

# Barómetro Barclays-IESE

Elaborado por IESE-IRCO

Año 1 / Número 1 / Noviembre de 2005



Universidad de Navarra

IRCO



## Índice

1 Los británicos en España: una radiografía

4 Británicos en España

más...  
[www.iese.edu/IRCO](http://www.iese.edu/IRCO)

Un total de 224.841 ingleses están empadronados en España, 136.766 tienen tarjeta comunitaria de residencia, y se estima que entre 75.000 y 100.000 residen habitualmente en el país, mayoritariamente en Andalucía y la Comunidad Valenciana.

## Los británicos en España: una radiografía

A comienzos de 2005, los Ayuntamientos españoles habían empadronado a 224.841 británicos, un 28,6% más que el año anterior. La evolución del padrón ofrece un mapa geográfico fiable de los destinos favoritos de la colonia británica en España, la más numerosa entre los ciudadanos comunitarios y una de las de más edad. Con una edad media de 51 años, los británicos son sólo superados por los nórdicos.

Los ingleses prefieren la playa: se concentran en el litoral mediterráneo, Canarias y Baleares. Vivir en España es una tendencia al alza. En la actualidad, 136.766 británicos disfrutan de permiso comunitario de residencia en España, una cifra que ha crecido en el primer trimestre del año un 6,6%. Pero también hay británicos que vienen a trabajar. En el primer semestre de 2005, 54.280 ciudadanos de Reino Unido se afiliaron a la Seguridad Social, el volumen más elevado de todos los ciudadanos de la UE, incluidos los de la

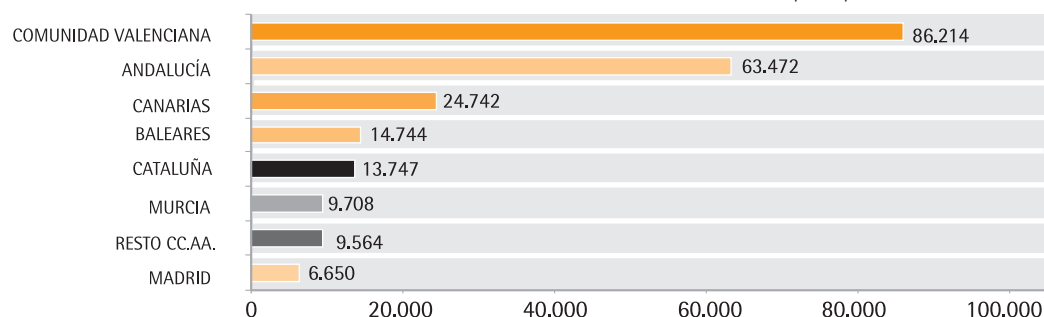
ampliación. Los británicos "trabajadores" se concentran en las zonas geográficas más turísticas, aunque en este ranking Madrid entra con fuerza con 4.180 afiliados.

### Primera y segunda residencia

Según las estadísticas económicas del Banco de España, en el primer trimestre de 2005 los extranjeros invirtieron 1.256 millones de euros en el mercado inmobiliario español. Sólo en el mes de marzo se compraron pisos por valor de 400 millones de euros.

Los extranjeros procedentes de Reino Unido, junto con alemanes, franceses o italianos, representan un 35,8% del mercado de primera residencia en la zona costera. Su peso en el mercado interior es del 6,4%. El 53% de los propietarios de los 3,8 millones de segundas viviendas costeras son extranjeros, principalmente británicos,

Empadronamiento



Fuente: Elaboración Propia a partir de datos del INE.



IESE-IRCO

# Barómetro Barclays-IESE

Noviembre de 2005



Hasta el primer semestre de 2005 se registraron 54.280 trabajadores británicos afiliados a la Seguridad Social, en su mayoría en Andalucía, la Comunidad Valenciana y Canarias. En la actualidad, casi dos de cada cinco son autónomos.

Un 53% de los propietarios de los 3,8 millones de segundas viviendas en las costas españolas son extranjeros, principalmente ingleses, alemanes y franceses. Los ingleses son el primer colectivo extranjero demandante de vivienda vacacional en España, después de los nacionales españoles.

España alberga nada menos que 300 campos de golf y otros 10 están en construcción.

alemanes y franceses. Un 30,8% de estas viviendas se está utilizando como segunda residencia, y de éstas, un 38,7% es vivienda vacacional.

El número de británicos con segunda residencia en España registró un incremento del 20% en 2004, según datos del Instituto Nacional de Estadística británico. España lidera el ranking de propiedades en el extranjero. De las 257.000 segundas residencias de británicos: 69.000 se encuentran en España, 51.000 en Francia, 5.000 en Portugal, 2.500 en Italia y 15.000 en Estados Unidos. El Instituto británico calcula que el valor de estas propiedades podría ascender a 34.595 millones de euros, una cifra que se habría duplicado en los últimos cuatro años. Los alquileres de estas propiedades permitió a los británicos ingresar unos 285 millones de euros en 2004.

En 2005, se prevé que la demanda alcance las 117.000 viviendas vacacionales, cifra que tendrá un crecimiento sostenido hasta las 150.000 viviendas en 2010. El potencial del mercado británico es alto si tenemos en cuenta que en 2020 más del 25% de los británicos tendrá más de 60 años.

Según estimaciones del Instituto de Comercio Exterior, después del récord de 2004, en que se vendieron 181.000 viviendas en la zona costera española, las ventas podrían estabilizarse en torno a las 170.000-175.000 unidades al año en el período 2005-2006.

Para el futuro, el mantenimiento de unos tipos de interés bajos en la eurozona podría mantener la fortaleza del mercado inmobiliario, aunque el estancamiento económico, en el caso de Francia e Italia, y el rápido ritmo de construcción de vivienda en España y Portugal, podrían debilitarlo.

## ¿Qué compran?

Los británicos prefieren una vivienda unifamiliar en parcela, con precios que oscilan entre 120.000 y 140.000 euros –según la Embajada Española en Londres–, que estén ubicados en zona costera, pero no necesariamente en primera línea de playa, y cerca de algún complejo turístico importante. Hasta un 19% de los británicos que compran una segunda residencia en España la

## Reino Unido, segundo socio económico de España

Reino Unido es el segundo socio económico de España. Según datos del Banco de España, Reino Unido controla el 29% de todas las inversiones extranjeras directas en España y es, además, el primer oferente neto de financiación. Así, según datos de la balanza de pagos, Reino Unido destinó a inversiones directas en España 50.163 millones de euros en 2003, que alcanzaron los 52.526 millones en 2004. Según el Registro de Inversiones Exteriores, Reino Unido ocupa el tercer puesto en el ranking mundial de inversión directa extranjera en España, y alcanza el primer puesto si se rastrea el país de origen inversor último, con 2.013 millones de euros, por delante de otros países como Estados Unidos, México o Francia.

adquiere por un precio inferior a 120.000 euros; un 17% llega hasta 150.000; un 11%, hasta 180.000, y un 23%, hasta 240.000.

## ¿Cómo son?

Los inversores británicos de vivienda costera en España presentan diferentes tipologías:

- El inversor privado de corto plazo sensible al dinamismo del mercado al que no le importa la tipología o diseño de la vivienda.
- El inversor privado a largo plazo busca una vivienda de diseño atractivo, un atractivo retorno de la inversión a través del alquiler y analiza los gastos derivados de su mantenimiento.

## Canales de compra

A la hora de buscar casa, Internet es el canal de información más utilizado por los británicos (73,9%), mientras que en un 59% de los casos funciona la comunicación verbal (boca a oreja) entre amigos y conocidos, un 56% prefiere las inmobiliarias locales y un 47,3% las revistas del sector inmobiliario. De hecho, sólo un 4,6% ha venido expresamente a España a comprar su vivienda, tras haber visitado España alguna vez, principalmente para disfrutar de sus vacaciones.

Por este motivo, las tendencias en el turismo hacia España de Reino Unido son cruciales. Muchos residentes de hoy han sido turistas en años anteriores. Reino Unido se consolidó el pasado año como el primer mercado emisor de turistas

a España. 16,4 millones de británicos eligieron España para pasar sus vacaciones, lo que supuso un crecimiento del 2,9% respecto al año anterior, un incremento menor de los registrados en años anteriores.

Cabe destacar que la estancia media de los británicos en España es de 10,2 días, por debajo de la media de los turistas extranjeros (10,7), y por primera vez el año pasado fue superior el porcentaje de británicos que organizaron sus vacaciones en España sin paquete turístico (51,6%).

## Turismo de residencia

El espectacular crecimiento del tráfico de turistas británicos ha tenido gran incidencia en las compañías aéreas de bajo coste, que han transportado en 2004 un 23,6% más de pasajeros que en 2003. Estas líneas aéreas generan ya un 35% del conjunto del tráfico aéreo entre Reino Unido y España. No obstante, aunque el número de pasajeros de las compañías aéreas tradicionales descendió un 4,7% en 2004, todavía siguen siendo las que más pasajeros traen a España.

En cualquier caso, durante el primer semestre de 2005, la llegada de turistas británicos a España ha crecido un 2,1%, y ya han visitado el país 7,2 millones de turistas británicos. En Canarias, principal destino de los turistas británicos, la cifra ha bajado un 6% debido al descenso de la contratación de paquetes turísticos (avión más alojamiento más dietas). Sin embargo, sigue creciendo en Andalucía (10,8%), Comunidad Valenciana (8,4%) y Cataluña (8,2%).

Si bien es cierto que el alojamiento extrahotelero no es el preferido por los turistas británicos hasta el momento, está adquiriendo poco a poco una importancia en este mercado. Así, en 2004, uno de cada tres turistas internacionales alojados en vivienda en propiedad era británico. Además, representaron un 39,1% de los turistas que optaron por una vivienda en alquiler, y un 59,4% de los que se decidieron por una vivienda en régimen compartido (multipropiedad) o *time share*.

En definitiva, el pasado año, un 66% de los turistas británicos que visitaron España se alojaron en establecimientos hoteleros (10,8 millones de

**Tabla 1: Factores por la cuales los británicos eligen España para fijar su segunda residencia**

Por el clima de España	42,3%
Por motivos personales o culturales	30,6%
Por la mejor calidad de vida en España	14,9%
Por ser su lugar de veraneo habitual	12,2%

turistas), frente a un 33,9% que eligió el alojamiento extrahotelero (5,6 millones de turistas). Pero mientras que el crecimiento en hoteles es de un 1,8%, en alojamiento extrahotelero alcanza un 4,9%. Dentro de este último, el crecimiento más significativo lo alcanza la vivienda gratuita, propia o de familiares y amigos, que crece un 15,7%, y en la que pasaron sus vacaciones 3,4 millones de ingleses (un 21%). Por el contrario, la vivienda en alquiler cayó un 13,5%.

**De las 257.000 segundas residencias que los ingleses poseen en el extranjero, 69.000 se encuentran en España, cifra que se incrementó un 20% en 2004.**

**Precios de la vivienda nueva por m<sup>2</sup> en las provincias costeras en los dos primeros trimestres de 2005 (euros/m<sup>2</sup>)**

Provincias	AÑO 2005		VARIACIONES	
	Trimestres		Trimestral	Anual
	1º	2º		
Andalucía	1.391,2	1.463,5	5,2	16,0
Almería	1.272,1	1.343,3	5,6	17,7
Cádiz	1.446,8	1.529,3	5,7	20,1
Córdoba	1.164,8	1.183,4	1,6	20,7
Granada	1.148,1	1.218,1	6,1	16,2
Huelva	1.281,1	1.414,3	10,4	15,4
Jaén	799,5	889,0	11,2	18,4
Málaga	1.909,2	1.985,6	4,0	12,4
Asturias	1.424,1	1.435,5	0,8	10,3
Baleares	1.890,2	1.969,6	4,2	15,1
Canarias	1.526,5	1.570,8	2,9	14,1
Las Palmas	1.540,4	1.588,2	3,1	13,7
Tenerife	1.510,3	1.551,1	2,7	14,4
Cantabria	1.623,3	1.707,7	5,2	18,6
Cataluña	1.929,1	1.992,8	3,3	11,4
Barcelona	2.177,2	2.242,5	3,0	10,3
Girona	1.646,9	1.735,8	5,4	18,4
Tarragona	1.541,4	1.607,7	4,3	13,9
Comunidad Valenciana	1.349,8	1.428,1	5,8	20,1
Alicante	1.495,2	1.590,9	6,4	16,5
Castellón	1.365,3	1.473,2	7,9	19,6
Valencia	1.236,0	1.292,9	4,6	21,9
Galicia	1.143,9	1.175,9	2,8	14,3
A Coruña	1.164,4	1.200,5	3,1	11,5
Lugo	837,6	770,6	-8,0	9,5
Pontevedra	1.248,3	1.314,5	5,3	17,9
Murcia (Región de)	1.241,8	1.326,2	6,8	18,9
País Vasco	2.444,6	2.486,2	1,7	11,9
Vizcaya	2.445,1	2.491,6	1,9	11,7
Guipúzcoa	2.492,9	2.540,3	1,9	14,4

Fuente: Ministerio de la Vivienda de España

# Barómetro Barclays-IESE

Año 1 / Número 1 / Noviembre de 2005



## IRCO



Universidad de Navarra

Más de tres de cada cinco británicos que se plantea comprar una vivienda en el extranjero elige España como destino preferido para instalar su segunda residencia.

En la misma línea, la Encuesta de Ocupación Apartamentística del INE para 2004 revela que 2.880.512 británicos utilizaron esta modalidad en sus visitas a España, frente a 6.803.960 ingleses que optaron por los hoteles. Los británicos representan un 45% de los turistas extranjeros que se alojaron en apartamentos y casi la mitad (49,3%) de los de la UE. Por comunidades autónomas, Canarias sigue a la cabeza (1,8 millones de ingleses se alojaron en apartamentos), le sigue Baleares (513.647), Comunidad Valenciana (284.481) y Andalucía (160.781). Un 85% de los turistas británicos que llegaron a España el pasado año habían visitado el país antes, lo que unido al incremento del alojamiento apartamen-

tístico, podría motivarles a adquirir una vivienda a medio plazo.

En cuanto al gasto que los turistas británicos realizan durante sus vacaciones en España, según la Encuesta de Gasto Turístico 2004 del Instituto de Estudios Turísticos, los británicos gastaron 13.073,3 millones de euros y, soportan, junto con los alemanes, el 49% del gasto realizado por los turistas en España. El gasto medio de los turistas británicos fue de 844,6 euros, lo que supone que desembolsaron unos 80,8 euros por día. Durante el primer semestre de 2005, el gasto total de los turistas ingleses se ha reducido un 1%.

## Británicos en España

	ÚLTIMO PERÍODO	VARIACIÓN INTERANUAL (2004-2005)	ÚLTIMO DATO 2004-2005	TENDENCIA
Empadronados	Enero	28,6	224.841	Al alza
Tarjetas de residencia	Marzo	16,5 (2)	136.766	Al alza
Afiliados a la Seguridad Social	Junio	13,3 (3)	54.280	Al alza
Inversión directa bruta (RIE)	Diciembre (1)	-43,7	1.319 (4)	Descenso por incremento beneficios matriz extranjera
Inversión directa bruta (país inversor último) (RIE)	Diciembre (1)	-16,5	2.013 (4)	Descenso por incremento beneficios matriz extranjera
Inversión directa neta (RIE)	Diciembre (1)	-46,2	1.127 (4)	Descenso por incremento beneficios matriz extranjera
Inversión directa (Banco de España)	2004	4,7	52.526 (4)	Al alza
Turistas	Enero-Julio	1,6	9.143.652	Ralentización del crecimiento
Gasto turístico (precios corrientes)	Enero-Julio	3,6	7.573 (4)	Al alza
Inversión inmobiliaria en España (Segundas residencias)	2004	20	69.000 (5)	Al alza

(1) Datos a diciembre de 2004

(2) Comparado con junio de 2004

(3) Comparado con diciembre de 2004

(4) Millones de euros

(5) Número de viviendas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE, Secretaría de Estado de Inmigración, Secretaría de Estado de la Seguridad Social, Registro de Inversiones Exteriores (RIE), IET, Instituto Nacional de Estadística británico y Banco de España.

### Barómetro Barclays-IESE

El IRCO, International Research Center on Organizations del IESE es un centro de investigación que tiene como vocación promover e impulsar la investigación básica de las nuevas tendencias y modos organizativos en las organizaciones humanas. Concretamente, desvelar nuevos paradigmas de la cultura organizacional, identificar los factores clave para el cambio de las organizaciones, conocer cómo las compañías gestionan sus recursos humanos para responder de manera eficaz a un entorno cada vez más competitivo.

Consejo de Redacción: Profesor José Ramón Pin; Ángela M<sup>a</sup> Gallifa, gerente del IRCO, y María Pin García.

Depósito legal: B. 47.891-2005, Publica: División Publicaciones IESE, Avda. Pearson 21, 08034 Barcelona, España. Tel.: 93 253 42 00, Fax: 93 253 43 43, [www.iese.edu](http://www.iese.edu)

Copyright © IESE. Prohibida la reproducción, total o parcial, sin el permiso escrito de la redacción. Las opiniones expuestas por el Consejo de Redacción son de su exclusiva responsabilidad.