



infosiiimgroup

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

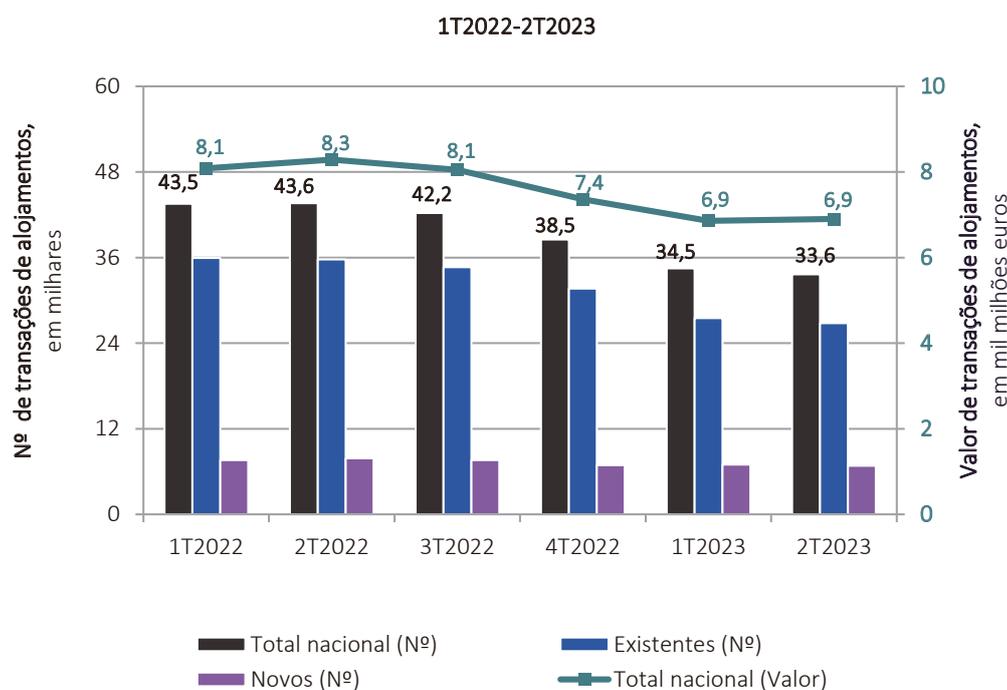
Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Agosto - Setembro 2023

**RE/MAX**  
SIIMgroup

## PREÇOS DA HABITAÇÃO AUMENTARAM 8,7% E O NÚMERO DE TRANSAÇÕES DIMINUIU 22,9%

Segundo o INE, entre abril e junho de 2023 transacionaram-se 33 624 habitações, correspondendo a uma taxa de variação homóloga de -22,9%. Este foi o quarto trimestre consecutivo em que se observou uma redução do número de transações, embora quase idêntico ao do trimestre anterior (34.493). Comportamento igual na AML, onde foram transacionadas 9696 habitações. Em ambos os casos os volumes regressaram agora a níveis de 2017, mas com o valor total das transações substancialmente superior (>60% que em 2017 - 16% em relação aos máximos de finais de 2021).

Dado que a informação recolhida pelo INE se baseia nos dados recolhidos pela AT/IMT, existe sempre um desfasamento, principalmente nas vendas de Alojamentos novos, não refletindo estas ainda os agravamento das condições de crédito do último ano.



As vendas de habitações a compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional diminuíram 8,9%, para um total de 2 535 unidades, representando 7,5% do total. As aquisições por compradores com domicílio fiscal na União Europeia fixaram-se em 1 174 unidades, menos 24,5% face a idêntico período de 2022, enquanto as transações da categoria de domicílio fiscal Restantes Países aumentaram 10,8% para 1 361 habitações.

Em relação aos leading indicators, o PHMS da Confidencial Imobiliário revela uma expectativa negativa dos operadores do mercado, enquanto o nº de avaliações bancárias estabilizou nos últimos meses.

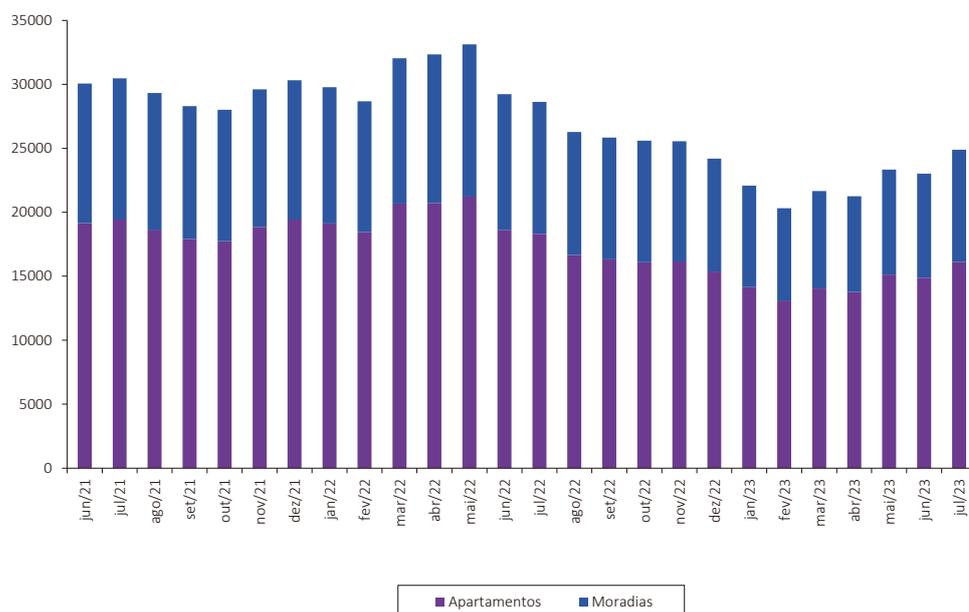
## Mercado de compra e venda



Fonte/Source CI/RICS Housing Market Survey

## Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de julho de 2023, foram consideradas 24 881 avaliações (16 125 apartamentos e 8 756 moradias), menos 13,1% que no mesmo período de 2022. Em comparação com o período anterior, realizaram-se mais 1 869 avaliações bancárias, o que corresponde a um aumento de 8,1%.



# Crédito à Habitação - Banco de Portugal propõe novo valor a utilizar na simulação de cenário extremo

Crédito à Habitação - Banco de Portugal propõe novo valor a utilizar na simulação de cenário extremo

ria não se justifica para os créditos à Habitação com taxa variável, manter a simulação das taxas de esforço com uma variação de +3% (tal significaria um cenário de taxas Euribor acima dos 7%). Assim, o Banco de Portugal colocou em consulta pública um projeto de instrução que altera as condições em que as instituições devem analisar o impacto de um possível aumento do indexante dos contratos de créditos nos encargos do empréstimo.

O Banco de Portugal propõe que, na avaliação para contratos a taxa variável e mista, as instituições considerem um aumento do indexante de, pelo menos:

- 0,5 pontos percentuais, se o contrato de crédito tiver duração igual ou inferior a 5 anos
- 1 ponto percentual, se o contrato de crédito tiver duração superior a 5 anos e igual ou inferior a 10 anos
- 1,5 pontos percentuais, se o contrato de crédito tiver duração superior a 10 anos.

## O INE publicou a 28 de Setembro as estatísticas sobre a evolução das rendas no 2º trimestre de 2023.

No total do País, a mediana da renda/m<sup>2</sup> dos novos contratos aumentou 11,0% face ao período homólogo de 2022, sendo a variação homóloga mais elevada desde o 2º trimestre de 2021. No 2º trimestre de 2023, o número de novos contratos de arrendamento foi menor que o registado no mesmo trimestre de 2022 (21 005 novos contratos), representando uma estagnação da atividade de arrendamento de -1,2% apesar da forte procura.

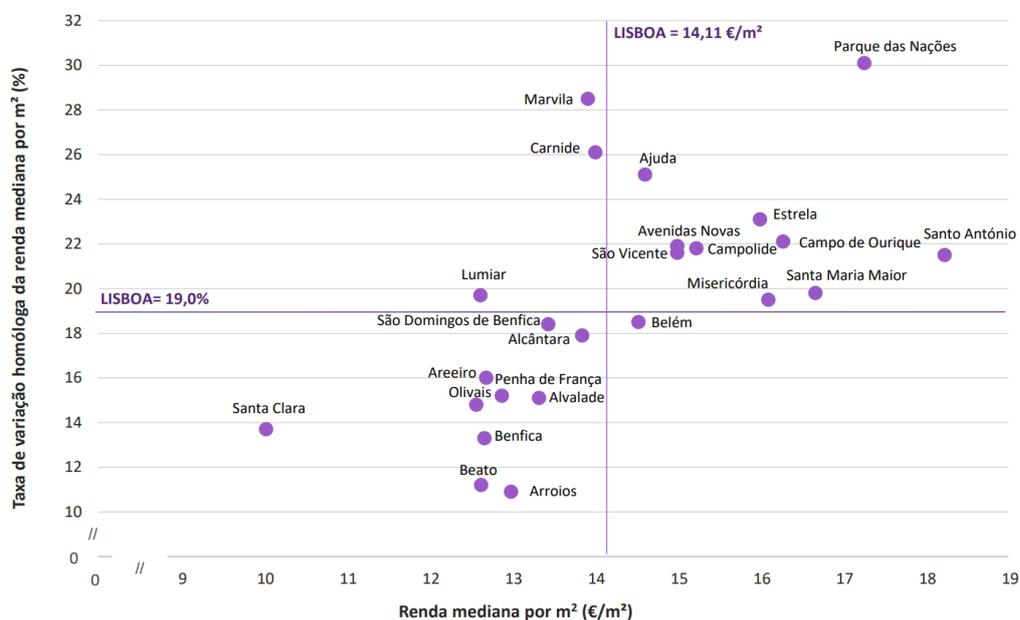
Nos municípios com mais de 100.000 habitantes, Lisboa voltou a apresentar uma taxa de variação homóloga superior a 20 % no trimestre.

Renda mediana por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação homóloga correspondente nos municípios com mais de 100 mil habitantes no 2ºT 2023



Já em termos anuais, a variação homóloga em Lisboa foi de 14,4 % com as freguesias a apresentarem valores mais próximos do que o habitual.

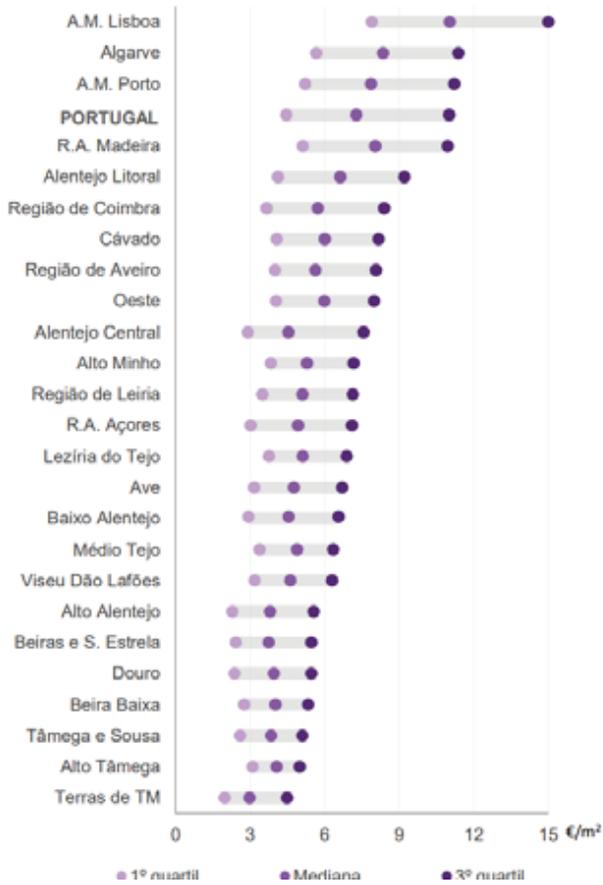
Figura 8. Renda mediana por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxas de variação homóloga correspondentes no município de Lisboa e suas freguesias no 1ºS 2023 (12 meses)



Destaque ainda para o facto de o INE divulgar pela 1ª vez as taxas de variação trimestrais dos 1ºs e 3ºs quartis, permitindo uma melhor leitura da heterogeneidade deste mercado (por exemplo na AML, o 1º quartil apresenta valores na ordem dos 7€/m<sup>2</sup> e o 3º quartil 15€/m<sup>2</sup>).

No 2º trimestre de 2023, os 25% novos contratos de arrendamento com rendas por m<sup>2</sup> mais elevadas ultrapassavam os 15,00 €/m<sup>2</sup> em Lisboa (19,6 €/m<sup>2</sup>), Cascais (18,3 €/m<sup>2</sup>), Oeiras (16,4 €/m<sup>2</sup>) e Porto (15,8 €/m<sup>2</sup>).

**Mediana, 1º e 3º quartis das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2023**



**3º quartil das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2023**

