

Aquisição de imóveis por não residentes

2017

Não residentes representam 11,5% das aquisições de imóveis em 2017, sendo o seu valor médio quase 50% superior ao registado no conjunto do mercado

Em 2017, 7,7% dos imóveis transacionados em Portugal foram vendidos a não residentes¹, correspondendo a 11,5% do valor total transacionado (7,3% e 12,5%, respetivamente, em 2016). As vendas de imóveis a não residentes aumentaram 19,2% em número e 22,6% em valor face a 2016 (+11,4% e +4,6%, no ano anterior). À semelhança do ano anterior, foram os residentes em França que mais imóveis adquiriram em Portugal (19,6% do valor total), seguidos pelos residentes no Reino Unido (16,2%).

O valor médio dos prédios vendidos a não residentes em 2017 (160 407€) foi quase 50% superior ao valor médio das transações globais (107 381€). No mesmo ano, 6,8% dos imóveis vendidos a não residentes tinham um valor unitário igual ou superior a 500 mil euros, correspondendo-lhes 36,3% do valor total.

Mais de $\frac{3}{4}$ do valor das aquisições por não residentes localizou-se nas regiões do Algarve (42,8%) e Área Metropolitana de Lisboa (35,0%). Foi nesta última região que o valor médio das aquisições foi o mais elevado (276,8 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 em Portugal.

A divulgação desta nova informação estatística insere-se no âmbito do Dia Europeu da Estatística, que se celebra a 20 de outubro e baseia-se exclusivamente em fontes de natureza administrativa. A utilização destas fontes na produção de estatísticas oficiais, possibilitando ganhos de eficiência significativos e ampliando o serviço público de divulgação de informação pertinente para a sociedade, insere-se numa das linhas fundamentais de desenvolvimento do Sistema Estatístico Europeu.

Neste caso específico, os dados utilizados são provenientes dos registos e notariado e recolhidos pela Direção Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça.

O INE já divulga 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 2012-2017 tem um âmbito mais alargado, incluindo outros imóveis além dos destinados à habitação.

¹ A classificação de não residente tem por base o 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 já divulgados no Portal do INE; a segunda refere-se explicitamente à nova 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

Valor total das transações de imóveis apresenta, em 2017, o maior acréscimo dos últimos anos

Desde 2013, assistiu-se a uma tendência de crescimento do valor global dos imóveis transacionados, após um período de decréscimos sucessivos que se verificaram a partir de 2008 (-17,6% nesse ano).

No que respeita ao número total de imóveis transacionados (que inclui prédios urbanos, rústicos e mistos e relativos a todos os usos, nomeadamente habitação, comércio, indústria, serviços, etc.), também os anos mais recentes foram de crescimento, iniciado em 2014, após sucessivos decréscimos desde 2006, mas com especial incidência desde 2008, ano em que a redução foi de 14,3%. Em termos médios, desde 2014, o crescimento do número de imóveis transacionados rondou os 12,5%.

Em 2017, o número de imóveis transacionados aumentou 13,5% face ao ano anterior (+14,9% em 2016), tendo o seu valor global crescido 33,5% (+20,5% em 2016). Este acréscimo deveu-se fundamentalmente às transações de prédios urbanos, que aumentaram 17,2% em número e 34,1% em valor. Consequentemente, também o seu valor médio cresceu cerca de 14%, de 119 mil euros em 2016 para 136 mil euros em 2017.

Figura 1. Imóveis transacionados, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2012-2017)

Tipo de prédio	2 012		2 013		2 014		2 015		2016			2017			Variação 2017/2016 (%)		
	Nº	Valor total (10 ³ €)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ³ €)	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	199 604	18 234 609	91 354	226 617	24 334 399	107 381	13,5	33,5	17,5
Urbanos	90 809	8 653 864	95 058	9 493 317	98 512	11 299 384	120 474	14 224 586	143 969	17 129 092	118 978	168 798	22 966 521	136 059	17,2	34,1	14,4
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	108 729	108 208	12 029 361	111 169	18,1	20,7	2,2
Rústicos	49 368	588 020	45 047	968 627	48 049	557 770	50 892	595 924	53 321	741 159	13 900	54 880	868 013	15 817	2,9	17,1	13,8
Mistos	1876	248 522	1734	211 232	1957	260 425	2 326	310 021	2 587	364 358	140 842	2 939	499 865	170 080	13,6	37,2	20,8

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

2. Aquisição de imóveis por não residentes

Imóveis adquiridos por não residentes em crescimento, especialmente desde 2013

No período entre 2012 e 2017, do total de imóveis transacionados, 6,7% foram adquiridos por não residentes em Portugal. Com exceção de 2016, verificou-se uma tendência de crescimento desta proporção, que foi mais acentuada em 2014 (7,3%, +1,7 p.p. face ao ano anterior).

Relativamente ao valor global, em termos médios os imóveis adquiridos por não residentes no mesmo período representavam 12,2% do total das transações efetuadas entre 2012 e 2017. Também em 2014 se verificou o maior acréscimo no peso do valor dos imóveis adquiridos por não residentes face ao total (15,7%, +5,0 p.p. face ao ano anterior) mas, após esse ano, essa proporção tem diminuído.

Figura 2. Evolução do número de imóveis transacionados - total e adquiridos por não residentes (2012-2017)

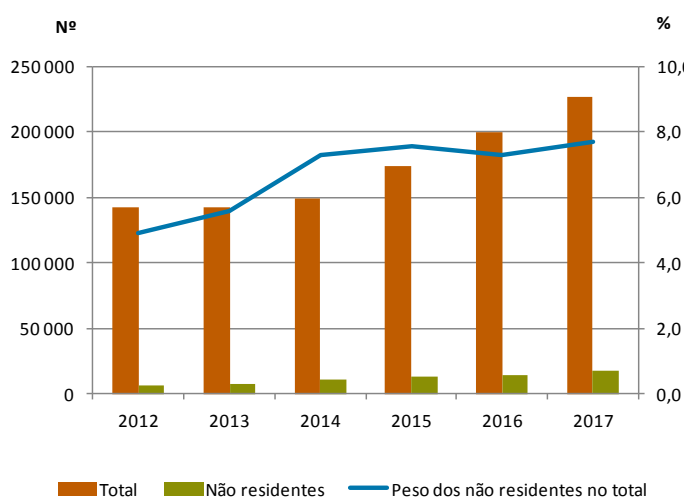
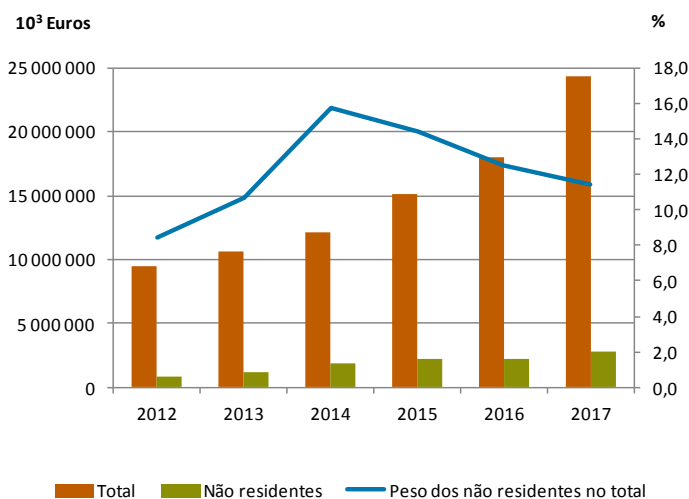


Figura 3. Evolução do valor dos imóveis transacionados - total e adquiridos por não residentes (2012-2017)



Valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes é quase 50% superior ao registado no conjunto do mercado

Em 2017, 7,7% dos imóveis transacionados em Portugal foram vendidos a não residentes em Portugal, correspondendo a 11,5% em valor (7,3% e 12,5%, respetivamente, em 2016).

As vendas de imóveis a não residentes aumentaram 19,2% em número e 22,6% em valor face a 2016 (+11,4% e +4,6%, no ano anterior). O valor médio dos prédios vendidos a não residentes em 2017 (160 407€) foi quase 50% superior ao valor médio das transações globais (107 381€).

Figura 4. Imóveis adquiridos por não residentes, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2016 e 2017)

Tipo de prédio	2016			2017			Variação 2017/2016 (%)			Peso dos não residentes no total - 2016		Peso dos não residentes no total - 2017	
	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio	Nº	Valor total	Nº	Valor total
Total	14 592	2 275 494	155 941	17 388	2 789 156	160 407	19,2	22,6	2,9	7,3	12,5	7,7	11,5
Urbanos	11716	2 146 317	183 195	14 101	2 627 753	186 352	20,4	22,4	1,7	8,1	12,5	8,4	11,4
Em propriedade horizontal	6 985	1268 555	181611	8 565	1552 907	181308	22,6	22,4	-0,2	7,6	12,7	7,9	12,9
Rústicos	2 439	51703	21 199	2 723	49 920	18 333	11,6	-3,4	-13,5	4,6	7,0	5,0	5,8
Mistos	437	77 473	177 284	564	111483	197 664	29,1	43,9	11,5	16,9	21,3	19,2	22,3

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

Em 2017, 6,8% dos imóveis (36,3% do valor total) vendidos a não residentes tinham um valor unitário igual ou superior a 500 mil euros.

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 2017)

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

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

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

França, China e Reino Unido foram os países mais representativos

Em 2017, 19,6% 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 2017, tal como em 2016.

Seguiram-se o Reino Unido (16,2%), o Brasil (6,9%), a China (6,3%) e a Suíça (5,5%). No seu conjunto, os 5 principais países de residência dos compradores que adquiriram imóveis em Portugal em 2017, representavam 54,5% 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 5 000 imóveis, 28,3% do total), seguida do Reino Unido (cerca de 2 600 imóveis, peso de 14,9%), da Suíça (7,6%), da Alemanha (6,5%) e da Bélgica (4,7%).

A China liderou em 2013 e 2014 e, no conjunto dos seis anos em análise, registou um total de aproximadamente 3 500 imóveis adquiridos pelos seus residentes.

O Reino Unido, que liderou a lista em 2012 e 2015, registou um total de aproximadamente 12 300 imóveis adquiridos pelos seus residentes.

No que respeita ao número de imóveis transacionados, no período 2012-2017 a França tem sempre liderado de forma destacada, de tal modo que, nos últimos seis anos, mais de 19 000 imóveis em Portugal foram vendidos a residentes naquele país. Em parte, este resultado está influenciado pelas aquisições de imóveis efetuadas pelos emigrantes Portugueses e descendentes radicados naquele país.

Situação semelhante estará provavelmente na origem da permanência da Suíça no top 5 dos países de residência dos compradores de imóveis em Portugal, registando um total de 5 200 imóveis transacionados entre 2012-2017.

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

(2012 a 2017)

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

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 (53,8%)

Dos 226 617 imóveis transacionados em 2017, 29,7% localizavam-se na região Norte, seguindo-se as regiões Centro (25,6%) e a Área Metropolitana de Lisboa (25,1%). No que respeita ao valor transacionado, à Área Metropolitana de Lisboa correspondeu 49,8% do total, seguindo-se a região Norte (20,3%). O valor médio dos prédios transacionados em 2017 foi significativamente mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (212 927€) e no Algarve (143 592€), com valores acima da média nacional (107 381€).

A distribuição regional do número e do valor dos imóveis adquiridos por não residentes foi diferente. O Algarve liderou tanto em número (33,5%) como em valor (42,8%). Seguiu-se a Área Metropolitana de Lisboa, com 20,3% em número e 35,0% em valor.

Figura 7. Imóveis transacionados, total e adquiridos por não residentes, por NUTS III (2017)

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	226 617	24 334 399	17 388	2 789 156	11,5
Norte	67 200	4 942 302	3 080	245 356	5,0
Alto Minho	5 361	268 983	408	29 243	10,9
Cávado	7 295	512 604	365	26 326	5,1
Ave	6 488	436 758	266	15 998	3,7
Área Metropolitana do Porto	30 457	3 200 628	1222	142 479	4,5
Alto Tâmega	2 611	48 269	189	4 881	10,1
Tâmega e Sousa	5 752	246 082	236	13 186	5,4
Douro	5 457	151 041	258	11 267	7,5
Terras de Trás-os-Montes	3 779	77 937	136	1 976	2,5
Centro	58 024	2 506 340	3 609	226 148	9,0
Oeste	8 854	649 552	886	106 772	16,4
Região de Aveiro	8 406	422 885	351	22 097	5,2
Região de Coimbra	12 950	5 119 84	794	34 235	6,7
Região de Leiria	7 342	323 413	407	17 154	5,3
Viseu Dão Lafões	6 931	190 924	375	14 181	7,4
Beira Baixa	2 411	73 115	166	3 663	5,0
Médio Tejo	5 601	186 730	298	16 125	8,6
Beiras e Serra da Estrela	5 529	147 737	332	11 922	8,1
Área Metropolitana de Lisboa	56 935	12 123 001	3 522	974 942	8,0
Alentejo	13 712	1 094 120	567	74 999	6,9
Alentejo Litoral	2 162	288 031	201	42 098	14,6
Baixo Alentejo	2 676	190 337	66	4 515	2,4
Lezíria do Tejo	4 145	290 463	117	12 170	4,2
Alto Alentejo	2 147	101 515	93	4 358	4,3
Alentejo Central	2 582	223 775	90	11 857	5,3
Algarve	20 311	2 916 501	5 827	1 193 862	40,9
Reg. Aut. Açores	5 567	248 197	307	13 378	5,4
Reg. Aut. Madeira	4 868	503 938	476	60 471	12,0

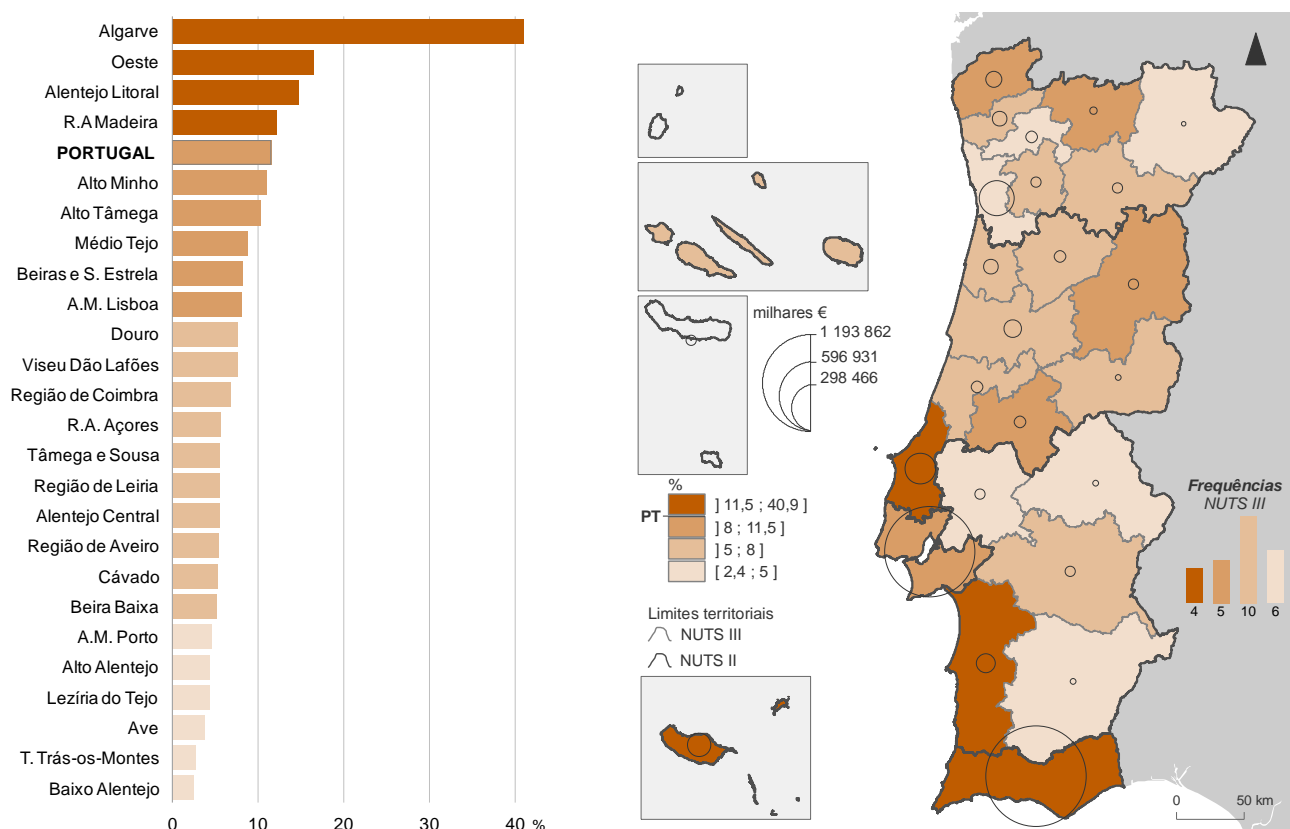
Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Comparando o valor dos imóveis adquiridos por não residentes com o valor global das transações efetuadas em 2017, a região do Algarve surge destacada, com um peso de 40,9%. Segue-se a região do Oeste, onde 16,4% do valor total das vendas foram efetuadas a não residentes em Portugal.

Esta proporção foi de 11,5% para o total dos imóveis vendidos em Portugal e acima desse valor encontravam-se ainda a região do Alentejo Litoral (14,6%) e a Região Autónoma da Madeira (12,0%).

Na Área Metropolitana de Lisboa, apesar de se registar o segundo maior valor absoluto de vendas de imóveis a não residentes, a proporção desse valor face ao total das transações em 2017 foi de 8,0%, abaixo do valor obtido para Portugal.

Figura 8. Valor e Proporção do valor dos imóveis adquiridos por não residentes, por NUTS III, 2017

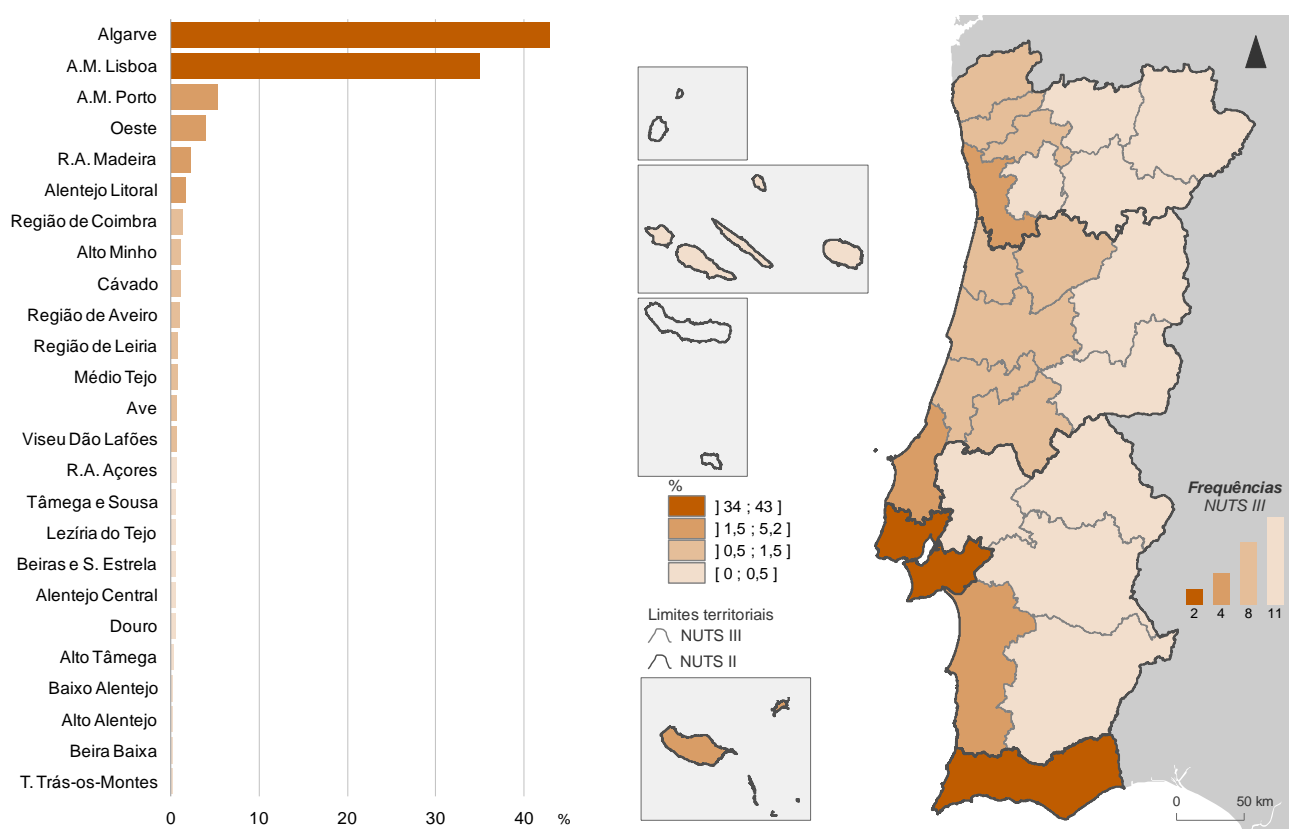


A região do Algarve concentrou quase metade (42,8%) do valor das vendas de imóveis a não residentes, em 2017, correspondendo a 33,5% do número de imóveis transacionados. O contributo dos imóveis localizados na Área Metropolitana de Lisboa e que foram vendidos a não residentes em 2017 foi 35,0% em valor. Estas duas regiões concentraram mais de ¾ do valor dos imóveis adquiridos por não residentes nesse ano.

No entanto, a Área Metropolitana de Lisboa destacou-se com o valor médio mais elevado no que respeita aos imóveis vendidos a não residentes (276 825€), seguindo-se o Algarve (201 885€). Em ambos os casos, os valores médios dos imóveis vendidos a não residentes foram significativamente superiores à média global nessas regiões (incluindo na média global os imóveis vendidos a residentes em Portugal), respetivamente +30,0% e +42,7%.

Também os valores médios globais se afastaram, quando se comparam todas as transações de imóveis efetuadas em 2017 com as que envolveram apenas compradores não residentes em Portugal, sendo este último valor (160 407€), cerca de 50% acima da média nacional para o total das transações efetuadas (107 381€).

Figura 9. Contributo regional do valor dos imóveis adquiridos por não residentes no total do país, por NUTS III, 2017



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 2012-2017.

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.