

La adquisición de viviendas en Lisboa por parte de extranjeros

En 2023, la región de la Gran Lisboa concentró el 18% de todas las transacciones de vivienda realizadas en el país. Si nos centramos en los compradores con domicilio fiscal fuera de Portugal y de la UE, el peso de las transacciones realizadas en la Gran Lisboa es del 23%. El aumento de la demanda y de los precios en la Gran Lisboa tiene un efecto contagio, por ejemplo, en la región de la Península de Setúbal o en el Oeste y el Valle del Tajo.¹ Por ello, consideramos pertinente analizar con detalle las principales características de la demanda extranjera en Lisboa.²

Origen de los compradores

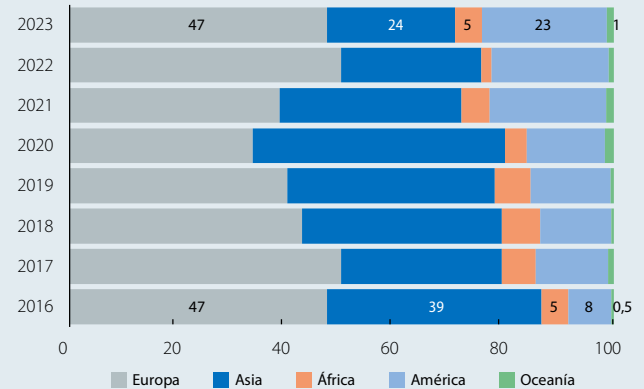
Cuando analizamos el origen de los compradores de vivienda, observamos un aumento del peso de los extranjeros procedentes de América. De hecho, los compradores procedentes del continente americano representaron en 2023 el 23% del total de adquisiciones realizadas por no residentes (véase el primer gráfico), frente al 8% en 2016. Este aumento contrasta con la disminución del peso de los compradores asiáticos, particularmente en los últimos años, tras la pandemia. Esta evolución no es ajena a las fuertes restricciones sanitarias en varios países de esa geografía, en especial China: las compras de los chinos representan el 33% de todas las compras de los asiáticos en 2023, pero su número se ha reducido significativamente en los últimos años (solo 106 compras en 2023, un 62% menos que el promedio de 2016-2020). Los compradores europeos mantienen el primer lugar en las compras de viviendas por parte de extranjeros, con el 47% de todas las adquisiciones.

La compra de viviendas por parte de extranjeros en Lisboa la realizan personas de unas 40 nacionalidades, si bien las 10 principales representan cerca del 70% del total (véase el segundo gráfico). En 2023, los ciudadanos estadounidenses lideraron el ranking, con el 15,2% del total, seguidos de franceses (12,9%) y británicos (8,7%). También en este segundo gráfico se observa la reconfiguración de pesos, con un fuerte aumento del peso de EE. UU. respecto a 2016 (del 2% al 15%), que ha desbancado a Francia de la primera posición. También se observa una acusada reducción del peso de China (del 22% al 7%). Mientras que en 2016, franceses y chinos concentraron casi la mitad de las compras, en 2023 supusieron tan solo el 21%.

1. Véase el capítulo 2 («Exuberancia y contagio en el mercado inmobiliario portugués: una perspectiva desde los precios residenciales desagregados a nivel local») del estudio patrocinado por la Fundación Francisco Manuel dos Santos «El mercado inmobiliario en Portugal: precios, alquileres, turismo y accesibilidad» (abril de 2022).

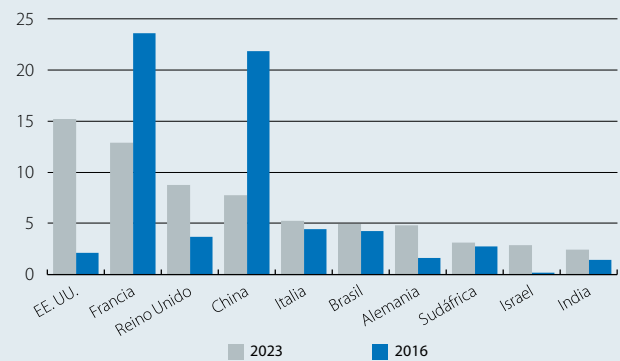
2. Los datos consideran las compras de viviendas realizadas por compradores privados dentro del perímetro del Área de Rehabilitación Urbana de Lisboa, que cubre 21 de los 24 distritos del municipio (excluyendo Santa Clara, Lumiar y Parque das Nações). El análisis se basa en datos de *Confidencial Imobiliário* (SIR), cuya fuente son las comunicaciones por derecho de preferencia, y permite un análisis más granular por nacionalidad y localización.

Portugal: adquisición de viviendas por extranjeros en Lisboa
(% del total de transacciones de extranjeros; por continente)



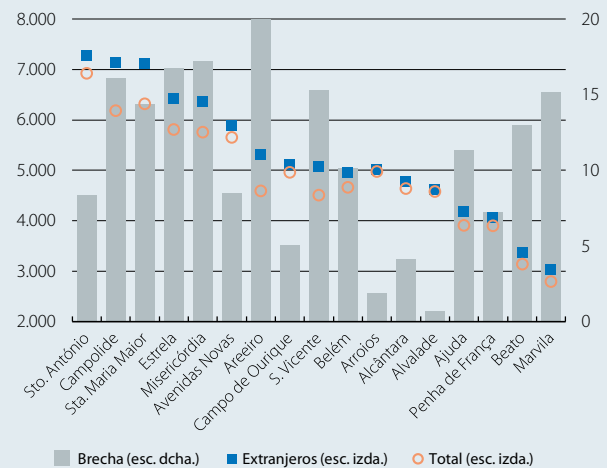
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Confidencial Imobiliário.

Portugal: adquisición de viviendas por extranjeros en Lisboa
(% del total de transacciones de extranjeros; por nacionalidad del comprador)



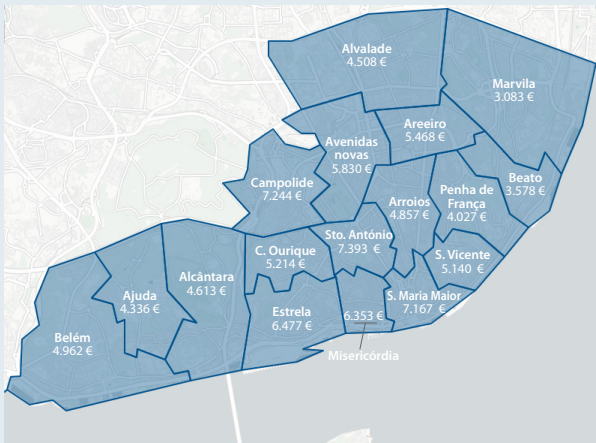
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Confidencial Imobiliário.

Portugal: precio por m² de las compras totales vs. compras de extranjeros (2023)
(Euros/m²) (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Confidencial Imobiliário.

Portugal: precio medio por m² de adquisiciones en Lisboa por extranjeros (2023)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Confidencial Imobiliário.

Ubicación	N.º de transacciones (2023)	% del total de transacciones de extranjeros en Lisboa	Precio/m ² de las adquisiciones por extranjeros (euros)	Jerarquía de precios (1.º = barrio más caro)
Sto. António	180	13,1	7.393	1.º
Arroios	178	12,9	4.857	11.º
Estrela	161	11,7	6.477	4.º
Sta. Maria Maior	128	9,3	7.167	3.º
Misericórdia	112	8,1	6.353	5.º
S. Vicente	103	7,5	5.140	9.º
Penha de França	102	7,4	4.027	15.º
Campolide	88	6,4	7.244	2.º
Avenidas Novas	80	5,8	5.830	6.º
Alcântara	77	5,6	4.613	12.º
Campo de Ourique	57	4,1	5.214	8.º
Marvila	29	2,1	3.083	17.º
Areeiro	27	2,0	5.468	7.º
Ajuda	23	1,7	4.336	14.º
Beato	14	1,0	3.578	16.º
Alvalade	12	0,9	4.508	13.º
Belém	7	0,5	4.962	10.º

Características de las viviendas compradas por los extranjeros

Pero ¿en qué lugares compran casas los extranjeros? ¿A qué precio? ¿Compran propiedades más caras que los portugueses?

El año pasado la zona donde se produjeron más compras de viviendas por parte de extranjeros fue en el distrito de Sto. Antonio. Al mismo tiempo, es la zona donde el precio por metro cuadrado resulta más elevado: 7.393 euros, lo que se puede considerar un segmento prémium. Es una ubicación muy céntrica, con calles muy reconocidas, en particular la Avenida da Liberdade, muy asociada con el comercio de lujo. Le sigue el barrio de Arroios, donde se realizaron cerca del 13% de las compras, pero con precios por debajo de la media de las adquisiciones realizadas por extranjeros. Los distritos donde se pagaron los precios más bajos se ubican en la zona oriental de la ciudad: Beato y Marvila. También cabe destacar el distrito de Campolide, la segunda con el precio por metro cuadrado más alto, lo que podría estar relacionado con una conocida promoción en concreto, de alta gama, y que además es uno de los mayores proyectos de vivienda de la ciudad en los últimos años.

Por nacionalidades más representativas, los norteamericanos concentraron el 35% de las compras en dos de los distritos más caros (Sto. António y Estrela), seguidos de los franceses –el 27% de las compras se realizaron en estas dos parroquias–. La demanda británica fue más ecléctica en lo que respecta a los precios: el 19% de las transacciones se realizaron en Estrela, pero otro 15% en un distrito con precios inferiores a la media (Arroios). Los chinos concentraron el 32% de sus compras en el tercer distrito más caro, Santa Maria Maior, que abarca las zonas históricas de Baixa, Chiado y Sé.

En cuanto al nivel de precios, los extranjeros presentan

una mayor capacidad financiera y su demanda se dirige a viviendas de precio más elevado. En el último gráfico, comparamos la diferencia de precio medio por metro cuadrado de todas las compraventas con el precio medio de las viviendas adquiridas por extranjeros, y se observa que las viviendas compradas por extranjeros tienen un precio superior a la media en todos los distritos (brecha positiva), aunque este *gap* presenta notables diferencias por zonas. Así en Areeiro esta brecha es mayor (+20%), mientras que en Arroios y Alvalade la diferencia es muy residual.

Tiago Bejeiro Correia