



Vivienda de lujo en Pontevedra en una imagen cedida por la inmobiliaria Lucas Fox.

La adquisición de viviendas por parte de fortunas foráneas ha crecido en los últimos años desde A Coruña hasta los Pirineos

## Los ricos extranjeros ponen sus ojos en el norte de España

MANME GUERRA  
Madrid

Cuando se habla de ricos extranjeros con viviendas en la costa española, la mente vuela hasta Baleares, Málaga o algunos rincones de Cataluña y la Comunidad Valenciana. Pero algo está cambiando en el sector inmobiliario de lujo, y las grandes fortunas empiezan a mostrar interés, y comprar, en zonas en las que apenas estaban presentes hasta hace unos años. Es lo que ocurre con la franja norte de la Península, desde Galicia hasta Pirineos. "Sí, se nota una subida de este tipo de compradores en las comunidades del norte", afirma rotunda Paloma Pérez, directora ejecutiva en España de Sotheby's International Realty.

Por su parte, Constanza Maya, directora de operaciones de Engel & Völkers Iberia, nombra el verano pasado cuando se le pregunta por la fecha en la que empezaron a notar un mayor número de operaciones en estas comunidades por parte de inversores foráneos. "La procedencia de los compradores cambia dependiendo de la zona. Por ejemplo, en Pirineos vemos clientes latinos con una residencia en Madrid y que adquieren otra en Baqueira Beret, o alrededores, para ir a esquiar a donde lo hacen sus vecinos de la capital.

En el Cantábrico ha habido tradicionalmente franceses, y ahora se están sumando nuevos países, como Estados Unidos".

A los estadounidenses hace referencia también, Rafael Rosendo, director de la inmobiliaria *prime* Lucas Fox en Galicia, cuando repasa los clientes que ha tenido en los últimos meses, "especialmente desde el verano pasado, cuando subió el interés por las propiedades que superan el millón de euros". Destaca que, en un alto porcentaje, sus compradores son personas "que tienen lazos familiares con Galicia". Sin desdeñar los que quedaron enamorados de la zona tras hacer el Camino de Santiago. "En julio de 2024 vendimos el triplex más caro de Vigo a un gallego que emigró a Estados Unidos. Y la semana pasada un ático en la misma ciudad a un canadiense con padre de aquí".

Destaca también Rosendo el caso de una pareja de alemanes con casa en Altea (Alicante), que decidió pagar 1,8 millones de euros por una propiedad en Galicia "para huir del calor en verano". Un ejemplo del trasvase de segundas residencias desde el Mediterráneo a "la España fresca", como se recoge en un reciente informe de CaixaBank Research. En el mismo, que estudia viviendas en general, no solo de lujo, se

lee que "el mayor incremento de compraventas por comunidades autónomas en 2024 se registró en Galicia (22,3%), La Rioja (20%), Castilla-La Mancha (19,4%), Asturias (18,6%), Cantabria (16,4%), Navarra (15%) y País Vasco (13,8%)".

"En Cantabria aún no vemos tanto aumento de los clientes extranjeros, pero sí de nacionales que cambian de ubicación por el cambio climático", asegura José Andrés, director general del Grupo Inmobiliario San Fernando.

Aunque no descartan el calor como factor a tener en cuenta en la compraventa de viviendas *prime* en el norte, la mayoría de los expertos consultados coinciden en señalar otros motivos. Uno de ellos es la privacidad que ofrecen propiedades "con mayor extensión de terreno, como tienen, por ejemplo, en Estados Unidos", cuenta Pérez. "Buscan confiden-

**El mayor incremento de compraventas en 2024 se registró en Galicia, un 22,3%**

**Estadounidenses, latinoamericanos y franceses son los más demandantes**

cialidad, sitios apartados y metidos en medio de la naturaleza", añade.

En cuanto a la tipología de producto, las casas tradicionales de piedra ganan a las viviendas de líneas más modernas que se suelen encontrar en lugares como Ibiza o Marbella. "Aquí vemos esa tendencia del lujo silencioso. Son personas con dinero que quieren pasar desapercibidas, no estar todo el día rodeadas de otros millonarios. Y huyen de las grandes concentraciones de turistas", relata Silvia Blahutova, socia gerente de Barnes San Sebastián. Ella añade un factor más a la llegada de estadounidenses en los últimos meses. "Quieren vivir en Europa por el contexto político de su país".

### El precio, la clave

La edad de los ricos también entra en juego a la hora de elegir destino para comprar casa. "Las grandes fortunas son cada vez más jóvenes y se mueven por la calidad de vida que les ofrece un lugar como el norte de España", sostiene Ana White, directora de propiedades *premium* de Knight Frank en España.

Y aunque el dinero no parece un problema para estos bolsillos, el precio de los inmuebles en el norte es más competitivo que en otros destinos de costa. "Es una diferencia abismal. Por entre tres y seis millones de euros puedes comprar auténticas maravillas. Y las operaciones se cierran entre el precio de salida y un 10% menos", explica Pérez. Mientras, Rosendo apunta que las compraventas gestionadas por su consultora "han acabado entre un 3% y un 8% por debajo de la primera cantidad que pedía el vendedor". "Son productos que tenían menos salida, por lo que el me-

tro cuadrado es más bajo que en otros lugares", argumenta Maya, quien defiende que aún es pronto para notar un impacto en los precios por la llegada de más extranjeros al norte. Una opinión que respalda la mayoría de los expertos consultados.

El último informe de Engel & Völkers, elaborado con los datos de las operaciones que llevaron a cabo en 2024, recoge subidas considerables en ciertas zonas. Por ejemplo, en Cantabria, el precio medio del metro cuadrado se situó en 4.110 euros, un 107% más que en 2023; en Pontevedra subió en 44% hasta los 2.068 euros, mientras que en Alava registró un 28% para alcanzar los 2.956 euros. Cantidades, aun así, lejanas a las que se manejan en Marbella, con sus 8.650 euros el metro cuadrado, o Santa Eulalia del Río (Ibiza) con 5.363 euros.

Es considerablemente más bajo también el porcentaje de extranjeros que adquieren propiedades en el norte de España frente a los que lo hacen en el Mediterráneo o en las islas. Según los datos del Colegio de Registradores a cierre de 2024, que no diferencian la cuantía de las transacciones, un 32,6% de los compradores fueron extranjeros en Baleares: un 27,23% en Canarias; un 28,92% en la Comunidad Valenciana y un 13,9% en Andalucía. Mirando al norte nos encontramos Asturias (5,8%); Cantabria (3,59%); País Vasco (3,66%) y Galicia (2,19%). Todas por debajo de la media nacional (14,6%).

Ya sea por el cambio climático, la privacidad, las propiedades más grandes o una mayor rentabilidad gracias a precios inferiores, lo que queda claro, en opinión de las fuentes consultadas, es que el norte de España se está convirtiendo en un lugar de interés para los ricos extranjeros.