



INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DEL RÉGIMEN DE RESIDENCIA POR INVERSIÓN (GOLDEN VISA) REGULADO EN LA LEY 14/2013

08/04/2024

INTRODUCCIÓN

El régimen de residencia por inversión se halla regulado en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre. El esquema se aprobó en un **contexto de crisis económica** con el objetivo de **atraer y retener inversión y facilitar el uso de los inmuebles por parte de los inversores extranjeros**.

Al igual que todas las figuras de la ley 14/2013, se caracteriza por:

- No aplicación de la situación nacional de empleo en ninguna de sus figuras;
- Reagrupación inmediata de los familiares (cónyuges, hijos y ascendientes).
- Agilidad en los procedimientos: 20 días hábiles en la resolución de autorizaciones (se aplica el silencio positivo) y 10 días en los visados;
- Permisos únicos que habilitan a los titulares, incluidos los familiares, a residir y trabajar en todo el territorio nacional;
- Son tramitados por la misma unidad, unidad de grandes empresas y colectivos estratégicos (UGE-CE) y
- Vigencia de las autorizaciones: autorización inicial es de 3 años.

No obstante, a diferencia de lo que ocurre con el resto de las figuras de la ley 14/2013, la **vigencia de las autorizaciones concedidas es de 5 años** y se pueden renovar de 5 en 5 años siempre y cuando, se cumplan las condiciones que generaron el derecho. Resaltar que no se exige ningún tipo de permanencia en el país para renovar estos permisos (ni un día).

MODALIDADES

Pueden obtener la residencia por inversión quienes realicen una inversión significativa por:

- a) 2 millones de euros en deuda pública,
- b) 1 millón de euros en acciones, fondos o depósitos.
- c) Bienes inmuebles por un valor de 500 000 euros.
- d) Proyecto empresarial con informe favorable de la Oficina Económica y Comercial (visados) o de la DG de Comercio Internacional e Inversiones (autorizaciones).

El régimen español no se acompaña de beneficios fiscales ni de condiciones más ventajosas para el acceso a la nacionalidad o al estatus de larga duración (las condiciones para acceder son las mismas que para cualquier otro extranjero).



DATOS

Desde el comienzo del programa (2013-2023) se han concedido **15.540 autorizaciones**, habiéndose. **El 94% corresponden a inversiones en bienes inmuebles, 14.576:**

- **Principales nacionalidades:** China (22.81%), Rusia (21.78%), Reino Unido (7.53%), EE. UU. (5.19%), Ucrania (4.08%), Irán (2.95%), Venezuela (2.56%) y México (2.53%).
- **Principales provincias** de inversión: Barcelona (33%), Madrid (19%), Málaga (18%), Alicante (10%), Baleares (5%) y Valencia (4%), concentrando el 90% de las autorizaciones.
- **El promedio del importe de la inversión** se sitúa por encima del mínimo exigible de 500.000 EUR, con la siguiente evolución: 909.947 (2016), 2.494.983 (2017), 755.750 (2018), 708.792 (2019), 833.544 (2020), 840.698 (2021), 857.105 (2022) y 769.332 (2023).

CONTEXTO POLÍTICO UE

Los esquemas de residencia por inversión son **competencia exclusiva de los EEMM**. No obstante, son objeto en los últimos años de un especial escrutinio por parte de las instituciones de la UE:

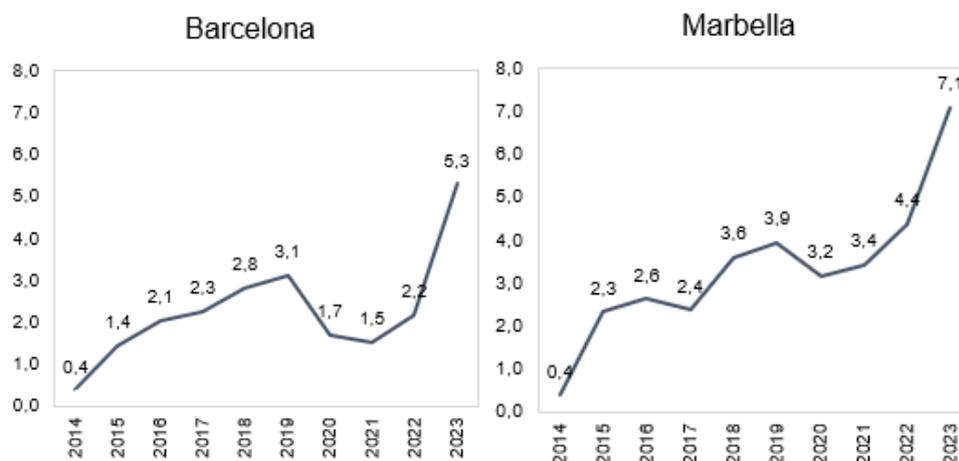
La **Comisión** considera que estos regímenes suponen “riesgos para la seguridad, como el blanqueo de capitales, la financiación del terrorismo, la corrupción y la infiltración del crimen organizado”. Esta opinión se expresa en su informe remitido al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones de enero de 2019 (COM (2019) 12 final).

El **Parlamento Europeo** tiene una posición más dura, y ha propuesto una serie de medidas que van desde prohibir este tipo de regímenes hasta su regulación mediante un reglamento. De hecho, en las negociaciones de la directiva de larga duración, una de las peticiones del PE es eliminar del ámbito de ampliación (es decir que su tiempo como residentes en un EEMM no compute para adquirir la larga duración- UE) y por ahora está así.

Tras la **invasión de Rusia a Ucrania**, la COM ha instado a los EEMM a reconsiderar este tipo de esquemas; suspender la concesión de nuevos permisos de residencia por inversión a cualquier persona de nacionalidad rusa o bielorrusa; y revocar los permisos de residencia por inversión de toda persona de nacionalidad rusa o bielorrusa que se encuentre en la lista de sanciones de la UE o que dé su apoyo significativamente a la guerra u otras acciones ilegales de Rusia o Bielorrusia. **En el caso de España, ninguna persona de los que se encuentran en la lista de sanciones de la UE está en posesión de una autorización por régimen de inversión.**

IMPACTO EN LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

La compra de viviendas por extranjeros ha aumentado considerablemente en los últimos trimestres, según datos de la Estadística Registral Inmobiliaria. Además, se observa una importante concentración geográfica que, cuando se analiza a nivel de municipio, o incluso de distrito, podría estar ejerciendo una presión excesiva sobre la demanda de vivienda en esos ámbitos, y por tanto sobre el precio, y en algunas ocasiones la consecuente gentrificación de esos entornos. De hecho, tal y como se observa en los gráficos siguientes, en ciudades de relevancia como Marbella o Barcelona las adquisiciones de viviendas ligadas a inversiones previstas en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre han llegado a representar hasta el 7,1% y el 5,3%, respectivamente, del total de las compraventas de vivienda en dicha ciudad en un mismo año:



Los gráficos muestran la ratio adquisiciones de vivienda relacionadas con visados / transacciones inmobiliarias totales en dicho municipio, es decir, incidencia de la ley 14/2013

Se señala, en todo caso, los siguientes datos:

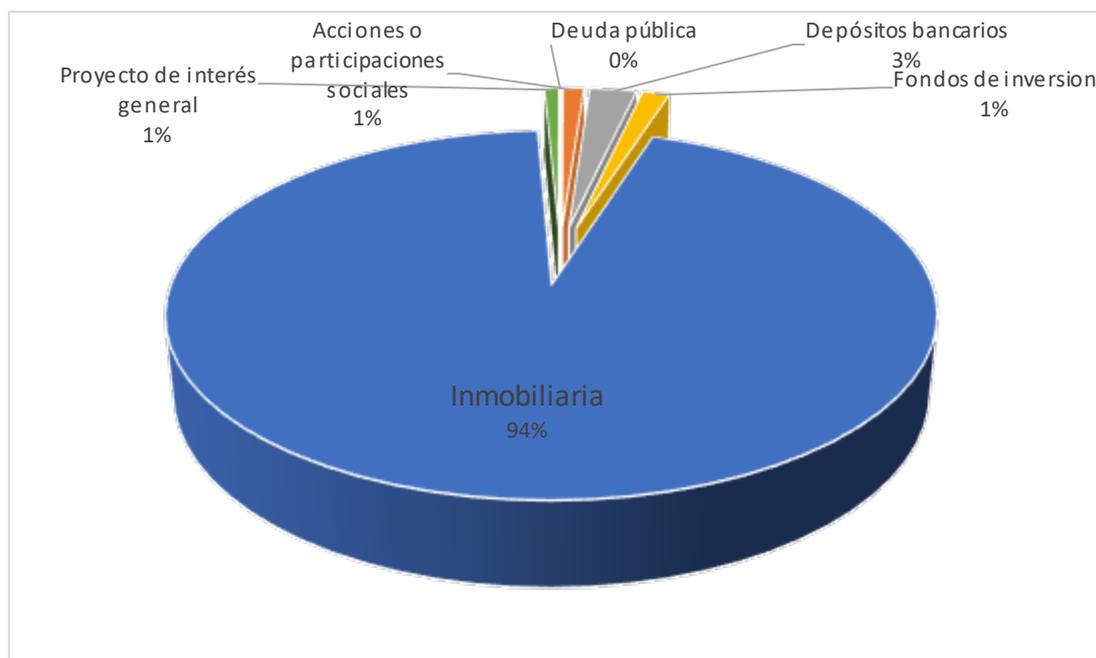
- **La estimación del parque de viviendas ascendía a 26.811.833 millones de viviendas en 2022**, de acuerdo con el boletín estadístico publicado en julio de 2023 por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana. La concesión de 10.000 permisos de residencia por inversión en todo el periodo 2013-2022 se considera que podría tener un impacto bajo en precios a nivel nacional sobre un parque de más de 26 millones de viviendas.
- **La nacionalidad de los compradores de vivienda es mayoritariamente nacional (84,88%), y entre los extranjeros (15,44%), principalmente comunitaria, excepto Reino Unido.** Respecto al total de compras, incluyendo a nacionales, los extranjeros representan: **UK 1.48%, alemanes 1.11%, franceses 0.92%, belgas 0.84%, marroquíes 0.83%, holandeses 0.8%, italianos 0.78%, rumanos 0.72%, polacos 0.51%** (Estadística registral del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España 4T2023).
- **La distribución geográfica de las autorizaciones de residencia por inversión y las principales áreas de compra de vivienda por extranjeros no son coincidentes.** Mientras que la compra extranjera de vivienda se concentra principalmente en áreas turísticas (por orden: Alicante, Illes Balears, Málaga, Santa Cruz de Tenerife, Girona, Murcia, Almería y Las Palmas), la

expedición de permisos de residencia por inversión alcanza otras zonas geográficas (por orden: Barcelona, Madrid, Málaga, Alicante, Baleares y Valencia).

- Las adquisiciones de vivienda por parte de la población extranjera, tanto residentes como no residentes, tienen un peso muy destacado, aunque heterogéneo por áreas geográficas. En promedio, estas transacciones supusieron más del 21% del total durante el primer semestre de 2023, alcanzándose en algunos territorios hasta el 10% del total de las compraventas realizadas, la cifra más elevada de la serie histórica, y que contrasta con el 7% observado en 2007. Las proporciones de compras de extranjeros más altas se registran en las islas y en la costa mediterránea, circunstancia que se explica por elevada demanda de segundas viviendas procedente de ciudadanos no residentes.
- Destacar que, en lo que va de 2024, se han concedido un total de 1.894 autorizaciones de residencia (inversores y familiares tanto iniciales como renovadas) de las que 445, el 96% de las concedidas, corresponden a iniciales de inversores cuya tipología es la inmobiliaria.

TIPOLOGÍA DE LAS INVERSIONES QUE SIRVEN DE BASE PARA EL OTORGAMIENTO DE ESTAS AUTORIZACIONES

A partir de las autorizaciones iniciales para inversores titulares (sin incluir familiares dependientes de aquellos) obtendremos el tipo de inversiones realizadas en este período que ascienden a 15.450.





Siendo la tipología de inversión predominante la inversión inmobiliaria

Tipo de inversión	Número
Deuda pública	8
Acciones o participaciones sociales	167
Depósitos bancarios	371
Fondos de inversión	214
Inmobiliaria	14.576
Proyecto de interés general	114
Total	15.450

DATOS DEL AÑO 2024.

Durante el año 2024 (datos hasta el 22 de febrero) se han registrado las siguientes solicitudes:

Tipo de Autorización	Solicitudes
INICIAL PARA INVERSORES	776
RENOVADA PARA INVERSORES	503
INICIAL PARA FAMILIARES DE INVERSORES/REPRESENTANTES	1.265
RENOVADA PARA FAMILIARES DE INVERSORES/REPRESENTANTES	759
INICIAL PARA REPRESENTANTES DE INVERSORES	1
RENOVADA PARA REPRESENTANTES DE INVERSORES	0

Durante este período se han concedido un total de 1894 autorizaciones de residencia (inversores y familiares tanto iniciales como renovadas) de las que 445 corresponden a iniciales de inversores cuya tipología es la siguiente:



Tipo de inversión	Autorizaciones	
Acciones o participaciones sociales	5	1%
Deuda Pública	1	0%
Depósito Bancario	8	2%
Fondos de Inversión	4	1%
Inmobiliario	426	96%
Proyectos de interés general	1	0%

En la nacionalidad del inversor de nuevo aparecen copando el ranking los ciudadanos rusos (19%), los chinos (15%) y los británicos (15%)

Período 2016-2024. Evolución número de autorizaciones iniciales concedidas en el supuesto de inversión inmobiliaria (Ley 14/2013) en el que se observa una evolución en ascenso desde el año 2020:

Año de resolución	Número de expedientes	Suma importe de la inversión	Promedio importe de la inversión
TOTAL	10.528	10.014.263.852	951.203
2016	461	419.485.550	909.947
2017	947	2.362.749.155	2.494.983
2018	998	754.238.918	755.750
2019	861	610.269.685	708.792
2020	632	526.799.936	833.544
2021	997	838.175.579	840.698
2022	2.017	1.728.779.944	857.105
2023	3.273	2.518.022.613	769.332
2024 (31-01)	342	255.742.472	747.785

* Se han descontado los expedientes en los que no consta el importe de la inversión



PROPUESTA MODIFICACIÓN DE ESTE RÉGIMEN

Si bien, como se ha comentado, no puede deducirse un impacto global significativo de esta figura sobre los precios de la vivienda, sí se observa una importante concentración geográfica que, cuando se analiza a nivel de municipio, o incluso de distrito, podría concluirse que localmente la figura estaría ejerciendo una presión anormal sobre la demanda en esos ámbitos y, por tanto, sobre el precio, y con en ocasiones la consecuente gentrificación de esos entornos.

En este sentido, se plantea la necesidad de **modificar de la Ley 14/2013** que permitiera eliminar los beneficios que actualmente se contemplan en el ámbito residencial y dirigir esa inversión de forma más cualitativa, y especialmente vinculada con la promoción de vivienda asequible y con la rehabilitación de viviendas para dedicarla a vivienda asequible o social.