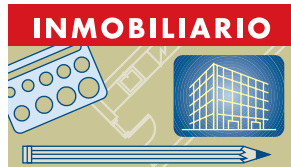


La carestía de la vivienda dispara las compras de los españoles en el exterior

Las casas, en el extranjero



Los españoles han gastado 974 millones de euros en el primer semestre en comprar inmuebles en el extranjero. No se van sólo las grandes inmobiliarias del Ibex, sino los particulares que buscan piso o segunda residencia cerca de la frontera francesa y pequeños inversores que compran fuera a bajo precio y esperan revalorizaciones



ARCHIVO

La zona de Puerto Madero, en Buenos Aires, uno de los destinos preferidos de los inversores

ROSA SALVADOR
Barcelona

Por qué pagar más dinero por una casa aquí si puedo tener otra más barata a menos de diez kilómetros? Este principio ha disparado las compras de los españoles en el sur de Francia, especialmente en Hendaya, como vivienda habitual de quienes trabajan en Irun o San Sebastián, y en la Cerdanya, como segunda residencia de catalanes que pasan el fin de semana esquian-do en el Pirineo. La frontera ha desaparecido para los inversores: con los precios muy altos y frenándose en España, los españoles dirigen sus compras a países más económicos y con mayor potencial alcista, como el este de Europa, EE.UU. o Argentina.

“Todas las promociones que se están haciendo en la Cerdanya francesa, hasta unos 25 kilómetros de Puigcerdà, son para españoles”, explica Vicenç Soler, gerente de Inmoneu, una inmobiliaria especializada en vivienda de nieve. A su juicio, en la parte francesa se puede adquirir un apartamento pequeño con un ahorro de hasta 60.000 euros respecto al precio más bajo a este lado de la línea.

El fenómeno es similar, pero de mayor envergadura, en el País Vasco francés, en la zona de Hendaya. Paula P., de la inmobiliaria Urbanibia, explica: “La gente con presupuesto limitado, sobre todo jóvenes, se va a Hendaya. Está sólo a 3 km de Irun y a 30 de San Sebastián y allí pueden encontrar estudios, más pequeños que los pisos de dos habitaciones típicos de España, pero más modernos y con

parking, por 40.000 euros menos”. La zona, como la Cerdanya, “se está convirtiendo en un mercado de españoles, pero esto se está reflejando en los precios: en los últimos cuatro o cinco años se han disparado y cada vez se acercan más a los de aquí”. Comprar en Francia deja sin derecho a aplicarse la deducción por vivienda en el IRPF pero “con ingresos bajos aun sin la deducción Francia es barata”.

El precio es también decisivo para los inversores, pues las subidas en España pierden fuelle y a diferencia de lo ocurrido a finales de los ochenta y principios de los noventa, el euro es una moneda mucho más segura que la peseta, que acabó devaluada.

Luis Dueñas, gerente de Bleuca Capital, lleva dos años vendiendo pisos y casas en Buenos Aires a españoles. “En la Recoleta, la zona alta tradicional, las viviendas valen unos dos mil euros el metro cuadrado, y el precio sube hasta los 2.400 en la zona más elitista, el nuevo barrio de Puerto Madero, donde el 40% lo compran extranjeros. O sea, por

Los españoles compran viviendas en el sur de Francia para vivir y se van más lejos, a Florida o Buenos Aires, para invertir

240.000 euros se puede adquirir un piso de lujo en lo mejor de Buenos Aires”. Dueñas destaca que el español puede obtener créditos en España, con tipos al 4%, frente al 17% de Argentina, y los alquileres –que se pueden pactar en dólares– aportan una rentabilidad del 8%. “La ventaja de acudir a una empresa como la nuestra en lugar de comprar por libre es que gestionamos la burocracia y luego el alquiler”, dice Dueñas. El negocio no es sólo de grandes fortunas: “Hemos vendido cien viviendas y muchos de nuestros clientes son pequeños inversores que se financian hipotecando su piso”.

Otro destino que ha dejado de ser exótico es Estados Unidos. Una firma de Florida, Fortune International, ha abierto oficina en Madrid para vender viviendas en Miami a los inversores españoles, sus principales clientes en Europa. La firma, que prevé facturar 78 millones este año en España, señala que los inversores se sienten atraídos por la solidez americana, el buen clima, la cercanía cultural y el dólar débil. “Salir fuera es el futuro”, resume Soler. En la vivienda de nieve, “en España la legislación urbanística es restrictiva, quedan pocos terrenos y a unos precios que ya casi espantan”.●