

## FOCUS · Sector inmobiliario portugués: un mercado, muchos matices

La expansión del mercado inmobiliario portugués se está afianzando. Así lo refleja la evolución de los precios de la vivienda: estos mantienen la senda alcista iniciada en 2014 y, a finales de 2017, alcanzaron un aumento acumulado de cerca del 16,0% en cuatro años.<sup>1</sup> Asimismo, la evolución de las compraventas de vivienda también está siendo muy positiva, con crecimientos del 22% interanual en promedio desde principios de 2015. Este mayor vigor de la actividad del sector se observa de manera generalizada en todas las regiones portuguesas y se explica por la existencia de unos factores de base, comunes en todo el territorio, que están impulsando la demanda de vivienda a nivel agregado. Entre estos factores, destacan el aumento de la renta disponible de los hogares y la mayor confianza de los consumidores –fruto de la recuperación económica y la buena marcha del mercado laboral– así como la mejora de las condiciones crediticias, propiciadas por la política monetaria del BCE y la reestructuración del sector bancario luso.

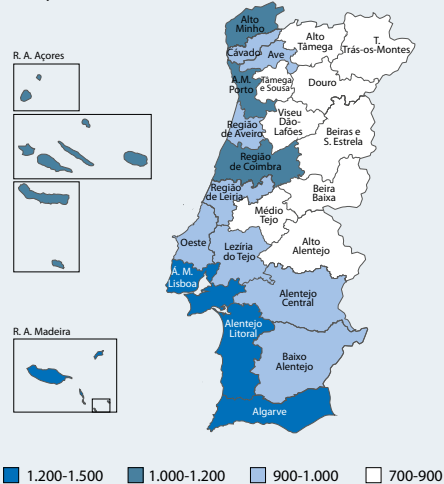
No obstante, la expansión del sector está siendo especialmente intensa en algunas zonas. Como muestra el mapa adjunto, el Algarve y las áreas metropolitanas de Lisboa y Oporto sobresalen al exhibir unos precios de la vivienda elevados en comparación con el resto de las regiones, especialmente las del interior del país. Asimismo, estas tres regiones han acumulado fuertes aumentos en los precios de la vivienda desde 2015 (superiores al 5,0% anual en promedio)<sup>2</sup> y concentran gran parte del volumen de contratos de compraventa de viviendas.<sup>3</sup>

Entre los factores de carácter más local que están presionando al alza la demanda de vivienda en estas zonas destaca la compra de vivienda por parte de inversores para satisfacer la creciente demanda de alojamiento turístico. Como muestra el segundo gráfico, las regiones que concentran una mayor demanda turística –medida por el número de pernoctaciones en alojamientos turísticos<sup>4</sup>– son las que presentan unos mayores precios de la vivienda y donde estos están aumentando a un mayor ritmo. En este sentido, el Algarve y el área metropolitana de Lisboa destacan por constituir dos de los principales focos turísticos del país, al concentrar cerca del 60% del total de pernoctaciones de turistas y buena parte del aumento de la demanda turística desde 2014.

Paralelamente, la compra de vivienda por parte de extranjeros también está incidiendo en el mercado inmobiliario de estas regiones. En buena parte, esta mayor demanda es debida a la introducción de dos programas orientados a atraer a profesionales e inversores. En particular, en 2009, entró en vigor un tratamiento fiscal especial para residentes europeos «no habituales» y, en 2012, un permiso de residencia conocido como Golden Visa, para ciudadanos de fuera de la UE que inviertan una cierta cuantía en Portugal, incluyendo la compra de vivienda.<sup>5</sup>

1. Valor de tasación.  
 2. En términos nominales.  
 3. El 62% del total en 2017, mientras que su peso en la población es de un 48%.  
 4. Hoteles, apartoteles, B&B, apartamentos turísticos y otros.

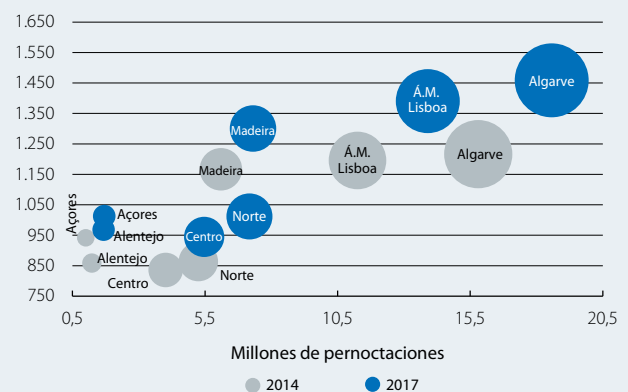
### Portugal: precio mediano de la vivienda (Euros / m<sup>2</sup>)



**Nota:** El precio corresponde al valor mediano de tasación bancaria.  
**Fuente:** CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

### Portugal: precio de la vivienda y demanda turística (comparativa 2014-2017)

Precio mediano de tasación (€ por m<sup>2</sup>)



**Fuente:** CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

Por último, factores de oferta también son relevantes para explicar la evolución del sector en aquellas zonas que presentan una demanda de vivienda más robusta. Concretamente, aunque la inversión en vivienda empezó a recuperarse en 2015, la construcción de vivienda de obra nueva no está siendo suficiente para satisfacer el rápido aumento de la demanda. De hecho, si bien la concesión de visados de obra se ha doblado desde 2014, los niveles actuales de visados se mantienen muy por debajo de los observados antes de la crisis financiera, lo que hace entrever que la brecha entre oferta y demanda se mantendrá en los próximos años.<sup>6</sup>

5. Desde octubre de 2012, bajo este programa, se han concedido 5.717 permisos de residencia y se han invertido 3.176 millones de euros en la compra de propiedades inmobiliarias.  
 6. Cerca de un 79% por debajo de los niveles de 2007, concretamente.