

Ponta Delgada é das cidades mais procuradas por estrangeiros para comprar casa

De acordo com dados avançados pelo portal Idealista, os últimos meses foram marcados por mudanças profundas nos incentivos fiscais destinados aos cidadãos estrangeiros em Portugal: os vistos gold para investimento imobiliário terminaram em Outubro e o regime para Residentes Não Habituais (RNH), nos antigos termos, acabou em 2024. O fim anunciado destes benefícios fiscais coincide com um arrefecimento na procura internacional de casas à venda no final de 2023, sobretudo pelos norte-americanos. E, no mesmo período, também se observou uma diminuição do interesse estrangeiro em arrendar casa em Portugal, tal como sugerem os dados do idealista/data. Mas, apesar desta menor atracção, os estrangeiros continuam a representar mais de 22% do total da procura de casas para comprar e arrendar no nosso país.

Foi no passado dia 7 de Outubro, com a entrada do Mais Habitação, que o programa vistos gold terminou para investimento imobiliário. E, no âmbito do Orçamento do Estado para 2024, o regime para Residentes Não Habituais (RNH) também chegou ao fim no início deste ano, estando apenas previsto um período de transição para quem comprove que estava a planear a mudança para Portugal ainda em 2023 (com um contrato de trabalho, de arrendamento ou até de compra e venda de casa). Para substituir o regime RNH, foi criado um incentivo fiscal destinado à investigação científica e inovação - sendo, portanto, "mais restrito" -, que ainda não tem todos os beneficiários clarificados, apesar de estar em vigor.

Mas será que estas mudanças nos incentivos fiscais cumpriram o seu objectivo e arrefeceram a procura de habitação em Portugal por parte dos estrangeiros? Os dados do idealista/data sugerem que, até ao final de 2023, o término dos vistos gold e o anúncio do fim dos RNH (entre outros fatores) produziu alguns efeitos sobre a procura internacional de habitação em Portugal:

Casas para comprar - a procura de estrangeiros passou a pesar 23,1% sobre o total no último trimestre de 2023, contra os 24,3% registados no trimestre anterior (-1,2 pontos percentuais). Em termos homólogos, observou-se uma diminuição do interesse em 11 grandes cidades;

Casas para arrendar - o peso da procura de estrangeiros terminou o ano a representar 22,2% do total, o menor valor desde meados de 2021. Esta percentagem é, portanto, inferior à registada no trimestre anterior (23,6%), bem como no período homólogo (29,7%). De notar ainda que a procura de estrangeiros no mercado de arrendamento caiu em todas as capitais de distrito em termos homólogos.

Apesar de os dados fazerem deprender que o fim destes incentivos fiscais terá retirado interesse internacional pelo mercado de habitação português - numa altura em que as casas continuam a ficar mais caras -, o que é

certo é que os estrangeiros continuam a representar mais de 22% do total da procura de casa tanto para comprar, como para arrendar. Até porque não são só estes regimes fiscais que atraem os cidadãos do mundo a viver em Portugal: também o clima ameno, a qualidade de vida, segurança e os bons serviços de saúde e educação, a par do regime de nómadas digitais, são importantes factores de atracção para estas famílias que querem mudar de vida.

Ponta Delgada no topo da procura para comprar casa por parte de estrangeiros

Segundo os dados avançados pelo Idealista, a procura de casas para comprar por parte de cidadãos estrangeiros tem variado ao longo dos últimos cinco anos - mas sempre pesou mais de 20% sobre o total. Foi em 2019, que as famílias vindas do exterior tinham maior expressão sobre a procura de casas à venda em Portugal (chegou a representar mais de 25%). Mas a chegada da pandemia em 2020 veio arrefecer este interesse estrangeiro pela habitação no país, dadas as restrições à circulação.

Na segunda metade de 2021 e ao longo de 2022, os estrangeiros ganharam terreno aumentando o seu peso sobre o total da procura de casas para comprar, numa altura em que as famílias portuguesas começaram a ver o seu poder de compra pressionado por vida da inflação e da subida dos juros (a par dos elevados preços das casas). Já em 2023 observou-se um período de instabilidade procura de habitação por estrangeiros, observando-se meses em que subiu e outros em que desceu, terminando Dezembro a pesar 23,1% face ao total. Por detrás desta oscilação e queda no final do ano poderá estar o fim dos vistos gold.

Isto também é bem visível nas 20 capitais de distrito do país: a procura de estrangeiros por casas subiu em 5 cidades termos homólogos, manteve-se em quatro e caiu em 11, indicam os mesmos dados. Foi em Faro, Ponta Delgada, Portalegre, Beja e Bragança onde o interesse dos estrangeiros aumentou entre dezembro de 2022 e dezembro de 2023. Já no Porto manteve-se praticamente estável representando 21% do total da procura de casas à venda nessa cidade, enquanto em Lisboa caiu ligeiramente para 18,9%. Onde o interesse mais arrefeceu foi mesmo em Vila Real (-4 pontos percentuais).

Comprar casa: interesse dos estrangeiros arrefece em 15 grandes cidades

Observa-se ainda que, face ao trimestre anterior, a procura de estrangeiros por casas à venda caiu 1,2 pontos percentuais a nível nacional no final de 2023, altura em que o fim dos vistos gold para investimento imobiliário entrou em vigor. As maiores quedas foram registadas em Viseu, Coimbra e Viana do Castelo.

O que também salta à vista é que,



Capitais de distrito	% estrangeiros	Variação homóloga (p.p.)	Variação trimestral (p.p.)
Vila Real	22,8%	-4,0	-1,8
Braga	20,4%	-3,6	-2,0
Viseu	25,2%	-2,9	-3,6
Coimbra	16,3%	-2,3	-3,2
Évora	13,6%	-2,2	-0,1
Viana do Castelo	31,1%	-2,0	-3,1
Funchal	45,3%	-1,7	1,0
Leiria	20,5%	-1,6	-3,0
Guarda	23,3%	-1,2	-2,4
Lisboa	18,9%	-0,6	-1,7
Castelo Branco	27,0%	-0,6	0,9
Setúbal	18,9%	-0,4	-2,0
Aveiro	22,6%	-0,4	-2,9
Santarém	19,4%	0,0	-0,2
Porto	21,0%	0,1	-2,8
Bragança	29,3%	0,5	-0,9
Beja	16,4%	1,0	-0,7
Portalegre	19,8%	1,2	1,1
Ponta Delgada	40,1%	1,8	-1,7
Faro	32,7%	2,6	-1,0

Fonte: idealista/data - Criado com Datawrapper

no final de 2023, houve quatro cidades onde, pelo menos, três em cada 10 pessoas que procuraram casas para comprar eram estrangeiros. Foi o caso do Funchal (45,3%), Ponta Delgada (40,1%), Faro (32,7%) e Viana do Castelo (31,1%). Évora, Coimbra e Beja foram as cidades menos pesquisadas pelas famílias que residem fora do país.

Procura de norte-americanos desce depois do fim dos vistos gold

Entre as principais nacionalidades estrangeiras que procuram comprar casa em Portugal, os franceses são os que têm maior destaque nos últimos cinco anos, permanecendo quase sempre em primeiro lugar, tendo sido apenas ultrapassados pelos norte-americanos entre o Verão

de 2022 e o Verão de 2023.

Já no último trimestre de 2023, depois do fim dos vistos gold ser aprovado, verificou-se que o interesse dos norte-americanos por comprar casa no país arrefeceu, passando de 12,4% no verão para 11,4% no final do ano, deixando assim o 1.º lugar. E o interesse dos brasileiros também caiu neste período, de tal forma que saíram deste top5 depois de uma presença assídua desde 2019.

Foi assim que os franceses voltaram à primeira posição, sendo, portanto, os cidadãos estrangeiros que maior peso têm sobre o total da procura internacional de casas à venda no país no final de 2023. Em segundo lugar estão os britânicos, seguidos dos norte-americanos, alemães e suíços, mostram os dados.