

SEGUNDA VIVIENDA



De los 392.529 vascos que poseen una segunda vivienda, normalmente dedicada al esparcimiento, 249.504 son vizcaínos; 90.1780, guipuzcoanos; y 52.855, alaveses.

El 19% de las familias vascas posee una segunda residencia en propiedad

La mayor parte de las segundas viviendas de los vascos se encuentra en provincias limítrofes, en la costa mediterránea y en regiones de origen.

En Euskadi, 392.529 ciudadanos son propietarios de una vivienda de segunda residencia, lo que significa que una de cada cinco familias vascas, el 19% del total, dispone de un alojamiento de ese tipo. Ese porcentaje convierte a Euskadi en la segunda comunidad autónoma, por detrás de Madrid, que presenta un mayor índice de posesión de hogares de uso temporal. La mayor parte de las segundas viviendas de los vascos se encuentra en provincias limítrofes, en la costa mediterránea y en las regiones de origen de la población que emigró en la década de los años sesenta, según el Censo de Población y Vivienda elaborado recientemente por el Instituto Nacional de Estadística, (INE), con datos del año 2001.

Teniendo en cuenta que cada unidad familiar está integrada por una media de 2,7 miembros, el número de viviendas secundarias en manos de propietarios vascos se sitúa alrededor de 145.000. El porcentaje de propietarios vascos de segunda residencia, muy superior a la media española, (15%), denota la elevada capacidad económica y el alto nivel de bienestar de la

sociedad vasca. Sólo la Comunidad de Madrid, donde casi una de cada cuatro familias, (el 23,6%), cuenta con una segunda vivienda, se sitúa por encima de Euskadi. A continuación figuran Cataluña y Navarra con porcentajes que rondan la media nacional, según los datos del INE.

De los 392.529 vascos que poseen una segunda vivienda, normalmente dedicada al esparcimiento y disfrute del tiempo de ocio, 249.504 son vizcaínos; 90.1780, guipuzcoanos; y 52.855, alaveses. En los últimos años está emergiendo, incluso, el fenómeno de la tercera vivienda, sólo al al-

cance de unos pocos adinerados. Otro dato recogido en el trabajo del INE pone de manifiesto que la mayoría de los propietarios hace uso de estas residencias durante un periodo inferior a dos meses al año.

LUGARES ELEGIDOS. A la hora de adquirir casas para el descanso, los vascos optan por comprarlas en las provincias limítrofes, (Cantabria, Burgos, La Rioja y Navarra), en puntos muy turísticos de la costa mediterránea, (Tarragona, Alicante, Castellón y Málaga), y en los lugares de donde proceden las familias que emigraron desde los años cincuenta, (Ex-

tremadura, Castilla y Galicia). También están proliferando las viviendas secundarias en poblaciones de Huesca y Lleida, como Jaca o Baqueira, empleadas principalmente en la temporada de esquí y montaña. Una pequeña élite, (apenas 1.000 personas), dispone de una segunda vivienda en las Baleares, Tenerife y Las Palmas; mientras que casi 1.100 familias la han comprado en el extranjero, en las Landas francesas en una gran proporción.

Por municipios, el censo revela que hay 9.721 vascos con una vivienda temporal en Castro Urdiales, (Cantabria); otros 8.638 en Torrevieja (Málaga); 4.792 en Benidorm, (Alicante); 3.578 en Burgos; 1.845 en Logroño y 1.408 en Cambrils, (Tarragona). En el caso de Castro Urdiales, donde un gran número de vizcaínos ha adquirido en los últimos años un inmueble, los analistas hacen notar que muchas de estas viviendas podrían figurar ya como primeras residencias, pese a que sus propietarios sigan estando empadronados en Bizkaia, su lugar de nacimiento.

Por lo que se refiere al parque de viviendas secundarias existente en Euskadi, la cifra global se eleva a 47.863, (11.115 en Álava, 15.598 en Guipúzcoa y 21.150 en Bizkaia), lo que supone un 5% del total de viviendas familiares. Son pisos de descanso utilizados, principalmente, para los meses de verano; de los que una proporción muy elevada se encuentra repartida en las principales localidades costeras.

Los inversores europeos compran casi el 50%

Los inversores europeos copan casi el 50% del total de la demanda de vivienda vacacional en España gracias a las compras que realizan los fondos de inversión extranjeros. El hecho de que un alto porcentaje de las ventas dependa de tales fondos de inversión causa preocupación en el sector promotor, pese a que los ritmos de venta se han mantenido constantes en los cuatro últimos años.

Según los cálculos de la consultora Aguirre Newman, en la Costa del Sol el 50% de las ventas va dirigido a grupos de inversores que no tienen intención de

habitar la vivienda ni de desahacerse de ella en los 18 meses posteriores a su compra. Son compras especulativas que han hecho que el precio de la segunda residencia suba al mismo ritmo que el de la primera, más de un 17% en el último año.

Los datos de Aguirre Newman indican que los grupos españoles efectúan el 60% de la inversión. El 40% restante depende de fondos extranjeros, fundamentalmente alemanes, holandeses y británicos. También hay un porcentaje cada vez más alto de inversores procedentes de países escandinavos.

La demanda de segunda vivienda aumenta a un ritmo anual del 30%

La vivienda de segunda residencia o vivienda vacacional será uno de los pilares en los que se apoyará el sector inmobiliario español en los próximos años, según el estudio presentado el pasado 15 de junio por el Grupo i, la asociación empresarial Live in Spain, (formada por las principales empresas del sector), y la escuela de negocios IESE. Este estudio, elaborado a partir de muestras de 17 provincias costeras españolas, estima que la venta de vivienda vacacional en España crecerá en los cuatro próximos ejercicios a un ritmo de un 30% anual hasta alcanzar la cifra de 150.000 viviendas vendidas al año. De esa cifra, más de la mitad, 79.000 viviendas, será comprada por extranjeros, sobre todo alemanes e ingleses.

Este año, la demanda de segundas residencias se estima en 116.000 viviendas, también un 30% más que el año 2003. De esa cantidad, algo más de 60.000 representan adquisiciones de vivienda nueva por parte de demandantes nacionales y, el resto, supone compras de vivienda nueva y de segunda mano por parte de extranjeros.

De mantenerse las condiciones actuales, los responsables del estudio estiman que el precio de la vivienda en municipios costeros se incrementará desde mediados de 2004 hasta finales de 2005 en un 18,5% y que alcanzará un precio medio por metros cuadrado de más de 1.850 euros.

La Comunidad de Madrid, Cataluña y Andalucía constituyen los principales mercados de demanda dentro del territorio nacional. En un futuro próximo está previsto que se incremente el peso de Andalucía y descienda el de Cataluña. A medio plazo, también aumentará la importancia relativa de la demanda procedente de la Comunidad Valenciana.

COMPRADORES. En lo que a demanda extranjera se refiere, que llega a suponer el 50% del total, la primacía de británicos y alemanes se mantendrá a medio plazo, pero con el tiempo irán adquiriendo una mayor importancia mercados como el noruego o el sueco.

La Costa del Sol, la Costa Brava y la Costa Blanca son los destinos preferidos por los demandantes nacionales, británicos y alemanes. Las costas de Murcia y Almería, no obstante, serán un destino importante a corto plazo para reemplazar destinos tradicionales más saturados, hecho que se constata en la opinión de demandantes y promotores. Sin embargo, para que ese crecimiento se consolide, tanto Live in Spain como el resto de autores del estudio insisten en la necesidad de poner en el mercado productos de calidad.