



# infosiiimgroup

[www.siiimgroup.pt](http://www.siiimgroup.pt)

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Outubro 2020



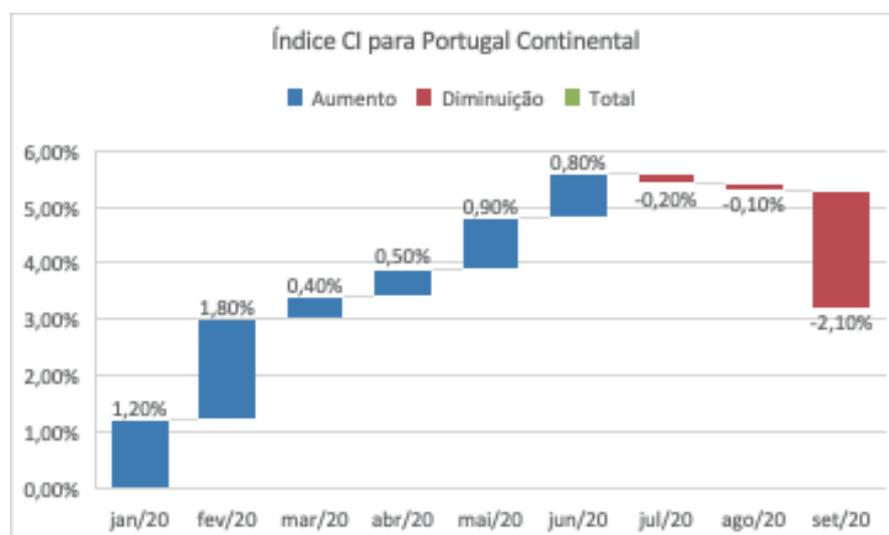
Lisboa | Linha de Cascais | Ribatejo | Master Minas Gerais, Brasil



## Índice de preços Confidencial Imobiliário

O Índice de preços Confidencial Imobiliário (Portugal Continental) desceu 2,1% em Setembro face ao mês anterior, quebrando a tendência de estabilização sentida desde início da pandemia. Salvo variações negativas residuais que não foram além de -0,3%, esta é também a primeira descida em cadeia desde setembro de 2015.

É igualmente uma das descidas mensais mais acentuadas dos preços das casas desde 2007, apenas superada pela variação de -2,2% em maio de 2011.



## Recuperação do mercado profissional

A Confidencial Imobiliário divulgou números de Setembro que confirmam recuperação do mercado profissional em volume para níveis próximos do período pré pandemia.

**O acumulado do número de transações em Lisboa recuperou totalmente para o nível do 1º trimestre no mercado usado e já para valores muito semelhantes no novo**, o que se pode considerar mais surpreendente.

mercado  
usado



mercado  
usado



**A nível de análise por freguesia**, em Lisboa, no mercado de usado, para além da **subida quase geral no nº de transacções**, há que assinalar diferenças entre freguesias que recuperaram quer em nº quer em valor (Santa Maria Maior, Misericórdia, Avenidas Novas) e outras apenas em nº (Arroios, Benfica) e ainda outras onde a recuperação ainda não se iniciou (Santo António, P. das Nações, Sta Clara, Marvila )

Já na Área Metropolitana de Lisboa, e com excepção de Amadora, Odivelas e Barreiro, todos os concelhos reportaram **número de vendas superior aos do 1º trimestre** com destaque para a margem sul (Setúbal, Sesimbra, Seixal e Alcochete todos com subidas de mais de 30% no mercado do usado) enquanto que no novo foram os concelhos a norte do Tejo que apresentaram maiores subidas (Oeiras, Sintra, Loures, Vila Franca de Xira).

A recuperação do mercado em Lisboa e dos imóveis novos em geral fez com que o valor médio transacionado por imóvel na AML recuperasse parcialmente da forte quebra no 2º trimestre (de -19% para -13%).

Registe-se que também do lado da oferta houve um forte aumento face ao 2º trimestre no mercado de imóveis usados, a comprovar o sucesso de adaptação das mediadoras imobiliárias às novas condicionantes de contacto com os proprietários.

**+30%**

mercado usado  
na margem sul



**AML**

valor médio  
transacionado  
mercado novo

## Crédito Imobiliário

Nos primeiros meses de 2020 foram concedidos €6,27 mil milhões em novos créditos à habitação, numa média mensal de €897 milhões. Tal fica 6% acima de igual período de 2019, mostrando que a atividade de financiamento ao sector residencial se manteve estável durante o período da pandemia.

novos créditos  
à habitação

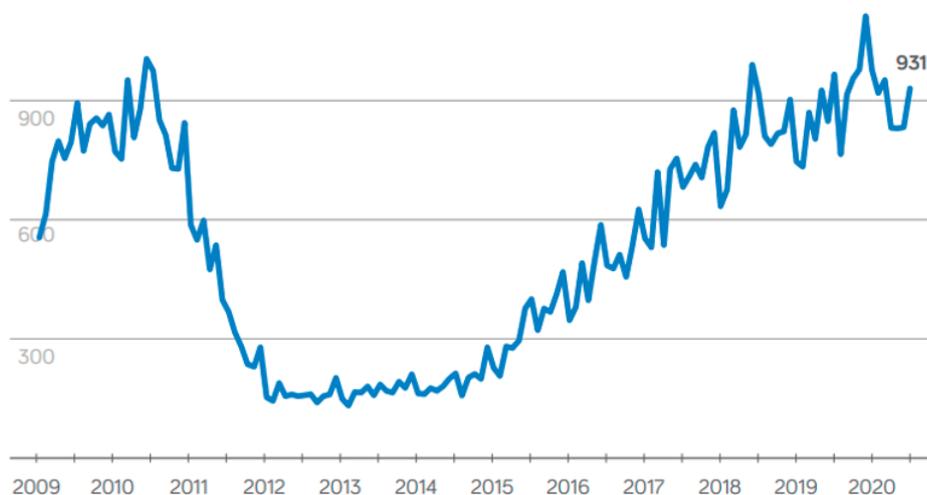
**+6%**

mesmo período  
em 2019



CONCESSÃO DE NOVO CRÉDITO À HABITAÇÃO (M€)

FONTE: BANCO DE PORTUGAL



## Investimento no mercado

**Os investidores e promotores revelam**, quer através do PIPS (Portuguese Investment Property Survey) quer nos diversos fóruns realizados no SIL (Salão Imobiliário de Lisboa) **a sua intenção de continuar a investir na promoção dirigida ao mercado nacional**, revelando-se menos preocupados do que há alguns meses.

**O investimento em ativos de Multifamily** (construção de raiz para arrendamento) em Portugal **deverá disparar** nos próximos 5 anos, **tornando-se numa das grandes apostas dos investidores imobiliários, com cerca de 3.000 fogos já em planeamento.**

ativos multifamily

**3000**

fogos planeados

## Índice de rendas

Em relação ao mercado de arrendamento, este tem estado muito dinâmico não obstante novas alterações legislativas que vieram prolongar as moratórias em relação aos despejos e a divulgação de um estudo da ALP (Associação Lisbonense de Proprietários) quanto à percentagem elevada dos imóveis sob sua gestão que



registaram incumprimento do pagamento das rendas e/ ou da utilização das moratórias. Este prémio de risco não está a passar para o nível de rendas dos novos contratos uma vez que os proprietários preferem negociar baixas de preço ou carências do que ter os seus imóveis devolutos, face à ausência de alternativas de colocação de poupança.

Assim os indicadores mais recentes mostram que **no último trimestre o índice de rendas do Confidencial Imobiliário caiu 11% no 3º trimestre.**

3º Trimestre

**-11%**

índice de rendas

## Proposta do OE 2021

### **Desafetação do Alojamento Local deixa de estar sujeita a imposto sobre mais-valias**

De acordo com a proposta, a **isenção de mais-valias deixa de depender da colocação do imóvel no mercado de arrendamento habitacional** por um período de cinco anos.

Por outro lado a **afecção e desafecção de bens imóveis da esfera pessoal para profissional passa ser feita ao valor da aquisição original**, (de acordo com as regras previstas nos artigos 45.º ou 46.º do código do IRS).

Esta alteração irá dar mais liquidez ao mercado de reafecção/ venda de imóveis adicionados nos últimos anos ao mercado de AL, principalmente aqueles adquiridos para o efeito com capitais alheios.

**+** liquidez