

15 de julho 2019

## Aquisição de Imóveis por não Residentes

2012-2017

---

**Entre 2012 e 2017, os não residentes estrangeiros representavam 8,7% das aquisições de imóveis na RAM, sendo o valor médio destes imóveis quase 28% superior ao registado no conjunto do mercado**

No período entre 2012 e 2017, do total de imóveis transacionados, 8,7% foram adquiridos por não residentes na RAM, correspondendo a um total de 1 872 prédios. Desde 2015 que se verifica uma tendência de crescimento desta proporção, tendo-se, em 2017, registado o valor mais elevado, 9,8%, ou seja +0,2 pontos percentuais (p.p.) que no ano precedente.

Relativamente ao valor global, e em termos médios, os imóveis adquiridos por não residentes representaram 11,1% do total das transações efetuadas entre 2012 e 2017, traduzindo um valor de 200,4 milhões de euros. Foi em 2015 que se verificou a maior proporção no peso do valor dos imóveis adquiridos por não residentes face ao total (13,5%), tendo caído em 2016 (10,6%), para voltar a subir em 2017 (12,0%).

O valor médio dos prédios vendidos a não residentes em 2012-2017 foi de 107,1 mil euros, quase 28% superior ao valor médio das transações globais (83,9 mil euros). Em 2017, 2,9% dos imóveis vendidos a não residentes tinham um valor unitário igual ou superior a 500 mil euros.

23,2% do valor total dos imóveis vendidos na Região a não residentes em 2017 correspondiam a vendas a residentes na Alemanha, o principal país de residência dos compradores de imóveis naquele ano. Em 2016 tinha sido o Reino Unido com 23,0%. Atendendo ao conjunto do período 2012-2017, a liderança pertenceu a este último país (21,6%), seguido da Venezuela com 14,2%.

Mais de 85% do valor das aquisições por não residentes realizadas em 2017 na RAM localizou-se nos municípios do Funchal (47,9%), Calheta (20,4%) e Santa Cruz (17,5%). Foi no município do Funchal que o valor médio das aquisições atingiu o valor mais elevado (204,1 mil euros).

---

A DREM divulga pela primeira vez indicadores sobre as aquisições de imóveis por compradores não residentes estrangeiros na RAM, possibilitando uma visão mais abrangente deste segmento do mercado de



**Direção Regional de Estatística da Madeira**

*"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"*

transações de imóveis na Região. A classificação de não residente estrangeiro tem por base o país de residência do comprador, que pode não corresponder ao seu país de nacionalidade.

Esta nova divulgação resulta da aposta que a DREM tem vindo a seguir, nos últimos anos, em aproveitar informação publicada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) a partir de dados administrativos. A DREM centra-se nos dados relativos à RAM, solicitando ao INE toda a informação regional disponível.

Os dados em referência são de natureza administrativa, provenientes dos registos e notariado e recolhidos pela Direção Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça. Baseiam-se nas declarações de liquidação do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

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 deste atributo é particularmente importante, atendendo ao impacto que recentemente tem assumido a participação de não residentes no mercado imobiliário em Portugal e, por arrastamento, na RAM.

## **1. Transações Totais de Imóveis na RAM**

### **As transações de imóveis (número e valor) cresceram nos últimos anos**

Entre 2012 e 2017, foram transacionados 21 574 imóveis na RAM, dos quais 13 786 (63,9% do total) correspondiam a prédios urbanos. Estas transações geraram o montante de 1,8 mil milhões de euros, maioritariamente oriundo também dos prédios urbanos (91,1% do total). No que se refere ao valor médio dos prédios vendidos, este situou-se nos 83,9 mil euros.

Em 2017, foram transacionados 4 868 imóveis na RAM, mais 23,0% face a 2016 (3 958; +7,7%). Neste ano não só se registou o valor mais alto dos últimos 9 anos, como também foi o terceiro ano consecutivo em que se observou um crescimento no número de vendas de imóveis, após os decréscimos ocorridos em 2013 (-7,2%) e 2014 (-13,6%).

Os imóveis transacionados em 2017 totalizaram aproximadamente 503,9 milhões de euros, montante que traduz um crescimento de 37,6% face ao ano precedente (+48,5% em 2016). Em consequência, também o seu valor médio cresceu cerca de 11,9%, de 92,6 mil euros em 2016 para 103,5 mil euros em 2017.

Com exceção de 2014, o valor das vendas de imóveis cresceu sucessivamente ao longo do período 2012-2017, atingindo o seu máximo em 2017.

Estes acréscimos deveram-se fundamentalmente às transações de prédios urbanos, que aumentaram tanto em número (+33,8%), como em valor (+36,0%) entre 2016 e 2017, resultando igualmente num aumento do seu valor médio em 1,6% (de 130,3 mil euros em 2016 para 132,4 mil euros em 2017).



**Direção Regional de Estatística da Madeira**

*"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"*

**Figura 1 - Imóveis Transacionados, segundo o Tipo de Prédio, na RAM  
(2012-2017)**

Tipo de prédio	2012		2013		2014		2015		2016			2017			Variação 2017/2016 (%)		
	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	Valor médio
<b>Total</b>	<b>3 325</b>	<b>237 343</b>	<b>3 084</b>	<b>259 008</b>	<b>2 665</b>	<b>196 068</b>	<b>3 674</b>	<b>246 635</b>	<b>3 958</b>	<b>366 325</b>	<b>92 553</b>	<b>4 868</b>	<b>503 938</b>	<b>103 521</b>	<b>23,0</b>	<b>37,6</b>	<b>11,9</b>
Urbanos	1 908	216 495	1 836	218 847	1 571	177 277	2 307	224 896	2 636	343 364	130 260	3 528	467 070	132 390	33,8	36,0	1,6
Em propriedade horizontal	1 307	142 153	1 302	134 125	997	107 465	1 477	130 947	1 618	193 428	119 548	2 131	275 443	129 255	31,7	42,4	8,1
Rústicos	1 326	15 984	1 164	30 165	1 003	13 170	1 255	14 163	1 206	13 874	11 504	1 191	12 829	10 771	-1,2	-7,5	-6,4
Mistos	91	4 864	84	9 996	91	5 622	112	7 576	116	9 087	78 335	149	24 040	161 339	28,4	164,6	106,0

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

## 2. Aquisição de Imóveis por não Residentes Estrangeiros

### Imóveis adquiridos por não residentes em crescimento, especialmente desde 2015

No período entre 2012 e 2017, do total de imóveis transacionados, 8,7% foram adquiridos por não residentes na RAM, correspondendo a um total de 1 872 prédios. Desde 2015 que se verifica uma tendência de crescimento desta proporção, tendo-se, em 2017, registado o valor mais elevado, 9,8%, ou seja +0,2 pontos percentuais (p.p.) que no ano precedente.

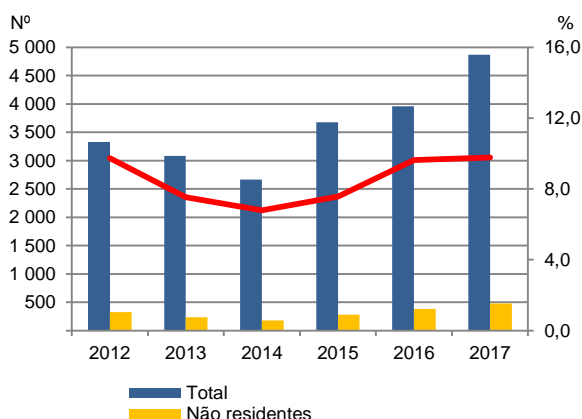
Relativamente ao valor global, e em termos médios, os imóveis adquiridos por não residentes representaram 11,1% do total das transações efetuadas entre 2012 e 2017, traduzindo um valor de 200,4 milhões de euros. Foi em 2015 que se verificou a maior proporção no peso do valor dos imóveis adquiridos por não residentes face ao total (13,5%), tendo caído em 2016 (10,6%), para voltar a subir em 2017 (12,0%).



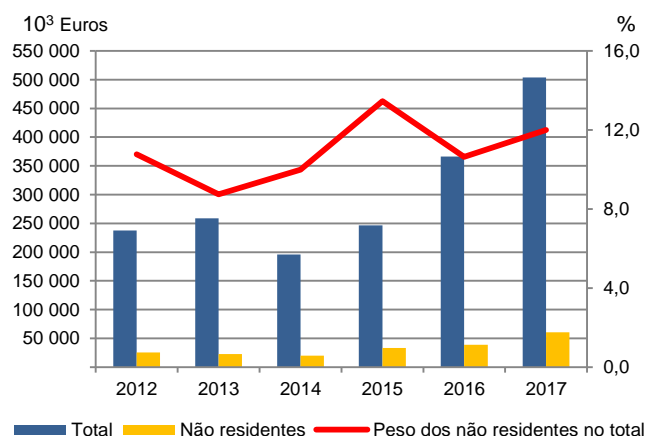
**Direção Regional de Estatística da Madeira**

*"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"*

**Figura 2 - Evolução do Número de Imóveis Transacionados - Total e Adquiridos por não Residentes Estrangeiros na RAM (2012-2017)**



**Figura 3 - Evolução do Valor dos Imóveis Transacionados - Total e Adquiridos por não Residentes Estrangeiros na RAM (2012-2017)**



**Valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes em 2017 é quase 23% superior ao registado no conjunto do mercado**

Em 2017, 9,8% dos imóveis transacionados na RAM foram vendidos a não residentes na Região, correspondendo a 12,0% em valor (9,6% e 10,6%, respetivamente, em 2016).

As vendas de imóveis a não residentes aumentaram 24,9% em número e 55,2% em valor face a 2016. O valor médio dos prédios vendidos a não residentes em 2017 (127,0 mil euros) foi quase 23% superior ao valor médio das transações globais (103,5 mil euros). Se considerarmos o período 2012-2017, aquela superioridade sobe para cerca de 28%, em resultado do valor médio das aquisições por não residentes (107,1 mil euros) ultrapassar o valor médio das transações totais (83,9 mil euros).

**Figura 4 – Imóveis Adquiridos por não Residentes Estrangeiros, segundo o Tipo de Prédio na RAM (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 (10³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio	Nº	Valor total	Nº	Valor total
<b>Total</b>	<b>381</b>	<b>38 951</b>	<b>102 232</b>	<b>476</b>	<b>60 471</b>	<b>127 039</b>	<b>24,9</b>	<b>55,2</b>	<b>24,3</b>	<b>9,6</b>	<b>10,6</b>	<b>9,8</b>	<b>12,0</b>
Urbanos	235	37 188	158 246	324	56 966	175 820	37,9	53,2	11,1	8,9	10,8	9,2	12,2
Em propriedade horizontal	137	21 851	159 497	191	31 916	167 102	39,4	46,1	4,8	8,5	11,3	9,0	11,6
Rústicos	139	864	6 214	136	1 872	13 768	-2,2	116,8	121,6	11,5	6,2	11,4	14,6
Mistos	7	899	128 429	16	1 633	102 031	128,6	81,6	-20,6	6,0	9,9	10,7	6,8

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



**Direção Regional de Estatística da Madeira**  
*"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"*

Em 2017, catorze imóveis (2,9% do total) foram vendidos a não residentes por um valor unitário igual ou superior a 500 mil euros. Em termos de valor, a transação destes imóveis ascendeu a 10,7 milhões de euros (17,7% do valor total).

O número e o valor dos imóveis adquiridos por não residentes com valor igual ou superior a 500 mil euros cresceu gradualmente na Região entre 2012 e 2017. De referir que foi neste período 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 Estrangeiros, por Escalão de Valor Unitário na RAM (2012 a 2017)**

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 ( $10^3\text{€}$ )	Valor médio (€)	Nº	Valor total ( $10^3\text{€}$ )	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Nº	Valor total
2012	324	25 572	78 926	2	...	...	0,6	...	9,7	10,8
2013	232	22 652	97 638	4	2 770	692 500	1,7	12,2	7,5	8,7
2014	181	19 596	108 266	6	3 858	643 000	3,3	19,7	6,8	10,0
2015	278	33 190	119 389	7	7 139	1 019 857	2,5	21,5	7,6	13,5
2016	381	38 951	102 232	10	6 057	605 690	2,6	15,6	9,6	10,6
2017	476	60 471	127 039	14	10 697	764 046	2,9	17,7	9,8	12,0

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

### 3. Principais países de residência dos compradores não residentes na RAM

#### Reino Unido, Venezuela, França e Alemanha foram os países mais representativos

Em 2017, 23,2% do valor total dos imóveis vendidos na Região a não residentes corresponderam a vendas a residentes na Alemanha, o principal país de residência dos compradores de imóveis na Região naquele ano. Seguiram-se o Reino Unido (21,2%), a Rússia (8,9%), a França (7,0%) e a África do Sul (6,7%). No seu conjunto, os 5 principais países de residência dos compradores que adquiriram imóveis na Região em 2017, representavam 67,0% do valor global de vendas a não residentes nesse ano.

Atendendo ao conjunto do período 2012-2017, a liderança pertenceu ao Reino Unido (21,6%), seguido da Venezuela (14,2%), país que foi perdendo progressivamente importância, refletindo as dificuldades económicas crescentes dos residentes naquele país.



**Direção Regional de Estatística da Madeira**

*"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"*

**Figura 6 – Principais Países de Residência dos Compradores não Residentes Estrangeiros, em Valor Transacionado (e peso no Total das Aquisições de não Residentes Estrangeiros) na RAM (2012 a 2017)**

Ordenação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Média 2012-2017
1º	Venezuela (20,5%)	Venezuela (33,4%)	Reino Unido (36,1%)	França (20,6%)	Reino Unido (23,0%)	Alemanha (23,2%)	Reino Unido (21,6%)
2º	Reino Unido (18,2%)	Reino Unido (14,2%)	África do Sul (10,3%)	Reino Unido (17,0%)	Alemanha (14,5%)	Reino Unido (21,2%)	Venezuela (14,2%)
3º	França (11,5%)	Rússia (11,2%)	Rússia (8,3%)	Venezuela (10,2%)	França (10,6%)	Rússia (8,9%)	França (10,0%)
4º	África do Sul (...)	África do Sul (9,3%)	Venezuela (7,1%)	África do Sul (8,6%)	África do Sul (10,5%)	França (7,0%)	África do Sul (9,2%)
5º	Estónia (...)	França (3,6%)	França (6,5%)	Alemanha (5,7%)	Venezuela (10,4%)	África do Sul (6,7%)	Alemanha (8,9%)
6º	Estados Unidos (6,3%)	Suíça (3,3%)	Suíça (5,5%)	Hong Kong (...)	Suíça (5,7%)	Países Baixos (6,4%)	Rússia (7,1%)
7º	Rússia (6,0%)	Áustria (3,2%)	Alemanha (5,1%)	Suíça (3,5%)	Rússia (4,8%)	Venezuela (3,9%)	Suíça (3,6%)
8º	Alemanha (2,7%)	Alemanha (2,5%)	Suécia (...)	Rússia (3,5%)	Suécia (...)	Suécia (3,5%)	Suécia (2,6%)
9º	Luxemburgo (1,9%)	Brasil (1,9%)	Polónia (2,0%)	Estados Unidos (2,6%)	Ucrânia (...)	Estados Unidos (3,0%)	Estados Unidos (2,5%)
10º	Brasil (...)	Itália (1,8%)	Luxemburgo (...)	Suécia (...)	Países Baixos (2,1%)	Bulgária (2,8%)	Países Baixos (1,8%)
<b>Total dos 5 principais</b>	<b>68,3%</b>	<b>71,6%</b>	<b>68,4%</b>	<b>62,0%</b>	<b>68,9%</b>	<b>67,0%</b>	<b>64,0%</b>
<b>Total dos 10 principais</b>	<b>86,9%</b>	<b>84,3%</b>	<b>88,2%</b>	<b>78,9%</b>	<b>86,8%</b>	<b>86,6%</b>	<b>81,7%</b>

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

#### 4. Distribuição por município dos imóveis adquiridos por não residentes estrangeiros na RAM

**É essencialmente no Funchal e na Calheta onde se localizam os imóveis adquiridos por não residentes estrangeiros (61,8%)**

Dos 4 868 imóveis transacionados em 2017, 40,0% localizavam-se no município do Funchal, seguindo-se Santa Cruz (15,8%) e Calheta (14,8%). No que respeita ao valor transacionado, o Funchal concentrou 63,9% do total, surgindo depois Santa Cruz (16,2%). O valor médio dos prédios transacionados em 2017 ficou acima da média regional (103,5 mil euros) apenas no Funchal (165,2 mil euros) e em Santa Cruz (106,0 mil euros).

A distribuição regional do número e do valor dos imóveis adquiridos por não residentes é distinta. O município da Calheta foi aquele que concentrou maior número de imóveis transacionados (31,9%), enquanto o Funchal liderou em termos de valor (47,9%).



**Figura 7 – Imóveis Transacionados, Total e Adquiridos por não Residentes Estrangeiros,  
por Município  
(2017)**

Região NUTS III	Nº total de imóveis transacionados	Valor total dos imóveis transacionados (10 <sup>3</sup> €)	Nº de imóveis adquiridos por não residentes	Valor dos imóveis adquiridos por não residentes (10 <sup>3</sup> €)	% do valor dos imóveis adquiridos por não residentes, face ao valor total dos imóveis transacionados
<b>Reg. Aut. Madeira</b>	<b>4 868</b>	<b>503 938</b>	<b>476</b>	<b>60 471</b>	<b>12,0</b>
Calheta	720	26 775	152	12 342	46,1
Câmara de Lobos	315	21 222	9	931	4,4
Funchal	1 949	322 027	142	28 982	9,0
Machico	168	9 723	6	632	6,5
Ponta do Sol	189	9 164	35	2 379	26,0
Porto Moniz	34	1 862	4	336	18,0
Ribeira Brava	366	12 724	22	1 623	12,8
Santa Cruz	770	81 640	75	10 590	13,0
Santana	126	6 006	11	794	13,2
São Vicente	107	3 515	9	519	14,8
Porto Santo	124	9 281	11	1 343	14,5

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

A Calheta surge em destaque no rácio entre o valor dos imóveis adquiridos por não residentes face ao valor global dos imóveis transacionados, que neste município atinge os 46,1%. Segue-se a Ponta do Sol, onde 26,0% do valor total das vendas foram efetuadas a não residentes na Região.

Esta proporção foi de 12,0% para o total dos imóveis vendidos na Região e acima desse valor encontravam-se ainda os municípios do Porto Moniz (18,0%), São Vicente (14,8%), Porto Santo (14,5%), Santana (13,2%), Santa Cruz (13,0%) e Ribeira Brava (12,8%).

No município do Funchal, apesar de se registar o maior valor absoluto de vendas de imóveis a não residentes, a proporção desse valor face ao total das transações em 2017 foi de 9,0%, abaixo do valor obtido para a Região.

## 5. Peso da RAM nas transações de imóveis no país

### RAM tem um peso maior na aquisição de imóveis por não-residentes do que em relação ao mercado global

De referir por fim que, do total de imóveis transacionados no país em 2017, a RAM representou 2,1% em número e em valor. Na fatia respeitante a aquisições feitas por não-residentes aquela percentagem sobe para 2,7% e 2,2% respetivamente. Como já foi anteriormente referido, a percentagem do valor dos imóveis



adquiridos por não residentes estrangeiros, face ao valor total dos imóveis transacionados na RAM foi de 12,0%, superior à percentagem nacional que não ultrapassou os 11,5%.

## **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. nº 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 e pela DREM 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 e a DREM já divulgam informação sobre o valor e o número das transações de imóveis residenciais, contempladas no âmbito do Índice de Preços da Habitação (apenas para o país), 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.



**Direção Regional de Estatística da Madeira**

*"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"*



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.

