



MARIE FLAMAND

Viviendas en construcción en Enveigt, en la Cerdanya francesa

# Auge de la Cerdanya francesa como alternativa residencial

Los propietarios españoles crecen un 123% respecto a la prepandemia

MARIE FLAMAND  
Barcelona

¿Residir y teletrabajar en otro país a dos horas de Barcelona? Hoy en día no es solo posible, sino que desde los últimos dos años es un fenómeno en aumento en la Cerdanya francesa. Esta zona ya era popular entre los barceloneses antes de la pandemia, pero ahora se está consolidando como lugar de acogida de nuevos vecinos con ganas de adaptarse a un estilo de vida más tranquilo aprovechando el auge del teletrabajo.

La comunidad de municipios Pyrénées-Cerdagne, que agrupa la veintena de pueblos de la comarca, asegura que en el territorio hay unas 500 primeras residencias cuyos propietarios son españoles (150 en los últimos dos años) y un total de 3.000 segundas residencias, buena parte de ellas adquiridas también recientemente. Según esta administración ubicada en Sallagosa –a unos 10 kilómetros de Puigcerdà–, muchos de estos nuevos residentes se desplazan

**En la zona se han vendido más de 150 viviendas a españoles para primera residencia en los últimos dos años**

a la zona atraídos por sus parajes naturales y la posibilidad de disfrutar de múltiples actividades deportivas.

La Cerdanya es una comarca natural dividida en dos países y con la parte española repartida en dos provincias: Lleida y Girona. Cuenta con unos 30.000 habitantes (el 60% en el lado español) y en los últimos años, gracias también a proyectos impulsados por la UE, se ha mejorado la cooperación entre ambos lados de la

frontera, con el hospital transfronterizo como punta de lanza.

La pandemia supuso una caída de ventas en el sector inmobiliario, pero el freno de la actividad fue mucho menos brusco de lo esperado. Las ventas se han recuperado gracias al comprador español, que busca alternativas asequibles a sus deseos de obtener una casa fuera de la ciudad. Ahora, algunos promotores incluso vuelven a proponer vender viviendas en la Cerdanya francesa sobre plano, como antes de la crisis del 2008.

La Cerdanya francesa está menos urbanizada que la española, donde la construcción de residencias estos dos últimos años se ha multiplicado por siete, contabilizando ya 12 nuevas viviendas por cada 1.000 habi-

tantes. La Cerdanya española se ha convertido en un pequeño paraíso urbanístico con un nivel de vida muy encarecido y una creciente gentrificación: las nuevas generaciones de la comarca o trabajadores de temporada no pueden asumir los alquileres o hipotecas. La explotación intensiva de los territorios españoles ha llevado a muchos vecinos a trasladarse a otros sitios menos masificados, más tranquilos y con precios más asequibles como la Cerdanya francesa. Aquí, el precio del metro cuadrado de terreno urbanizado es mucho más barato que en el lado español, y eso incide en el coste final de la vivienda. Además, los gastos de compra (poderes notariales, abogados, impuestos...) oscilan entre el 8% y el 10% del precio de venta, mientras que en España alcanzan entre el 12% y el 15%.

Marc, empresario del sector financiero, es uno de los barceloneses que se han mudado a la Alta Cerdanya. Explica que su elección fue motivada por el estatus y por considerar Francia “una potencia mundial”. Además, apunta, el esquí es mucho más barato y competitivo en territorio galo. “Es un territorio menos explotado y más natural, menos masificado que la Cerdanya española”, concluye.

Maria, barcelonesa de 42 años, adquirió una vivienda en el 2018 para pasar las vacaciones. Cuando estalló la pandemia, eligió la Cerdanya francesa como primera opción y se trasladó allí gracias a la posibilidad de teletrabajar. Estudia fijar la residencia permanente, aunque su principal problema es que su empresa ya no le permite trabajar a distancia. Otros decidieron cambiar sus trabajos para tener la posibilidad de vivir en Francia. Javier y Rosa abrieron su nueva empresa a través de las redes sociales y las consultas online. Gracias a internet, su empresa funciona muy bien y pueden vivir en Francia sin problema, aunque un día a la semana van a trabajar a Barcelona. ●

## Cambio de tendencia

■ **La tendencia apunta a una mayor actividad de compra-venta en el lado francés que en el español, al menos desde el año pasado. Los datos del Consell Comarcal de la Cerdanya muestran que las ventas de inmuebles eran un 40% superiores en este lado de la frontera antes de la pandemia. La covid cambió la tendencia. La parte española experimentó en el 2021 un incremento del 150% de las ventas respecto a las de la francesa, debido, principalmente, al miedo a volver a sufrir restricciones y confinamientos. Pero el 2022 fue el año francés: se contabilizó un 16% más de ventas con 521 transacciones –253 de ellas realizadas por compradores españoles– frente a las 451 en España.**