

NEGÓCIOS INTERNACIONAIS EM FOCO

Setembro . Nº 16/25

Imobiliário de gama alta em Portugal: um pilar do comércio exterior e destino seguro para o investidor brasileiro

Vinicius Carvalho de Carvalho
Head de Marketing e Comunicação da
Porta da Frente Christie's, Portugal

Quando falamos de comércio externo, é comum pensar em exportação de bens tangíveis — vinhos, têxteis, tecnologia. Porém, setores como o turismo e o imobiliário de luxo são igualmente **fontes de exportação invisível**: geram fluxos de capital externo a partir do consumo de ativos e serviços produzidos em Portugal.

De acordo com o **Estudo Nova SBE**, o imobiliário de gama alta movimentou, entre 2021 e 2023, **milhares de milhões de euros em volume de transações**, contribuindo diretamente para o **Valor Acrescentado Bruto (VAB)** nacional e para a geração de emprego qualificado. Estima-se que este segmento represente **cerca de 6% do VAB da construção e mediação imobiliária**.

O setor imobiliário de gama alta em Portugal é definido por critérios objetivos de preço e exclusividade. Este segmento corresponde ao **topo da pirâmide habitacional**, compreendendo os imóveis situados nos percentis superiores do mercado, onde a sofisticação, a localização e a escassez conferem valor. Para maior rigor analítico, a Nova SBE identifica três níveis distintos:

- **Affluent**: imóveis posicionados a partir do percentil 80, marcando a entrada no mercado de gama alta. Representam ativos de elevado valor, mas ainda acessíveis a compradores com maior liquidez, com valor até cerca de €800 mil.
- **Premium**: situados no percentil 90, formam a faixa consolidada do segmento. Incluem apartamentos e moradias em zonas nobres das grandes cidades, já com ticket médio acima de €750 mil a €1,5 milhões.
- **Luxo**: o extrato superior, que corresponde a apenas 2% do mercado. São imóveis únicos, muitas vezes acima dos €2 a €4 milhões, localizados em zonas prime como Chiado, Avenida da Liberdade, Cascais, Comporta e Algarve.

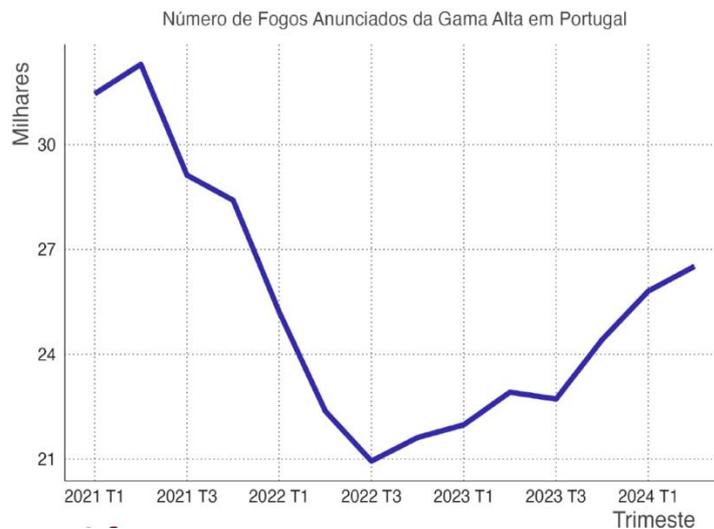
Os efeitos multiplicadores vão muito além do ato da compra: cada imóvel adquirido por estrangeiros gera procura de serviços de arquitetura, design de interiores, manutenção, segurança privada, consultoria legal e fiscal, além de estimular setores como a gastronomia, o turismo cultural e a educação internacional. É por isso que podemos afirmar que o imobiliário de gama alta funciona como uma **alavanca estratégica de internacionalização da economia portuguesa**.

Oferta: exclusividade em números

O mercado de gama alta caracteriza-se por uma **escassez seletiva**. Entre 2021 e 2022, o número de imóveis disponíveis caiu de **33 mil para 21 mil unidades**, reflexo da elevada absorção pós-pandemia. Já em 2024, verificou-se recuperação parcial, com cerca de **27 mil imóveis em oferta** em todo o país.

A distribuição é clara: **Lisboa concentra mais de 60% da oferta**, seguida pelo **Algarve com cerca de 25%**. O Porto, Cascais e Oeiras completam a lista, ainda que com quotas mais reduzidas. Em Lisboa, zonas como Avenidas Novas, Santo António e Príncipe Real lideram em número de imóveis disponíveis. No Algarve, Vilamoura, Quinta do Lago e Vale do Lobo formam os principais polos de oferta.

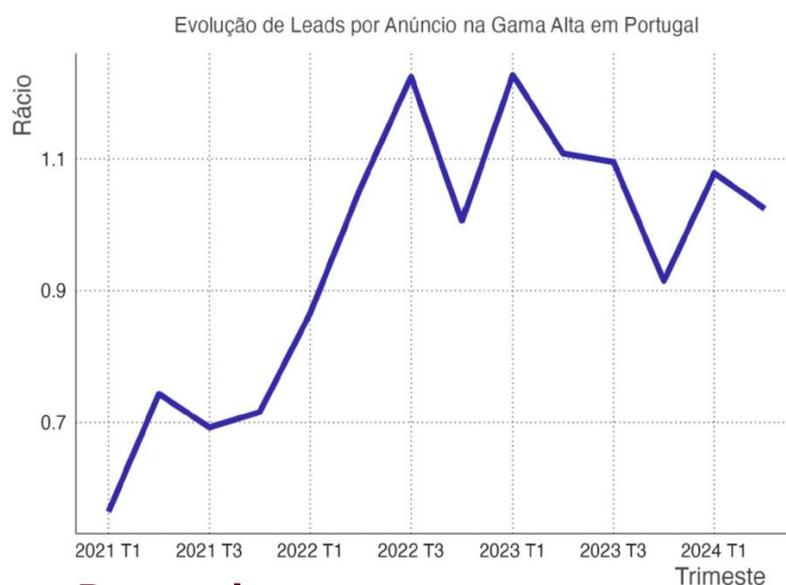
As tipologias confirmam o posicionamento exclusivo: apartamentos T2 e T3 de alto padrão dominam o mercado urbano, enquanto moradias T4+ são a preferência em Cascais, Oeiras, Comporta e Algarve.



Procura: pressão estrutural e sustentável

Se a oferta é limitada, a procura mostra uma vitalidade impressionante. O Estudo Nova SBE revela que o número médio de potenciais compradores por imóvel anunciado **uplicou entre 2021 e 2023**. Mesmo em 2024, após um período de estabilização, os níveis permanecem acima do pré-pandemia.

No segmento Luxo, a pressão é ainda maior: registam-se em média **quatro a seis interessados por imóvel prime**, especialmente em Lisboa e Cascais. Essa procura persistente explica a evolução positiva dos preços e reforça a confiança dos investidores.



Preços e valorização: números concretos

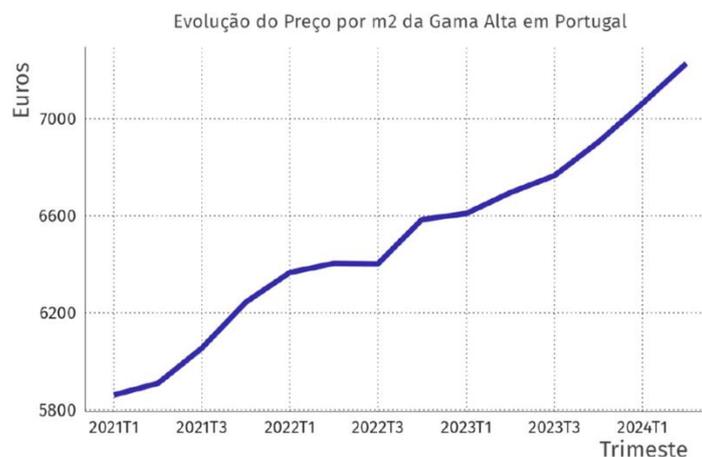
O período 2021–2024 foi marcado por um **crescimento sólido e consistente dos preços**.

- A valorização nominal foi de **23%**, o que significa que um imóvel adquirido por €1 milhão em 2021 vale, em média, €1,23 milhões em 2024.
- Em termos reais, descontando a inflação, houve ainda assim crescimento de **3%**, um feito notável num contexto internacional de volatilidade.
- O preço mediano dos imóveis subiu de aproximadamente **€450 mil em 2021 para €580 mil em 2024** no segmento Premium.

As diferenças regionais são igualmente reveladoras:

- Em Lisboa, o preço médio situa-se em torno de **€6.000/m²**, podendo atingir **€12.000/m²** em zonas como a Avenida da Liberdade.
- Em Cascais, villas e moradias exclusivas alcançam valores entre **€7.500 e €8.500/m²**, dependendo da localização e da vista oceânica.
- No Algarve, em resorts como Quinta do Lago ou Vale do Lobo, não é incomum ver imóveis acima de **€10.000/m²**.
- Na Comporta, projetos novos de luxo ultrapassam frequentemente os **€7.000/m²**, refletindo a escassez e a procura internacional.

Estes números confirmam que Portugal não apenas se consolidou como destino atrativo, mas também como mercado de valorização consistente para investidores internacionais.



As principais regiões em destaque

Lisboa – Capital cosmopolita

A capital portuguesa é o centro incontornável do imobiliário de gama alta. Bairros históricos como Chiado e Príncipe Real convivem com zonas modernas como as Avenidas Novas, oferecendo imóveis que combinam tradição e contemporaneidade. A presença de escolas

internacionais, hospitais privados e uma agenda cultural vibrante reforçam o apelo. Para o investidor brasileiro, Lisboa é a porta de entrada natural, unindo cosmopolitismo europeu a um ambiente culturalmente familiar.

Cascais – Charme atlântico

Com marinas, campos de golfe e praias de excelência, Cascais é um dos destinos mais exclusivos de Portugal. A apenas 30 minutos de Lisboa, tornou-se refúgio de executivos internacionais, famílias e reformados de alto poder aquisitivo. As moradias com vista mar e condomínios fechados estão entre os ativos mais procurados por brasileiros que desejam residir em Portugal com privacidade e qualidade de vida.

Oeiras – Inovação e qualidade de vida

Situado entre Lisboa e Cascais, Oeiras é um município em plena ascensão. Conhecido como “vale do silício português”, acolhe hubs tecnológicos e empresariais, mas também desenvolvimentos residenciais modernos e de elevado padrão. É particularmente atrativo para famílias jovens e empreendedores brasileiros que procuram proximidade à capital sem abdicar de espaço e tranquilidade.

Comporta – Refúgio exclusivo

A Comporta tornou-se um ícone internacional de exclusividade, atraindo artistas, empresários e figuras públicas. O ambiente rústico, aliado à arquitetura de assinatura e à integração com a natureza, cria um cenário único. O preço por metro quadrado já ultrapassa €7.000 em alguns projetos, sinal de uma valorização constante. Para investidores brasileiros, representa um investimento em autenticidade e lifestyle diferenciado.

Algarve – Lifestyle internacional à beira-mar

O Algarve é o segundo maior polo do mercado de luxo em Portugal, responsável por cerca de 25% da oferta nacional. Reconhecido mundialmente pelas praias douradas, clima com mais de 300 dias de sol por ano e campos de golfe de classe mundial, a região consolidou-se como destino de eleição para investidores internacionais. Vilamoura, Quinta do Lago e Vale do Lobo são referências em moradias de luxo, onde os preços ultrapassam €10.000/m². O ticket médio de uma residência premium varia entre **€1,5 milhões e €3,5 milhões**, dependendo da localização e das características. Para brasileiros, o Algarve alia investimento sólido com qualidade de vida incomparável, tornando-se um destino preferido de segunda residência.

O investidor brasileiro no centro da dinâmica

Os brasileiros destacam-se como o grupo estrangeiro mais ativo, sobretudo nos imóveis acima de €2 milhões. A conjugação entre procura internacional crescente e escassez de oferta cria um cenário em que a valorização futura parece praticamente inevitável.

Entre os diferentes perfis internacionais, os brasileiros têm-se destacado como protagonistas deste movimento. Em 2023, já havia **mais de 500 mil residentes brasileiros legais em Portugal**, a maior comunidade estrangeira do país. Muitos destes são famílias ou investidores de alto poder aquisitivo que procuram diversificação patrimonial e qualidade de vida.

Segundo dados oficiais, só em 2023 os bancos portugueses concederam **€814 milhões em crédito imobiliário a compradores brasileiros**, o que representou **27,9% do total de crédito concedido a estrangeiros**. Em número de operações, os brasileiros foram responsáveis por mais de 36% dos financiamentos externos, confirmando o seu peso central.

No segmento de luxo, a presença é ainda mais evidente. Estimativas apontam que entre **16% e 20% das transações em Lisboa e Cascais** envolvem clientes brasileiros. As preferências são claras: apartamentos T3 em zonas nobres da capital, moradias de 4 ou mais quartos em Cascais e Oeiras, e villas exclusivas em resorts do Algarve ou em zonas preservadas da Comporta.

As motivações que conduzem este investidor podem ser organizadas em três dimensões:

1. **Segurança e estabilidade** – Portugal é considerado um dos países mais seguros do mundo, com baixo índice de criminalidade e elevada estabilidade política. Para famílias brasileiras, esta segurança representa tranquilidade para viver e investir.
2. **Qualidade de vida mediterrânica** – saúde de excelência, gastronomia reconhecida, escolas internacionais, clima ameno e ligação direta a cidades globais. O estilo de vida português é hoje um argumento poderoso, sobretudo para famílias que desejam oferecer aos filhos uma experiência internacional de alto nível.
3. **Valorização e rentabilidade** – segundo o Estudo Nova SBE, os imóveis de gama alta em Portugal registaram uma **valorização média de 23% entre 2021 e 2024**. Mesmo em termos reais, com inflação elevada, o setor cresceu 3%, o que comprova a resiliência deste mercado.

Ou seja, além do racional económico, existe um elemento afetivo incontornável: Portugal é percebido como um porto seguro e familiar, onde a cultura, a língua e o estilo de vida mediterrânico se alinham com os desejos de uma nova geração de investidores brasileiros.

Conclusão: solidez, valorização e futuro

O imobiliário de gama alta em Portugal consolidou-se como um dos **pilares estruturais do comércio exterior do país**, não apenas pela entrada direta de capital estrangeiro, mas pelo impacto transversal que exerce sobre diversas cadeias económicas. Cada aquisição internacional traduz-se em movimento no setor da construção, em emprego especializado, em serviços financeiros, jurídicos e de arquitetura, em consumo no setor do turismo e da restauração, e até na atração de novas empresas e projetos. Em outras palavras, mais do que transações isoladas, este segmento cria um verdadeiro **ecossistema económico de elevado valor acrescentado**, que contribui para a modernização e a sofisticação da economia portuguesa.

Os números confirmam esta solidez. Entre 2021 e 2024, os preços do segmento de gama alta registaram uma **valorização média de 23%**, prova inequívoca de consistência mesmo num contexto internacional marcado por inflação, instabilidade geopolítica e desaceleração económica em vários países. Em termos reais, descontando o efeito inflacionário, ainda assim verificou-se crescimento positivo, reforçando a noção de que se trata de um mercado **resiliente e imune a ciclos curtos de incerteza global**. O fator de escassez seletiva — com uma oferta

limitada a imóveis verdadeiramente exclusivos — garante que a pressão da procura internacional se traduz em valorização sustentada.

Para o investidor brasileiro, este quadro representa não apenas uma oportunidade financeira, mas uma **decisão estratégica de diversificação patrimonial e de estilo de vida**. Portugal oferece uma combinação rara de atributos: segurança jurídica e patrimonial, proximidade cultural e linguística, qualidade de vida mediterrânica, estabilidade política e um sistema financeiro confiável. Além disso, a conexão aérea direta entre Lisboa e várias capitais brasileiras facilita a mobilidade e o fortalecimento de laços pessoais e profissionais.

As regiões de Lisboa, Cascais, Oeiras, Comporta e Algarve não devem ser vistas apenas como geografias distintas, mas como **símbolos de exclusividade, sofisticação e visão de futuro**. Lisboa, pela sua energia cosmopolita, integra o investidor numa capital europeia vibrante. Cascais e Oeiras oferecem lifestyle atlântico e inovação empresarial, enquanto a Comporta materializa a ideia de refúgio autêntico e sustentável. O Algarve, por sua vez, combina o reconhecimento internacional do seu lifestyle costeiro com uma procura consolidada e crescente.

Assim, investir em imobiliário de gama alta em Portugal é muito mais do que adquirir uma propriedade: é entrar num mercado de confiança, que gera valor presente e promete valorização futura. É também participar num movimento que projeta Portugal no mapa global, unindo capital e talento internacionais. Para o brasileiro, significa ancorar o seu futuro num destino que é simultaneamente seguro, sofisticado e acolhedor — um **património tangível e emocional** que alia retorno financeiro a uma qualidade de vida sem paralelo na Europa.

Sobre o autor Vinicius Carvalho de Carvalho

Vinicius de Carvalho é Head de Marketing e Comunicação da Porta da Frente Christie's desde 2006, e ajudou a consolidar a empresa como líder no segmento imobiliário de gama alta em Portugal. Com experiência internacional em branding, comunicação estratégica e mercados premium, vive há mais de 20 anos em Portugal, onde tem sido responsável por posicionar Portugal como destino de referência para investidores globais, em especial para o público brasileiro. Ao longo da sua carreira, acompanhou de perto a evolução do mercado de luxo português, contribuindo para a promoção de Lisboa, Cascais, Oeiras, Comporta e Algarve como polos de excelência imobiliária.

Sobre a Porta da Frente Christie's

A Porta da Frente Christie's, com mais de 30 anos de atuação, é líder no segmento Premium e Luxo. A sua carteira atual conta com 1.500 casas entre €2M e €4M e 300 acima de €4M, reforçando a robustez da sua presença no mercado. Apenas nos últimos três anos, foram concretizados mais de 350 negócios acima de €2M e 125 acima de €4M, sempre junto de compradores nacionais e estrangeiros de elevado poder de compra. Com mais de três décadas de experiência, a Porta da Frente Christie's orgulha-se de ser a ponte entre Brasil e Portugal, ajudando investidores a encontrar não apenas um imóvel, mas um projeto de vida seguro, valorizado e integrado no melhor que o país tem para oferecer.

EXPEDIENTE

Publicado pela Funcex – Fundação Centro de Estudos do Comércio Exterior

CNPJ: 42.580.266/0001-09

Endereço: Av. General Justo, 171, 8º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ.

Telefones: (21 2509-7000

Site: www.funcex.org.br

E-mail: publicacoes@funcex.org.br

A divulgação desse estudo somente é possível pelo apoio das seguintes empresas associadas à Funcex:

Instituidores: Afrinvest Global, Banco Central do Brasil, Banco do Brasil S.A., Banco do Nordeste do Brasil S.A., Banco Itaú-Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., BNDES - Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social, Caixa Econômica Federal, Delos Global Resources LLC, IRB-Brasil Resseguros S.A., Petrobrás Petróleo Brasileiro S.A., Sociedade Nacional de Agricultura – SNA, Vale.

Mantenedores: 4intelligence, Abimaq - Associação Brasileira da Indústria de Máquinas e Equipamentos, ApexBrasil - Agência Brasileira de Promoção de Exportações e Investimentos, Banco Bradesco S.A., Banco Central do Brasil, CNC - Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo, CNI - Confederação Nacional da Indústria, FIESP - Federação das Indústrias do Estado de São Paulo, FIRJAN - Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro, Fundação Educacional Severino Sombra, Grupo Multiplica, HapVida Assistência Médica, HMPX, Huawei do Brasil Telecomunicações, SEBRAE.

É autorizada a transmissão do conteúdo disponibilizado neste informativo, sendo obrigatória a citação da fonte.