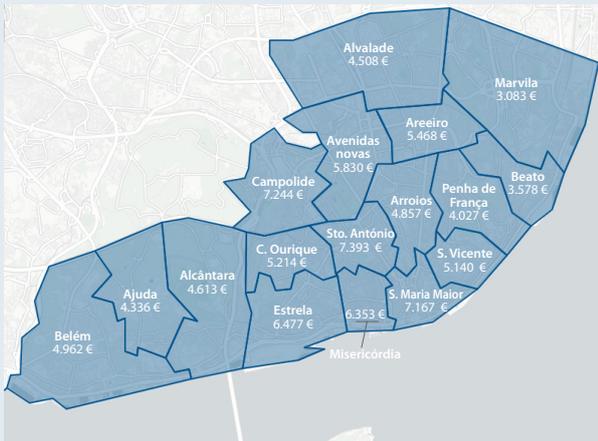


Portugal: precio medio por m² de adquisiciones en Lisboa por extranjeros (2023)



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
Areiro	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 Areiro esta brecha es mayor (+20%), mientras que en Arroios y Alvalade la diferencia es muy residual.

Tiago Belejo Correia