



Artícle Genèric

---

Immobilari

# Sector immobiliari portuguès: un mercat, molts matisos

Contingut disponible en  
Anglès Espanyol

---

L'expansió del mercat immobiliari portuguès es consolida. Així ho reflecteix l'evolució dels preus de l'habitatge, que mantenen la senda alcista iniciada el 2014 i que, al final del 2017, van assolir un augment acumulat proper al 16,0% en quatre anys.<sup>1</sup> Així mateix, l'evolució de les compravendes d'habitatge també és molt positiva, amb creixements del 22% interanual de mitjana des de l'inici del 2015. Aquest major vigor de l'activitat del sector s'observa de manera generalitzada a totes les regions portugueses i s'explica per l'existència d'uns factors de base, comuns a tot el territori, que impulsen la demanda d'habitatge a nivell agregat. Entre aquests factors, destaquen l'augment de la renda disponible de les llars, la major confiança dels consumidors -arran de la recuperació econòmica i de la bona marxa del mercat laboral- i la millora de les condicions creditícies, propiciades per la política monetària del BCE i per la reestructuració

del sector bancari portuguès.

No obstant això, l'expansió del sector és especialment intensa en algunes zones. Com ho mostra el mapa adjunt, l'Algarve i les àrees metropolitanes de Lisboa i de Porto destaquen en exhibir uns preus de l'habitatge elevats en comparació amb la resta de regions, en especial les de l'interior del país. Així mateix, aquestes tres regions han acumulat forts augments en els preus de l'habitatge des del 2015 (superiors al 5,0% anual de mitjana)<sup>2</sup> i concentren una gran part del volum de contractes de compravenda d'habitatges.<sup>3</sup>

Entre els factors de caràcter més local que pressionen a l'alça la demanda d'habitatge en aquestes zones destaca la compra d'habitatge per part d'inversors per satisfer la demanda creixent d'allotjament turístic. Com ho mostra el segon gràfic, les regions que concentren una major demanda turística -mesurada pel nombre de pernoctacions en allotjaments turístics-<sup>4</sup> són les que presenten uns preus de l'habitatge més alts i on aquests preus augmenten a un ritme més intens. En aquest sentit, l'Algarve i l'àrea metropolitana de Lisboa són els dos principals focus turístics del país, ja que concentren gairebé el 60% del total de pernoctacions de turistes i una bona part de l'augment de la demanda turística des del 2014.

Paral·lelament, la compra d'habitatge per part d'estrangers també incideix en el mercat immobiliari d'aquestes regions. En bona part, aquest increment de la demanda és degut a la introducció de dos programes orientats a atreure professionals i inversors. En particular, el 2009, va entrar en vigor un tractament fiscal especial per a residents europeus «no habituals» i, el 2012, un permís de residència, conegut com Golden Visa, per a ciutadans de fora de la UE que inverteixin una certa quantitat a Portugal, inclosa la compra d'habitatge.<sup>5</sup>

Finalment, alguns factors d'oferta també són rellevants per explicar l'evolució del sector a les zones que presenten una demanda d'habitatge més robusta. En concret, malgrat que la inversió en habitatge es va començar a recuperar el 2015, la construcció d'habitatge d'obra nova no és suficient per satisfer el ràpid augment de la demanda. De fet, tot i que la concessió de visats d'obra s'ha doblat des del

2014, els nivells actuals de visats es mantenen molt per sota dels observats abans de la crisi financera, la qual cosa fa entreveure que la bretxa entre oferta i demanda es mantindrà en els propers anys.<sup>6</sup>

1. Valor de taxació.

2. En termes nominals.

3. El 62% del total el 2017, mentre que el seu pes en la població és del 48%.

4. Hotels, hotel apartaments, B&B, apartaments turístics i altres.

5. Des de l'octubre del 2012, sota aquest programa, s'han concedit 5.717 permisos de residència i s'han invertit 3.176 milions d'euros en la compra de propietats immobiliàries.

6. En concret, gairebé el 79% per sota dels nivells del 2007.

Etiquetes  
Immobilari  
Portugal

