

L'adquisició d'habitatges a Lisboa per part d'estrangers

El 2023, la regió de la Gran Lisboa va concentrar el 18% de totes les transaccions d'habitatge realitzades al país. Si ens centrem en els compradors amb domicili fiscal fora de Portugal i de la UE, el pes de les transaccions realitzades a la Gran Lisboa és del 23%. L'augment de la demanda i dels preus a la Gran Lisboa té un efecte contagi, per exemple, a la regió de la Península de Setúbal o a l'Oest i a la Vall del Tajo.¹ Per aquest motiu, considerem pertinent analitzar amb detall les principals característiques de la demanda estrangera a Lisboa.²

Origen dels compradors

Quan analitzem l'origen dels compradors d'habitatge, observem un augment del pes dels estrangers procedents d'Amèrica. De fet, els compradors procedents del continent americà van representar, el 2023, el 23% del total de les adquisicions realitzades per no residents (vegeu el primer gràfic), en relació amb el 8% del 2016. Aquest augment contrasta amb la disminució del pes dels compradors asiàtics, en particular en els últims anys, després de la pandèmia. Aquesta evolució no és aliena a les fortes restriccions sanitàries a diversos països d'aquesta geografia, en especial la Xina: les compres dels xinesos representen el 33% de totes les compres dels asiàtics el 2023, però el seu nombre s'ha reduït de manera significativa en els últims anys (només 106 compres el 2023, el 62% menys que la mitjana del 2016-2020). Els compradors europeus mantenen el primer lloc en les compres d'habitatges per part d'estrangers, amb el 47% de totes les adquisicions.

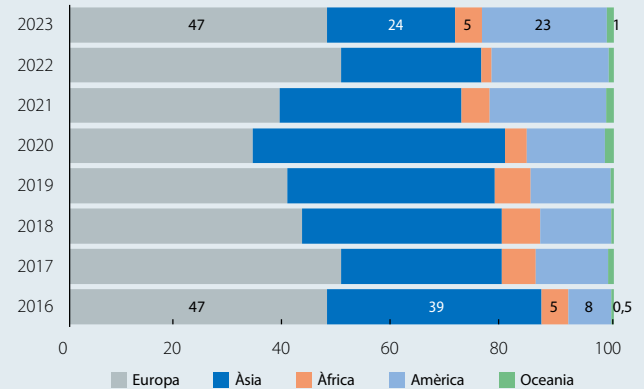
La compra d'habitatges per part d'estrangers a Lisboa la realitzen persones d'unes 40 nacionalitats, tot i que les 10 principals representen prop del 70% del total (vegeu el segon gràfic). El 2023, els ciutadans nord-americans van liderar el *ranking*, amb el 15,2% del total, seguits pels francesos (el 12,9%) i pels britànics (el 8,7%). En aquest segon gràfic també s'observa la reconfiguració de pesos, amb un fort augment del pes dels EUA en relació amb el 2016 (del 2% al 15%), que han desbancat França en la primera posició. També s'observa una intensa reducció del pes de la Xina (del 22% al 7%). Mentre que, el 2016, els francesos i els xinesos van concentrar gairebé la meitat de les compres, el 2023, van representar només el 21%.

1. Vegeu el capítol 2 («Exuberància i contagi al mercat immobiliari portuguès: una perspectiva des dels preus residencials desagregats a nivell local») de l'estudi patrocinat per la Fundació Francisco Manuel dos Santos «El mercat immobiliari a Portugal: preus, lloguers, turisme i accessibilitat» (abril del 2022).

2. Les dades consideren les compres d'habitatges realitzades per compradors privats dins el perímetre de l'Àrea de Rehabilitació Urbana de Lisboa, que cobreix 21 dels 24 districtes del municipi (exclou Santa Clara, Lumiar i Parque das Nações). L'anàlisi es basa en dades del *Confidencial Imobiliário (SIR)*, la font del qual són les comunicacions per dret de preferència, i permet una anàlisi més granular per nacionalitat i per localització.

Portugal: adquisició d'habitatges per estrangers a Lisboa

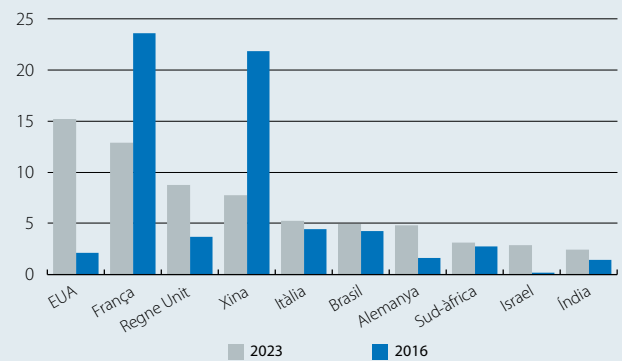
(% del total de transaccions d'estrangers; per continent)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Confidencial Imobiliário.

Portugal: adquisició d'habitatges per estrangers a Lisboa

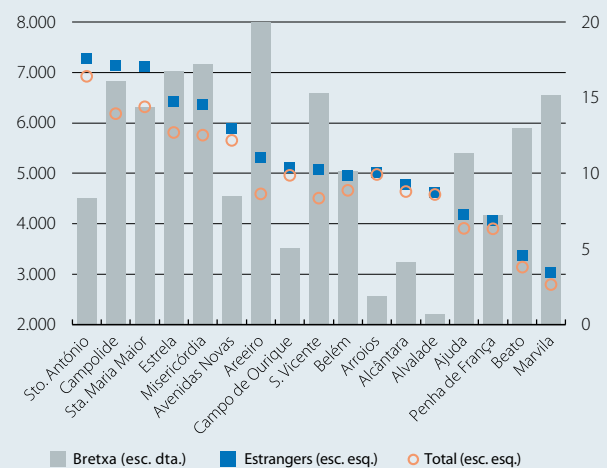
(% del total de transaccions d'estrangers; per nacionalitat del comprador)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Confidencial Imobiliário.

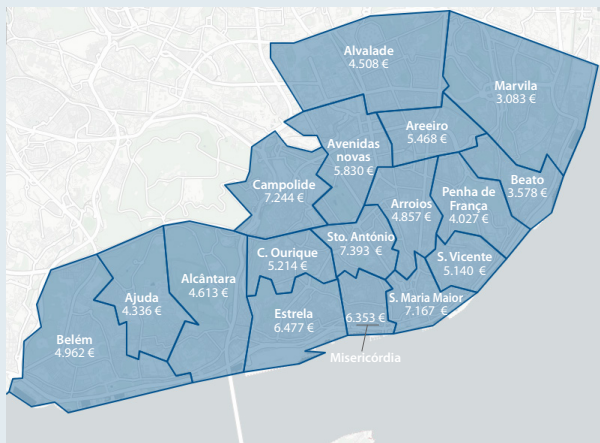
Portugal: preu per m² de les compres totals vs. compres d'estrangers (2023)

(Euros/m²) (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Confidencial Imobiliário.

Portugal: preu mitjà per m² d'adquisicions a Lisboa per estrangers (2023)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Confidencial Imobiliário.

Ubicació	N.º de transaccions (2023)	% del total de transaccions d'estrangers a Lisboa	Preu/m ² de les adquisicions per estrangers (euros)	Jerarquia de preus (1r = barri més car)
Sto. António	180	13,1	7.393	1r
Arroios	178	12,9	4.857	11è
Estrela	161	11,7	6.477	4t
Sta. Maria Maior	128	9,3	7.167	3r
Misericórdia	112	8,1	6.353	5è
S. Vicente	103	7,5	5.140	9è
Penha de França	102	7,4	4.027	15è
Campolide	88	6,4	7.244	2n
Avenidas Novas	80	5,8	5.830	6è
Alcântara	77	5,6	4.613	12è
Campo de Ourique	57	4,1	5.214	8è
Marvila	29	2,1	3.083	17è
Areeiro	27	2,0	5.468	7è
Ajuda	23	1,7	4.336	14è
Beato	14	1,0	3.578	16è
Alvalade	12	0,9	4.508	13è
Belém	7	0,5	4.962	10è

Característiques dels habitatges comprats pels estrangers

Però en quins llocs compren cases els estrangers? A quin preu? Compren propietats més cares que els portuguesos?

L'any passat, la zona on es van produir més compres d'habitatges per part d'estrangers va ser el districte de Santo António. Al mateix temps, és la zona on el preu per metre quadrat és més elevat: 7.393 euros, motiu pel qual pot ser considerat un segment prèmium. És una ubicació molt cèntrica, amb carrers molt reconeguts, en particular l'Avenida da Liberdade, molt associada amb el comerç de luxe. Segueix el barri d'Arroios, on es van realitzar prop del 13% de les compres, però amb preus per sota de la mitjana de les adquisicions realitzades per estrangers. Els districtes on es van pagar els preus més baixos se situen a la zona oriental de la ciutat: Beato i Marvila. També cal destacar el districte de Campolide, la segona àrea amb el preu per metre quadrat més alt, la qual cosa podria estar relacionada amb una coneguda promoció en concret, d'alta gamma, i que, a més a més, és un dels majors projectes d'habitatge de la ciutat en els últims anys.

Per nacionalitats més representatives, els nord-americans van concentrar el 35% de les compres a dos dels districtes més cars (Santo António i Estrela), seguits dels francesos (el 27% de les compres es van realitzar en aquestes dues parròquies). La demanda britànica va ser més eclèctica pel que fa als preus: el 19% de les transaccions es van realitzar a Estrela, però l'altre 15% en un districte amb preus inferiors a la mitjana (Arroios). Els xinesos van concentrar el 32% de les compres al tercer districte més car, Santa Maria Maior, que engloba les zones històriques de Baixa, Chiado i Sé.

Pel que fa al nivell de preus, els estrangers presenten una major capacitat financera, i la seva demanda es dirigeix a habitatges de preu més elevat. A l'últim gràfic, comparem la diferència de preu mitjà per metre quadrat de totes les

compravendes amb el preu mitjà dels habitatges adquirits per estrangers, i s'observa que els habitatges comprats per estrangers tenen un preu superior a la mitjana a tots els districtes (bretxa positiva), tot i que aquest *gap* presenta notables diferències per zones. Així, a Areeiro, aquesta bretxa és més gran (el +20%), mentre que, a Arroios i a Alvalade, la diferència és molt residual.

Tiago Belejo Correia