

# Inmigrantes: el futuro motor de la vivienda

Siete años después de su llegada a España, un inmigrante con trabajo y estabilidad familiar puede comprar una vivienda. Unos 45.000 nuevos pisos al año se venderán a este colectivo.

AMPARO POLO. Madrid

Mosen, un egipcio de 45 años que llegó a España en su juventud y tiene varios negocios relacionados con la restauración, acaba de comprar una vivienda de 100 metros cuadrados en el centro de Madrid. Su casa es una de las más caras del edificio y sus vecinos se muestran encantados con la presencia de esta familia.

Dos plantas más abajo del mismo edificio rehabilitado del casco antiguo de la capital, dos viviendas están alquiladas por dos familias chinas, que regentan un local comercial al por mayor de la

Los expertos esperan la llegada de 200.000 inmigrantes al año hasta 2008, de entre 25 y 34 años de edad



El 5% de la población española procede de otros países y crecerá a un ritmo de 200.000 inmigrantes al año.

zona. Pagan un alquiler cercano a los 6.000 euros por las dos casas y la tienda, y los conflictos con los vecinos no han tardado en aparecer. La comunidad se queja de que no saben cuántas personas viven en estas viviendas, así como del uso de las zonas comunes, los ruidos y la diferencia de costumbres.

A unas pocas calles de distancia, varios magrebíes han alquilado un piso de 50 metros cuadrados y viven de la venta ambulante.

Todos estos casos son casos diferentes del fenómeno de la inmigración en España, que durante los últimos años ha vivido un crecimiento exponencial. La evolución del fenómeno ha dejado poco margen para reaccionar a las autoridades y a las empresas, que empiezan a ver en este colectivo una fuente de ingresos al alza.

Según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística, en España hay 2,5 millones de inmigrantes. De ellos, sólo 1,3 millones tienen los papeles en regla. En 1975 residían en nuestro país 165.000 inmigrantes. Veinte años después, la cifra ascendía a medio millón, aunque es a partir de 1995 cuando los datos se disparan. En sólo cinco años, hasta 2001, el número creció hasta cerca de dos millones de personas, lo que supone cerca del 5% de la población española.

## Niveles

A pesar de la espectacularidad de estos datos, España mantiene uno de los niveles de inmigración más bajos de la Unión Europea. Según un informe de la OCDE de 2000, España era uno de los países con menor tasa de inmigrantes, frente a Austria, Alema-

nia y Bélgica, que tienen más de un 8% de su población inmigrante.

Los efectos económicos derivados de este nuevo asentamiento de población empiezan a notarse. El sector inmobiliario puede ser uno de los que se beneficie, a medio plazo, de las necesidades de este colectivo.

**“Los inmigrantes no compran viviendas caras, pero fomentan la renovación de los pisos de los españoles”**

Según un informe realizado por Analistas Financieros Internacionales (AFI), el tiempo medio entre la llegada de un inmigrante y su acceso a la vivienda habitual es de siete años, aunque un porcentaje significativo no alcanza

su residencia en este plazo ya que regresa a su país, emigra de nuevo, o no logra una buena situación económica para realizar este desembolso.

Cuando el inmigrante llega a España, suele utilizar una vivienda provisional. Se trata, en general, de casas baratas de alquiler, en barrios con presencia de compatriotas y en condiciones de hacinamiento, señala AFI. “Lo prioritario en esos primeros momentos es resolver los trámites legales iniciales, conseguir empleo y no gastar el escaso capital que se trae”, explica el informe. En Madrid, por ejemplo, el 11% de los hogares formados sólo por extranjeros están ocupados por ocho o más personas, una cifra que ha aumentado en los últimos años.

El paso siguiente es la co-

(Pasa a pág. IV)

## Créditos a 30 años y por más del 90% del importe de la casa

Y. D. Madrid

A la hora de pedir créditos, el principal inconveniente con que se encuentran los inmigrantes es la petición por parte de las entidades financieras de aval, además de garantías adicionales, lo que lleva a solicitar porcentajes de financiación superiores al 90%. “Otra de las dificultades con las que se encuentra este colectivo es el desconocimiento de instituciones y administraciones públicas españolas, lo que les dificulta los trámites y gestiones a la hora de solicitar financiación”, señala Daniel Fernández, director general de

HipotecaGratis, una web que intermedia la concesión de créditos y que trabaja con todas las entidades financieras españolas. Para esta empresa, las hipotecas formalizadas por titulares residentes ha ido creciendo hasta “representar actualmente un 12% del negocio actual de la empresa”, precisa este directivo.

Según sus datos, la hipoteca media del colectivo inmigrante en toda España es de 98.000 euros con unas condiciones medias de: Euribor + 0,9% y un plazo de 30 años. “Normalmente siempre suelen elegir el plazo máximo; la comisión de apertura

suele estar en el entorno del 1%; en las grandes ciudades esta hipoteca es sensiblemente mayor, concretamente de 128.000 euros”. Así describe Daniel Fernández el contrato tipo que termina encontrando Hipoteca Gratis para este tipo de cliente, tras el rastreo de toda la oferta disponible en España.

El único requisito que se necesita es tener la situación en España regulada y contrato laboral. Para el caso de indefinidos, una antigüedad mínima de 6 meses y en el caso de temporales la vida laboral ha de ser como mínimo de 1 año.

nocida como vivienda de transición, que provoca una clara mejora de las condiciones de vida y suele conllevar el reagrupamiento familiar.

La tercera fase llega cuando el inmigrante puede comprar o alquilar una vivienda que considera la habitual y reúne unas condiciones óptimas. Este ciclo vital descrito por los expertos en inmigración, junto a la previsión de que España recibiera unos 200.000 nuevos inmigrantes al año hasta 2008, permiten asegurar que este colectivo se convertirá en una de las bolsas que aseguren el pujante desarrollo del mercado de la vivienda en España.

Las estimaciones del sector inmobiliario consideran que entre 2003 y 2008 se crearán en torno al medio millón de viviendas al año. La cifra se sustenta, además de por el efecto de la inmigración y el aumento de los hogares unifamiliares, por los bajos tipos de interés en España, la estabilidad del desempleo y la falta de confianza en la evolución de los mercados bursátiles.

De esa cifra, unas 242.000 corresponden a vivienda principal (la utilizada para vivir a diario) y, el resto, a segunda residencia. De la demanda de primera vivienda,

### Un mercado al alza

- Al menos 45.000 viviendas al año serán adquiridas por inmigrantes en España hasta 2008.
- El colectivo de inmigrantes se ha convertido en una de las bolsas de demanda que permitirán mantener el ritmo de medio millón de viviendas construidas al año.
- Un extranjero tarda una media de siete años en adquirir una vivienda. Compran pisos baratos, pero permiten la rotación de viviendas de los españoles.

190.000 hogares serán para españoles; unos 7.000 para inmigrantes españoles que vuelven a nuestro país; y las restantes 45.000 viviendas llegarán por parte de inmigrantes que accedan a su primera casa. En total, en los próximos cinco años, más de doscientas mil viviendas podrían ser adquiridas por inmigrantes.

#### Promotores

Los promotores inmobiliarios han empezado a analizar con atención este potencial mercado. Luis del Rivero, consejero delegado y vicepresidente del grupo de construcción y servicios Sacyr Vallehermoso, asegura que las consecuencias de la

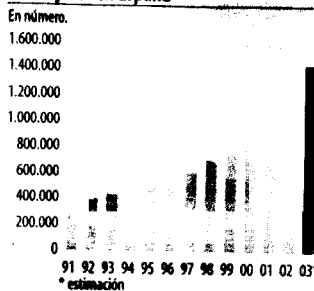
### Evolución de la comunidad inmigrante

#### Población extranjera por países

País	En porcentaje
Austria	9,3
Alemania	8,9
Bélgica	8,4
Francia	5,6
Suecia	5,4
Dinamarca	4,8
Países Bajos	4,2
Reino Unido	4,0
Irlanda	3,3
Grecia	2,7
Italia	2,4
ESPAÑA	2,2
Portugal	2,1

FUENTE: OCDE 2000

#### Extranjeros en España



EXPANSIÓN

inmigración le parecen uno de los fenómenos más interesantes de los próximos años. "Quizás no comprenden, en principio, la vivienda de Vallehermoso porque van dirigidas a un cliente de medio y alto poder adquisitivo, pero está claro que todos nos beneficiaremos de este fenómeno", explica Del Rivero. "El inmigrante tiende a comprar pisos más baratos y de segunda mano, pero quien vende esta vivienda sí puede optar a una de nuestras casas y eso redunda en nuestro negocio".

La vivienda de protección oficial (VPO) es uno de los objetivos de compra por parte de los inmigrantes, aunque la escasez de este tipo de vi-

vienda en estos momentos dificulta la adquisición de casas de nueva construcción. Sin embargo, todo el mundo consigue salir adelante. "Conozco a cuatro hermanas que llegaron hace un tiempo de

### Los grandes bancos y los automóviles de segunda mano ya notan el negocio de los inmigrantes

Sudamérica y que han decidido comprar entre todas una casa. No es lujosa, pero les sirve como inversión y para empezar a vivir en una casa que les gusta", explica una ejecutiva de una empre-

sa constructora. Mientras las inmobiliarias y constructoras empiezan a atisbar los efectos de la demanda que empieza a hacerse realidad, otros negocios como la banca y el mercado automovilístico ya han tomado posiciones para sacar partido.

#### Coches

La Asociación Nacional de Vendedores Vehículos a Motor, Reparación y Recambios (Ganvam) estima que el mercado de coches de segunda mano moverá en 2003 un volumen de negocio de seis mil euros, un 8,1% más que durante el año anterior. Según las aseguradoras, buena parte de este negocio está motivado por los inmigrantes,

que poco a poco empiezan a invertir en bienes como los automóviles.

La banca también ha empezado a prestar atención a los comerciantes y nuevos inversores procedentes del extranjero. Según algunas estimaciones, la banca española cuenta ya con cerca de 1,5 millones de clientes procedentes de otros países, pero con residencia en España.

En el caso de los grandes bancos, como Caja Madrid o BBVA, las sucursales cuentan con casi medio centenar de empleados procedentes del Magreb, Latinoamérica, el Este de Europa y China. Grandes cajas, como La Caixa y Bancaja, están en procesos de adaptación de la estrategia comercial a estos colectivos y acelerarán el acercamiento. Otras entidades, como el Grupo Santander, utilizan agentes bancarios conocedores de estos colectivos. El objetivo en todos estos casos es lograr la confianza de estas personas -que acostumbra a tener una mala imagen del sistema bancario por la experiencia en sus países de origen- y captarlos como clientes. "El acceso de un inmigrante a una hipoteca y a una libreta de ahorro es el primer paso para que llegue a comprar una vivienda", asegura un promotor.

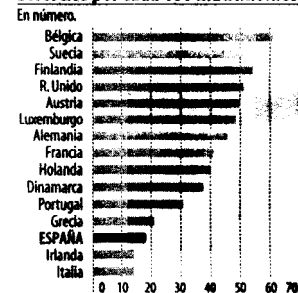
### El negocio inmobiliario de los divorcios

En España se contabilizaron 118.000 divorcios en 2002. En 1991, esta cifra era de 60.000. Según un informe realizado por Santander Central Hispano, entre 145.000 y 150.000 personas divorciadas buscan cada año una casa. Las nuevas formas de vida han provocado que el fenómeno de las separaciones haya crecido de forma extraordinaria en nuestro país y que, poco a poco, se acerque a los niveles de otros países. Por fortuna, no se llega al récord que ostenta Bélgica, donde hay un 60% de divorcios entre las parejas que llegan a casarse, aunque la media europea está más cerca. En los países de la UE, el 38% de las parejas se separa, mientras que en España este porcentaje se sitúa en el 18%. Este fenómeno también se ha convertido en una bolsa de demanda para el mercado inmobiliario. Al menos la mitad de las personas que se divorcian al año deben buscar una casa alternativa para vivir (excepto si acuden al hogar paterno o a casa de otros familiares). En España, el 21% de los hogares está ocupado por una sola persona, un porcentaje que también tiende a

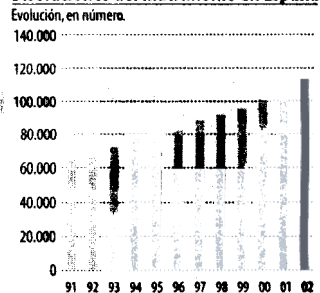
crecer y a acercarse a la media de la Unión Europea, que se sitúa en el 25%. El incremento de las familias monoparentales está provocando un incremento de la demanda de pisos de pequeño tamaño, que en otras épocas ni siquiera se planificaban. En este mismo nicho de mercado se incluyen también los jóvenes que acceden a su primera vivienda, los ancianos, que prefieren casas de menor tamaño por considerarlas más cómodas para vivir, y los casos de vejez, cada vez más frecuentes por la longevidad de las personas. La solidez de los lazos de parentesco en España, que conservan su función tradicional de unión de los miembros de la familia, impedirán que las tasas de divorcio de España alcancen en el corto plazo una convergencia total con los promedios europeos, según dice un informe de Analistas Financieros Internacionales. Sin embargo, añaden, la modernización familiar implicará un incremento de las disoluciones y el significativo aumento de las viviendas. Las previsiones indican que la demanda española creará unas 200.000 viviendas al año.

### El auge de los hogares divididos

#### Divorcios por cada 100 matrimonios



#### Disoluciones del matrimonio en España



FUENTE: Consejo del Poder Judicial. Muestreo casado.

EXPANSIÓN

Este anuncio aparece exclusivamente a efectos informativos

Diciembre 2003

### Centro Comercial y de Ocio



## AireSur

Junto a IKEA-Sevilla

### Senior & Equity Finance por importe de

# Euros 75.080.000



## Acreal Bank