cuantas temporadas en la zona y tener una afinidad con el lugar es lo que les empuja a dar el paso.

El sector inmobiliario sigue teniendo un atractivo importante para invertir, como lo demuestra la fortaleza que continúa mostrando la demanda, sustentada en los bajos tipos de interés. Las previsiones de construcción para el año 2004 en España oscilan entre las 500.000 y 600.000 viviendas y el mayor empuje de las operaciones de compraventa se está dando en las zonas turísticas de la costa, lo que confirma el alto dinamismo de la demanda de segunda residencia nacional, pero sobre todo extranjera.