

## Aquisição de imóveis por não residentes

2019

### **Não residentes representaram 13,3% do valor das aquisições de imóveis em 2019**

Em 2019, 8,5% dos imóveis transacionados em Portugal foram vendidos a não residentes<sup>1</sup>, correspondendo a 13,3% do valor total transacionado (8,2% e 13,0%, respetivamente, em 2018). Depois dos acréscimos expressivos tanto em número como em valor nos anos anteriores (+14,5% e +19,2% em número e +22,2% e +22,6% em valor, respetivamente em 2018 e 2017), em 2019 o número de imóveis adquiridos por não residentes diminuiu 2,0%, tendo aumentado apenas 1,0% em valor.

Em 2019, o valor médio dos prédios vendidos a não residentes situou-se em 176 429€ (+3,1% face a 2018). Este valor é 57% superior ao valor médio das transações totais, uma diferença semelhante à que se verificou em 2018.

Tal como no ano anterior, foram os residentes em França que mais imóveis adquiriram em Portugal (18,1% do valor total dos imóveis adquiridos por não residentes), seguidos pelos residentes no Reino Unido (17,3%). Entre os principais países de residência dos compradores não residentes, é de salientar a China, cujo valor médio dos imóveis adquiridos por residentes neste país (373 071€) foi mais do dobro do valor médio total dos imóveis vendidos a residentes no estrangeiro.

O valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes por preço igual ou superior a 500 000€ atingiu 923 016€, aumentando 3,2% face a 2018.

O Algarve ultrapassou a Área Metropolitana de Lisboa, tendo representado 37,7% do valor das aquisições por não residentes (35,8% na AML), em resultado das variações respetivas de +6,1% e -8,5%, face a 2018.

O INE divulga neste destaque indicadores relativos às aquisições de imóveis por compradores não residentes em Portugal, permitindo assim ampliar o conhecimento sobre o mercado de transações de imóveis.

Trata-se de informação que se baseia exclusivamente em fontes de natureza administrativa, nomeadamente proveniente dos registos e notariado e recolhida pela Direção Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça.

O INE divulga também habitualmente informação sobre transações de imóveis no contexto da publicação do Índice de Preços da Habitação. Esta informação baseia-se nas declarações de liquidação do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT). Porém, os valores divulgados referem-se apenas às transações correspondentes a alojamentos familiares, restringindo-se portanto a imóveis destinados à habitação. A informação que agora se divulga para o período 2012-2019 tem um âmbito mais alargado, incluindo outros imóveis além dos destinados à habitação.

<sup>1</sup> A classificação de não residente refere-se ao país de residência do comprador que pode não corresponder ao seu país de nacionalidade.

Os imóveis são classificados em três categorias, urbanos, rurais e mistos, e os registos das suas transações permitem a identificação do país de residência do comprador. O conhecimento desta característica é particularmente relevante, atendendo ao impacto que recentemente tem assumido a participação de não residentes no mercado imobiliário em Portugal.

Este destaque está dividido em 4 secções: a primeira pretende recordar os valores globais do mercado imobiliário em Portugal; a segunda refere-se explicitamente à informação sobre a aquisição de imóveis por não residentes; a terceira indica os principais países de residência dos compradores não residentes em Portugal; a última revela a distribuição regional dos imóveis adquiridos por não residentes em Portugal.

## 1. Transações totais de imóveis em Portugal

### ***Decréscimo do número e valor dos imóveis transacionados em 2019, mas com aumento no valor médio***

Em 2019, o número de imóveis transacionados diminuiu 4,7% (+6,8% em 2018), tendo o seu valor total decrescido ligeiramente (-0,7%; +7,5% em 2018). O valor médio dos imóveis transacionados em 2019 aumentou 4,1% face a 2018 (+0,6% no ano anterior), passando de 108,0 mil euros para 112,5 mil euros.

Estas variações deveram-se fundamentalmente às transações de prédios urbanos em propriedade horizontal, que diminuíram 7,4% em número e 2,0% em valor. No que respeita ao valor médio, este tipo de imóveis também se destacou com um acréscimo de 5,9% face ao valor médio em 2018.

**Figura 1. Imóveis transacionados, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2012-2019)**

Tipo de prédio	2 012		2 013		2 014		2 015		2016		2017		2018		2019		Variação 2019/2018 (%)					
	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio		
<b>Total</b>	<b>142 053</b>	<b>9 490 407</b>	<b>141 839</b>	<b>10 673 176</b>	<b>148 518</b>	<b>12 117 579</b>	<b>173 692</b>	<b>15 130 531</b>	<b>199 603</b>	<b>18 222 561</b>	<b>226 617</b>	<b>24 334 399</b>	<b>107 381</b>	<b>242 091</b>	<b>26 149 582</b>	<b>108 016</b>	<b>230 776</b>	<b>25 955 351</b>	<b>112 470</b>	<b>-4,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>4,1</b>
Urbanos	90 809	8 653 864	95 058	9 493 317	98 512	11 299 384	120 474	14 224 586	143 617	17 116 910	168 798	22 966 521	136 059	180 792	24 581 994	135 968	171 271	24 351 814	142 183	-5,3	-0,9	4,6
Em propriedade horizontal	52 866	4 596 460	59 490	5 535 184	62 082	6 706 090	76 381	8 533 930	91 652	9 965 271	108 208	12 029 361	111 169	114 497	13 862 344	121 072	106 034	13 590 436	128 171	-7,4	-2,0	5,9
Rústicos	49 368	588 020	45 047	968 627	48 049	557 770	50 892	595 924	53 398	741 259	54 880	868 013	15 617	58 142	1 048 715	18 037	56 441	1 056 886	18 726	-2,9	0,8	3,8
Mistos	1 876	248 522	1 734	211 232	1 957	260 425	2 326	310 021	2 588	364 392	2 939	499 865	170 080	3 157	518 873	164 356	3 064	546 651	178 411	-2,9	5,4	8,6

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

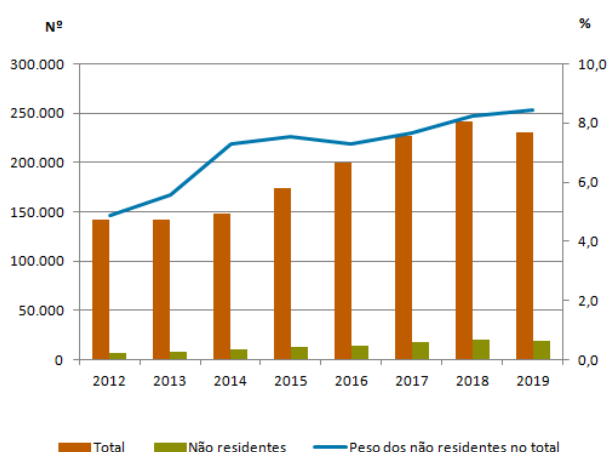
## 2. Aquisição de imóveis por não residentes

### ***Valor dos Imóveis adquiridos por não residentes representou 13,3% do total em 2019***

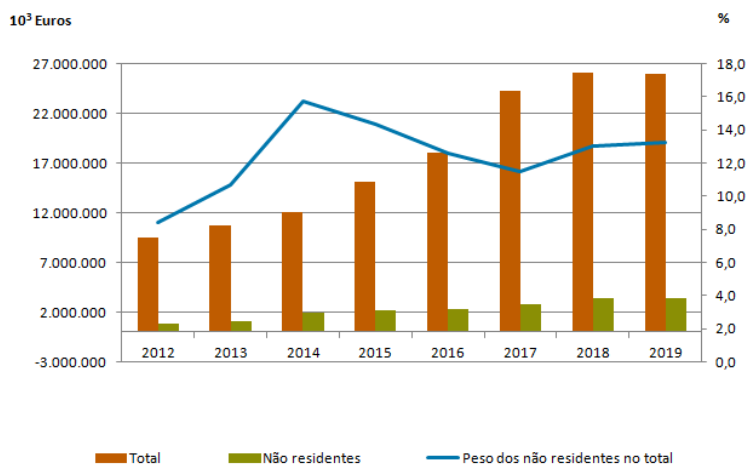
No período entre 2012 e 2019, do total de imóveis transacionados, 7,3% foram adquiridos por não residentes em Portugal. Com exceção de 2016, verificou-se uma tendência de crescimento desta proporção, que atingiu o seu máximo em 2019 (8,5%).

Relativamente ao valor global, os imóveis adquiridos por não residentes no mesmo período representaram 12,6% do total das transações efetuadas entre 2012 e 2019, tendo-se registado uma proporção máxima de 15,7% em 2014.

**Figura 2. Evolução do número de imóveis transacionados - total e adquiridos por não residentes (2012-2019)**



**Figura 3. Evolução do valor dos imóveis transacionados - total e adquiridos por não residentes (2012-2019)**



**Em 2019 reduziu-se muito ligeiramente a diferença entre o valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes e o valor médio do conjunto do mercado**

Em 2019, 8,5% do total de imóveis transacionados foram adquiridos por não residentes em Portugal (8,2% em 2018), o que em termos do valor transacionado corresponde a 13,3% (13,0% em 2018).

As vendas de imóveis a não residentes diminuíram 2,0% em número e aumentaram 1,0% em valor face a 2018 (+14,5% e +22,2%, no ano anterior). Em 2019, a diferença entre o valor médio dos prédios vendidos a não residentes (176 429€) face ao valor médio das transações globais (112 470€) diminuiu ligeiramente de 58% para 57%.

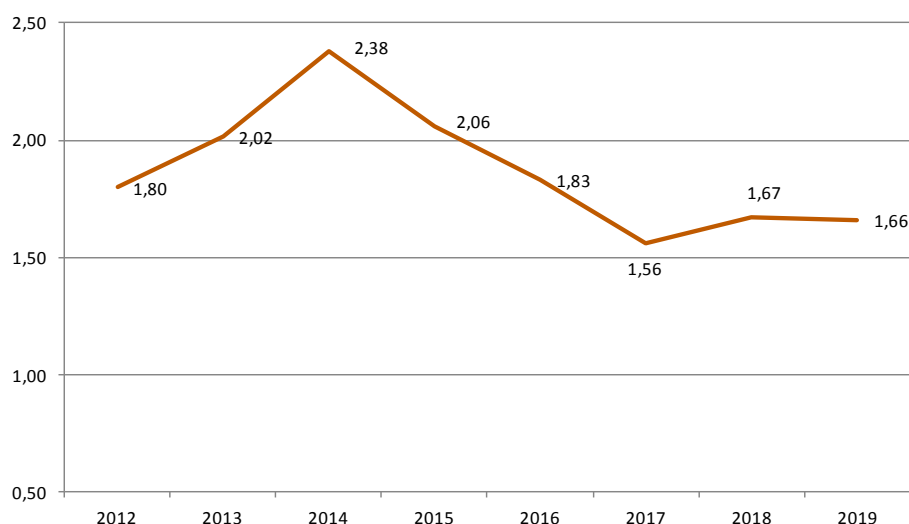
**Figura 4. Imóveis adquiridos por não residentes, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2018 e 2019)**

Tipo de prédio	2018			2019			Variação 2019/2018 (%)			Peso dos não residentes no total - 2018		Peso dos não residentes no total - 2019	
	Nº	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio	Nº	Valor total	Nº	Valor total
<b>Total</b>	<b>19 912</b>	<b>3 408 487</b>	<b>171 178</b>	<b>19 520</b>	<b>3 443 898</b>	<b>176 429</b>	<b>-2,0</b>	<b>1,0</b>	<b>3,1</b>	<b>8,2</b>	<b>13,0</b>	<b>8,5</b>	<b>13,3</b>
Urbanos	16 065	3 232 234	201 197	15 595	3 248 154	208 282	-2,9	0,5	3,5	8,9	13,1	9,1	13,3
Em propriedade horizontal	9 499	1 922 175	202 356	9 158	1 954 017	213 367	-3,6	1,7	5,4	8,3	13,9	8,6	14,4
Rústicos	3 221	57 686	17 909	3 322	68 846	20 724	3,1	19,3	15,7	5,5	5,5	5,9	6,5
Mistos	626	118 567	189 405	603	126 898	210 445	-3,7	7,0	11,1	19,8	22,9	19,7	23,2

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Comparando o valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes com o valor médio dos imóveis adquiridos por residentes em Portugal, verifica-se uma relação sempre favorável aos primeiros, mas que vem apresentando uma tendência decrescente e, nos anos mais recentes, de estabilização. Essa tendência é o resultado do preço médio dos imóveis adquiridos pelos residentes ter crescido, em termos médios no período 2012-2019, a uma taxa superior (+7,7%) à dos adquiridos por não residentes (+6,8%).

**Figura 5. Relação entre o valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes e o valor médio dos imóveis adquiridos por residentes (2012-2019)**



**Quase 40% do valor das aquisições de não residentes correspondeu a imóveis com valor unitário igual ou superior a 500 mil euros**

Em 2019 voltou a aumentar a proporção de imóveis vendidos a não residentes com um valor unitário igual ou superior a 500 mil euros, representando 7,5% do número de imóveis adquiridos por não residentes (7,2% em 2018) e 39,2% do valor total (37,6% em 2018).

Foi essencialmente a partir de 2013 que o número e o valor dos imóveis adquiridos por não residentes com valor igual ou superior a 500 mil euros mais cresceram em Portugal, mais que duplicando em número e quase duplicando em valor face a 2012. Em 2014 esse crescimento acentuou-se, principalmente em valor, passando estes imóveis a representar quase metade do valor total dos imóveis adquiridos por não residentes nesse ano. De referir que foi nestes anos que se iniciaram, em termos efetivos, as "Autorizações de Residência em Portugal para Atividades de Investimento – ARI", vulgarmente designadas por *Vistos Gold*.

**Figura 6. Imóveis adquiridos por não residentes, por escalão de valor unitário, em Portugal (2012-2019)**

Ano	Total de imóveis adquiridos por não residentes			Imóveis adquiridos por não residentes, com valor unitário $\geq 500.000\text{€}$			Peso dos imóveis com valor unitário $\geq 500.000\text{€}$ , no total dos imóveis adquiridos por não residentes		Peso das aquisições de não residentes no total do país	
	Nº	Valor total ( $10^5\text{€}$ )	Valor médio (€)	Nº	Valor total ( $10^5\text{€}$ )	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Nº	Valor total
<b>2012</b>	6.902	798.484	115.689	205	219.515	1070.807	3,0	27,5	4,9	8,4
<b>2013</b>	7.926	1.137.532	143.519	528	410.014	776.542	6,7	36,0	5,6	10,7
<b>2014</b>	10.814	1.907.432	176.385	1.128	827.938	733.988	10,4	43,4	7,3	15,7
<b>2015</b>	13.104	2.176.454	166.091	1.043	864.392	828.756	8,0	39,7	7,5	14,4
<b>2016</b>	14.592	2.275.494	155.941	908	824.266	907.782	6,2	36,2	7,3	12,5
<b>2017</b>	17.388	2.789.156	160.407	1.185	1.012.039	854.041	6,8	36,3	7,7	11,5
<b>2018</b>	19.912	3.408.487	171.178	1.434	1.282.173	894.123	7,2	37,6	8,2	13,0
<b>2019</b>	19.520	3.443.898	176.429	1.462	1.349.450	923.016	7,5	39,2	8,5	13,3

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

### 3. Principais países de residência dos compradores não residentes em Portugal

**França, Reino Unido e Brasil foram os países mais representativos e a China passou para a 5ª posição, por troca com a Alemanha**

Em 2019, 18,1% do valor total dos imóveis vendidos em Portugal a não residentes corresponderam a vendas a residentes em França, o principal país de residência dos compradores de imóveis, tanto em termos de valor como do número de imóveis transacionados, situação que se vem verificando desde 2016.

Seguiram-se o Reino Unido (17,3%), o Brasil (7,7%), a Alemanha (5,7%) e a China (4,8%). No seu conjunto, os 5 principais países de residência dos compradores que adquiriram imóveis em Portugal em 2019, representavam 54,8% do valor global de vendas a não residentes nesse ano, e os 10 principais concentraram 71,9% desse valor.

De entre os principais países de residência dos compradores não residentes, destaque para a China, cujo valor médio dos imóveis adquiridos por residentes neste país (373 071€) foi mais do dobro do valor médio global dos imóveis vendidos a residentes no estrangeiro (176 429€). Segue-se o Brasil (268 127€) e o Reino Unido (227 710€).

Em termos do número de imóveis transacionados, a ordenação é ligeiramente diferente, mantendo-se a França destacadamente na liderança (com cerca de 5 400 imóveis, 27,7% do total), seguida do Reino Unido (cerca de 2 600 imóveis, peso de 13,4%), da Suíça (7,3%), da Alemanha (6,5%) e do Brasil (5,1%).

**Figura 7. Principais países de residência dos compradores não residentes (2019)**

Ordenação (valor)	País	Nº de imóveis	Valor total dos imóveis (10 <sup>8</sup> Euros)	Valor médio dos imóveis (€)	Peso do valor no total das aquisições de não residentes
1ª	França	5 405	623 558	115 367	18,1
2ª	Reino Unido	2 615	595 463	227 710	17,3
3ª	Brasil	992	265 982	268 127	7,7
4ª	Alemanha	1 275	197 041	154 542	5,7
5ª	China	443	165 271	373 071	4,8
6ª	Suíça	1 426	155 596	109 114	4,5
7ª	Estados Unidos	767	145 368	189 528	4,2
8ª	Bélgica	819	123 983	151 383	3,6
9ª	Espanha	538	102 438	190 406	3,0
10ª	Países Baixos	669	100 137	149 682	2,9
<b>Total dos 10 principais</b>		<b>14 949</b>	<b>2 474 835</b>	<b>165 552</b>	<b>71,9%</b>

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

O *ranking* dos principais países de residência dos compradores de imóveis em Portugal tem-se mantido estável nas duas posições cimeiras desde 2015, com a França e o Reino Unido na liderança, mas tem-se assistido a uma perda de representatividade da China (5ª posição em 2019) e a uma subida do Brasil, que desde 2017 mantém a 3ª posição.

**Figura 8. Principais países de residência dos compradores não residentes, em valor transacionado (e peso no total das aquisições de não residentes) (2012-2019)**

Ordenação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1ª	Reino Unido (23,7%)	China (18,3%)	China (29,4%)	Reino Unido (20,6%)	França (19,6%)	França (19,6%)	França (19,7%)	França (18,1%)
2ª	França (14,3%)	Reino Unido (17,3%)	França (16,6%)	França (17,3%)	Reino Unido (19,3%)	Reino Unido (16,2%)	Reino Unido (16,3%)	Reino Unido (17,3%)
3ª	Alemanha (7,1%)	França (14,2%)	Reino Unido (15,3%)	China (14,4%)	China (6,3%)	Brasil (6,3%)	Brasil (8,3%)	Brasil (7,7%)
4ª	Suíça (5,7%)	Suíça (4,7%)	Brasil (4,2%)	Brasil (6,2%)	Espanha (6,2%)	China (6,3%)	China (5,1%)	Alemanha (5,7%)
5ª	Angola (4,3%)	Alemanha (4,5%)	Suíça (3,9%)	Suíça (5,1%)	Suíça (4,9%)	Suíça (5,5%)	Alemanha (4,9%)	China (4,8%)
<b>Total dos 5 principais</b>	<b>56,3%</b>	<b>60,3%</b>	<b>69,3%</b>	<b>64,2%</b>	<b>56,4%</b>	<b>54,5%</b>	<b>54,8%</b>	<b>53,6%</b>

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

***Espanha e Reino Unido destacaram-se na aquisição de imóveis com valor médio superior a 500 000€, apresentando os valores médios mais elevados***

Numa análise centrada apenas nas aquisições de imóveis com valor unitário igual ou superior a 500 mil euros, destacam-se, em termos do valor global, as aquisições por compradores residentes no Reino Unido (22,4% do total destas aquisições), em que mais de metade (50,7%) dos imóveis adquiridos por residentes nesse país, em 2019, tinha um valor unitário superior a esse montante.

A proporção de imóveis com valor unitário superior a 500 mil euros no total das aquisições é mais elevada nos residentes na África do Sul (60,5%) e mais reduzida na França (16,2%).

O valor médio mais elevado registou-se nas aquisições efetuadas por residentes em Espanha (1 689 080€) e no Reino Unido (1 197 088€).

**Figura 9. Principais países de residência dos compradores não residentes, que adquiriram imóveis com valor unitário igual ou superior a 500 000€**

(2019)

Ordenação (valor)	País	Nº de imóveis	Valor total dos imóveis (10 <sup>6</sup> Euros)	Valor médio dos imóveis (€)	Peso do nº de imóveis no total de imóveis com valor unitário ≥ 500.000€	Peso do valor dos imóveis no total de imóveis com valor unitário ≥ 500.000€	Peso do valor no total das aquisições de residentes desse país
1ª	Reino Unido	252	301 666	1 197 088	17,2	22,4	50,7
2ª	Brasil	158	145 020	917 850	10,8	10,7	54,5
3ª	França	123	100 888	820 231	8,4	7,5	16,2
4ª	China	137	93 696	683 911	9,4	6,9	56,7
5ª	Estados Unidos	68	63 667	936 283	4,7	4,7	43,8
6ª	Alemanha	58	59 631	1 028 113	4,0	4,4	30,3
7ª	África do Sul	63	59 432	943 363	4,3	4,4	60,5
8ª	Espanha	32	54 051	1 689 080	2,2	4,0	52,8
9ª	Países Baixos	38	41 523	1 092 711	2,6	3,1	41,5
10ª	Suécia	47	34 744	739 227	3,2	2,6	38,3
<b>Total dos 10 principais</b>		<b>976</b>	<b>954 318</b>	<b>977 784</b>	<b>66,8%</b>	<b>70,7%</b>	<b>40,0%</b>

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

#### 4. Distribuição regional dos imóveis adquiridos por não residentes em Portugal

**É essencialmente no Algarve e na Área Metropolitana de Lisboa que se localizam os imóveis adquiridos por não residentes (47,7% do número e 73,5% do valor)**

Do total de 230 776 imóveis transacionados em 2019, 29,4% localizavam-se na região Norte, seguindo-se as regiões Centro (26,5%) e a Área Metropolitana de Lisboa (24,3%). No que respeita ao valor transacionado, à Área Metropolitana de Lisboa correspondeu 45,9% do total, seguindo-se a região Norte (21,8%). O valor médio dos prédios transacionados em 2019 foi significativamente mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (212 441€) e no Algarve (171 058€), com valores significativamente acima da média nacional (112 470€).

A distribuição regional do número e do valor dos imóveis adquiridos por não residentes foi diferente. O Algarve continuou a liderar em número (26,9%; 28,6% em 2018) e voltou a ultrapassar a Área Metropolitana de Lisboa em termos do valor global dos imóveis adquiridos por não residentes (situação que se havia invertido em 2018), representando assim 37,7% do valor das aquisições por não residentes (35,8% na AML), em resultado das variações respetivas de +6,1% e -8,5%, face a 2018.

**Figura 10. Imóveis transacionados, total e adquiridos por não residentes, por NUTS III (2019)**

Região NUTS III	Nº total de imóveis transacionados	Valor total dos imóveis transacionados (10 <sup>8</sup> €)	Nº de imóveis adquiridos por não residentes	Valor dos imóveis adquiridos por não residentes (10 <sup>8</sup> €)	% do valor dos imóveis adquiridos por não residentes, face ao valor total dos imóveis transacionados
<b>Portugal</b>	<b>230.776</b>	<b>25.955.351</b>	<b>19.520</b>	<b>3.443.898</b>	<b>13,3</b>
<b>Norte</b>	<b>67.906</b>	<b>5.667.112</b>	<b>4.086</b>	<b>415.272</b>	<b>7,3</b>
Alto Minho	5.392	298.474	629	43.330	14,5
Cávado	7.315	584.984	479	69.110	11,8
Ave	6.591	459.582	337	24.985	5,4
Área Metropolitana do Porto	30.419	3.727.559	1.620	238.376	6,4
Alto Tâmega	2.827	61.452	244	7.966	13,0
Tâmega e Sousa	5.700	270.126	289	18.200	6,7
Douro	5.927	172.965	345	9.189	5,3
Terras de Trás-os-Montes	3.735	91.970	143	4.116	4,5
<b>Centro</b>	<b>61.161</b>	<b>2.994.235</b>	<b>4.477</b>	<b>302.187</b>	<b>10,1</b>
Oeste	9.883	791.732	970	142.356	18,0
Região de Aveiro	9.291	511.720	417	34.916	6,8
Região de Coimbra	12.572	592.841	876	41.455	7,0
Região de Leiria	7.740	353.439	491	22.429	6,3
Viseu Dão Lafões	7.323	267.668	492	20.386	7,6
Beira Baixa	2.429	66.636	261	5.729	8,6
Médio Tejo	6.277	223.752	446	21.591	9,6
Beiras e Serra da Estrela	5.646	186.447	524	13.325	7,1
<b>Área Metropolitana de Lisboa</b>	<b>56.056</b>	<b>11.908.575</b>	<b>4.047</b>	<b>1.232.942</b>	<b>10,4</b>
<b>Alentejo</b>	<b>15.431</b>	<b>1.230.378</b>	<b>829</b>	<b>102.890</b>	<b>8,4</b>
Alentejo Litoral	2.566	331.448	213	49.640	15,0
Baixo Alentejo	2.621	142.713	92	6.872	4,8
Lezíria do Tejo	5.236	412.960	224	19.835	4,8
Alto Alentejo	2.243	96.005	135	7.638	8,0
Alentejo Central	2.765	247.252	165	18.905	7,6
<b>Algarve</b>	<b>19.602</b>	<b>3.353.082</b>	<b>5.257</b>	<b>1.298.832</b>	<b>38,7</b>
<b>Reg. Aut. Açores</b>	<b>5.406</b>	<b>325.913</b>	<b>348</b>	<b>25.600</b>	<b>7,9</b>
<b>Reg. Aut. Madeira</b>	<b>5.214</b>	<b>476.057</b>	<b>476</b>	<b>66.174</b>	<b>13,9</b>

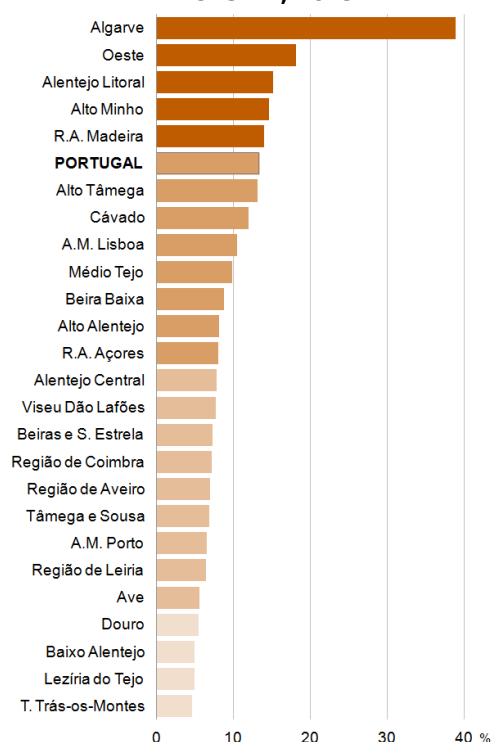
Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Comparando o valor dos imóveis adquiridos por não residentes com o valor global das transações efetuadas em 2019 em cada região NUTS III, o Algarve destaca-se com um peso de 38,7%. Segue-se a região do Oeste, onde 18,0% do valor total das vendas de imóveis foram efetuadas a não residentes e o Alentejo Litoral com 15,0%.

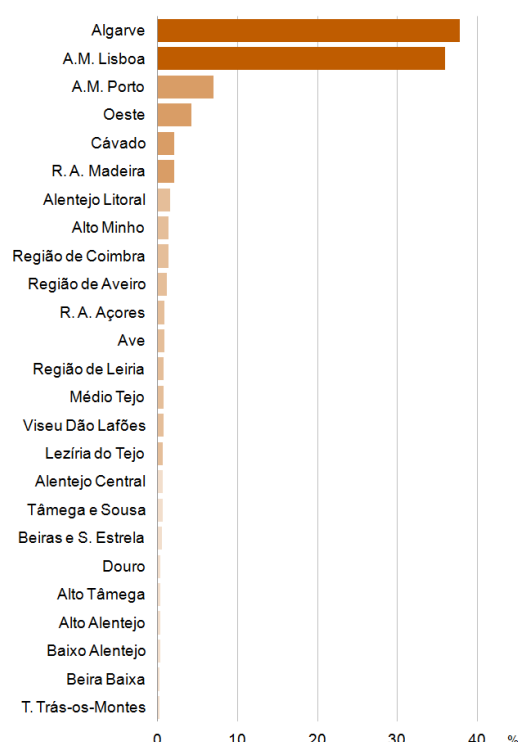
Na Área Metropolitana de Lisboa, que concentrou a segunda maior fatia em termos do valor de imóveis adquiridos por não residentes (35,8%), estes apenas corresponderam a 10,4% do valor total das transações de imóveis em 2019.

Em conjunto, as regiões do Algarve e da Área Metropolitana de Lisboa concentraram 47,7% do número e 73,5% do valor dos imóveis adquiridos por não residentes em 2019.

**Figura 11. Proporção do valor dos imóveis adquiridos por não residentes no valor total das transações, por NUTS III, 2019**



**Figura 12. Contributo regional do valor dos imóveis adquiridos por não residentes, por NUTS III, 2019**



A Área Metropolitana de Lisboa destacou-se com o valor médio mais elevado dos imóveis vendidos a não residentes (304 656€), seguindo-se o Algarve (247 067€), correspondendo, respetivamente, a -5,5% e a +15,0%, face aos valores médios registados em 2018. Em ambos os casos, correspondem a valores significativamente superiores à média global nessas regiões (incluindo na média global os imóveis vendidos a residentes em Portugal), respetivamente em +43,4% e +44,4%.

Em termos dos principais países de residência dos compradores de imóveis em 2019, e tendo por referência as duas regiões NUTS III com maior peso no valor transacionado (Algarve com um peso de 37,7% e a Área Metropolitana de Lisboa com 35,8%), verifica-se uma diferente distribuição em termos dos principais países de residência desses compradores.

Na Área Metropolitana de Lisboa o destaque vai para as aquisições de residentes no Brasil, que desde 2017 lideram em termos do valor transacionado, após a liderança da China no período entre 2014 e 2016 (3ª posição em 2019).

**Figura 13-A. Principais países de residência dos compradores não residentes, em valor transacionado, na Área Metropolitana de Lisboa (e peso no total das aquisições de não residentes) (2012-2019)**

Ordenação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1*	Angola (19,6%)	China (44,4%)	China (53,7%)	China (30,5%)	China (15,5%)	Brasil (15,7%)	Brasil (16,1%)	Brasil (15,3%)
2*	Rússia (10,2%)	Brasil (9,4%)	França (7,9%)	Brasil (13,3%)	França (14,5%)	China (15,2%)	França (12,4%)	França (11,8%)
3*	França (9,3%)	Angola (9,0%)	Brasil (7,8%)	França (10,8%)	Brasil (11,4%)	França (12,7%)	China (11,1%)	China (11,0%)
4*	Reino Unido (7,1%)	França (8,5%)	Angola (6,3%)	Angola (7,4%)	Angola (7,1%)	Angola (6,1%)	Reino Unido (8,5%)	Reino Unido (6,9%)
5*	Brasil (5,6%)	Reino Unido (3,3%)	Reino Unido (2,0%)	Reino Unido (4,5%)	Reino Unido (6,2%)	Reino Unido (5,2%)	Angola (5,9%)	Angola (5,1%)
<b>Total dos 5 principais</b>	<b>51,7%</b>	<b>74,6%</b>	<b>77,8%</b>	<b>66,6%</b>	<b>54,7%</b>	<b>54,8%</b>	<b>54,0%</b>	<b>50,2%</b>

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

No Algarve, predominam as aquisições efetuadas por residentes no Reino Unido (33,2% do valor total dos imóveis adquiridos por não residentes na região), seguido da França (19,3%), situação que se verificou ao longo de toda a série em análise com proporções sempre semelhantes.

**Figura 13-B. Principais países de residência dos compradores não residentes, em valor transacionado, na região do Algarve (e peso no total das aquisições de não residentes) (2012-2019)**

Ordenação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1*	Reino Unido (39,3%)	Reino Unido (34,6%)	Reino Unido (32,8%)	Reino Unido (39,2%)	Reino Unido (34,0%)	Reino Unido (28,8%)	Reino Unido (31,0%)	Reino Unido (33,2%)
2*	França (11,1%)	França (13,2%)	França (22,4%)	França (20,1%)	França (20,5%)	França (21,1%)	França (22,5%)	França (19,3%)
3*	Alemanha (10,9%)	Alemanha (7,8%)	China (7,1%)	Suécia (4,5%)	Suécia (6,0%)	Suécia (6,3%)	Alemanha (6,3%)	Alemanha (8,0%)
4*	Países Baixos (5,2%)	Bélgica (5,1%)	Países Baixos (4,0%)	Suíça (4,3%)	Alemanha (4,7%)	Alemanha (6,2%)	Suécia (5,7%)	Países Baixos (5,0%)
5*	Suíça (5,0%)	Estados Unidos (4,3%)	Suíça (3,8%)	Alemanha (4,2%)	Países Baixos (4,4%)	Suíça (4,7%)	Países Baixos (4,6%)	Suécia (4,8%)
<b>Total dos 5 principais</b>	<b>71,5%</b>	<b>65,0%</b>	<b>70,3%</b>	<b>72,2%</b>	<b>69,6%</b>	<b>67,7%</b>	<b>70,1%</b>	<b>70,3%</b>

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Na Área Metropolitana do Porto (terceira região NUTS III com maior peso no valor total dos imóveis adquiridos por não residentes: 6,9%) predominam os adquirentes residentes em França, com um peso de 18,9% (situação que apenas não ocorreu em 2016, ano em que a Espanha liderou), seguindo-se o Brasil (17,0%) e a Suíça (6,1%).

**Figura 13-C. Principais países de residência dos compradores não residentes, em valor transacionado, na Área Metropolitana do Porto (e peso no total das aquisições de não residentes) (2012-2019)**

Ordenação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1*	França (35,9%)	França (27,5%)	França (32,2%)	França (28,5%)	Espanha (28,7%)	França (21,4%)	França (21,8%)	França (18,9%)
2*	Suíça (17,9%)	Suíça (18,9%)	Suíça (13,5%)	Brasil (13,6%)	França (22,3%)	Brasil (15,4%)	Brasil (14,3%)	Brasil (17,0%)
3*	Brasil (10,2%)	Espanha (11,0%)	Brasil (7,9%)	Suíça (11,5%)	Suíça (8,9%)	Suíça (7,6%)	Espanha (12,5%)	Suíça (6,1%)
4*	Espanha (6,8%)	Brasil (10,2%)	Espanha (7,6%)	Estados Unidos (6,3%)	Brasil (7,3%)	Estados Unidos (7,3%)	Suíça (7,0%)	Estados Unidos (5,7%)
5*	Angola (5,3%)	China (4,1%)	China (5,2%)	China (5,4%)	China (5,2%)	China (7,0%)	Reino Unido (5,7%)	Reino Unido (5,7%)
<b>Total dos 5 principais</b>	<b>76,1%</b>	<b>71,8%</b>	<b>66,4%</b>	<b>65,3%</b>	<b>73,0%</b>	<b>58,8%</b>	<b>61,4%</b>	<b>53,5%</b>

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

## Nota metodológica:

**Transações de imóveis:** resultam de informação proveniente da Direção Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, relativa a prédios objeto de contratos de compra e venda celebrados por escritura pública em cartórios notariais, mas também prédios objeto de compra e venda para os quais não é exigível escritura, registados pelas Conservatórias do Registo Predial (situações previstas no D.L. n.º 263-A/2007, de 23 de julho e no art.º 24º do D.L. n.º 116/2008, de 4 de julho).

Note-se que os valores divulgados pelo INE têm como referência os contratos, sendo contudo contabilizado o número de prédios contemplados em cada contrato, com desagregação entre prédios urbanos (total e em propriedade horizontal), rústicos e mistos. De igual modo são incluídas nestas estatísticas todos os tipos de imóveis alvo de transação, independentemente da sua utilização (habitação, comércio, serviços, indústria, etc.) e da natureza dos intervenientes (pessoas singulares ou coletivas).

Incluem-se nos atos de compra e venda os prédios ou frações vendidos no todo ou em parte. Não está contemplada a informação sobre heranças e partilhas com herdeiros, no sentido de que os atos de partilha da herança entre os herdeiros não dão origem a um contrato de compra e venda de imóveis.

A desagregação territorial da informação (disponível até ao nível do município) tem por base a localização do imóvel, e a informação relativa ao país do comprador tem por base o seu país de residência. Trata-se de informação com periodicidade de apuramento anual. A informação para o total das transações encontra-se disponível desde 1994. A informação relativa a transações que envolvem não residentes em Portugal, com desagregação por país de residência do comprador, encontra-se disponível para o período 2012-2019.

A desagregação territorial da informação (disponível até ao nível do município) tem por base a localização do imóvel, e a informação relativa ao país do comprador tem por base o seu país de residência. Trata-se de informação com periodicidade de apuramento anual. A informação para o total das transações encontra-se disponível desde 1994. A informação relativa a transações que envolvem não residentes em Portugal, com desagregação por país de residência do comprador, encontra-se disponível para o período 2012-2019.

A desagregação territorial da informação (disponível até ao nível do município) tem por base a localização do imóvel, e a informação relativa ao país do comprador tem por base o seu país de residência. Trata-se de informação com periodicidade de apuramento anual. A informação para o total das transações encontra-se disponível desde 1994. A informação relativa a transações que envolvem não residentes em Portugal, com desagregação por país de residência do comprador, encontra-se disponível para o período 2012-2019.

## Comparação com outras fontes:

O INE já divulga informação sobre o valor e o número das transações de imóveis residenciais, contempladas no âmbito do Índice de Preços da Habitação, com base nas declarações de liquidação do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), resultantes de transmissões onerosas do direito de propriedade sobre bens imóveis (seja por via de "aquisição do direito de propriedade" ou de "contratos de troca ou permuta"). Este imposto é liquidado pela Autoridade Tributária e Aduaneira através da declaração apresentada pelo sujeito passivo sem o qual não é possível proceder-se à assinatura de um contrato de compra e venda de imóveis. Em consequência, comparações entre os dados agora apresentados neste destaque e os divulgados no âmbito da publicação do Índice de Preços da Habitação deverão ter em conta o facto destes últimos se restringirem às transações de imóveis destinados à habitação e não à totalidade de contratos de compra e venda de imóveis realizadas em Cartório Notarial. Assim, salienta-se que os resultados relativos aos contratos de compra e venda de prédios alvo da presente análise têm como referência prédios urbanos, rústicos e mistos e, no caso dos prédios urbanos, incluem outros tipos de utilização além da habitação (tais como comércio, serviços, indústria e terrenos para construção).

## Conceitos:

**imóvel** - prédio rústico ou urbano e valor que, não sendo imóvel por natureza, é por lei declarado enquanto tal, como os frutos dos prédios, direitos inerentes a prédios e os fundos consolidados.

**prédio misto** - identificação atribuída a um prédio composto por uma parte rústica e outra urbana, quando nenhuma das partes pode ser classificada como principal.

**prédio rústico** - prédio situado fora de um aglomerado urbano que não seja de classificar como terreno para construção desde que esteja afeto ou, na falta de concreta afetação, tenha como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tal como é considerado para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e não tendo a afetação indicada, não se encontre construído ou disponha apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

**prédio urbano** - prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais,