



# infosiiimgroup

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

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Novembro e Dezembro 2020



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



## Números RE/MAX

A RE/MAX, maior imobiliária a operar em Portugal, culminou o terceiro trimestre do ano com um volume de imóveis transacionados de 1,23 mil milhões de euros, relativos a 17.242 transações. A empresa fecha este período com uma leve descida em volume (3%), mas de crescimento no nº total de transações (2%), face a igual período de 2019.

Relativamente ao número de transações negociadas por concelho neste terceiro trimestre, Lisboa lidera o top 10 com 2.251 transações, no total, os 18 concelhos da Área Metropolitana de Lisboa representam 42,3% dos imóveis transacionados pela rede entre julho e setembro deste ano.

### Peso nas Transações a nível Nacional no 3º Trimestre de 2020

Ranking	Concelho	Arrendamento	Compra/Venda	Global
1º	Lisboa	28,6%	7,9%	13,1%
2º	Sintra	4,6%	7,2%	6,5%
3º	Cascais	6%	2,8%	3,6%
4º	Oeiras	5%	2,6%	3,2%
5º	Almada	3,3%	3%	3%
6º	V. N. Gaia	2,2%	2,7%	2,6%
7º	Porto	4,4%	2%	2,6%
8º	Setúbal	1,7%	2,6%	2,4%
9º	Amadora	2,8%	2,1%	2,2%
10º	Odivelas	3,1%	1,9%	2,2%

## Vendas de imóveis novos recuperam mas a ritmo inferior ao dos usados

Naturalmente, tendo os imóveis reabilitados/novos até agora privilegiado as zonas mais nobres da cidade e com foco no cliente estrangeiro, a limitação na mobilidade atingiu este mercado em especial.



## Na Área Metropolitana de Lisboa (AML) os preços de Lisboa são os que menos recuperaram

Cascais, Oeiras mas também Sintra e toda a Margem Sul (com destaque para Almada) mostram ter já recuperado e mesmo excedido os números do 1º trimestre. Já a cidade de Lisboa ainda está abaixo em número (-6%) e com uma quebra significativa em valor (-17%).

## Procura na cidade de Lisboa desloca-se para imóveis de menor valor

São algumas das freguesias que lideraram as subidas nos últimos anos (Misericórdia, Santa M<sup>a</sup> Maior, Avenidas Novas) que revelam uma maior quebra em valor absoluto das transacções. Ainda com quebras importantes, mas por motivos diversos (peso de alguns empreendimentos de gama alta com preço muito diverso do conjunto da oferta na zona), Campolide (Infinity Tower) e Marvila (Jardins de Braço de Prata).



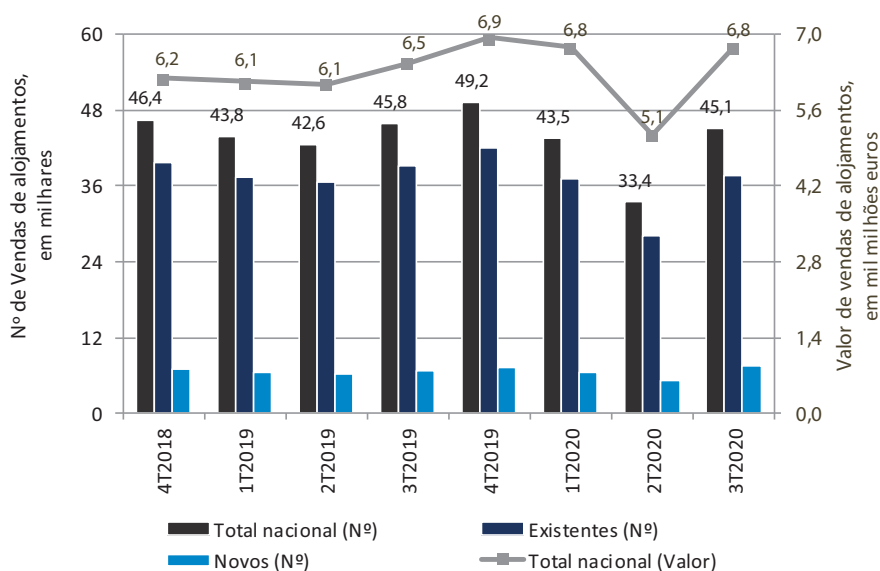


## INE publica transacções do 3º trimestre

**Subida sensível em relação ao 2º trimestre pode ser resultado do adiamento provocado pela 1ª fase da pandemia.** Entre julho e setembro de 2020 transacionaram-se 45.136 alojamentos, o que representa uma taxa de variação homóloga de -1,5% e um crescimento de 35,1% face ao trimestre anterior. O valor das habitações transacionadas atingiu aproximadamente 6,8 mil milhões de euros, mais 4,4% face a idêntico período de 2019.

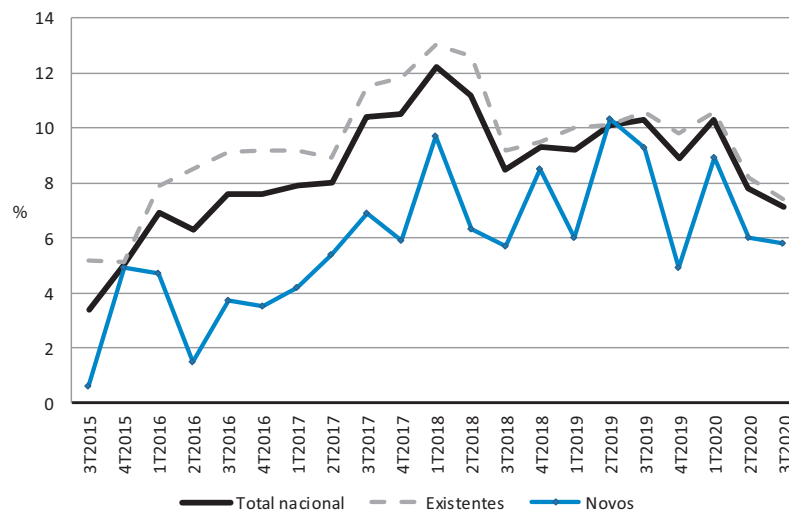
**↑ 35,1%**  
face ao trimestre anterior

**Indicador do número e do valor de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 4T2018 - 3T2020**



Já o crescimento do índice de preços (IPhab) continua a fraquejar.

**Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 3T2015 - 3T2020**





## Regime extraordinário de proteção dos arrendatários

Os deputados aprovaram em 18 de Dezembro a proposta do Governo que alarga até 30 de junho de 2021 a suspensão da cessão dos contratos de arrendamento não habitacional e contempla medidas de proteção para estabelecimentos que se encontram encerrados desde março.

prolongado até

# 30/07

de 2021

## Alojamento Local (AL) não tenciona passar para o arrendamento comum

**Apesar do forte impacto da pandemia, os proprietários de alojamento local estão confiantes na retoma do turismo em 2021, e mais de 70% não tencionam arrendar para habitação.**

É o que revela um inquérito realizado pelo Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território do ISCTE (Dinâmia'Cet), feito entre julho e outubro a 868 proprietários e gestores de Alojamento Local com a categoria de apartamento ou moradia um pouco por todo o país. O objetivo foi avaliar o impacto da pandemia na sua atividade.

# 70%

não tenciona arrendar para habitação

A grande maioria dos titulares de AL vai manter a sua atividade, acreditando que a atividade turística será normalizada até ao final de 2021, e confiando que continua a ser melhor alternativa à habitação ou aos programas públicos.

Mais de 70% dos inquiridos afirmou manter o uso de AL até ao final de 2020. Apenas 15% dos inquiridos pondera colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento de longa duração, e menos de 5% admite aderir aos programas públicos de arrendamento em Lisboa e Porto, como o Renda Segura ou Porto com Sentido.

# 5%

admite aderir a programas de apoio



Em alternativa, querem permanecer no AL, entrar no mercado de média duração (80% em Lisboa e 40% no Algarve) ou usar os imóveis para si ou para a família.: «O mercado de três, seis e nove meses não tinha oferta e é um mercado que pode ser trabalhado».

Os investigadores procuraram perceber porque é que o mercado de arrendamento é considerado tão pouco atrativo, e concluíram que «não eram apenas as questões financeiras, e também não era apenas a questão da falta de confiança no Estado», mas também **a perda de licença de AL, que inviabiliza o regresso ao negócio no futuro**, ou o facto de os imóveis serem desadequados ao arrendamento de longa duração, enumera Sandra Marques Pereira.

## Actualizações ao Regime Golden Visa

O Governo aprovou, dia 22 de dezembro de 2020, o decreto-lei que altera o regime jurídico das autorizações de residência para investimento (ARI). As novas regras, que limitam a concessão de golden visa nas zonas metropolitanas de Lisboa e Porto, bem como no litoral (sobretudo Algarve), entram em vigor a partir de 01 de julho de 2021 e de forma faseada.

Incentivar o investimento estrangeiro agora a ser canalizado para o interior e ilhas é um dos principais argumentos para justificar esta mudança de regras. O objetivo, em concreto, é "favorecer a promoção do investimento de estrangeiros nas regiões de baixa densidade, nomeadamente na requalificação urbana, no património cultural, nas atividades de alto valor ambiental ou social, no investimento produtivo e na criação de emprego", tal como se pode ler na nota do Conselho de Ministros que foi divulgada.

mantém-se até

# Julho 2021