Difusión: 300.297
Audiencia: 1.169.000

EL MUNDO

28/05/04

Mauri es un colombiano de 29 años que vive con Diana, de 27, y el hijo de ambos. Pagan una hipoteca de 174.000 euros. / RICARDO CASES

Inmigrantes: el 'miniboom' que viene

ESTE COLECTIVO LLEVA POCO TIEMPO COMPRANDO VIVIENDAS EN NUESTRO PAÍS -ACTUALMENTE 45.000 AL AÑO-, PERO SE ESPERA UN CRECIMIENTO CONSIDERABLE A PARTIR DEL PRESENTE EJERCICIO

BENITO MUÑOZ

El colectivo de los inmigrantes no sólo ha experimentado un crecimiento notable en España en los últimos años, sino que ha impulsado la demanda de pisos en propiedad, haciendo crecer a su vez la concesión de hipotecas a medida que la regularización del colectivo se produce.

SU VIVIENDA ha conversado con extranjeros de distinta condición, aunque, básicamente se ha centrado en el inmigrante de a pie, aquél que llega a nuestro país para buscar un trabajo y labrarse un futuro que se presumía oscuro en su lugar de origen.

Según los datos de varios estudios, los inmigrantes tienden a comprarse una casa tras pasar un tiempo de adaptación en España, conseguir un trabajo estable y pensar que el alquiler ya no es suficiente para ellos.

«Alquilar es tirar el dinero». Es la conclusión a la que llegan muchos de ellos después de observar que las cuotas de las hipotecas pueden llegar a ser más bajas que sus antiguos arrendamientos.

Los inmigrantes, a la hora de solicitar un préstamo hipotecario, suelen pedir entre el 90% y el 100% del valor total de la casa que van a comprar, que es, habitualmente, de segunda mano.

Sin embargo, este colectivo tiene grandes problemas para la adquisición de su primera vivienda, por cuanto sus sueldos son bajos y las entidades bancarias siempre piden avales que puedan justificar el pago periodico.

Recientemente, los ciudadanos ecuatorianos, representados por Dora Aguirre, presidenta la asociación Rumiñhaui, han reclamado a la Administración préstamos hipotecarios en las mismas condiciones que los que disfrutan los autóctonos. PÁGINAS 2 Y 3

Difusión: 300.297
Audiencia: 1.169.000

EL MUNDO

28/05/04

ALVARO, 48 AÑOS, COLOMBIANO. Lleva 13 años en España. Es responsable de Aculco (Asociación Cultural por Colombia e Iberoamérica). Lleva cuatro años pagando una hipoteca de 138.000 euros por su piso, de tres habitaciones. / RICARDO CASES

FRANCISCO, 33 AÑOS, ECUATORIANO. Llegó a España en 1999. Trabaja de camarero y paga su hipoteca, a 25 años y de 110.00 euros, desde julio de 2002. Vive con su mujer, Sandra (en la imagen), en un quinto piso sin ascensor que tiene dos dormitorios. / RICARDO CASES

Los inmigrantes, el nuevo «miniboom» en la venta de primera vivienda en España

LA ADQUISICIÓN DE UNA CASA COBRA PROTAGONISMO EN UN COLECTIVO QUE NO DEJA DE CRECER EN NUESTRO PAÍS

BENITO MUÑOZ

El crecimiento de la inmigración en España es constante en los últimos años. Esto, unido al asentamiento de muchas familias, hace que al colectivo se le comience a tener en cuenta no sólo en el mercado de trabajo, sino en el de la compra de su primera vivienda.

El sector, que sufre ya el agotamiento de la demanda que se produjo con ocasión del denominado *baby boom*, está cada ejercicio más abocado a considerar que los inmigrantes compren una vivienda. Pensar en ellos como ciudadanos de a pie en nuestro país es necesario para establecer la igualdad de derechos marcada para todos por la Constitución.

Mucha gente se pregunta, y ellos los primeros, si tienen tanta dificultad para encontrar trabajo, cómo pueden comprarse una casa. Existen varios tipos de inmigrantes, pero del que se va a ocupar SU VIVIENDA es, fundamentalmente, de aquél que se va de su país en busca de oportunidades y elige España como lugar para vivir y, además, tras varios años de esfuerzo, logra un trabajo y, por tanto, la forma de financiar una casa.

Francisco José Córdova es un ecuatoriano de 33 años que vive feliz en España desde que se trasladó a Madrid, «el 26 de mayo de 1999», fecha que retiene en la memoria y que pronuncia de carrerilla. «Para comprar una casa en Ecuador, tienes que hipotecar a tus hijos y a tus nietos de por vida. Aquí, hasta he podido comprarme un coche», asegura orgulloso.

> «Para comprar una casa en Ecuador, tienes que hipotecar a tus hijos y a tus nietos de por vida»

Francisco José representa, tal vez, a uno de los inmigrantes típicos, según los analistas. Así, la empresa de mediación financiera HipotecaGratis, considera que el «modelo medio de inmigrantes que adquieren una vivienda es un matrimonio, en el que trabajan los dos y tienen uno o dos hijos», en palabras de Julio Encina, responsable de Comunicación. Si es en Madrid, el inmigrante habitual desempeña su trabajo en el sector servicios. En la costa se desenvuelven en otros sectores ocupacionales.

Los jóvenes

Según Encina, cuya entidad financia hipotecas tanto para jóvenes como para inmigrantes, la adquisición de pisos por parte de jóvenes españoles «se ha frenado tras las elecciones generales en espera de las medidas del nuevo Gobierno».

La compra se impone en un colectivo que, según el último informe del delegado de Gobierno de Inmigración, crece a un ritmo anual en España del 20%. Si bien el alquiler es la primera salida del inmigrante cuando llega a nuestro país, después, muchos piensan en pagar una casa. «Antes vivíamos cuatro en un piso de una habitación y pagábamos 480 euros de alquiler, afirma Mauri, un colombiano de 29 años que ahora afronta el pago de una cuota mensual de 721 euros.

El principal problema de un inmigrante, que parte habitualmente de un sueldo bajo, es, además de una situación laboral estable, lo que implica tener al día la regularización de papeles, la presentación de avales exigida por los bancos.

En este sentido, el colectivo de ecuatorianos de Madrid, representado por la asociación Rumiñhuai, presidida por Dora Aguirre, se ha quejado recientemente en la misma Asamblea de Madrid para reclamar «créditos hipotecarios en las mismas condiciones que tienen los autóctonos». Así se expresó Aguirre tras recordar que los inmigrantes ecuatorianos están mostrando una «tendencia a comprar vivienda propia», en los dos últimos años.

> El problema principal para este grupo es que los bancos piden la presentación de avales

El inmigrante suele necesitar un porcentaje de financiación de su casa, normalmente de segunda mano, muy superior a la media y es habitual que solicite el 100% del precio y que no baje del 90%.

Datos de un informe de Analistas Financieros Internacionales estiman que el colectivo de inmigrantes comprará 45.000 viviendas anuales en España. En HipotecaGratis se espera un gran aumento en la compra de vivienda en 2004. «Estamos en el principio del *boom* del acceso de los inmigrantes a una primera vivienda», apunta Julio Encina.

Mauri, que ha pasado unos meses en el paro y vuelve a ejercer su profesión de carnicero, «porque no he dejado de buscar», siempre vio claras las razones de la compra. Empezó a pagar su hipoteca en junio de 2003, cuando tenía un trabajo estable. «Es más rentable comprar un piso que estar viviendo de alquiler», afirma.

En los malos momentos, para pa-

Difusión: 300.297
Audiencia: 1.169.000

EL MUNDO

28/05/04

ROSA, 31 AÑOS, VIETNAMITA. Llegó a España a los seis años. Paga con su familia (en la imagen, con su sobrino) una hipoteca de 87.100 euros y tiene una casa de protección oficial desde mayo de 2003. / RICARDO CASES

gar la casa, Mauri es ayudado por su hermano Rober, de 33 años, que trabaja en una gran superficie.

Los mayores colectivos de inmigración en España se encuentran en Madrid, Cataluña, Levante y Canarias. Por los precios de los pisos en Madrid capital, la tendencia que siguen es marcharse a la periferia en busca de viviendas más asequibles económicamente.

Hay inmigrantes que no responden al perfil medio y que, tras muchos años de residencia, su trabajo les permite adquirir una vivienda. Es el caso de Álvaro, un colombiano de 48 años, que lleva en España desde 1991 y que empezó a dedicarse a trabajos sociales. Fundó una ONG un año después, y hoy es muy conocida entre sus compatriotas y el conjunto de los latinoamericanos residentes en España. Se trata de Aculco (Asociación Cultural por Colombia e Iberoamérica).

Era profesor universitario en Bogotá y lleva casi cuatro años pagando su casa. «Pedí una hipoteca de 126.000 euros, pero con los gastos se puso en 138.000 euros». A pesar de tener una formación universitaria –realizó el doctorado de filosofía en la Universidad Complutense de Madrid–, no le ha sido fácil tener un piso en propiedad.

«Estar en alquiler es tirar el dinero», afirma. Su piso tiene tres dormitorios y 87 metros cuadrados.

> «Una casa como la mía la alquilan por 950 euros y con la hipoteca pago 600 euros mensuales»

«Una casa como la mía la alquilan por 950 euros y con la hipoteca pago 600 euros mensuales». Es divorciado, no tiene hijos y vive solo. Los servicios sociales son su vocación desde que está en Madrid.

Los inmigrantes que han solicitado una vivienda protegida son muchos, pero pocos los adjudicatarios. En concreto, en la última convocatoria de la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) de 2003, sólo el 2,7% son inmigrantes que han tenido la fortuna de acceder a viviendas en régimen de alquiler con derecho a compra pasados 10 años.

En Legazpi, en una zona de viviendas protegidas de le EMV, reside Rosa Trinh, una vietnamita de 31 años. Vive, con su madre, cuatro hermanos y un sobrino, en un dúplex de cuatro dormitorios cuya hipoteca es a 20 años y su importe de 87.100 euros. La casa tiene 90 metros cuadrados y la habitan desde mayo de 2003. La familia Trinh solicitó la posibilidad de acceder a su nuevo hogar hace más de cinco años. Rosa se encuentra en paro en la actualidad, «pero mis cuatro hermanos trabajan y mi madre tiene un puesto de helados en verano».

> La cuantía media de un préstamo en España es de 98.000 euros y en una gran ciudad, de 128.000

No es precisamente el oriental el colectivo más numeroso de la Comunidad de Madrid. Según el último censo realizado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), que data de 2001, los colectivos de Ecuador, Colombia y Marruecos son los más amplios.

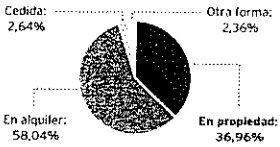
El crecimiento en las hipotecas es un hecho en entidades financieras como Caja Madrid. Desde 1998, esta institución ha subido del 3% de hipotecas concedidas a extranjeros al 15% de 2003.

Éste no deja de ser un dato que señala con claridad por dónde van los tiros en materia de compra de vivienda de los inmigrantes.

La hipoteca media del colectivo inmigrante en España es de 98.000 euros, según un informe de HipotecaGratis. Las condiciones son de Euribor más 0,9% y el plazo se aproxima a los 30 años. En las grandes ciudades, sin embargo, la hipoteca es mayor, de unos 128.000 euros. El *miniboom* está en marcha.

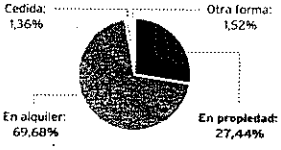
Previsiones de la población extranjera y la vivienda

■ Régimen de tenencia de viviendas de extranjeros en España



	2001		2010	
	5% de extranjeros		Si crece un 9%	Si crece un 12%
Total extranjeros	1.548.941	100%	4.000.000	5.500.000
En propiedad	**572.550**	36,96%	**1.478.400**	**2.032.800**
En alquiler	899.038	58,04%	2.321.600	3.192.200
Cedida*	40.837	2,64%	105.600	145.200
Otra forma	36.480	2,36%	94.400	129.800

■ Régimen de tenencia de viviendas de extranjeros en Madrid



	2001		2010	
	6,68% de extranjeros		Si crece un 9%	Si crece un 12%
Total extranjeros	362.617	100%	395.252	406.131
En propiedad	**99.500**	27,44%	**108.457**	**111.442**
En alquiler	252.692	69,68%	275.411	282.992
Cedida*	4.916	1,36%	5.376	5.524
Otra forma	5.509	1,52%	6.008	6.173

(*) Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa, etcétera.

FUENTE: INE. M. L. / EL MUNDO

Extranjero rico, extranjero pobre

Al hablar de inmigrantes todo el mundo ser refiere al colectivo más humilde. Pero en España hay un amplio sector de inmigrantes de lujo o residencial. Es el colectivo que, desde hace años, va creciendo en la adquisición de una vivienda, preferentemente, en la costa.

Según un informe de la consultora Aguirre Newman, «España se ha configurado en estos últimos años como el principal destino de Europa Occidental para fijar su residencia turística por parte de muchos ciudadanos europeos, principalmente británicos, alemanes y nórdicos».

El crecimiento de extranjeros de la tercera edad que buscan las buenas temperaturas ha elegido España para su retiro. Un estudio de Primer Grupo Inmobiliaria sitúa a la inmigración de la tercera edad en un millón de personas en 2003. Según el mismo análisis, en 2008 este colectivo crecerá hasta un total de 2.850.000.

El poder adquisitivo de estos colectivos es mucho mayor que el inmigrante de a pie. Sus altas jubilaciones o pertenecer a un estrato social alto en su país condiciona la elección de la costa, que, en Europa tiene a España como una de las grandes atracciones para ellos.

Entre los datos aportados por el INE se deduce (ver el cuadro) que casi el 37% de los inmigrantes tiene casa propia o está pagándola, aunque dada la fecha de los mismos, 2001, ha podido variar en los últimos años. Lo que es seguro es que estos números irán en aumento a medida que lleguen más inmigrantes y se asienten laboralmente en nuestro país.

Los extranjeros comunitarios, en su gran parte lo componen jubilados, con casa propia o en régimen de pago es del 43%, según aseguró recientemente Carmen Alcaide, presidenta del INE.

El encarecimiento de los precios de la costa puede ser, en un futuro, un inconveniente para que el jubilado comunitario medio deje de pensar en las zonas costeras de España para vivir. La labor de promoción de las viviendas y el coste de las mismas serán factores determinantes para los extranjeros ricos. Los otros, hacen lo que pueden.