



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Janeiro 2021



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



Mercado de habitação em 2020

Apesar de todas as contingências que condicionaram o ano de 2020, agravando-se no final do 4º trimestre, o volume transacionado no total do ano deverá ter ficado acima do valor de 2018 (INE 24,1 M€) e apenas abaixo de 2019 (25,6M€), estimando-se que possa ultrapassar os 24,5M€. No final do 3º trimestre o mercado de casas usadas já se aproximava dos valores de 2019 enquanto os imóveis novos demonstravam mais dificuldade em recuperar.

Para 2021, tudo indica que o 1º semestre continuará com as mesmas condicionantes na movimentação física e incerteza económica. No entanto, os promotores de muitos dos projetos de grande dimensão para habitação na cidade de Lisboa, dirigidos ao mercado nacional, continuam muito dinâmicos pelo que a oferta neste segmento vai com certeza aumentar ao longo do ano.

Concluíram-se, entretanto, e vão arrancar novos projetos de residências sénior e alojamento para estudantes (este mercado está a sofrer provisoriamente com as limitações às deslocações e o aumento do ensino à distância mas acredita-se que retorne em força com a vacinação).

As condições monetárias e a enorme liquidez no mercado irão manter as condições para que o investimento em imobiliário prossiga, mesmo em conjuntura de incerteza.

O crédito à habitação continua disponível e a baixos preços e as avaliações bancárias continuam a subir, embora a taxas mais baixas, o que reflecte aquilo que se tem passado no mercado ao longo de 2020.

^ **24,5M€**

Estimativa de
Volume Transaccionado
em 2020

+ Oferta Lisboa

Promotores de grandes
projectos de Habitação
mantém-se dinâmicos

+ Projetos

Arranque de novos
projectos de Residências
Sénior e Alojamento
para Estudantes

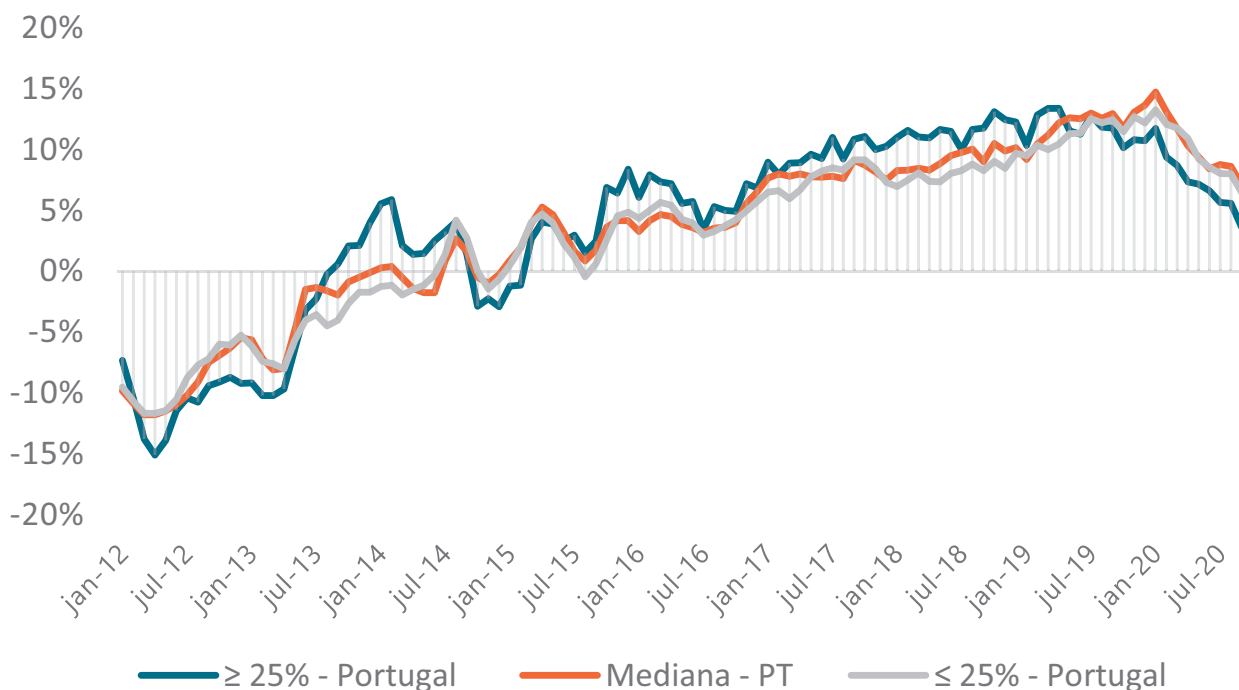
Liquidez de Mercado



Condições para
investimento em imobiliário
mantém-se



Valor de avaliação bancária | Apartamentos | Variação homóloga (%)



Como fatores potenciadores de maior oferta, temos também a continuação da crise do sector turístico em geral e do alojamento local em particular com muitos operadores a não terem condições para aguentar um 2º ano praticamente sem receitas, uma vez esfumada a hipótese de um regresso à quase normalidade ao longo dos 2º e 3º trimestres.

Note-se que o Orçamento para 2021 alterou de novo as condições de tributação de mais-valias (potenciais ou efectivas). Deixaram de ser consideradas transacções e como tal objecto de apuramento e liquidação de imposto de mais valias a afectação e desafectação de imóveis para Alojamento Local sendo aquele devido em caso de venda efectiva do imóvel.

	Mediana	≤ 25%	≥ 25%
nov-20	7,1%	6,9%	3,8%
out-20	7,3%	7,0%	4,1%
set-20	7,1%	6,4%	3,6%
ago-20	8,6%	8,0%	5,6%
jul-20	8,8%	8,0%	5,6%
jun-20	8,4%	8,5%	6,6%



Regime de moratória das rendas passa a prever apoios a fundo perdido

O Decreto-Lei n.º 106-A/2020, de 30 de dezembro, alterou o regime excecional de moratória no pagamento das rendas, aprovado pela Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, procedendo à revisão das regras aplicáveis ao arrendamento habitacional.

Assim, no caso de mutuários de empréstimos com baixos rendimentos, cuja taxa de esforço destinada ao pagamento da renda seja ou se torne superior a 35% e inferior a 100%, o empréstimo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana poderá ser atribuído em parte, e mediante requerimento, a título de comparticipação financeira não reembolsável. E se a taxa de esforço for igual ou superior a 100%, o empréstimo poderá ser convertido, na totalidade, em comparticipação financeira não reembolsável, ou seja, a fundo perdido.

O apoio aos arrendatários habitacionais passa a depender da verificação de uma quebra superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês de fevereiro de 2020 do mês anterior, ou do período homólogo do ano anterior, sendo também necessário que a taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário seja ou se torne superior a 30% (até aqui era 35%). Esta última alteração foi introduzida pela Lei n.º 75-A/2020, publicada também a 30 de dezembro.

Os senhorios habitacionais deixam de receber qualquer apoio financeiro do IHRU

Taxa de esforço

**>35% e
<100%**

atribuído em parte a título de comparticipação financeira não reembolsável.

Taxa de esforço

>100%

poderá ser convertido na totalidade, em comparticipação financeira não reembolsável.

Eficiência energética dos edifícios com regras mais apertadas a partir de 1 de julho de 2021

Foi publicado, em Diário da República, o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, que estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE).





Com vista a alcançar um parque imobiliário com necessidades quase nulas o Decreto-Lei n.º 101-D/2020 estabelece requisitos quer para edifícios novos, quer para edifícios existentes sujeitos a renovações.

Estes níveis serão objeto de revisão periódica, em intervalos de tempo não superiores a cinco anos.

Quanto aos edifícios existentes sujeitos a renovações, os requisitos aplicáveis acompanham em grande parte os requisitos dos edifícios novos, variando consoante a dimensão da renovação.

Os edifícios, novos ou renovados, cujo procedimento de licenciamento se tenha iniciado e não tenha sido concluído antes da entrada em vigor do novo diploma estão dispensados da aplicação dos requisitos nele previstos,

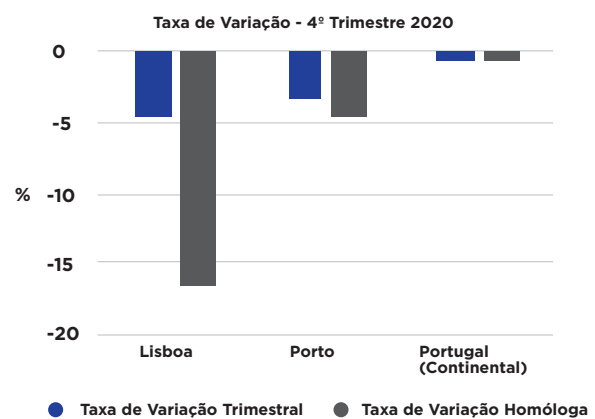
Estes requisitos serão regulamentados até 1 de julho de 2021.



Rendas em Lisboa descem 16.8% e regressam aos níveis de 2017

As rendas habitacionais contratadas em Lisboa voltaram a registar uma contração acentuada no 4º trimestre de 2020, caindo 4,8% em termos trimestrais e 16,8% em termos homólogos. Quer num quer noutra horizonte temporal, o último trimestre de 2020 foi também o quarto trimestre consecutivo em que as rendas na capital registaram um comportamento recessivo, uma travagem que fez o nível das rendas praticadas regressar a patamares de meados de 2017.

Índice de Rendas Residenciais





Questionário RE/MAX

Após terem vivido em contexto de confinamento:

54,7%

pensam em mudar de casa neste momento



77%
gostaria de mudar para uma moradia



78,7%
repensam a sua maneira de viver na cidade

Após a vivência da quarentena:



67,2%
gostaria de se mudar para os arredores da cidade, ou para um local com menor densidade populacional



67,2%
pensa em mudar para uma casa maior

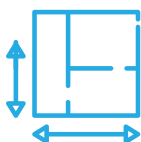
Para uma próxima casa não pode faltar:



VARANDAS OU TERRAÇO



PEQUENO ESCRITÓRIOS OU ÁREA DE ESTUDO



DIVISÕES COM ÁREAS MAIORES



70,5%
indicam que ter um serviço com visita virtual/multimédia é uma prioridade quando colocar a casa à venda