

LA VIVIENDA NO TIENE POR QUÉ TEMER AL 'BREXIT'

GONZALO BERNARDOS

ANÁLISIS

Cameron no es un político normal, es sumamente especial. Afortunadamente, pertenece a una especie única. Cada vez que tiene un problema importante, en lugar de negociar con la otra parte (nacionalistas escoceses, euroescépticos), plantea un referéndum. Cree que la votación será un partido que ganará sin bajar del autobús y, si vuelve a vencer, lo habrá hecho en el último minuto de la prórroga y con la ayuda de la providencia.

El *Brexit*, entendido como la salida del Reino Unido de la Unión Europea (UE), tendría repercusiones muy negativas para dicho país. Si son equivalentes a un tiro en el pie, en el estómago o en la sien dependerá del resultado de la negociación entre el nuevo Gobierno y la Comisión Europea (CE). Dicha negociación versará, principalmente, sobre el grado de libertad del comercio de bienes y servicios, la circulación de personas y la cuantía de su aportación al presupuesto de la UE.

Indudablemente, desde la perspectiva del Reino Unido, la peor de las diferentes opciones sería el mutuo establecimiento de aranceles y otras barreras comerciales, así como una considerable restricción al libre movimiento de ciudadanos entre las dos áreas. Si ésta fuera la alternativa escogida, el país anglosajón padecería a corto plazo efectos negativos: disminución de exportaciones, reducción de la inversión foránea directa y la salida de numerosas multinacionales. Además, no sería descartable que Londres dejara de ser la principal plaza financiera europea. En definitiva, muy probablemente veríamos como Reino Unido entra en recesión, pierde empleo y la libra sufre una gran depreciación.

Esta nueva coyuntura perjudicaría al mercado residencial español, especialmente en algunas localidades costeras emblemáticas, pues los británicos son los primeros compradores extranjeros de vivienda. En el primer trimestre de 2016, han adquirido 2.814 propiedades y han supuesto el 22% de

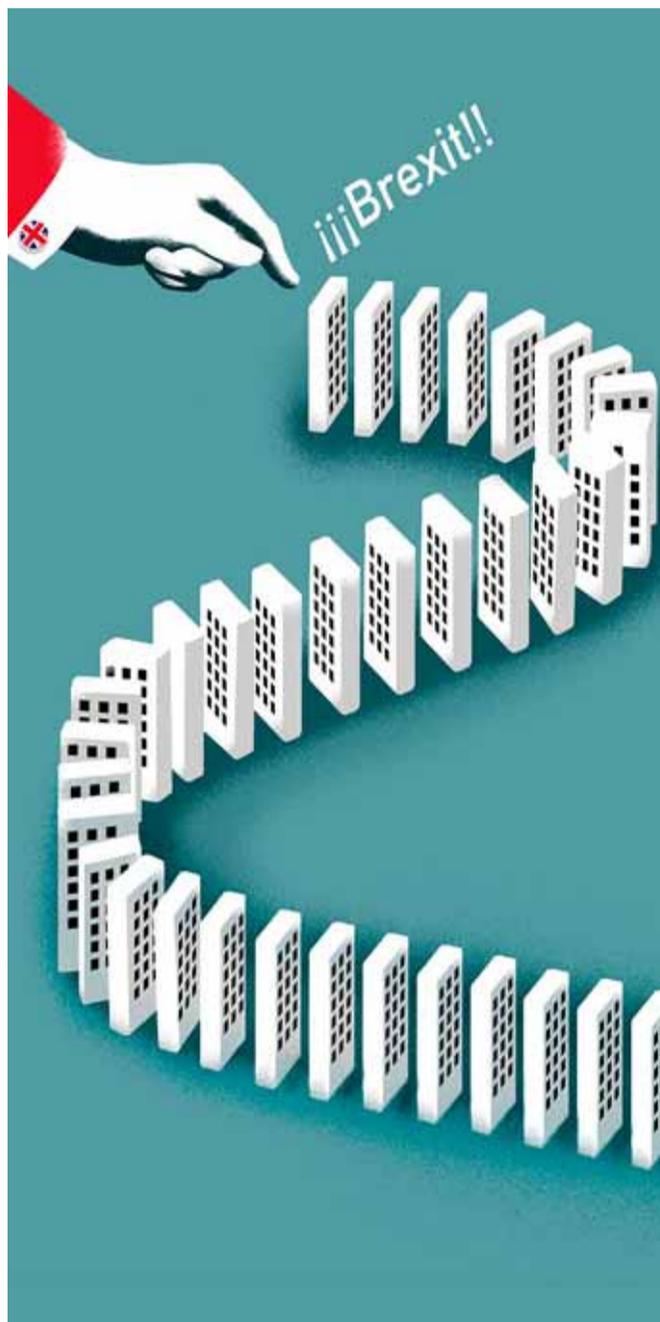
la demanda total foránea. Además, constituyen una fuente de demanda en alza, pues sus adquisiciones aumentaron un 44% respecto a 2015. Una demanda que caería considerablemente por la destrucción de empleo y la pérdida de valor de la libra, al provocar su depreciación un aumento del precio de las viviendas en moneda nacional.

No obstante, el *Brexit* también tendría efectos positivos para el mercado residencial. Uno sería el aumento de la demanda de casas de alto *standing* en Barcelona y Madrid, así como en otras ciudades europeas. Dicho incremento sería consecuencia de la pérdida de libertad de movimientos por la UE de los residentes no domiciliados en el Reino Unido. Millonarios de Asia, Europa del Este, Oriente Medio y África que adquirieron una mansión en Londres para mover libremente por el continente y beneficiarse de las ventajas fiscales de la legislación británica.

Pero el más importante efecto positivo vendría de la reacción del BCE. Para evitar un parón en la recuperación de la zona euro, mayores caídas de las Bolsas y un menor gasto de las familias y empresas, probablemente volvería a bajar el tipo de interés al que presta dinero a los bancos (hoy en el -0,4%). También inyectaría más dinero a la economía aumentando la cifra de barras libres de liquidez y el importe de las adquisiciones de deuda pública y privada. Las consecuencias serían un Euribor más negativo (en mayo se situó en el -0,013%) y un aumento de préstamos hipotecarios concedidos.

Por otra parte, no sería de extrañar que para evitar un referéndum en cualquier país de la zona euro, la CE relajara los planes de reducción de los déficit públicos de los distintos países. Un aspecto que evitaría nuevas recortes en algunas partidas del presupuesto de las administraciones públicas y permitiría a corto plazo un superior crecimiento de la economía española.

En definitiva, desde la perspectiva de la cohesión e integración europea,



SANTIAGO SEQUEIROS

**EL PARÓN INICIAL
DE LA DEMANDA
DE CLASE MEDIA SE
SE SUPLIRÍA CON
LA DE MILLONARIOS
NO RESIDENTES**

sería una gran noticia que el *Brexit* no triunfara. No obstante, si lo hace, el sector inmobiliario español no tiene por qué preocuparse, pues las repercusiones positivas superarían con creces a las negativas. En los últimos cuatro años, la situación ha dado un giro de 180 grados. Antes, cualquier cambio era negativo para el mercado residencial; ahora, casi todo es positivo. Ha llegado un círculo virtuoso.

Gonzalo Bernardos es economista y director del Máster en Asesoría Gestión y Promoción Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona.

LOS BRITÁNICOS, PRINCIPALES COMPRADORES

S. V. MADRID

Los británicos son los extranjeros que más viviendas compran en España, según reflejan las estadísticas del Anuario 2015 sobre operaciones realizadas del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles. Esta información, recogida por Servimedia, se conoce días antes de que Reino Unido vote en referéndum si sale (*Brexit*) o continúa en la Unión Europea (UE).

En el informe, los registradores explican que en 2015, tal y como viene ocurriendo a lo largo de toda la serie histórica, los británicos encabezan la compra de vivienda por extranjeros en España, con un 21,34%. Además, destacan que en 2015 se produjo un «notable fortalecimiento» con respecto a 2014, pues en ese ejercicio contaban con un peso del 16,72%.

Desde el Colegio de Registradores señalan que «la favorable evolución de su moneda con respecto al euro puede haber sido uno de los factores que más haya contribuido a este crecimiento». En todo caso, apuntan que son cuantías que están por debajo de otros años, en los que se llegó incluso a superar el 30% (31,49% en 2009), pero dejan claro que es «la nacionalidad con mayor contribución en la demanda de vivienda».

La información proporcionada por el Colegio de Registradores muestra también que del total de viviendas compradas por los británicos en 2015 en España, el 83,5% correspondió a segunda mano y el 16,5% fueron inmuebles de obra nueva.

Los segundos grandes compradores foráneos de casas en España siguen siendo los franceses, con el 8,72% del total, seguidos por los alemanes (7,33%), belgas (6,26%), suecos (5,89%), italianos (4,68%), chinos (3,97%) y rusos (3,81%).

EFICACIA | FINANCIACIÓN | GARANTÍA



www.gerco.es
inmobiliaria@gerco.es
T. 91 575 15 70



Abierto incluso sábados mañana