

La compra de viviendas a tocateja se duplica en tres años y marca otro récord

El año pasado se registraron 4.535 operaciones de compraventa en la provincia de Burgos, de las cuales 1.950 se pagaron al contado y 2.585 conllevan una hipoteca

DIEGO PÉREZ LUENGO / BURGOS

La adquisición de una vivienda en dinero contante, es decir, sin necesidad de una hipoteca, es un procedimiento que puede parecer poco habitual pero que sin embargo lleva a cabo un buen porcentaje de burgaleses. Concretamente en 2023 fueron un 43% las compras que se realizaron a tocateja en la provincia de Burgos, un 15% más que la media nacional. Sus causas son variadas y van desde los altos tipos de interés hasta la adquisición de segundas residencias en el norte de nuestro territorio.

En el conjunto de España el fenómeno de pagar una casa al con-

tado ha llegado a máximos en el arranque de este 2024, pero el año pasado ya registró cifras altas que se concentraron en dos contextos muy diferentes: el primero se dio en lugares donde la vivienda es muy cara y acuden grandes inversiones de fuera o, como pasó en Burgos, la vivienda se encuentra a un precio más asequible y que no ha subido demasiado en comparación con otras provincias.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE) se contabilizaron a lo largo del año pasado 4.535 compraventas de pisos o casas en la provincia de Burgos, de las cuales 2.585 conllevan la firma de una hipoteca. Al hacer la diferencia

Los datos de Burgos están un 15% por encima de la media nacional

entre estos dos datos quedan 1.950 operaciones que se pagaron al contado. Este 43% se sitúa un 8% por encima de las cifras del 2022, donde se registró el porcentaje más alto de la última década.

Las razones de esta subida, se-

gún la Asociación Usuarios Financieros, se centran en los altos tipos de interés de las hipotecas, el valor refugio del ladrillo o el «efecto expulsión» que se experimenta en zonas como el País Vasco, donde algunos de sus habitantes acuden a localidades del norte burgalés para adquirir segundas residencias por la diferencia de precios.

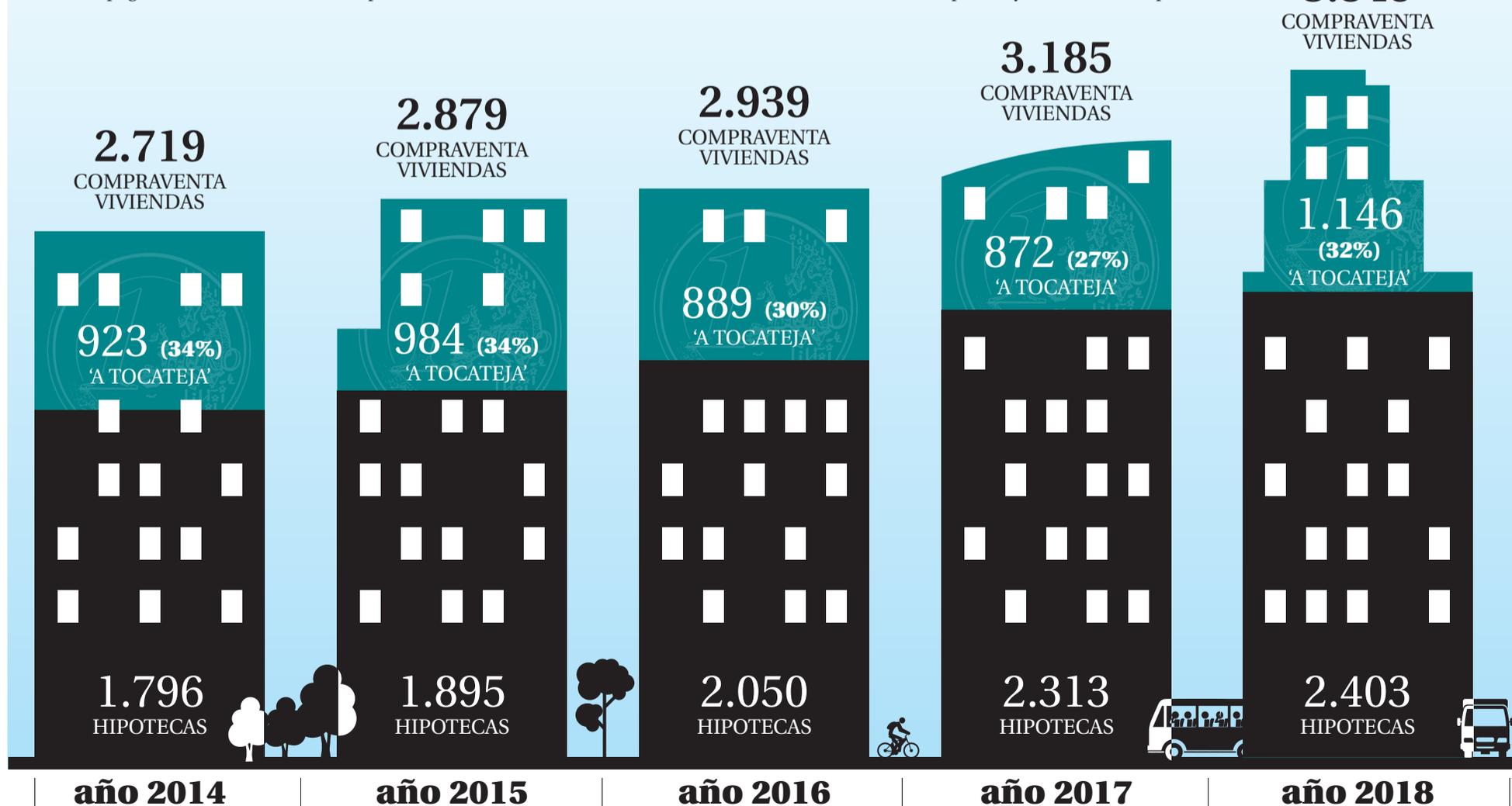
En ciudades como Burgos, como explica Antonio Luis Gallardo, responsable de estudios de Asufin, también influye que «sigue habiendo vivienda accesible y se permite pagarlo en la totalidad o en algunos casos dejando cantidades muy pequeñas que no llegan a pasar por hipoteca y lo hacen como presta-

mo personal, quedando computado como dinero en efectivo».

Gallardo también apunta que en el territorio burgalés coincide que la «dinámica económica es positiva», lo que sumado a lo explicado anteriormente, da respuesta al por qué se ubica por encima de la media nacional, donde en 2023 se registraron 584.402 operaciones de compraventa de pisos o casas entre las cuales 163.473 se realizaron a tocateja. Este 28% está 15 puntos por debajo de la estadística en Burgos pero hay más ciudades donde se dan fenómenos similares.

Un ejemplo son Guadalajara o Ciudad Real, donde la cercanía a Madrid lleva a muchas personas a buscar piso allí. Las grandes poblaciones como la propia capital madrileña o Barcelona cuentan con un volumen alto de operaciones de este tipo, pero se alejan de la realidad de Burgos dado que «muchas de las ventas al contado se establecen por encima del millón de euros». En el levante peninsular y en las islas, tanto Baleares como Canarias, son habituales las inversiones extranjeras que no precisan de una hipoteca.

Por contra, localidades como Cuenca, tienen una vivienda «muy accesible» pero ha habido descen-



al día Una estrategia para la vivienda



La vivienda está llamada a convertirse en uno de los grandes retos de la política nacional, autonómica y local de los próximos años. La compra de pisos al contado, la expansión de las viviendas turísticas y la subida de los precios de venta y alquiler acaparan grandes titulares por el contraste entre la riqueza que acaparan

las grandes fortunas y las dificultades que tienen hoy en día los jóvenes para poder adquirir su primer hogar. Es necesario encontrar la fórmula para facilitar la emancipación de los jóvenes y proteger también a un sector en ocasiones demonizado pero que constituye una de las principales fuentes de riqueza y de generación de empleo del país. Hace falta una estrategia. /J.M.



El 70% de la riqueza de los españoles está en el ladrillo. / LUIS LÓPEZ ARAICO

los en los pagos al contado porque cuenta con «mucha oferta y el atractivo se está perdiendo».

VALOR REFUGIO Y ALQUILER. La visión de la vivienda como un valor refugio hace que muchos compradores opten por hacerse con una segunda residencia. De ellos, «un porcentaje bastante elevado» lo hacen a tocateja y entre los usos que les dan destacan el del alquiler. «Lo normal es que no dejes el piso vacío e intentes conseguir ganancias desde el principio, aunque esperas que en el largo plazo el beneficio sea mayor o que vaya subiendo con respecto al precio de tu compra», declara Antonio Luis Gallardo.

El propio responsable de Estudios de Asufin recuerda que los españoles en el ahorro «somos muy clásicos» y, «o lo depositamos en cuentas corrientes, o lo tenemos en el ladrillo». Según su análisis, el ladrillo es precisamente el «principal activo de los españoles», dado que más del 70% de la riqueza de las personas nacionales está en sus

propiedades de viviendas.

La evolución que esperan desde Asufin para los próximos años es que suban los volúmenes de compra en general dado que se ha producido una «cierta espera a que bajaran las hipotecas». Esto supondrá un escenario en el que «va a haber más operaciones para el que pueda hipotecarse pero a su vez va a seguir siendo atractivo comprar viviendas a tocateja para quien tenga dinero en el bolsillo».

En lo que respecta al tipo de hipoteca, los españoles siguen optando por la opción mixta en la cual de tres a cinco años se establece un tipo fijo y luego pasa a variable «para tener seguridad durante los primeros años». Gallardo declara que a su vez «empieza a haber movimiento para hacer más atractiva la fija».

DECLARACIONES

ANTONIO LUIS GALLARDO
ASOCIACIÓN USUARIOS FINANCIEROS (ASUFIN)

«Los altos tipos de interés de las hipotecas, el valor refugio del ladrillo y la accesibilidad de la vivienda en Burgos son algunas de las razones de la subida»

«En ciudades como Madrid muchas de las ventas al contado se establecen por encima del millón de euros»

