

Aquisição de imóveis por não residentes

2018

Não residentes representam 13,0% do valor das aquisições de imóveis em 2018

Em 2018, 8,2% dos imóveis transacionados em Portugal foram vendidos a não residentes¹, correspondendo a 13,0% do valor total transacionado (7,7% e 11,5%, respetivamente, em 2017). O crescimento expressivo em 2018 das vendas de imóveis a não residentes, 14,5% em número e 22,2% em valor, foi contudo menor que o observado em 2017, +19,2% e +22,6%, respetivamente.

Em 2018 o valor médio dos prédios vendidos a não residentes situou-se em 171 178€, mais 58% que o valor médio das transações globais (108 016€). Esta diferença relativa aumentou face a 2017 em que atingiu 49%.

Tal como no ano anterior, foram os residentes em França que mais imóveis adquiriram em Portugal (19,7% do valor total), seguidos pelos residentes no Reino Unido (16,9%). É ainda de destacar o elevado valor mediano (297,2 mil euros) dos imóveis vendidos a residentes na China, quase seis vezes superior ao conjunto do mercado (53 mil euros).

Mais de ¾ do valor das aquisições por não residentes concentram-se na Área Metropolitana de Lisboa (39,5%) e no Algarve (35,9%). Foi também na Área Metropolitana de Lisboa que o valor médio destas aquisições foi mais elevado (322,5 mil euros).

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 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 2012-2018 tem um âmbito mais alargado, incluindo outros imóveis além dos destinados à habitação.

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.

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

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 quais são os países de residência dos compradores mais representativos; a última revela a localização das aquisições por não residentes ao nível das NUTS III.

1. Transações totais de imóveis em Portugal

Desaceleração no crescimento do número e valor dos imóveis transacionados em 2018, com valor médio praticamente inalterado

Em 2018, o número de imóveis transacionados aumentou 6,8% (desacelerando face ao crescimento de 13,5% em 2017), tendo o seu valor global crescido 7,5% (+33,5% em 2017). O valor médio dos imóveis transacionados em 2018 permaneceu praticamente inalterado face a 2017 (+0,6%; +17,6% em 2017), passando de 107,4 mil euros para 108,0 mil euros.

Estes acréscimos deveram-se fundamentalmente às transações de prédios urbanos, que aumentaram 7,1% em número e 7,0% em valor (respetivamente +17,5% e +34,2%, em 2017). No que respeita ao valor médio, destaque para os imóveis urbanos em propriedade horizontal, com um aumento de 8,9% (+17,6% em 2017).

Figura 1. Imóveis transacionados, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2012-2018)

Tipo de prédio	2 012		2 013		2 014		2 015		2016		2017			2018			Variação 2018/2017 (%)		
	Nº	Valor total (10 ⁶ €)	Nº	Valor total (10 ⁶ €)	Nº	Valor total (10 ⁶ €)	Nº	Valor total (10 ⁶ €)	Nº	Valor total (10 ⁶ €)	Nº	Valor total (10 ⁶ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ⁶ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	142 053	9 490 407	141 839	10 673 176	148 518	12 117 579	173 692	15 130 531	199 603	18 222 561	226 617	24 334 399	107 381	242 091	26 149 582	108 016	6,8	7,5	0,6
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	7,1	7,0	-0,1
Em propriedade horizontal	52 866	4 596 460	59 490	5 535 184	62 082	6 706 090	76 981	8 533 930	91 652	9 965 271	108 208	12 029 361	111 169	114 497	13 862 344	121 072	5,8	15,2	8,9
Rústicos	49 368	588 020	45 047	968 627	48 049	557 770	50 892	595 924	53 398	7 412 59	54 880	868 013	15 817	58 142	10 488 715	18 037	5,9	20,8	14,0
Mistos	1876	248 522	1734	211 232	1957	260 425	2 326	310 021	2 588	364 392	2 939	499 865	170 080	3 157	5 18 873	164 356	7,4	3,8	-3,4

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

2. Aquisição de imóveis por não residentes

Imóveis adquiridos por não residentes representam 13,0% do total de imóveis transacionados em 2018

No período entre 2012 e 2018, do total de imóveis transacionados, 7,1% 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 2018 (8,2%).

Relativamente ao valor global, os imóveis adquiridos por não residentes no mesmo período representaram 12,5% do total das transações efetuadas entre 2012 e 2018, 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 (2012-2018)

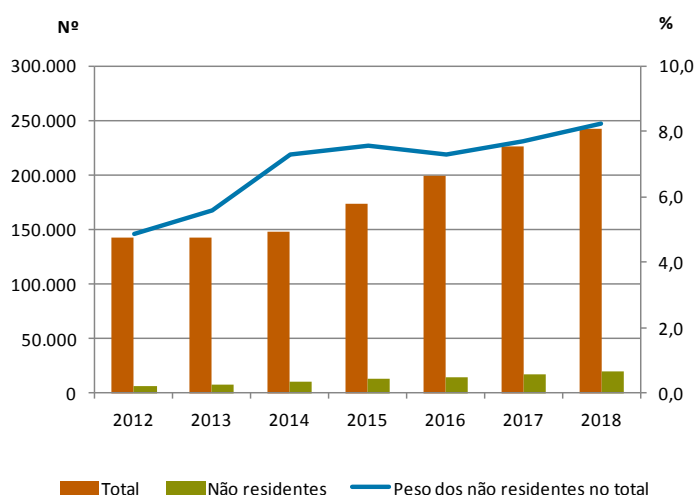
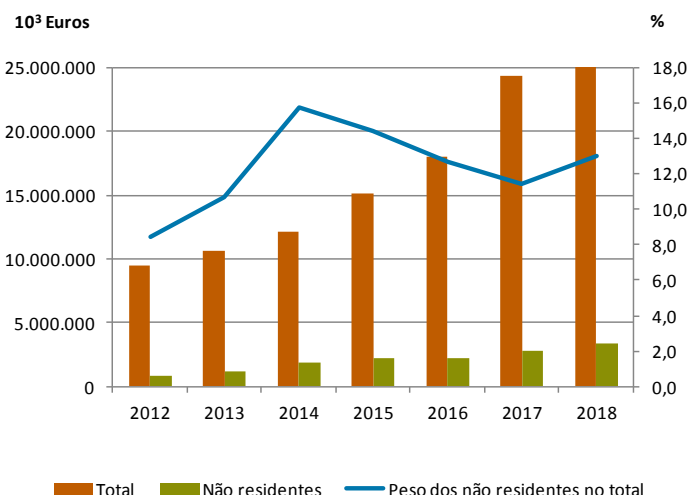


Figura 3. Evolução do valor dos imóveis transacionados - total e adquiridos por não residentes (2012-2018)



Em 2018 aumentou a diferença entre o valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes e o valor médio do conjunto do mercado

Em 2018, 8,2% do total de imóveis transacionados foram adquiridos por não residentes em Portugal (7,7% em 2017), o que em termos do valor transacionado corresponde a 13,0% (11,5% em 2017).

As vendas de imóveis a não residentes aumentaram 14,5% em número e 22,2% em valor face a 2017 (+19,2% e +22,6%, no ano anterior). Em 2018 aumentou para 58% (49% em 2017) a diferença entre o valor médio dos prédios vendidos a não residentes (171 178€) face ao valor médio das transações globais (108 016€).

Figura 4. Imóveis adquiridos por não residentes, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2017 e 2018)

Tipo de prédio	2017			2018			Variação 2018/2017 (%)			Peso dos não residentes no total - 2017		Peso dos não residentes no total - 2018	
	Nº	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio	Nº	Valor total	Nº	Valor total
Total	17 388	2 789 156	160 407	19 912	3 408 487	171 178	14,5	22,2	6,7	7,7	11,5	8,2	13,0
Urbanos	14 101	2 627 753	186 352	16 065	3 232 234	201 197	13,9	23,0	8,0	8,4	11,4	8,9	13,1
Em propriedade horizontal	8 565	1 552 907	181 308	9 499	1 922 175	202 356	10,9	23,8	11,6	7,9	12,9	8,3	13,9
Rústicos	2 723	499 200	183 333	3 221	576 886	179 099	18,3	15,6	-2,3	5,0	5,8	5,5	5,5
Mistos	564	111 483	197 664	626	118 567	189 405	11,0	6,4	-4,2	19,2	22,3	19,8	22,9

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

Mais de 1/3 do valor das aquisições de não residentes correspondeu a imóveis com valor unitário igual ou superior a 500 mil euros

Em 2018, aumentou a proporção de imóveis vendidos a não residentes com um valor unitário igual ou superior a 500 mil euros, representando 7,2% do número de imóveis adquiridos por não residentes (6,8% em 2017) e 37,6% do valor total (36,3% em 2017).

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 5. Imóveis adquiridos por não residentes, por escalão de valor unitário, em Portugal (2012 a 2018)

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

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, Brasil e China foram os países mais representativos

Em 2018, 19,7% 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 (em termos do valor transacionado), situação que se vem verificando desde 2016.

Seguiram-se o Reino Unido (16,9%), o Brasil (8,3%), a China (5,1%) e a Alemanha (4,9%). No seu conjunto, os 5 principais países de residência dos compradores que adquiriram imóveis em Portugal em 2018, representavam 54,8% do valor global de vendas a não residentes nesse ano.

Contudo, em termos do número de imóveis transacionados, a ordenação é ligeiramente diferente, mantendo-se a França destacadamente na liderança (com cerca de 5 600 imóveis, 28,2% do total), seguida do Reino Unido (cerca de 3 000 imóveis, peso de 14,9%), da Suíça (7,7%), da Alemanha (6,0%) e do Brasil (4,9%).

Figura 6. Principais países de residência dos compradores não residentes, em valor transacionado (e peso no total das aquisições de não residentes) (2012 a 2018)

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

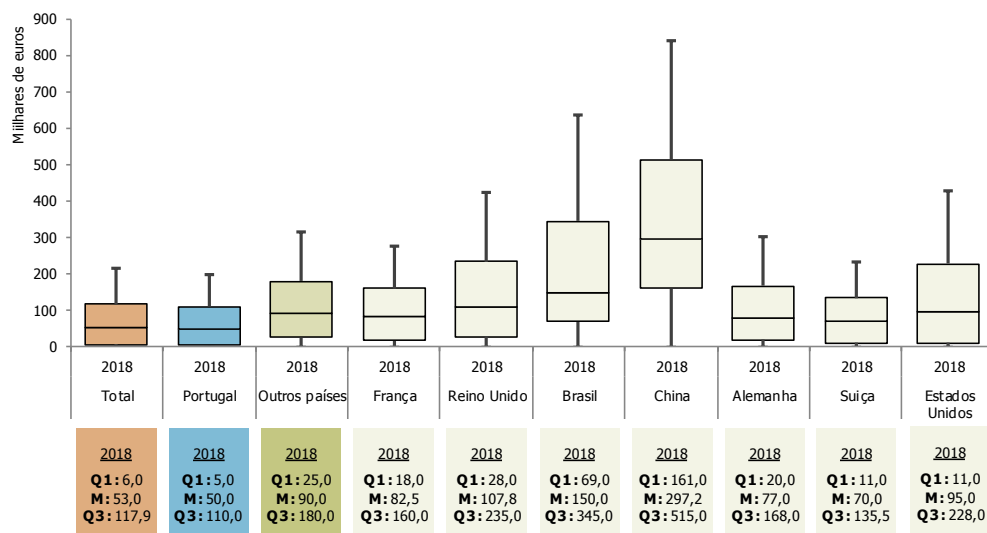
Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Imóveis vendidos a residentes na China com valor mediano (297,2 mil euros) quase seis vezes superior ao observado no conjunto do mercado (53 mil euros)

Na distribuição das aquisições de imóveis por valor dos imóveis vendidos e principais países de residência do comprador, verifica-se que o valor mediano se situou em 53 mil euros, valor que quase duplica (para 90 mil euros), quando se considera apenas as transações envolvendo compradores não residentes em Portugal.

Por país de residência do comprador, é de salientar o valor mediano de 297,2 mil euros atingido nas transações de residentes na China. Tomando como referência o 3º quartil da distribuição (ver gráfico seguinte), a China continua a destacar-se, verificando-se que 25% das aquisições efetuadas por residentes naquele país superaram o valor unitário de 515 mil euros. Ainda tomando como referência o 3º quartil, são de assinalar os valores elevados atingidos nas compras efetuadas por residentes no Brasil e, a alguma distância, no Reino Unido e nos Estados Unidos. Concentrando a análise nos casos dos residentes na China e no Brasil, é interessante notar que embora os valores mais elevados sejam atingidos no primeiro caso, a dispersão da metade das observações centrais é maior no segundo caso. Com efeito, o intervalo interquartis (q3-q1) é 119% superior à mediana no caso da distribuição respeitante às aquisições por residentes na China, subindo este indicador para 184% no caso do Brasil.

Figura 7. Distribuição das aquisições de imóveis, por valor das vendas e país de residência do comprador (2018)



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 (49,6%)

Do total de 242 091 imóveis transacionados em 2018, 29,8% localizavam-se na região Norte, seguindo-se as regiões Centro (25,7%) e a Área Metropolitana de Lisboa (25,0%). No que respeita ao valor transacionado, à Área Metropolitana de Lisboa correspondeu 45,8% do total, seguindo-se a região Norte (22,1%). O valor médio dos prédios transacionados em 2018 foi significativamente mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (198 029€) e no Algarve (159 163€), com valores significativamente acima da média nacional (108 016€).

A distribuição regional do número e do valor dos imóveis adquiridos por não residentes foi diferente. O Algarve liderou em número (28,6%) mas foi a Área Metropolitana de Lisboa que registou maior valor (39,5%), enquanto no ano anterior o Algarve dominou em ambas as variáveis.

Figura 8. Imóveis transacionados, total e adquiridos por não residentes, por NUTS III (2018)

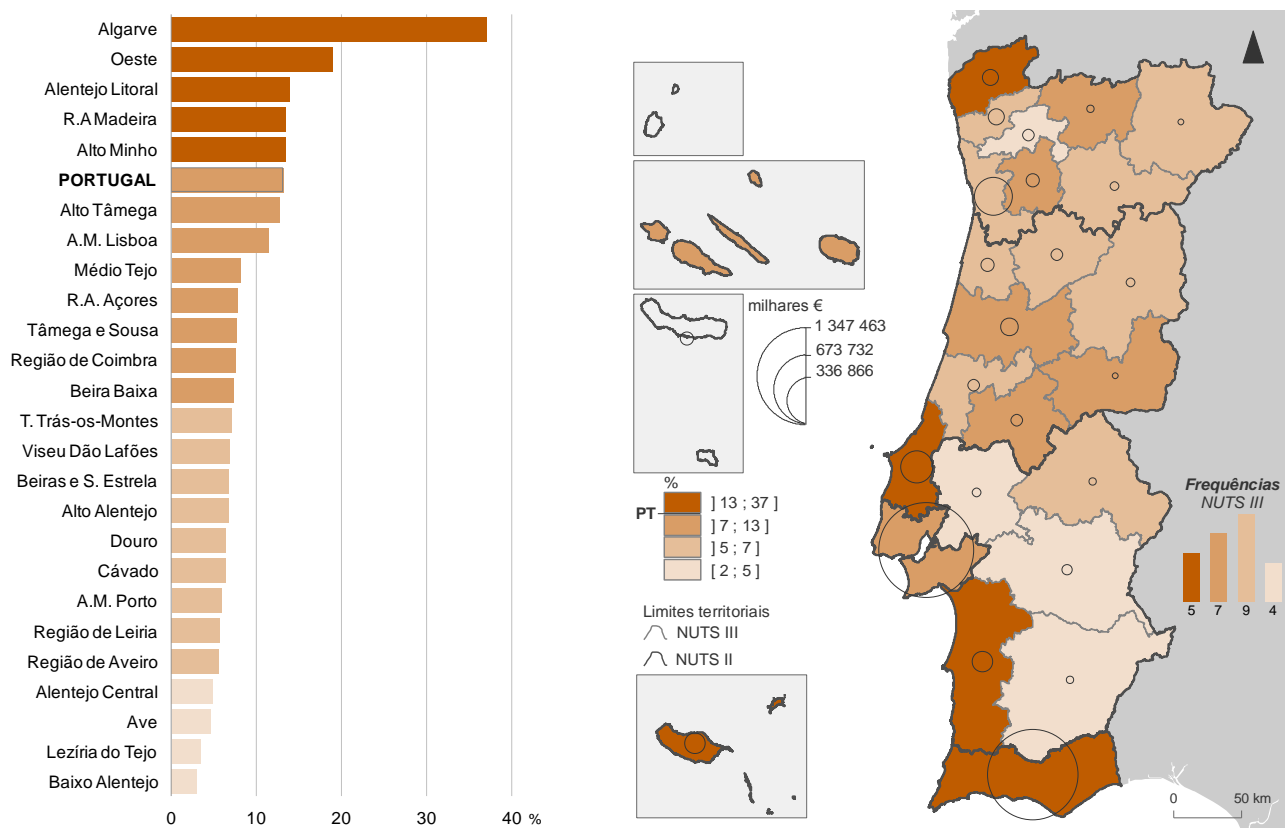
Região NUTS III	Nº total de imóveis transacionados	Valor total dos imóveis transacionados (10 ³ €)	Nº de imóveis adquiridos por não residentes	Valor dos imóveis adquiridos por não residentes (10 ³ €)	% do valor dos imóveis adquiridos por não residentes, face ao valor total dos imóveis transacionados
Portugal	242.091	26.149.582	19.912	3.408.487	13,0
Norte	72.060	5.775.811	4.154	362.810	6,3
Alto Minho	5.653	283.158	581	37.627	13,3
Cávado	7.743	600.945	445	37.918	6,3
Ave	7.176	478.438	321	21.383	4,5
Área Metropolitana do Porto	33.265	3.798.656	1.702	219.000	5,8
Alto Tâmega	2.758	61.360	241	7.795	12,7
Tâmega e Sousa	5.816	291.185	314	21.976	7,5
Douro	5.985	179.114	378	11.344	6,3
Terras de Trás-os-Montes	3.664	82.956	172	5.766	7,0
Centro	62.277	2.976.310	4.297	290.497	9,8
Oeste	9.742	77.1946	1.075	145.758	18,9
Região de Aveiro	8.979	499.260	391	27.256	5,5
Região de Coimbra	13.237	571.316	890	42.611	7,5
Região de Leiria	7.895	390.791	457	21.491	5,5
Viseu Dão Lafões	7.657	261.909	460	17.508	6,7
Beira Baixa	2.420	76.336	233	5.576	7,3
Médio Tejo	6.250	249.627	393	20.061	8,0
Beiras e Serra da Estrela	6.097	155.125	398	10.237	6,6
Área Metropolitana de Lisboa	60.456	11.972.033	4.178	1.347.463	11,3
Alentejo	15.657	1.349.635	778	98.553	7,3
Alentejo Litoral	2.628	441.164	263	61.284	13,9
Baixo Alentejo	3.053	203.371	100	5.910	2,9
Lezíria do Tejo	4.790	306.506	147	10.176	3,3
Alto Alentejo	2.377	118.289	149	7.794	6,6
Alentejo Central	2.809	280.305	119	13.389	4,8
Algarve	20.838	3.316.646	5.700	1.224.466	36,9
Reg. Aut. Açores	5.811	291.201	322	22.318	7,7
Reg. Aut. Madeira	4.992	467.946	483	62.381	13,3

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 2018 em cada região NUTS III, o Algarve destaca-se com um peso de 36,9%. Segue-se a região do Oeste, onde 18,9% do valor total das vendas de imóveis foram efetuadas a não residentes e o Alentejo Litoral com 13,9%.

Na Área Metropolitana de Lisboa, apesar de se registar o maior valor absoluto de vendas de imóveis a não residentes, a proporção desse valor face ao total das transações ocorrido na região em 2018 foi 11,3%, abaixo da proporção média nacional (13,0%).

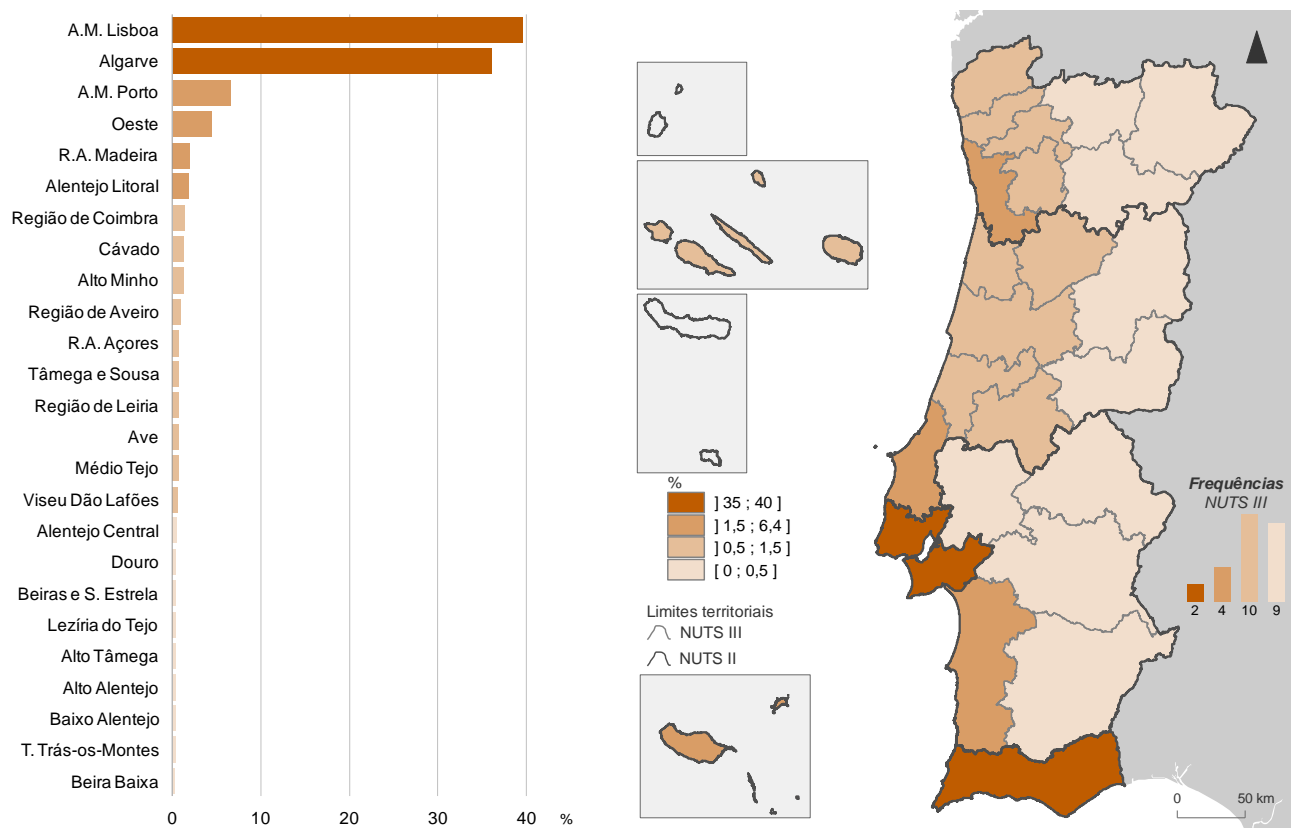
Figura 9. Valor e Proporção do valor dos imóveis adquiridos por não residentes, por NUTS III, 2018



A Área Metropolitana de Lisboa concentrou 39,5% do valor total das vendas de imóveis a não residentes, em 2018, correspondendo a 21,0% do número total de imóveis transacionados. Seguiu-se o Algarve com 35,9% do valor e 28,6% do número. Estas duas regiões concentraram praticamente metade dos imóveis adquiridos por não residentes em 2018 (49,6%) e mais de $\frac{3}{4}$ (75,5%) do valor correspondente.

A Área Metropolitana de Lisboa destacou-se com o valor médio mais elevado dos imóveis vendidos a não residentes (322 514€), seguindo-se o Algarve (214 819€). Em ambos os casos, os valores médios dos imóveis vendidos a não residentes em 2018 aumentaram face ao ano anterior (+16,5% e +6,4%, pela mesma ordem) e foram significativamente superiores à média global nessas regiões (incluindo na média global os imóveis vendidos a residentes em Portugal), respetivamente em +62,9% e +35,0%.

Figura 10. Contributo regional do valor dos imóveis adquiridos por não residentes no total do país, por NUTS III, 2018



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 2012-2018.

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, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.