



**COMILLAS**  
**UNIVERSIDAD PONTIFICIA**

ICAI

ICADE

CIHS

**TRABAJO DE FIN DE GRADO ADMINISTRACIÓN Y  
DIRECCION DE EMPRESAS**

**5º E3 C**

**Gonzalo Lozano Fernández**

**Tutor: Aldo Colussi**

**Análisis del impacto económico de la creciente inmigración venezolana en España, concretamente en el mercado inmobiliario. Estudio de las principales razones y sus consecuencias.**

# ÍNDICE:

1. Justificación y contextualización del tema elegido, páginas 3 y 4
2. Objetivos del Trabajo de Fin de Grado, página 5
3. Metodología de Investigación, página 6
4. Resumen ejecutivo & Abstract, página 7
5. Conceptos clave & Key words, página 8
6. Razones de la creciente migración venezolana, páginas 9 a 14
  - 6.1 Crisis económica, páginas 9 a 11
  - 6.2 Crisis social y seguridad, páginas 11 a 14
7. Motivos para la elección de España como principal destino, páginas 15 a 18
  - 7.1 Razones culturales, página 15 a 16
  - 7.2 Ley de Memoria Histórica y Ley de concesión de la nacionalidad a los judío-sefarditas, páginas 16 a 18
  - 7.3 Madrid como destino principal, página 18
8. Consecuencias directas de esta en la economía española (exceptuando el mercado inmobiliario), páginas 19 a 21
9. Análisis de las tendencias del mercado inmobiliario en Madrid, páginas 22 a 26
  - 9.1 IPC e IPV, páginas 22 a 24
  - 9.2 Expectativas en el mercado inmobiliario, páginas 24 a 26
10. Consecuencias de la inmigración venezolana en el mercado inmobiliario, páginas 27 a 29
  - 10.1 Discriminación en el acceso a la vivienda, páginas 27 a 28
  - 10.2 Efectos directos en el mercado de la inmigración venezolana, páginas 28 a 29
11. Conclusiones principales extraídas del estudio del tema, páginas 30 a 32 y
12. Bibliografía, página 33 a 36

## 1. JUSTIFICACIÓN Y CONTEXTUALIZACIÓN DEL TEMA ELEGIDO

Es evidente que, en los últimos años, debido a la gravísima situación económica y social que se vive en Venezuela en la actualidad, que se estudiará más adelante, la población venezolana con oportunidad económica de salir del país ha emigrado con urgencia, y sus principales destinos han sido, según Tomás Castillo Crasto y Mercedes Reguant Álvarez en *“Percepciones sobre la migración venezolana: causas, España como destino y expectativas de retorno”*, Miami y sobre todo Madrid

Como consecuencia de esto, la economía española ha experimentado importantes consecuencias, principalmente en el mercado laboral y el inmobiliario. Los precios de la vivienda en los últimos años en Madrid, según un informe publicado por el Registro de la Propiedad, citado en la bibliografía, el precio de la vivienda en Madrid ha aumentado drásticamente, estando de nuevo acercándonos a niveles del boom inmobiliario, y en parte es como consecuencia de esta creciente inmigración. Este tema, por lo tanto, está cobrando en los últimos tiempos una gran importancia, ya que la inflación de los precios de la vivienda afecta enormemente a los ciudadanos españoles, que como consecuencia de esta inmigración están a su vez viendo incrementado su patrimonio si tienen una vivienda en propiedad, y a la vez encareciendo el coste de la vivienda y por tanto de la vida de los ciudadanos españoles.

Por lo tanto, considero de especial interés y relevancia este tema y realizaré un análisis al respecto en mi Trabajo de Fin de Grado.

En cuanto a analizar que se ha escrito ya sobre este tema, considero de gran interés y uno de los trabajos principales que voy a utilizar como fuente para la elaboración de este trabajo, es el publicado en una revista conjunta de la Universidad Pontificia de Comillas junto con Universidad de Barcelona, escrito por Tomás Castillo Crasto y Mercedes Reguant Álvarez titulado *“Percepciones sobre la migración venezolana: causas, España como destino y expectativas de retorno”*, que como indica su título versa sobre las causas de la creciente inmigración venezolana, haciendo especial hincapié en que históricamente Venezuela siempre fue un país receptor de inmigrantes, tendencia que ha cambiado ahora con España, tradicionalmente, sobre todo durante los primeros tres cuartos del siglo XX, 2ª República, Guerra Civil Española y dictadura franquista, un país inmigrante. Sobre estas razones, principalmente los regímenes dictatoriales que han existido en Venezuela en los últimos años, con Chávez y Maduro a la cabeza, también versa el trabajo de Javier Corrales y Manuel Hidalgo en la publicación *“Desafíos”*, titulado *“El régimen híbrido de Hugo Chávez en transición (2009-2013)”* que narra las evoluciones en los regímenes gobernantes en Venezuela hasta llegar

a la cuasi dictadura actual y como consecuencia la pérdida de apoyo tanto en los sectores más pobres de la población, sustento durante muchos años del Régimen, como en las esferas más ricas, que son las que ahora están emigrando a España. Para sustentar esta idea, comprobando los datos del Instituto Nacional de Estadística (**INE** en adelante), podemos observar que en Madrid a día de hoy viven más de 30,000 venezolanos, de un total de 95,000, casi un tercio de los que viven en todo el país residen en Madrid. Estos además coinciden con ser las rentas más altas de los inmigrantes venezolanos, ya que las que viven fuera de las grandes ciudades se dedican principalmente a labores domesticas o de agricultura.

Finalmente, y centrado más ya en el amago de segundo boom inmobiliario que estamos viviendo, son interesantes las estadísticas que publica anualmente el INE acerca del precio de la vivienda respecto comparado con la inflación, medida a través del Índice de Precios del Consumo (en adelante **IPC**), en los últimos años en España, que como he comentado más arriba se acerca a niveles previos a la crisis financiera e inmobiliaria que sufrió la economía española entre 2008 y 2012. Si miramos las estadísticas del INE al detalle (cuya base de datos utilizada se encuentra en la bibliografía), la tasa de variación anual de la vivienda en España, el segundo trimestre de 2018 es del 7,0% para viviendas de segunda mano, que son la mayoría en las zonas donde se están asentando los inmigrantes venezolanos (como ya hemos comentado tienen predilección por el Barrio de Salamanca en Madrid, donde apenas hay nuevas construcciones), y el índice general en un 6,8%. Esto quiere decir que los precios de una vivienda son hoy un 6,8% más caros que hace un año por la misma vivienda. Si nos centramos solo en Madrid, zona que analizaremos más en la realización de este trabajo, vemos que este fenómeno no se reduce solamente a la capital, puesto que la variación anual del segundo trimestre es del 6%, cifra enorme pero no inferior a la que ya hemos visto a nivel nacional. Será interesante a lo largo del trabajo hacer esta comparación con las principales provincias y ciudades de España.

## **2. OBJETIVOS DEL TFG**

Para el Trabajo de Fin de Grado, he escogido el tema “Análisis del impacto económico de la creciente inmigración venezolana, concretamente en el mercado inmobiliario. Estudio de las razones y sus consecuencias”. Los principales objetivos a cumplir en la realización de este TFG serán los siguientes:

1. Estudiar las razones de la creciente inmigración venezolana en España. Analizar el régimen gobernante en Venezuela en la actualidad y sus consecuencias en la emigración hacia España de sus ciudadanos. Estudiar cual es la principal región española afectada.
2. Estudiar las consecuencias de esta inmigración en la economía española de forma general. Analizar los efectos en el mercado laboral español (y más concretamente el madrileño) y su sostenibilidad.
3. Analizar el efecto de la inmigración en cuestión en el mercado inmobiliario en Madrid. Analizar las zonas más afectadas (Barrio de Salamanca) y sus efectos en la inflación en dichas zonas.

### **3. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN**

Para la preparación de este Trabajo de Fin de Grado, lo primero que he realizado ha sido una investigación sobre los principales temas que me interesaban y que consideraba que podrían servirme de cara a mi futuro. Voy a dedicar mi carrera profesional al mundo de la abogacía, y por tanto nada relacionado con las finanzas ni la contabilidad tenía demasiado interés ni utilidad para mí. Sin embargo, como me atrae de cierta forma el Derecho Inmobiliario, y teniendo intereses en Venezuela puesto que tengo familia allí, este tema resultó de especial interés para mí.

A continuación, busqué el contacto de un consultor inmobiliario especializado en el mercado venezolano y en el Barrio de Salamanca, que como expondré más adelante es el principal objetivo de los venezolanos adinerados que vienen a Madrid, e investigué que recorrido tendría este trabajo, es decir si había suficiente información y bibliografía para realizarlo y si podría serme útil aprender sobre el tema.

Finalmente, busqué artículos, informes del gobierno español (puesto que no confío, creo que justificadamente, en la información que pueda proporcionar el gobierno venezolano que está sumiendo a su país en la pobreza más absoluta y obligándoles a emigrar a otros lugares, razón de ser de este trabajo) y trabajos ya realizados al respecto, y me informé de las principales problemáticas existentes para la realización de la propuesta a mi tutor, con el objetivo de empezar lo antes posible a realizar mi Trabajo de Fin de Grado.

#### **4. RESÚMEN EJECUTIVO Y ABSTRACT**

Venezuela está sumida en una gran crisis económica y social que, unido a la inestabilidad política y tremenda inseguridad ciudadana, ha llevado a una gran parte de la población a tomar la difícil decisión de abandonar su país en busca de una vida mejor. Muchos de esos venezolanos, por razones culturales, históricas y sociales, además de la promulgación de dos leyes al respecto, han elegido España como destino para su futuro, y especialmente Madrid. Eso ha tenido consecuencias positivas pero también peligrosas en la economía, y en el mercado inmobiliario en particular. Los precios de la vivienda en Madrid se han disparado en los últimos dos años y una de las principales causas es el incremento de población como consecuencia de la entrada masiva de inmigrantes, entre los que se encuentran una gran cantidad de venezolanos, así como del crecimiento económico que lleva experimentando nuestro país durante el último lustro. Sin embargo parece que el futuro de esos inmigrantes se ve asegurado en España, en parte por su particularidad económica, y gracias a los países que les están acogiendo como España, Estados Unidos, Colombia... van dejando atrás las penurias a las que se veían avocados en Venezuela

Venezuela is in the middle of a great economic and social depression, which, united with the political instability and tremendous insecurity has forces millions of Venezuelan citizens to leave their country. One of their preferred destinations has been Spain due to their similarities in language, climate, culture and their historic unity. Moreover the government has created two laws that favor their chances of becoming Spanish, and many of them have chosen to come to Spain, and particularly to Madrid. This has had very positive but at the same time dangerous effects in the economy and the housing market in particular. Housing prices have sky rocketed in Madrid, and one of the main reasons is the increase in population due to the increase in immigrants. The Spanish economy in general has been growing steadily for the past 5 years, and that has helped greatly too. Thank you to the countries that are continuously receiving more and more Venezuelan immigrants such as United States, Colombia or Spain, the people of Venezuela can have another chance at a happy and prosperous life.

## **5. PALABRAS CLAVE**

Venezuela, España, crisis, inseguridad, economía, inmigración, mercado inmobiliario, crecimiento, IPC, IPV, vivienda.

## **KEY WORDS**

Venezuela, Spain, crisis, insecurity, economy, immigration, housing market, growth, IPC, IPC, housing.



## **6. RAZONES DE LA CRECIENTE MIGRACIÓN VENEZOLANA**

Antiguamente, antes de la entrada del régimen bolivariano en Venezuela, éste había sido siempre un país receptor de migrantes más que ellos mismos ser inmigrantes, especialmente desde los años 50, con la dictadura del General Marcos Pérez Jiménez, que llevo a cabo una política aperturista de eliminación de requisitos para inmigrantes, con el objetivo de incrementar su presencia en Venezuela y aprovechar económicamente este aumento de la población. Esto duro hasta los años 80, y comenzó a cambiar drásticamente con la llegada al poder del difunto presidente Hugo Chávez. Según Guardia (2007) *“hasta hace unos diez años la emigración era un fenómeno que se presentaba de manera muy esporádica pues los venezolanos consideraban que su nivel de vida futuro no estaba en riesgo. Sin embargo, a partir del ascenso de Hugo Chávez a la presidencia cada vez es más frecuente y cotidiano”*<sup>1</sup>. Como es bien sabido, Venezuela está sumida en una profunda crisis tanto económica como social en las últimas dos décadas que se ha visto incrementada drásticamente en los últimos años. Estos problemas, que afectan gravemente la vida de todos los habitantes de Venezuela en aspectos tan básicos como obtención de alimentos, de luz, de agua etc..., han forzado en los últimos años a una parte cada vez mayor de la población venezolana a salir de su país con múltiples destinos, siendo los principales países latinoamericanos como Colombia o Ecuador, el sur de Estados Unidos, más concretamente Florida, donde reside una enorme colonia latinoamericana y finalmente España. Según datos obtenidos por ACNUR, agencia de la Organización de las Naciones Unidas (en adelante ONU), para refugiados, a fecha 22 de febrero, ya habían salido de su país 3,4 millones de personas, de las cuales las últimas 400,000 han salido entre los meses de noviembre y febrero<sup>2</sup>. Esta abrumadora migración de venezolanos que viene ocurriendo en los últimos años y que contrasta severamente con el carácter tradicional que había tenido este país latinoamericano tiene 3 causas principales que estudiaremos a continuación.

### **6.1 Crisis económica**

No hay muchas dudas al respecto de la profunda crisis económica que sufre Venezuela en los últimos años. Este país, tradicionalmente sin problemas económicos gracias a la gran explotación petrolífera con la que cuenta, ha sufrido una severa caída en la producción nacional de petróleo como consecuencia de las políticas económicas bolivarianas y de la ausencia total de inversión en las plantas productoras de petróleo con las que cuenta Venezuela, controladas por Petróleos de Venezuela, S.A. (en adelante *“PDVSA”*). El resultado de esto se puede ver claramente reflejado en el Informe Estadístico Anual de la Organización de Países Exportadores

---

<sup>1</sup> <http://www.cervantesvirtual.com/obra/fuga-de-venezolano-durante-la-revolucin-bolivariana--19982007-0/>

<sup>2</sup> <https://news.un.org/es/story/2019/02/1451741>

de Petróleo (**OPEP**)<sup>3</sup>, que muestra una severa caída desde los 3,15 millones de barriles diarios producidos por Venezuela en 1998, su punto álgido, hasta los 1,51 millones de barriles diarios producidos en 2018, datos que se prevén que con la continuada ausencia de Estados Unidos como comprador por las políticas económicas y sociales que este país está llevando a cabo contra el régimen del actual presidente, Nicolás Maduro, y el anuncio hace pocos días por parte del embajador de la India en Venezuela deteniendo momentáneamente la compra de petróleo a ese país<sup>4</sup>. Más concretamente, la OPEP estimó hace 2 meses que la producción de petróleo diaria en Venezuela había caído hasta 732.000 barriles diarios<sup>5</sup>.

Por otro lado, unido a esta disminución drástica del principal recurso exportador del país, Venezuela continúa reduciendo los servicios básicos necesarios para la subsistencia de sus ciudadanos. En los últimos meses, tras un periodo cada vez más extenso de tiempo con falta de alimentos y recursos básicos del día a día como el papel higiénico, el pasado 7 de marzo de 2019 comenzaron a ocurrir una serie de apagones de luz y agua programados por el gobierno (aunque con una negación inicial de su responsabilidad sobre lo ocurrido, con declaraciones como la del ministro de comunicación a la prensa afín al régimen diciendo que “Todos los mecanismos implementados, implantados por el presidente Nicolás Maduro después del brutal ataque perpetrado por la ultraderecha criminal el pasado 7 de marzo (...) ha permitido que en tiempo récord ya se haya dado un proceso de recuperación casi total del sistema eléctrico a nivel nacional”<sup>6</sup>), que aún continúan ocurriendo a día de hoy y que han llevado a la ONU a examinar este problema y una unión de cancilleres latinoamericanos ha solicitado a los gobiernos afines al régimen su apoyo para lidiar con este terrible problema.

Estos hechos han provocado, como hemos comentado, que Venezuela este en una profunda crisis económica con visos de continuar, al menos al corto y medio plazo mientras la producción de petróleo se vuelva a incrementar a través de una mayor inversión en cuidados y rehabilitación de las centrales productoras de petróleo y de retomar acuerdos comerciales con países netamente importadores como Estados Unidos o India. Consecuencia directa de ello es que el gobierno venezolano, que como todos los países miembros del Fondo Monetario Internacional (en adelante “**FMI**”) tiene la obligación de transmitirle sus datos económicos y monetarios más importantes, detuvo esa comunicación durante los últimos 4 años, lo que llevó al FMI a suspender en enero de este año su trabajo en Venezuela. Más adelante y para revertir esta situación, según informa *Thompson Reuters* y tras declaraciones por parte de Nicolás Maduro atacando gravemente al FMI en el pasado, divulgó este 2019 sus datos al FMI para el

---

<sup>3</sup> <https://asb.opec.org/>

<sup>4</sup> <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-48481970>

<sup>5</sup> <https://www.infobae.com/america/venezuela/2019/04/10/la-opec-informo-que-la-produccion-petrolera-de-venezuela-se-desplomo-28-y-es-la-peor-en-tres-decadas/>

<sup>6</sup> <https://www.elnuevoherald.com/noticias/mundo/america-latina/venezuela-es/article228397474.html>

año pasado por presiones de China, gobierno aliado del venezolano. Sin embargo el FMI expuso a la prensa, y en este caso a uno de sus portavoces a Thompson Reuters, el 30 de mayo de este 2019, que “No podemos ofrecer una opinión sobre la calidad de los datos, ya que no hemos tenido la oportunidad de hacer una evaluación completa en ausencia de contactos con las autoridades”<sup>7</sup>. Pese a esta negativa a analizar los datos, vamos a hacer una breve mención sobre ellos, y es que la previsión del FMI sobre la inflación en Venezuela en 2018 llegaba a ser de más del 1000%, dato terrible que provoca una devaluación extrema de la moneda venezolana (el bolívar), llevando a una pérdida absoluta del valor monetario y por ende la capacidad adquisitiva de los venezolanos. En palabras de un empresario venezolano, propietario de una serie de cadenas de radio en Caracas que hace unos años, por miedo a esta devaluación, adquirió participaciones en empresas de comunicación tanto españolas como estadounidenses para tener dinero fuera de su país por lo que pudiera pasar, entrevistado para la realización de este trabajo “Un bolívar no vale nada, pagamos todo con tarjeta de crédito porque no hay moneda ni billetes suficiente para pagar los precios actuales provocados por la inflación. Un helado por ejemplo cuesta más de 1 millón de bolívares”. El dato que más a las claras muestra la pésima situación económica en Venezuela es la variación de su Producto Interior Bruto (en adelante “PIB”), durante los últimos años. Solo entre los años 2015 y 2017, según datos obtenidos de la base de datos del Banco Central Venezolano<sup>8</sup>, el PIB cayó más de un 30% solo en esos 3 años, lo que muestra el retroceso continuado que ha sufrido su economía, agravado en los últimos años, y que necesita de un gran cambio económico y social para recuperarse.

En conclusión, y como resumen de todo lo dicho anteriormente, puesto que las razones son en su mayoría las ya expuestas, según el Índice de Miseria que publica cada año Bloomberg<sup>9</sup>, Venezuela es, con mucha diferencia, el país con más miseria económica del mundo, muy lejos de la segunda, Argentina.

## **6.2 Crisis social y seguridad**

En el libro *Discurso de Angostura*, Simón Bolívar decía “*El sistema de gobierno más perfecto es aquel que produce mayor suma de felicidad posible, mayor suma de seguridad social y mayor suma de estabilidad política.*”<sup>10</sup> Parece altamente contradictorio que la figura más venerada por el régimen gobernante en Venezuela durante las últimas décadas mostrara hace ya 200 años (se publicó por primera vez en 1819) tan claramente las mayores deficiencias que presenta el actual estado venezolano, la total ausencia de seguridad y estabilidad política.

---

<sup>7</sup> <https://la.reuters.com/articulo/venezuela-politica-fmi-idLTAKCN1T01UE-OUSLT>

<sup>8</sup> BCV

<sup>9</sup> <https://www.bloomberg.com/news/videos/2019-05-26/the-world-s-most-miserable-economy-video>

<sup>10</sup> Libro Simón Bolívar *Discurso de Angostura*

Comenzando por la primera, según datos del banco mundial, en el año 2016 (por tomar un ejemplo pues las variaciones son mínimas en este ranking), solo en 2 países en el mundo hubo más homicidios que en Venezuela, que se situó en el tercer lugar mundial con 56 por cada 100.000 habitantes<sup>11</sup>. Este dato, que, por otro lado, teniendo en cuenta el historial de encubrimientos y falsedades que precede al gobierno venezolano (como muestra la declaración mencionada anteriormente de Nicolás Maduro con respecto a los apagones eléctricos en Venezuela este 2019), puede ser incluso mayor, muestra claramente cuál es la principal razón que ha llevado a millones de habitantes venezolanos a tener que dejar sus hogares y su país, simplemente con el objetivo de salvar la vida. Además, según un estudio realizado para el trabajo "Percepciones sobre la migración venezolana: causas, España como destino, expectativas de retorno"<sup>12</sup>, en el que previamente establecía que "La inseguridad en Venezuela es tal vez el peor mal que aqueja a la ciudadanía...", una de las principales causas de la migración que sufre Venezuela es la inseguridad, "Así, diecisiete de ellos mencionan la búsqueda de nuevas oportunidades, o mejorar sus condiciones de vida, dieciocho mencionan la situación económica y diecisiete la inseguridad."

Es difícilmente discutible que el gobierno venezolano, tras haber perdido este año el control del Parlamento e incluso el reconocimiento internacional como gobierno de la nación por parte de muchos países, entre ellos España, se mantiene en el poder a través de una política de miedo y uso de la fuerza, con el estamento militar controlando la "seguridad" ciudadana. Ejemplo de esto es el resumen que hace la organización PROVEA, que lucha por la defensa de los derechos humanos tanto en Venezuela como América Latina en general, de la conocida como "Masacre de Barlovento" de 2016 en Venezuela: "El 15 de octubre de 2016, aproximadamente a las 6:40 pm, fueron detenidos varios jóvenes por funcionarios del Ejército, adscritos al Batallón Camacaro 323 de la Fuerza Armada Nacional Bolivariana. A algunos de ellos los sacaron de sus residencias en el sector La Peica de Araguaita en el municipio Acevedo, mientras que otros fueron detenidos en una alcabala que se encontraba en el sector El Café, ubicado en Municipio Acevedo. Barlovento, del estado Miranda. El hecho se llevó a cabo en el marco del Operativo de Liberación del Pueblo (OLP), según testimonios de algunos familiares quienes aseguraron que los planes de seguridad, se realizaban constantemente motivado a los altos índices de inseguridad que se viven en la zona..." "...43 días después de la desaparición de los jóvenes, el 26 de noviembre de ese mismo año los familiares recibieron la noticia que habían localizado

---

<sup>11</sup>

[https://datos.bancomundial.org/indicador/VC.IHR.PSRC.P5?most\\_recent\\_value\\_desc=false&view=chart](https://datos.bancomundial.org/indicador/VC.IHR.PSRC.P5?most_recent_value_desc=false&view=chart)

<sup>12</sup> Castillo Castro, T. y Reguant Álvarez, M. (2017). "Percepciones sobre la migración venezolana: causas, España como destino, expectativas de retorno". *Migraciones*, 41. Disponible en:

<https://revistas.upcomillas.es/index.php/revistamigraciones/article/viewFile/7898/7683>

*los cadáveres a sus hijos en fosas comunes, en un sector montañoso de esa misma localidad. Todo parecía indicar que a los muchachos los habían ajusticiados hace mes y medio aproximadamente. Es decir, a las víctimas las asesinaron poco día después de su detención.*''

<sup>13</sup>. Este ataque militar a unos jóvenes inocentes, siguiendo los testimonios de los venezolanos de la zona, fue simplemente uno más de aquellos que el ejército venezolano llevaba a cabo una y otra vez sin razón aparente. Según el empresario venezolano entrevistado para realizar este trabajo, ``no se puede ir por la calle en Venezuela sin escolta y un coche blindado si no quieres que te maten o secuestren'' y ``tengo 3 hijas, y a las 3 las han intentado secuestran alguna vez a lo largo de su vida''. Estos terribles testimonios demuestran el miedo que sufren a diario los habitantes en Venezuela y es una de las razones más contundentes que han llevado a tantos migrantes venezolanos a huir de su país. Al respecto habló en 2014 Andres Oppenheimer, reputado periodista argentino: *``No hay duda de que los altos índices de criminalidad de Venezuela se deben principalmente a la corrupción policial, la debilidad del sistema judicial, y un sistema carcelario disfuncional. Además, el deterioro del sistema educativo y los subsidios gubernamentales para los jóvenes ha creado una generación de jóvenes que ni estudian ni trabajan - los famosos "ni-nis" - que muchas veces se dedican a delinquir.*''<sup>14</sup>

Por otro lado, la situación política y social es igualmente mala, lo que ha llevado a más y más enfrentamientos en las calles, sobre todo en Caracas, la capital, como los protagonizados tras la llamada a la calle del presidente Juan Guaidó, que resulto en la muerte de dos personas el 30 de abril de 2019<sup>15</sup>. Es complicado explicar brevemente las razones de la inestabilidad política que sufre Venezuela, puesto que conlleva un conocimiento técnico-jurídico de los ordenamientos jurídicos y políticos venezolanos que no han lugar en este trabajo. Por lo tanto expondremos simplemente que actualmente hay 2 personas que alegan ser en la actualidad el legítimo Presidente de la República Bolivariana de Venezuela, Nicolás Maduro, sucesor de Hugo Chávez desde el año 2013, nombrado por él mismo y que cuenta con el apoyo cuasi incondicional del ejército, y por otro lado Juan Guaidó, ex parlamentario que, según las normas constituyentes de dicha cámara, y la legislación constitucional venezolana, es el presidente interino de Venezuela, y como hemos dicho antes, así se lo reconoce la comunidad internacional, con Estados Unidos y la Unión Europea, casi en su mayoría, a la cabeza. Esta inestabilidad política, que provoca que ni los propios venezolanos tengan claro quién es su presidente (aunque las funciones gubernamentales las sigue desempeñando Nicolás Maduro), y ha provocado que la brecha social, que ya era alta por las diferencias económicas que existen en el país, se incremente

---

<sup>13</sup> <https://www.derechos.org/ve/actualidad/red-de-apoyo-un-ano-de-la-masacre-de-barlovento>

<sup>14</sup> Oppenheimer, A. (2014). ``La violencia en Venezuela''. *El Pais*, 11 de enero. Disponible en : <https://www.elpais.com.uy/opinion/columnistas/andres-oppenheimer/violencia-venezuela.html>

<sup>15</sup> <https://www.bbc.com/mundo/media-48110234>

enormemente, hasta el punto de que, como hemos mencionado anteriormente, en los últimos tiempos haya habido enfrentamientos mortales en las calles. Además, el hecho de que el ejército apoye incondicionalmente a Maduro contra su propia Constitución hace muy difícil revertir esta situación sin intervención internacional o sin llegar a un baño de sangre local, situación a la que nadie quiere enfrentarse. Es por ello que, al igual que la crisis económica, la crisis social y política en la que está sumida Venezuela tiene difícil solución a corto plazo y ha llevado a tantos y tantos venezolanos a salir de su país en busca de estabilidad jurídica (absolutamente inexistente pues ni la propia constitución se respeta), física y social.

## 7. MOTIVOS PARA LA ELECCIÓN DE ESPAÑA COMO PRINCIPAL DESTINO

A día 1 de enero de 2019, según datos del Instituto Nacional de Estadística, viven en España 164,262 venezolanos<sup>16</sup>. Esta cifra a priori podría parecer poco relevante en comparación con la cifra de marroquíes que viven en España, 660,066<sup>17</sup>, o de rumanos, 574,160. Sin embargo hay que poner los datos en contexto para obtener la realidad del asunto. En primer lugar, la distancia a recorrer por los migrantes venezolanos es mucho mayor que la de los rumanos y por supuesto que la de nuestros vecinos marroquíes. En segundo lugar y más importante, una gran parte de los venezolanos que han emigrado a nuestro país son descendientes en segunda generación de emigrantes españoles a Venezuela, a los que, bajo legislación española promulgada en 2003, se les concede la nacionalidad y por lo tanto no contabilizan como venezolanos residentes en España, y sin embargo son mayoría. Además, lo alarmante y lo que nos ocupa no es la cantidad absoluta de inmigrantes venezolanos, sino el increíble incremento que hemos experimentado en los últimos años. Según datos del Ministerio de Empleo y Seguridad Social, en el año 2017 la cantidad de autorizaciones de residencia concedidas a venezolanos incrementó un 25,3%<sup>18</sup> respecto a 2016, que ya había incrementado un 22,3%<sup>19</sup> respecto del año anterior, y así sucesivamente. Es indudable por tanto el incremento continuado de inmigrantes venezolanos, tanto con posibilidad de adquirir la nacionalidad como simplemente la residencia, que existe ahora mismo en nuestro país.

### 7.1 Razones culturales

Comenzar por las similitudes culturales para analizar la inmigración venezolana en España parece obvio. Una ex colonia española (hasta el año 1845), que habla la misma lengua, el castellano, con una enorme cantidad de descendientes españoles en Venezuela fruto de nuestro paso por allí así como del efecto contrario al que estamos viviendo ahora con motivo de la Guerra Civil Española de principios y mediados de siglo, que provocó una gran cantidad de exiliados... La similitud entre culturas es obvia y como prueba de ello, en Venezuela existen a día de hoy una gran cantidad de ciudades con nombres iguales o muy similares a aquellos de ciudades españolas, como por ejemplo Valencia, Barcelona o Córdoba. La razón por tanto tiene más que ver con la adaptación de los venezolanos a España, país con el que como hemos dicho

---

<sup>16</sup> INE (1 de enero de 2018). “Población extranjera por nacionalidad y sexo”. Disponible en: <http://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/e245/p04/provi/I0/&file=0ccaa002.px>. [Consulta el 3 de junio de 2019]

<sup>17</sup> <http://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/e245/p04/provi/I0/&file=00000007.px>

<sup>18</sup> [http://extranjeros.mitramiss.gob.es/es/Estadisticas/operaciones/flujos-autorizacion/2017/Residentes\\_PRFlujo2017.pdf](http://extranjeros.mitramiss.gob.es/es/Estadisticas/operaciones/flujos-autorizacion/2017/Residentes_PRFlujo2017.pdf)

<sup>19</sup> [http://extranjeros.mitramiss.gob.es/es/Estadisticas/operaciones/flujos-autorizacion/2016/Residentes\\_PRFlujo2016.pdf](http://extranjeros.mitramiss.gob.es/es/Estadisticas/operaciones/flujos-autorizacion/2016/Residentes_PRFlujo2016.pdf)

tienen muchos parecidos, su comodidad y su clima, muy parecido al suyo, con sol playas y clima cálido en general, que a ninguna razón política o social como la que veremos a continuación.

## **7.2 Ley de Memoria Histórica y Ley de concesión de la nacionalidad a los judío-sefarditas.**

Como hemos comentado más arriba, como consecuencia de la Guerra Civil Española, de la proximidad cultural y de que hasta hace menos de 200 años Venezuela era territorio español, muchísimas familias de inmigrantes españoles y sus descendientes vivían y siguen viviendo en Venezuela y por tanto la vuelta resultaba más fácil, cultural y legalmente, puesto que como ahora veremos, la legislación española le concede la nacionalidad a aquellos españoles de segunda generación que vuelvan a España de los países que antaño eran colonia española.

Comenzamos por analizar la ley 52/2007 de Memoria Histórica<sup>20</sup>, a partir de la cual, como hemos comentado, los descendientes hasta segunda generación de españoles exiliados o emigrados de España, que así lo puedan demostrar, serán susceptibles de adquirir la nacionalidad española. Esto se presenta en la disposición adicional séptima de dicha ley, que dice así:

*“Adquisición de la nacionalidad española.*

*1. Las personas cuyo padre o madre hubiese sido originariamente español podrán optar a la nacionalidad española de origen si formalizan su declaración en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Disposición adicional. Dicho plazo podrá ser prorrogado por acuerdo de Consejo de Ministros hasta el límite de un año.*

*2. Este derecho también se reconocerá a los nietos de quienes perdieron o tuvieron que renunciar a la nacionalidad española como consecuencia del exilio.”*

Esta ley, promulgada para compensar el daño generado a un colectivo de españoles que fueron forzados a emigrar o exiliarse, y ahora, a partir del año 2007, se les concede el derecho a recuperar esa nacionalidad española que les corresponde.

Está claro por tanto, que muchos españoles se fueron a Venezuela a escapar de los horrores que vivía España en aquella época. Es cierto que la principal entrada de inmigrantes españoles en América Latina fue en México, pero como cuentan los relatos de la época, *“Chile, República Dominicana, Venezuela y los países de América Central también acogieron a miles de refugiados”*<sup>21</sup> Uno de ellos, Víctor Sanz López, hablando sobre el exilio cuenta que *“A mi juicio, el exilio español fue la más importante inmigración que llegara al país, pues venía ya*

---

<sup>20</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-22296> LMhistorica

<sup>21</sup> <https://www.lavanguardia.com/historiayvida/adonde-fueron-los-refugiados-espanoles-12237-102.html>



*hecha e integrada por toda clase de profesionales y oficios. Inicialmente se le opusieron reparos por parte de la opinión conservadora religiosa y política, y el gobierno del general Eleazar López Contreras sólo autorizó la venida de exiliados vascos, por ser católicos y, a impulsos de Arturo Uslar Pietri, al frente del Instituto Técnico de Inmigración y Colonización, a personas relevantes. Lo fuerte de la inmigración llegó con los gobiernos de Isaías Medina Angarita y de Acción Democrática (AD), que la favorecieron, abriéndoles ampliamente las puertas del país.*<sup>22</sup>.

La principal consecuencia que estamos padeciendo ahora de ese exilio es que, en virtud de la ley 52/2007 de Memoria Histórica mencionada, y de otra que veremos a continuación, que concede asimismo la nacionalidad española a aquellos descendientes de judíos-sefarditas que fueron expulsados de España en 1492 por los Reyes Católicos, es que muchos de esos antiguos inmigrantes españoles, por la delicadísima situación de Venezuela, han decidido aprovecharse legítimamente de estas oportunidades que el legislador español ha considerado necesarias para compensar los daños causados en el pasado a esos grupos, y están entrando en masa en nuestro país.

Como ya hemos avanzado, existe otra ley que promueve la vuelta a España y la concesión de nacionalidad a aquellos descendientes de judíos-sefardís que fueron expulsados de España en 1492 y que ahora, en opinión del legislador, deben ser compensados. Esta es la Ley 12/2015 de concesión de la nacionalidad española a los sefardíes originarios de España<sup>23</sup>, que en su artículo 1 dice:

*“Concesión de la nacionalidad española por carta de naturaleza a los sefardíes originarios de España.*

*1. A los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 21 del Código Civil, en cuanto a las circunstancias excepcionales que se exigen para adquirir la nacionalidad española por carta de naturaleza, se entiende que tales circunstancias concurren en los sefardíes originarios de España que prueben dicha condición y una especial vinculación con España, aun cuando no tengan residencia legal en nuestro país.*

*2. La condición de sefardí originario de España se acreditará por los siguientes medios probatorios, valorados en su conjunto:*

*a) Certificado expedido por el Presidente de la Comisión Permanente de la Federación de Comunidades judías de España.*

---

<sup>22</sup> <http://www.cronicasde laemigracion.com/articulo/cronicas/victor-sanz-lopez-memoria-exilio-espanol-venezuela/20120326143048025431.html>

<sup>23</sup> Ley 12/2015, de 24 de junio, en materia de concesión de la nacionalidad española a los sefardíes originarios de España. Publicado en el BOE el 25 de junio de 2015.

*b) Certificado expedido por el presidente o cargo análogo de la comunidad judía de la zona de residencia o ciudad natal del interesado.*

*c) Certificado de la autoridad rabínica competente, reconocida legalmente en el país de la residencia habitual del solicitante.*''

Debido a que muchos de los venezolanos provenientes de españoles tienen apellidos muy comunes en España como *Lopez* o *Rodríguez*, cada vez son más los casos de venezolanos que reclaman su origen sefardí, siendo sus apellidos prueba para ello, y con el beneplácito de un rabino venezolano (que tal y como está el país a cambio de dinero están dispuestos a esto y más), reclaman por carta de naturaleza la nacionalidad española. Con hablar castellano y aprobar el examen de nacionalidad, unido a los requisitos arriba expuestos, convertirse en español cada día resulta más sencillo, ventaja de la que se están aprovechando los miles de venezolanos que dejan su país cada día.

### **7.3 Madrid como destino principal**

Por el tipo de inmigrante peculiar que representa el venezolano que viene a España, y que luego explicaremos por qué, su destino preferido es, en la gran mayoría de ocasiones, la capital, Madrid. Según datos del INE (sabiendo ya que no representan el total de los inmigrantes que vienen a España por lo expuesto en el apartado anterior, ya que no cuentan a efectos del INE los llegado por esas dos vías al obtener la nacionalidad), a 1 de enero de 2019 residen en Madrid, excluyendo casos comentados, así como estudiantes y personas en trámite de obtener la residencia o nacionalidad, 42,165 venezolanos<sup>24</sup>. El número en sí no parece muy alto, pero lo destacable al respecto es el incremento de este número en la última década. Según el INE, en el año 2009 residían en Madrid tan solo 14,527 venezolanos<sup>25</sup>, lo que resulta en un incremento de casi el 200%. Estos se ven atraídos por el mayor lujo y oportunidades que presenta Madrid, y residen en su mayoría en barrios más pudientes como el Barrio de Salamanca, en el que, como estudiaremos luego, han provocado una inflación casi sin precedentes.

---

<sup>24</sup> <http://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/e245/p04/provi/l0/&file=0ccaa002.px>

<sup>25</sup> <http://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/e245/p08/l0/&file=03005.px>

## **8. CONSECUENCIAS DIRECTAS DE LA INMIGRACIÓN EN LA ECONOMÍA ESPAÑOLA (exceptuando el mercado inmobiliario)**

“El principal efecto de la inmigración es su contribución a un mayor aumento que el esperado en la población total española, con un claro efecto económico inducido, que es la mayor elevación de la demanda privada y de la oferta potencial.”<sup>26</sup>. Como se dice aquí, la inmigración tiene efectos tanto positivos como negativos en cualquier país y en cualquier economía, siendo la principal el crecimiento de la población, que como se expone lleva a mayor demanda y potencial oferta. Este efecto ha ocurrido en España en los últimos años, y según datos de INE, la población española creció en 2018 un 0,61%. Esto es una consecuencia directa de un crecimiento del 6,14% en la población de extranjeros<sup>27</sup> en el mismo año, siendo este el tercer año consecutivo que crece la población en España tras una racha negativa prolongada. Este crecimiento de inmigrantes es destacable entre los venezolanos, pues como hemos comentado antes, las autorizaciones de residencia concedidas a venezolanos crecen a un ritmo del 20% cada año. Esto como hemos comentado tiene efectos directos en la demanda, puesto que hay más potenciales clientes a los que vender (y más teniendo en cuenta que el poder adquisitivo del venezolano que viene a España, como veremos luego, es alto), lo que a su vez puede redundar positivamente en la oferta. La oleada de inmigrantes venezolanos es relativamente reciente por lo que aún no existen datos fiables al respecto para poder analizar el efecto real que esta inmigración ha podido tener en la oferta y demanda española.

Por otro lado, nos encontramos con las variaciones de empleo como otra consecuencia directa del incremento en la inmigración. España lleva ya un lustro de crecimiento económico notable después de la grave crisis económica y financiera que atravesó el país durante los primeros años de esta década, y eso ha redundado positivamente en el empleo. Actualmente en España, según datos del INE, al final del primer trimestre de 2019 el paro en España se encuentra en el 14,70%<sup>28</sup>, dato que es muy alto en comparación a otros países de nuestro entorno, e incluso a Venezuela si nos fiamos de datos oficiales el paro venezolano se sitúa alrededor del 6%, aunque estos datos son muy inexactos por que en Venezuela se incluye como empleo cualquier intercambio económico que lleve a cabo una persona aunque sea en negro, no tribute, incluso aunque sea un vendedor ambulante. Por lo tanto, si atendemos a los datos publicados por el FMI, este estima que el paro en Venezuela es del 44,3%, y estima que en 2020 se sitúe en el

---

<sup>26</sup> [http://campus.usal.es/~ehe/anisi/Modelizacion\\_II/Laura/trabajos/trabajo\\_grupo\\_9.pdf](http://campus.usal.es/~ehe/anisi/Modelizacion_II/Laura/trabajos/trabajo_grupo_9.pdf)

<sup>27</sup> [http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177012&menu=ultiDatos&idp=1254734710990](http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177012&menu=ultiDatos&idp=1254734710990)

<sup>28</sup> <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=4247> paro 2019

47%<sup>29</sup>, cifra que triplica el paro español. Volviendo al tema en cuestión, si tomamos los datos de desempleo de antes de que la población española volviera a crecer, el último trimestre de 2015, el paro era del 20,9%<sup>30</sup>, más de 6 puntos superior al actual. No podemos atribuir todo este empleo nuevo que se ha creado en los últimos 4 años, ya que el PIB español ha crecido todos los años por encima del 2% desde ese año, y muchos por encima del 3%<sup>31</sup>, pero tampoco podemos negar que a mayor población más movimiento económico hay en los países, y eso redundaría directamente en el empleo, siendo esta una consecuencia tremendamente positiva. Además, este crecimiento del empleo y de la capacidad productiva de la economía española, pues a mayor base trabajadora mayor capacidad productiva, también se ve reflejado en una mayor recaudación fiscal, que es dinero que va directamente a las arcas del Estado. Los inmigrantes, no solo a través del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sino también impuestos locales y otras tasas, y sobre todo del Impuesto sobre el Valor Añadido, contribuyen igual que los españoles, cada uno en consonancia con su poder adquisitivo, al mantenimiento de las arcas públicas y aportan por tanto al sostenimiento y crecimiento del país. Un estudio realizado por la Obra Social de la Caixa en el año 2011<sup>32</sup>, en plena crisis, y por tanto con mayor mérito todavía, demostró que los inmigrantes aportaban más a través de los impuestos de lo que recibían en prestaciones públicas, sanidad, educación etc... desmontando un mito que corre como el agua de que la inmigración es mala para la economía.

Más preocupante resulta el tipo de empleo al que tienen acceso los inmigrantes. Pese a esa reducción en la tasa de paro y el crecimiento económico que está experimentando España, no se puede negar que, bien por la menor educación y formación que tienen los inmigrantes que entran en España con más regularidad, o bien por estigmatización social y un ligero racismo, los empleos a los que tienen acceso estos inmigrantes es de una calidad y retribución muy inferior a la media y eso amplía las desigualdades entre los diferentes estamentos sociales y sitúa en muchas ocasiones a los inmigrantes en el más bajo. Los empleos a los que más acceden los inmigrantes en nuestro país son, según los datos del Ministerio de Empleo y Seguridad Social<sup>33</sup>, son aquellos del sector de manufacturas, trabajos como auxiliares o técnicos administrativos, en ambos casos con más de 100.000 inmigrantes trabajando en esos sectores, y principalmente, y es donde se forma la mayor desigualdad entre nacionales e inmigrantes, casi 400.000 empleados

---

<sup>29</sup> <http://cronica.uno/fmi-preve-tasa-de-desempleo-en-venezuela-de-479-para-2020/>

<sup>30</sup> <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=4247> paro 2015

<sup>31</sup> [https://www.ine.es/prensa/pib\\_tabla\\_cntr.htm](https://www.ine.es/prensa/pib_tabla_cntr.htm) pib evolución

<sup>32</sup> <http://www.expansion.com/app/zonadescargas/abrir.html?codigo=14188>

<sup>33</sup> [http://www.seg-social.es/wps/wcm/connect/wss/bd09422f-dff4-4b02-9758-37d71d0d5d8e/07-EXT-Med-P-SecActv-GEN-0419.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=linktext&ContentCache=NONE&CACHE=NONE&CACHEID=ROO-TWORKSPACE.Z18\\_9H5AH880M8TN80QOV0H20V0000-bd09422f-dff4-4b02-9758-37d71d0d5d8e-mHnj.Z-](http://www.seg-social.es/wps/wcm/connect/wss/bd09422f-dff4-4b02-9758-37d71d0d5d8e/07-EXT-Med-P-SecActv-GEN-0419.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=linktext&ContentCache=NONE&CACHE=NONE&CACHEID=ROO-TWORKSPACE.Z18_9H5AH880M8TN80QOV0H20V0000-bd09422f-dff4-4b02-9758-37d71d0d5d8e-mHnj.Z-)

inmigrantes en servicio doméstico, con un sueldo medio muy bajo, mucho menor al sueldo de un español medio, que se sitúa en el entorno de 26 mil euros brutos al año<sup>34</sup>. Sin embargo, como veremos más adelante en este trabajo, la inmigración venezolana es ciertamente particular por la capacidad adquisitiva de los venezolanos inmigrantes en España, y por tanto tiene un menor efecto en lo que a desigualdad se refiere. Otro efecto negativo que tiene la inmigración, aunque en este caso depende mucho de qué país, cultura y religión sean los inmigrantes en cuestión (y en el caso de los venezolanos, por parecido, cultura, formación y poder adquisitivo es casi inexistente por lo que haremos una breve mención), es la diferencia cultural que puede llevar a problemas sociales e incluso de seguridad. Las diferentes creencias, religiones o usos a los que una persona esté acostumbrada y que se lleva consigo al emigrar, afectan a los habitantes del país receptor, en este caso España, ya que pueden no estar acostumbrados y sentirse atacados o en peligro por ello. Un ejemplo es la polémica que hubo hace una serie de años por la reclamación de una alumna musulmana, a la que prohibían atender al colegio con el velo puesto, ya que a los españoles no se les permitía tampoco ir con la cabeza ni cara tapada a clase. Sin embargo estos son casos aislados y sin una mayor trascendencia. La inmigración culturalmente no es negativa para un país, sino todo lo contrario. Una de las mayores atractivos que tienen algunas ciudades españolas, como Toledo, es la mezcla cultural que se ha dado a lo largo de la historia, con judíos, musulmanes y cristianos viviendo juntos en armonía y dejando detrás ciudades con diferentes culturas y estilos de vida muy cerca entre sí.

Como hemos venido comentando, el perfil de inmigrante venezolano difiere relativamente del inmigrante tipo que viene a España, normalmente en busca de trabajo y una vida mejor. En este caso, aunque salen de su país en muchos casos por la grave crisis económica y sobre todo social que sufre su país (ya explicado en el punto 6º), esto no significa que su poder adquisitivo sea bajo ni estén en situación de pobreza. Una parte importante de los inmigrantes venezolanos son económicamente pudientes (ya que son los que tienen los recursos necesarios para salir del país, que en momentos ha llegado hasta a tener las fronteras cerradas), con solvencia económica suficiente para vivir cómodamente y realizar inversiones inmobiliarias (de las que luego hablaremos) entre otras. Es por ello que estos inmigrantes aportan más todavía en los aspectos económicamente positivos que hemos comentado (tributación, empleo etc...), y reportan una inversión económica que siempre es muy positiva para el país, tanto para los comercios, pues están muy acostumbrados a gastar (ya que allí su poder adquisitivo, con mucho menos de lo que se vive aquí, es inmenso), como para la economía en general, ya que inyectan capital que comienza a circular en nuestros mercados y son una fuente de gastos muy importante.

---

<sup>34</sup> <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=10882> salario medio

## 9. ANÁLISIS DE LAS TENDENCIAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN MADRID

Madrid, capital de España, con una población de 3 ,223 ,334 habitantes al finalizar el 2018, es una de las ciudades con un mercado inmobiliario más potente de Europa y con un crecimiento en los precios muy alto.

*“La escasez de activos de calidad y el fuerte aumento de los precios marcarán el 2019. El 68% de los directivos que han participado en el estudio se muestran “preocupados” o “muy preocupados” por la falta de activos de calidad y el 70% asegura que disponibles están sobrevalorados. Sin embargo, los inversores siguen siendo optimistas sobre sus perspectivas de negocio -el 62% asegura que se mantiene inalterables respecto al año pasado- y de rentabilidad -el 48% cree que seguirá igual y el 37% que aumentará-.”<sup>35</sup>* Este comentario, realizado en el informe anual de la auditora Price Waterhouse Cooper, se refiere al mercado inmobiliario europeo en general, pero salvo los porcentajes, el resto es perfectamente aplicable al mercado madrileño. Esta ciudad, muy potente, para el mismo informe de PwC, *“escala hasta la cuarta posición, gracias a sus buenas expectativas económicas y al potencial de crecimiento de las rentas en algunos sectores”* al hablar de ciudades europeas con mejores perspectivas de crecimiento inmobiliario. Estos datos, que parecen tremendamente positivos, pueden serlo para la economía pues implican más movimiento de flujos de caja, más dinero inyectado al mercado etc... sin embargo, para el ciudadano medio madrileño, esta inflación está convirtiendo Madrid en casi inaccesible. Según un estudio de *inmodiario* (portal especializado en promoción inmobiliaria), el precio medio de una vivienda terminada en Madrid capital está ampliamente por encima de los 2,000€ por metro cuadrado, y el del alquiler entre 19 y 20 € al mes por metro cuadrado. Estos precios implican que para que un madrileño se compre una casa de 100 metros cuadrados debe invertir alrededor de 200,000 euros y para alquilarla debe pagar 2,000 euros al mes, más de lo que cobra un español medio al mes.

### 9.1 IPC e IPV

Pasamos ahora brevemente a centrarnos en la inflación del precio de la vivienda en España en general. El INE elabora trimestralmente un “Índice de Precios de la Vivienda” (IPV en adelante) a nivel nacional, y los datos extraídos en el 2018 son alarmantes. Con respecto al 2015, año utilizado por el índice como base, el precio de la vivienda ha aumentado en España un 6,6%, y la vivienda de nueva construcción un 8%<sup>36</sup>. El IPC, Índice de Precios del Consumo, ha aumentado un 4,3% desde el mismo mes de 2015, lo que representa un 2,3% de mayor

---

<sup>35</sup> <https://www.pwc.es/es/real-estate/tendencias-mercado-inmobiliario-2019.html>

<sup>36</sup> [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735576757](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735576757)

incremento en el precio de la vivienda, provocando que la capacidad que los españoles tienen de comprarse una vivienda se reduzca considerablemente. Si analizamos ahora la Comunidad de Madrid, el IPV se sitúa al terminar el 2018 en casi un 10%<sup>37</sup> interanual, mientras que el IPC en el mismo periodo de tiempo es del 1,3% en la Comunidad de Madrid%, casi la décima parte del IPV. Esto quiere decir que el precio de la vivienda en la comunidad de Madrid sube a un ritmo casi 10 veces más rápido que el IPC, por lo que la capacidad adquisitiva de los madrileños se ve seriamente comprometida a la hora de comprarse o alquilar una vivienda. Esta tremenda inflación, provocada por diversos motivos como el crecimiento económico en general, la mayor inversión que ha surgido a raíz de esta y que está provocando que se vuelvan a construir casas a un ritmo alto, la apreciación que está viviendo Madrid en general y también por la entrada de inmigrantes latinoamericanos, principalmente mexicanos y venezolanos adinerados, que viendo la tendencia alcista del mercado, están comprando y restaurando edificios enteros de viviendas y de oficinas.

Una de las principales consecuencias positivas de esta tendencia alcista del mercado inmobiliario español en general y madrileño en particular es que, pese a que no a los niveles de antes de la crisis financiera que vivimos, que afectó enormemente al sector inmobiliario y de la construcción, pero la actividad constructora ha vuelto a subir y están volviendo a construirse nuevos edificios, remodelar antiguos... lo que redundará en una mayor inversión y en un mayor crecimiento económico, absolutamente necesario para compensar la inflación de la vivienda. Según datos publicados por el Ministerio de Fomento, en 2018 se construyeron en la Comunidad de Madrid 15,841 viviendas nuevas<sup>38</sup>, más del doble que hace 3 años (7,176) y solo 1,124 menos que en 2012, año en el que más se construyeron y tras el que la crisis golpeó con mayor severidad. Es verdad que en 2006 se construyeron más de 63,000 nuevas casas en Madrid, lo que hace disminuir un poco el auge en la comparativa (aunque esos niveles de gasto nos llevaron a la profunda crisis que sufrimos). Esto, que puede parecer, y como hemos dicho es, muy positivo, tiene un peligro: la construcción sin control ni medida acaba provocando los mismos resultados que obtuvimos en la crisis, casas vacías, hipotecas ejecutadas por falta de pagos, obras sin acabar por falta de recursos económicos etc... Si analizamos los datos del país en general veremos que son muy distintos, lo que hace que el auge de la vivienda en Madrid sea aún más destacable pero que haya que analizarlo con una cautela mucho mayor. En España en 2018 se construyeron 75,060 viviendas nuevas (Madrid representó por tanto un 21,1% de las viviendas construidas a nivel nacional), por 737,186 en 2006, casi 10 veces más que este año.

---

<sup>37</sup> <https://www.epdata.es/datos/indice-precios-vivienda-ipv-ine-ccaa-evolucion-datos-graficos/84/madrid/304>

<sup>38</sup> <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=10000000>

Esto nos muestra que aunque en los últimos años la construcción ha subido en España en general, en Madrid el crecimiento ha sido mucho mayor proporcionalmente.

Para terminar este apartado, si comparamos el IPV de Madrid y España en general con el crecimiento en construcción de viviendas podremos ver que aunque el segundo ha crecido a un ritmo razonable, y en Madrid incluso destacado, los precios han subido más que proporcionalmente con respecto a la construcción, lo que es un indicativo tremendamente peligroso de la posibilidad de una nueva burbuja inmobiliaria, que según mucha gente, ya está aquí. Esto mismo se pregunta en su blog el banco *self bank* con una entrada titulada *¿Estamos ante una nueva burbuja inmobiliaria?*<sup>39</sup>, donde analiza los datos económicos principales relativos a la vivienda actualmente y en los años 2006 y 2007. Las principales conclusiones que obtiene es que en Madrid y Barcelona los precios son muy similares a antes de la crisis, aunque la cantidad de construcciones nuevas no lo sea, lo que provoca que una oferta menos, con una liquidez mayor por parte de la población con el crecimiento económico experimentado, unido al bajo o inexistente tipo de interés del BCE (Banco Central Europeo), que ahora mismo presenta un Euribor negativo<sup>40</sup>. Una de las principales inmobiliarias del país, y una de las más modernas y desarrolladas es Fotocasa. Sobre la posibilidad de encontrarnos con una nueva burbuja inmobiliaria, su directora de Estudios dice para tranquilidad de muchos, *"aunque estas subidas porcentuales recuerdan a las de los años del boom, el precio medio de la vivienda de segunda mano sigue un 36,7% por debajo de los máximos de aquellos años y está a niveles de 2013 según la zona. Esto, unido al control de la financiación y a la estabilización hacia la que tiende el mercado alejan la posibilidad de una burbuja inmobiliaria"*.

## **9.2 Expectativas en el mercado inmobiliario**

Una de las claves tanto de la economía como la vida de los españoles con vistas a futuro es el desarrollo del mercado inmobiliario. Una continuación en la inflación de la vivienda, 10 veces por encima del crecimiento del PIB, con una construcción descontrolada y concesiones de hipotecas a un tipo de interés muy bajo son ingredientes que sin un control férreo y más sentido común que en el *boom* inmobiliario, nos pueden llevar a una nueva crisis en el sector. Mucha parte de la responsabilidad de lo que pueda ocurrir de aquí en adelante recae en las entidades financieras, una de las indudables responsables de la crisis que acabamos de superar por su concesión indiscriminada de hipotecas impagables para muchos. Al respecto habla un economista de una de las principales entidades financieras del país, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Felix Lores (economista), que dice que *"el inicio de la recuperación del sector inmobiliario fue algo diferente y, en esta ocasión, esa recuperación se ha apoyado en el*

---

<sup>39</sup> <https://blog.selfbank.es/estamos-ante-una-nueva-burbuja-inmobiliaria/>

<sup>40</sup> <https://es.euribor-rates.eu/tipo-de-interes-del-BCE.asp>



*buen momento de la economía, cuando lo habitual era lo inverso: que el sector de la construcción propiciara los primeros avances de la economía tras una etapa de contracción"..."durante el ejercicio a punto de terminar el sector inmobiliario ha vuelto a crecer en todos sus ámbitos y la demanda subirá en torno al 10% respecto al año anterior, lo que supondrá casi la venta de 590.000 viviendas".<sup>41</sup>. Como vemos, la opinión de una mayoría de los expertos es que el crecimiento y los precios continuarán subiendo, aunque de una forma más moderada y razonable que este año, y que no hay visos de una nueva crisis económica. Así asegura el Consejero Delegado de Anticipa Real Estate y Aliseda, Edouard Mendiluce, que dice que "el mercado lleva varios años seguidos de crecimiento y consolidación y que será la tendencia que se mantendrá este 2019"<sup>42</sup>.*

Retornando brevemente a un tema tratado anteriormente para finalizar ya este punto del trabajo, el mercado inmobiliario en general depende mucho de los tipos de interés que ofrezcan los bancos en sus hipotecas y préstamos en general y del valor del Euribor, tipo de interés del BCE. Siendo así, con tipos de interés tan bajos, incluso negativos como ya hemos dicho, y una mucha mayor restricción para conseguir créditos bancarios de los que encontrábamos hace 10 años, el hecho de comprar una casa conlleva una seguridad económica mucho mayor que la que nos llevó a la crisis y dificulta mucho el no poder devolver el dinero prestado, puesto que el incremento provocado por el interés no existe apenas. Además, continuando con los tipos de interés, el hecho de que estén tan bajos provoca que la gente con exceso de liquidez prefiera invertirlo en inmovilizado inmaterial, con un crecimiento y retorno mucho mayor (una inflación del 10% en un año asegura un retorno altísimo, y a más inversión mayor retorno evidentemente), que depositarlo en una cuenta corriente bancaria o en un depósito bancario, que con la subida del IPC provocaría que el dinero no solo no generase más dinero a través de la inversión, sino que su valor decrecería proporcionalmente, y el poder adquisitivo de ese capital se reduciría. Por lo tanto, las inversiones inmobiliarias actuales, a diferencia de las existentes con anterioridad a la crisis, son más seguras, más baratas y con un retorno mucho mayor al de la media del mercado, por lo que es normal que la demanda suba, y cuando la oferta sube mucho menos que la demanda esto provoca la subida de precios que hemos estudiado anteriormente. Además, el incremento notable de inmigrantes en Madrid también provoca una mayor necesidad de vivienda por lo que la demanda aumenta todavía más, con la inflación que ello conlleva.

De aquí en adelante el mercado inmobiliario en Madrid tenderá a un crecimiento sostenido (también por la ausencia de parcelas para desarrollar en la almendra central madrileña, zona más atractiva que en el extrarradio), y una inflación también más contenida que este año aunque ese

---

<sup>41</sup> <https://www.elmundo.es/economia/2018/12/21/5c1bd277fc6c831d488b45ba.html>

<sup>42</sup> <https://www.economista.es/construccion-inmobiliario/noticias/9661382/01/19/El-sector-inmobiliario-en-Espana-crecera-este-2019-de-forma-moderada.html>

Gonzalo Lozano Fernández

es el mayor desafío tanto para legisladores, como entidades financieras como consumidores, donde las 3 aprtes deben actuar con responsabilidad y sentido común.

## 10. CONSECUENCIAS DE LA INMIGRACIÓN VENEZOLANA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

El derecho de acceso a la vivienda es un derecho fundamental recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, que lo recoge de la siguiente forma:

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”*<sup>43</sup>

El reconocimiento de este derecho, a todos los españoles como dice nuestro texto constitucional, se hace extensivo a su vez a todos los residentes en territorio español, incluidos los inmigrantes. Sin embargo, a día de hoy, 41 años después de que se promulgara, parece difícil asegurar que la vivienda debe ser promovida por los poderes públicos, puesto que como expone Antonio Algaba en el trabajo citado a pie de página, *“la vivienda no ha alcanzado la consideración de bien social como la sanidad, la educación o la cobertura social (pensiones, desempleo o enfermedad), sino que es considerada por todos una mercancía y, por tanto, la población no se moviliza para exigir viviendas públicas.”*<sup>44</sup>. Esto no es óbice para que el objetivo deba continuar siendo que todos los habitantes de nuestro país tengan acceso a una vivienda digna.

### **10.1 Discriminación en el acceso de la vivienda**

Esta idea de una aseguración por parte del Estado a todos los habitantes, aparte de ser ficticia como hemos expuesto arriba, presenta especiales dificultades en el caso de los inmigrantes (aunque como veremos, aplica poco a los inmigrantes venezolanos, así que la exposición en este apartado será breve). Esto se debe principalmente, a que como menciona Algaba arriba, la vivienda es un bien propio del tráfico mercantil, lo que implica que su acceso requiere de una capacidad económica que muchos inmigrantes, por su propia condición, al haber venido en muchos casos a España huyendo de la pobreza, no tienen en un primer momento. Esta precariedad económica, unida a un cierto riesgo de exclusión social por una posible discriminación de parte de la sociedad, y sus propia falta de conocimientos en algunos casos de cómo funciona el mercado, siempre ha dificultado mucho que los inmigrantes en situación

---

<sup>43</sup> CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA. Aprobada por Las Cortes en sesiones plenarias del Congreso de los Diputados y del Senado celebradas el 31 de octubre de 1978. Ratificada por el pueblo español en referéndum de 6 de diciembre de 1978. Sancionada por S. M. el Rey ante Las Cortes el 27 de diciembre de 1978

<sup>44</sup> [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(060\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(060).htm)

regular en nuestro país (el caso de los ilegales casi no afecta a los venezolanos así que lo obviaremos en la realización de este trabajo). Esta falta de oportunidades se une a su vez a una flagrante discriminación de los vendedores y arrendadores, ya que como expone en el mismo trabajo Algaba, *“Para los propietarios, los inmigrantes constituyen la mejor clientela, ya que por su urgente necesidad de encontrar vivienda y su falta de información sobre el mercado están dispuestos a aceptar cualquier condición y precio, siendo frecuente el cobro de cantidades por encima de lo habitual, por número de inquilinos que se albergan en la casa o por fracciones de tiempo inferiores al mes, condiciones insólitas en el trato con nacionales.”*

Es cierto aun así, que como hemos expuesto anteriormente, estos problemas, en el caso de los venezolanos más adinerados, se reducen drásticamente, ya que esa limitación económica no existe, o es mucho menor. Pese a ello, no todos los inmigrantes venezolanos tienen un alto poder adquisitivo, y esa parte menos afortunada sufre claramente ese daño y esas mayores dificultades, en cierto modo racistas, que les impide o complica mucho el acceso a una vivienda digna. Además, aunque para los más adinerados reduzca esa limitación, no deja de ser cierto que aunque le vendas una casa a un venezolano pudiente económicamente, en muchos casos el vendedor seguirá inflando el precio por el hecho de ser inmigrante el comprador, ya sea por su desconocimiento del mercado y los precios, de lo que se aprovechan los vendedores, o simplemente por el ya comentado racismo (y eso tiene un efecto alcista en el precio medio de la vivienda como veremos más adelante).

## **10.2 Efectos directos en el mercado de la inmigración venezolana**

Para comenzar, y pese al riesgo de ser repetitivo (nunca intencionado), debemos establecer el perfil más común de inmigrante venezolano que viene a nuestro país, y más concretamente a Madrid. Este es típicamente una persona con capacidad económica alta, muy alta para su país, formada y con hábitos de vida caros (en Venezuela, con un coste de la vida altísimo por la escasez de recursos ordinarios, y la acuciante necesidad de recurrir al mercado negro para adquirir bienes básicos de consumo como agua o arroz, estos habitantes, muchas veces los más ricos, llevan un hábito de vida que incluye un altísimo gasto diario). Esto provoca que el efecto de la discriminación antes expuesta se reduzca para ellos, pero no implica que su presencia no altere el mercado inmobiliario. Hay que partir de la base de que cuando un inmigrante entra en un país nuevo, una de las primeras y principales tareas a las que se enfrenta es encontrar una vivienda, ya que es una necesidad básica para vivir. La entrada de cada vez más inmigrantes pudientes en Madrid ha provocado por tanto un aumento radical de la demanda de vivienda, por la que compiten con el madrileño de clase media y alta. Esto, unido a la limitada oferta que hemos visto antes, con un crecimiento de la construcción mucho menor a la de la demanda, provoca indudablemente un incremento en el precio medio de la vivienda. Esta es por tanto una

de las razones que han provocado esa inflación desmedida este año, del 10% en Madrid. Como se dice en el estudio de la Universidad de Barcelona titulado *LA DISCRIMINACIÓN EN EL ACCESO AL MERCADO DE LA VIVIENDA: LAS DESVENTAJAS DE LA INMIGRACIÓN. NOVEDADES Y PERMANENCIAS*, ‘‘El primer efecto de la llegada de inmigrantes sobre el mercado inmobiliario es un fuerte incremento de la demanda urgente de habitación que provoca un acentuado incremento de los precios y una saturación de la oferta de viviendas’’<sup>45</sup>. La única diferencia entre este tipo de inmigrantes y al que estamos más habituados es la vivienda a la que intentan acceder y el poder adquisitivo que tienen para hacer frente a esa compra o arrendamiento.

Este brusco incremento en la población con razón del incremento en la inmigración, mucho mayor que el incremento de la oferta, que como es lógico reacciona más lenta que la demanda y en este caso, debido a la falta de agilidad y capacidad de incrementar la producción con rapidez con más motivo, produce también una falta de habitación tanto para los que llegan nuevos como para los ya residentes en Madrid. Esto se une a la presencia en la alcaldía de Madrid de un gobierno muy progresista y tendiente al anticapitalismo, que con motivo del cuidado medioambiental y una supuesta búsqueda de la igualdad, ha dificultado mucho la construcción de nuevas viviendas con celeridad. Así lo expone el portal económico libremercado, ‘‘Desde 2015, el Ayuntamiento que dirige Manuela Carmena ha impuesto todo tipo de trabas al desarrollo de grandes operaciones inmobiliarias. Aquí entran proyectos como la Operación Chamartín (17.000 viviendas), las PAU del Sur de la capital (100.000 viviendas), la Operación Campamento (15.000 viviendas) o los desarrollos de Valdebebas (4.000 viviendas). Solamente en estos cuatro casos, Carmena ha retirado del mercado potencial de Madrid un total de 136.000 nuevos domicilios.’’<sup>46</sup>. Además, pese a asegurar hace 4 años e incluso llegar a presupuestar la construcción de 4 mil viviendas de protección oficial, lo que ayudaría a aumentar la oferta de vivienda barata reduciendo así la inflación, no se han llegado a construir ni mil al finalizar su legislatura, lo que ha contribuido a reducir esa oferta, ya de por sí baja y aumentar el efecto que la inmigración ha tenido en el mercado inmobiliario.

---

<sup>45</sup> Algaba A. (2003), ‘‘LA DISCRIMINACIÓN EN EL ACCESO AL MERCADO DE LA VIVIENDA: LAS DESVENTAJAS DE LA INMIGRACIÓN. NOVEDADES Y PERMANENCIAS’’, Scripta Nova, revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Vol. 7 (146).

<sup>46</sup> <https://www.libremercado.com/2019-02-08/escasez-de-obra-nueva-en-madrid-carmena-ha-vetado-135000-viviendas-1276632728/>

## **11. CONCLUSIONES PRINCIPALES OBTENIDAS DEL ESTUDIO DEL TEMA**

En primer lugar, la conclusión principal que he obtenido realizando este trabajo, en lo relacionado con Venezuela, de especial interés actualmente al ser un tema sobre el que cada día hay nuevas noticias, es la terrible situación en la que se encuentra el pueblo venezolano por diversas razones. La crisis económica brutal que están sufriendo, teniendo en cuenta que son un país con unos recursos naturales a la altura de muy pocos estados en el mundo, con unas producciones de petróleo que en su mejor época llegaban a producir 3,15 millones de barriles al día, y que por la falta de cuidado e inversión en mantenimiento, unido a las políticas económicas restrictivas que promulga el gobierno en general, ha caído hoy por debajo de los 800 mil al día, la cuarta parte que en 1998. Esto, unido a la política monetaria y de tipo de cambio fijo, que han llevado a una inflación tal que el dinero ha perdido casi todo su valor en Venezuela y que ha impulsado un mercado negro como ningún otro en el mundo, ha provocado una crisis económica sin precedentes en Venezuela y que han llevado a que el FMI asuma su falta de capacidad para analizar los datos que, por primera vez en 3 años, ha recibido de Venezuela. La terrible situación venezolana desgraciadamente no se limita a la economía, sino que existe una grandísima inestabilidad política, hasta el extremo de que tienen dos presidentes del gobierno, uno efectivo pues al final las decisiones ejecutivas las toma Nicolás Maduro, que además tiene el control del ejército, siempre necesario para triunfar en luchas internas de un país, y otro legal, Juan Guaidó, reconocido internacionalmente como presidente en funciones, aunque sin ningún tipo de función ejecutiva ni poder alguno. Esta inestabilidad ha llevado a una fractura total dentro de la población venezolana, y ha desembocado en reyertas callejeras y luchas incluso armas en las calles de Caracas por los que día tras día mueren ciudadanos. Sin embargo, me ha quedado claro al estudiar el tema que el principal problema de Venezuela es la ausencia de seguridad. Según la ONU el segundo país con más muertes violentas del mundo y para llevar una vida corriente por la calle, según testimonios citados en este trabajo, se necesitan escolta y coches blindados. Esta se ha convertido en la principal causa de migración de Venezuela, que ha forzado ya a más de 3 millones de venezolanos (400 mil desde el mes de noviembre) a dejar su país en busca de seguridad económica, social, jurídica y personal.

La segunda conclusión que me ha proporcionado este trabajo son las razones por las cuales tantos venezolanos deciden venir a España. Dejando a un lado la obviedad de parecidos culturales que facilitan la integración y la similitud de clima e idioma, que siempre ayudan, me parece muy destacable la política llevada a cabo por el gobierno español, que ha promulgado dos leyes, la de memoria histórica y la Ley 12/2015 de concesión de la nacionalidad española a los sefardíes originarios de España. Estas leyes permiten a aquellas personas que por causas

ajenas a su voluntad, ya sea la guerra civil o la expulsión de los judíos por los Reyes Católicos en 1492, tuvieron que dejar España y como consecuencia perdieron la nacionalidad, tengan la posibilidad de volver a convertirse en ciudadano español. De estas posibilidades se han aprovechado, en algunos casos con absoluta legitimidad y en otros con un poco más de irreverencia, acuciados por las dificultades existentes en su país, por muchos venezolanos que han venido a España y a través de la carta de naturaleza han obtenido la nacionalidad Española. Estas medidas han provocado un aumento en los últimos dos años de más de un 20% cada año en el número de venezolanos que han obtenido la residencia española, lo que a su vez (no como único factor pero sí uno destacable) ha provocado un aumento del 6% en la población extranjera residente en España en 2018 y un crecimiento como consecuencia de la población española por tercer año consecutivo.

Por otro lado, en lo que respecta al mercado inmobiliario español y madrileño en general, las tendencias actuales, en parte como consecuencia de este incremento de la población extranjera en general, y venezolana en particular, el sector ha crecido enormemente en los últimos años tanto en construcción como en venta y arrendamientos. Cada año el mercado inmobiliario mueve más dinero y se inyectan en él nuevos capitales, algunos venezolanos, y en algunos aspectos el país va recuperando los números que tenía antes de la crisis económica y financiera que se sufrió hace una década. Sin embargo, a su vez resulta preocupante la tremenda inflación que ha experimentado el mercado, especialmente en Madrid. El año 2018 el IPV (Índice de Precios de la Vivienda) subió casi un 10%, comparado con el 1,3% de incremento del IPC, lo que resulta preocupante ya que resta mucho poder adquisitivo a los ciudadanos. Sin embargo expertos del mercado afirman no temer por una segunda burbuja inmobiliaria sino que esperan que el crecimiento, tanto en precios como del sector en general, se estabilice y modere a partir del 2019.

Finalmente, respecto de los efectos que la creciente inmigración venezolana ha tenido en el mercado inmobiliario español, es importante destacar la tipología del inmigrante venezolano. El inmigrante al que está acostumbrado España es aquel que sale de su país por dificultades económicas y en busca de una vida y una oportunidad mejor. Esta pobreza que muchos inmigrantes sufren en nuestro país les dificulta las posibilidades de acceder a una vivienda digna, derecho fundamental recogido en la Constitución Española, ya que los precios se han convertido en prohibitivos para su poder adquisitivo y la oferta no es suficientemente alta, especialmente la oferta de vivienda pública (pese a promesas realizadas hace ya más de 4 años al respecto). Además los vendedores y arrendadores en muchas ocasiones se aprovechan del desconocimiento y desesperación del inmigrante, subiéndole los precios y poniéndoles condiciones mucho más restrictivas. Estos problemas se ven atenuados sin embargo cuando atendemos al perfil de venezolano que viene a vivir a Madrid, ya que en muchos casos tienen

dinero suficiente para comprar o alquilar viviendas y aunque a un precio a veces más alto, si que tienen ese acceso. El principal problema que esa inmigración adinerada que estamos recibiendo en los últimos años es que la oferta es actualmente muy baja comparada con la demanda existente. Los niveles de construcción de vivienda, pese a aumentar, siguen casi 10 veces por debajo de antes de la crisis y la demanda, como consecuencia de esta inmigración y del crecimiento económico en general ha aumentado más que proporcionalmente. Esto ha provocado una inflación como la expuesta anteriormente, así como un incremento notable de la dificultad que, tanto ellos como los madrileños, están experimentando a la hora de encontrar una vivienda puesto que la oferta es tan baja que la demanda no se satisface entera.

Finalmente quiero realizar una reflexión personal sobre la cuestión. En el pasado los españoles hemos sido un país emigrante más que receptor de emigrantes, sobre todo hacia América del Sur. Tras la Guerra Civil muchísimos españoles se exiliaron para evitar la represión franquista y en esos países a los que fuimos, entre los que se encontraba Venezuela, siempre acogieron al ciudadano español, sin darle problemas y dándoles una oportunidad de futuro que muy probablemente no hubieran tenido en España. Por lo tanto ahora que son ellos los que están en serios problemas. Están gobernados por un régimen prácticamente dictatorial, no tienen acceso a los bienes de consumo más básicos, pasan días enteros en los que no hay electricidad en todo el país etc... y los españoles deberíamos ser conscientes de las dificultades que sufren día a día y que les lleva a dejar el país. Tenemos la obligación como seres humanos de ayudar en lo que este en nuestra mano, y acogerlos en nuestro país no solo debe ser nuestra obligación si así lo desean, sino que además redunda en beneficios para nuestro propio país, como el incremento de población, necesitada en España, con la consecuyente inyección de dinero en nuestra economía y que tiene incontables efectos positivos para nuestra economía y la población en general. Además, nuestro país a lo largo de la historia se ha caracterizado siempre por poseer una mezcla de diferentes culturas que enriquecen a la población y la hacen más global, y lejos de intentar rechazar y negar eso, deberíamos acoger a aquellas personas más necesitadas y beneficiarnos las dos partes de su entrada en el país.



## 12. BIBLIOGRAFÍA

- ACNUR - ONU, 2019. *ACNUR*. [En línea]  
Available at: <https://news.un.org/es/story/2019/02/1451741>  
[Último acceso: 28 05 2019].
- Algaba, A., 2003. *LADISCRIMINACIÓN EN EL ACCESO AL MERCADO DE LA VIVIENDA: LAS DESVENTAJAS DE LA INMIGRACIÓN. NOVEDADES Y PERMANENCIAS*, Barcelona: Scripta Nova.
- Anisi, D., 2008. *Consecuencias de la inmigración en el desempleo: caso español*. Salamanca, Universidad de Salamanca.
- Anon., s.f. s.l.:s.n.
- Banco Central de Venezuela, 2019. *Banco Central de Venezuela*. [En línea]  
Available at: <http://www.bcv.org.ve/>  
[Último acceso: 1 06 2019].
- Banco Central Europeo, 2019. *Euribor rates*. [En línea]  
Available at: <https://es.euribor-rates.eu/tipo-de-interes-del-BCE.asp>  
[Último acceso: 1 06 2019].
- Banco Mundial, 2018. *Homicidios Intencionales*, s.l.: Banco Mundial.
- BBC, 2019. *Crisis en Venezuela: que significa que India deje de comprar petróleo venezolano*. [En línea]  
Available at: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-48481970>  
[Último acceso: 1 06 2019].
- BBC, 2019. *Venezuela: las fotos de los enfrentamientos en Caracas después de que Juan Guaidó llamara a "acabar con la usurpación"*. [En línea]  
Available at: <https://www.bbc.com/mundo/media-48110234>  
[Último acceso: 2 06 2019].
- Bloomberg, 2019. *The World's Most Miserable Economy*. [En línea]  
Available at: <https://www.bloomberg.com/news/videos/2019-06-05/north-american-free-trade-deal-might-fall-apart-former-canadian-minister-says-video>  
[Último acceso: 1 06 2019].
- Bolívar, S., 1819. *Discurso de Angostura*. Guayana: s.n.
- CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA. Aprobada por Las Cortes en sesiones plenarias del Congreso de los Diputados y del Senado celebradas el 31 de octubre de 1978. Ratificada por el pueblo español en referéndum de 6 de diciembre de 1978. Sancionada por S. M. el Rey ante Las Cortes el 27 de diciembre de 1978
- EFE, 2019. *¿La culpa del nuevo apagón en Venezuela? Otro 'ataque', dice el régimen*. [En línea]  
Available at: <https://www.elnuevoherald.com/noticias/mundo/america-latina/venezuela-es/article228397474.html>  
[Último acceso: 29 05 2019].

- Europa Press, 2019. *El sector inmobiliario en España crecerá este 2019 de forma moderada+*. [En línea]  
Available at: <https://www.economista.es/construccion-inmobiliario/noticias/9661382/01/19/El-sector-inmobiliario-en-Espana-crecera-este-2019-de-forma-moderada.html>  
[Último acceso: 29 05 2019].
- Garcia, A., 2019. *FMI prevé tasa de desempleo en Venezuela de 47,9% para 2020*. [En línea]  
Available at: <http://cronica.uno/fmi-preve-tasa-de-desempleo-en-venezuela-de-479-para-2020/>  
[Último acceso: 22 05 2019].
- INE, 2016. *Tasas de paro por distintos grupos de edad, sexo y comunidad autónoma*. [En línea]  
Available at: <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=4247>  
[Último acceso: 3 06 2019].
- INE, 2019. *Población extranjera por nacionalidad y sexo*. [En línea]  
Available at:  
<http://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/e245/p04/provi/I0/&file=0ccaa002.px>  
[Último acceso: 3 06 2019].
- INE, 2019. *Población extranjera por país de nacimiento, edad (grupos quinquenales) y sexo*. [En línea]  
Available at:  
<http://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/e245/p04/provi/I0/&file=00000007.px>  
[Último acceso: 1 06 2019].
- INE, 2019. *Población inscrita en el padrón a 01/01/2019. Datos provisionales*. [En línea]  
Available at:  
[http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177012&menu=ultiDatos&idp=1254734710990](http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177012&menu=ultiDatos&idp=1254734710990)  
[Último acceso: 1 06 2019].
- INE, 2019. *Tasas de paro por distintos grupos de edad, sexo y comunidad autónoma*. [En línea]  
Available at: <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=4247>  
[Último acceso: 1 06 2019].
- La Vanguardia, 2018. *¿Adónde huyeron los refugiados de la Guerra Civil?*. [En línea]  
Available at: [https://www.lavanguardia.com/historiayvida/adonde-fueron-los-refugiados-espanoles\\_12237\\_102.html](https://www.lavanguardia.com/historiayvida/adonde-fueron-los-refugiados-espanoles_12237_102.html)  
[Último acceso: 2 06 2019].
- Leret, L. S., 2012. *Crónicas de la Emigración*. [En línea]  
Available at: <http://www.cronicasde laemigracion.com/articulo/cronicas/victor-sanz-lopez-memoria-exilio-espanol-venezuela/20120326143048025431.html>  
[Último acceso: 29 05 2019].
- Ley 12/2015, de 24 de junio, en materia de concesión de la nacionalidad española a los sefardíes originarios de España. Publicado en el BOE el 25 de junio de 2015.

- Ley 52/2007, de 26 de diciembre, por la que se reconocen y amplían derechos y se establecen medidas en favor de quienes padecieron persecución o violencia durante la guerra civil y la dictadura. Publicado en el BOE el 28 de diciembre de 2007.
- Madrid Datos, 2018. *Evolución del Índice de Precios de Vivienda (IPV) del Instituto Nacional de Estadística (INE) en Madrid*. [En línea]  
Available at: <https://www.epdata.es/datos/indice-precios-vivienda-ipv-ine-ccaa-evolucion-datos-graficos/84/madrid/304>  
[Último acceso: 29 05 2019].
- Ministerio de Asuntos Exteriores, 2016. *FLUJO DE AUTORIZACIONES DE RESIDENCIA*. [En línea]  
Available at: [http://extranjeros.mitramiss.gob.es/es/Estadisticas/operaciones/flujos-autorizacion/2016/Residentes\\_PRFlujo2016.pdf](http://extranjeros.mitramiss.gob.es/es/Estadisticas/operaciones/flujos-autorizacion/2016/Residentes_PRFlujo2016.pdf)  
[Último acceso: 22 03 2019].
- Ministerio de Asuntos Exteriores, 2017. *FLUJO DE AUTORIZACIONES DE RESIDENCIA*. [En línea]  
Available at: [http://extranjeros.mitramiss.gob.es/es/Estadisticas/operaciones/flujos-autorizacion/2017/Residentes\\_PRFlujo2017.pdf](http://extranjeros.mitramiss.gob.es/es/Estadisticas/operaciones/flujos-autorizacion/2017/Residentes_PRFlujo2017.pdf)  
[Último acceso: 29 5 2019].
- Ministerio de Fomento, 2019. *Construcción de edificios (licencias municipales de obra)*. [En línea]  
Available at: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=10000000>  
[Último acceso: 1 06 2019].
- OPEP, 2019. *Annual Statistic Bulletin*. [En línea]  
Available at: <https://asb.opec.org/>  
[Último acceso: 3 06 2019].
- PROVEA, 2017. *Red de Apoyo | Un año de la Masacre de Barlovento*. [En línea]  
Available at: <https://www.derechos.org/ve/actualidad/red-de-apoyo-un-ano-de-la-masacre-de-barlovento>  
[Último acceso: 28 05 2019].
- Rolando, I. G., 2007. *Fuga de venezolanos durante la revolución bolivariana*, Madrid: Cervantes Virtual.
- Ruiz, C., 2018. *Esto es lo que le espera al mercado inmobiliario en 2019*. [En línea]  
Available at: <https://www.elmundo.es/economia/2018/12/21/5c1bd277fc6c831d488b45ba.html>  
[Último acceso: 30 05 2019].
- Self Bank, 2019. *¿Estamos ante una nueva burbuja inmobiliaria?*. [En línea]  
Available at: <https://blog.selfbank.es/estamos-ante-una-nueva-burbuja-inmobiliaria/>  
[Último acceso: 30 05 2019].
- Thompson Reuters, 2019. *FMI suspende actividad con Venezuela sobre cifras económicas por la crisis política*. [En línea]  
Available at: <https://lta.reuters.com/articulo/venezuela-politica-fmi-idLTAKCN1T01UE->

OUSLT

[Último acceso: 28 05 2019].

- Thompson Reuters, 2019. *La OPEP informó que la producción petrolera de Venezuela se desplomó un 28% y es la peor en 3 décadas.* [En línea]  
Available at: <https://www.infobae.com/america/venezuela/2019/04/10/la-opep-informo-que-la-produccion-petrolera-de-venezuela-se-desplomo-28-y-es-la-peor-en-tres-decadas/>  
[Último acceso: 29 05 2019].