



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Setembro 2022



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

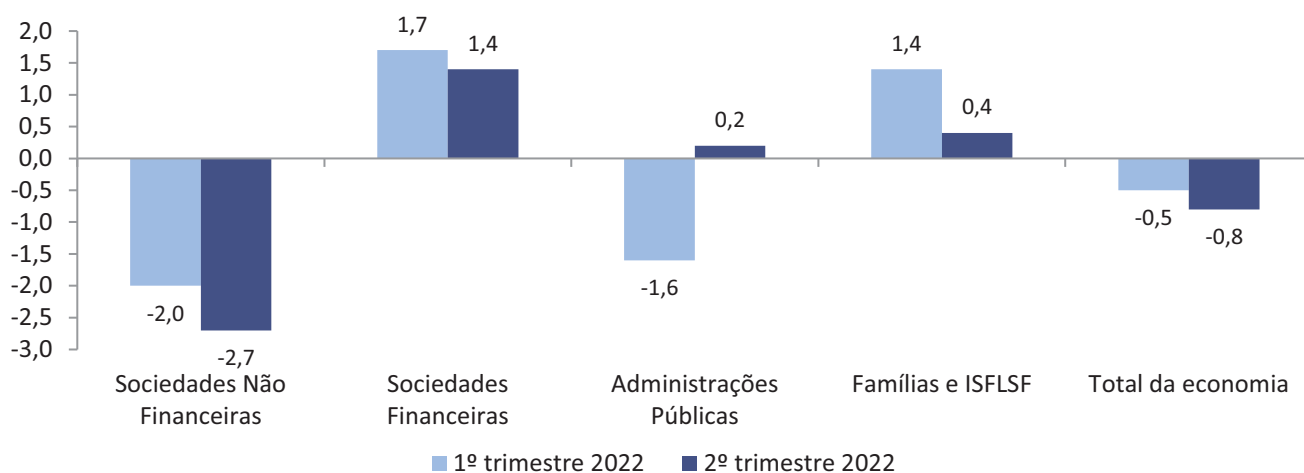


O mundo mudou...

Depois de 25 anos de inflação controlada e 10 anos de política monetária (super)expansionista, estamos a entrar agora em território virgem: inflação alta, juros a subir, des-globalização, tensões militares entre grandes potências.

Para já, em Portugal e no ano de 2022, o setor privado tem sido castigado, enquanto as Contas Públicas melhoram (provisoriamente...). As receitas do Estado aumentaram 13% até junho, enquanto as despesas em 2022/2023 vão estar limitadas (pensões e remunerações da Função Pública não vão acompanhar a inflação).

Capacidade (+) / necessidade (-) de financiamento por setor institucional (em % do PIB. ano acabado no trimestre)



Em 2023, a economia portuguesa vai enfrentar duros desafios, pois os fatores que historicamente condicionam o desenvolvimento da economia, preço da energia, juros e ciclo de crescimento dos nossos principais parceiros, todos vão ser negativos.

Este ano o aumento das receitas turísticas compensou parcialmente a explosão dos preços da energia, mas dificilmente o mesmo voltará a acontecer em 2023.

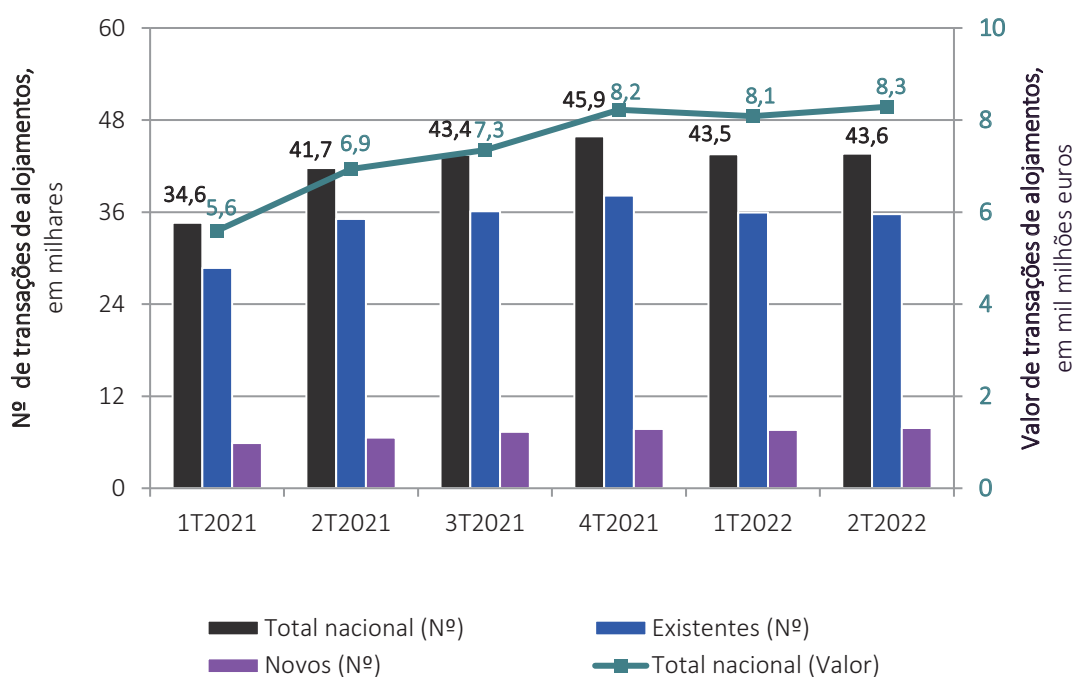


2º Trimestre com valorização e transações recorde, mas junho arrefece

Tal como esperado, a divulgação pelo INE dos números do 2º trimestre de 2022, confirmou novos recordes. O Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 13,2% em termos homólogos, 0,3 pontos percentuais (p.p.) acima do observado no trimestre anterior. O aumento dos preços foi mais expressivo nas habitações existentes (14,7%) do que nas habitações novas (8,4%).

Entre abril e junho de 2022, foram transacionadas 43 607 habitações pelo valor total de 8,3 mil milhões de euros, o que representa um aumento, face ao mesmo período do ano anterior, de 4,5% e 19,5%, respetivamente. No entanto, depois de dois meses (abril e maio) muito fortes, em junho, pela primeira vez desde fevereiro de 2021, registou-se um decréscimo do número de transações (7,6%). As compras de residentes estagnaram no trimestre, tendo sido os compradores não residentes, responsáveis pela totalidade do aumento face ao período homólogo.

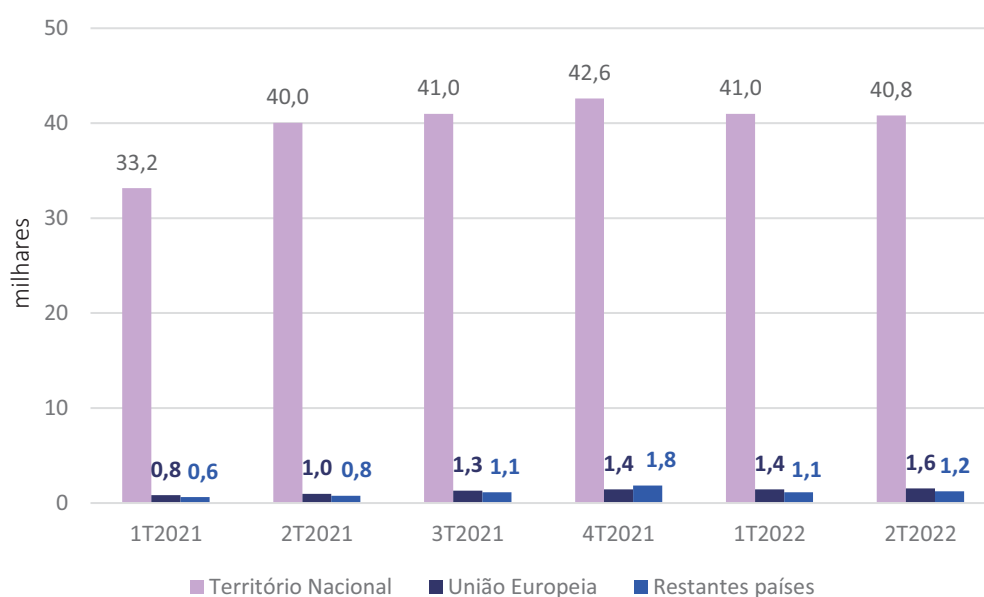
Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 1T2021-2T2022





Os compradores com um domicílio fiscal fora do Território Nacional foram responsáveis por 6,4% do número total de transações (2 783 habitações), correspondendo a 11,9% do valor total transacionado. As aquisições respeitantes a compradores com domicílio fiscal na União Europeia ascenderam a 1 555 unidades, mais 62,0% face a idêntico período de 2021; **a categoria de domicílio fiscal Restantes Países totalizou 1 228 transações, traduzindo-se num aumento homólogo de 63,1%.**

Indicador do número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador, 1T2021-2T2022



Recorde-se que as projeções feitas pela Confidencial Imobiliário apontam para uma quebra nas vendas de 8% no período julho / agosto.

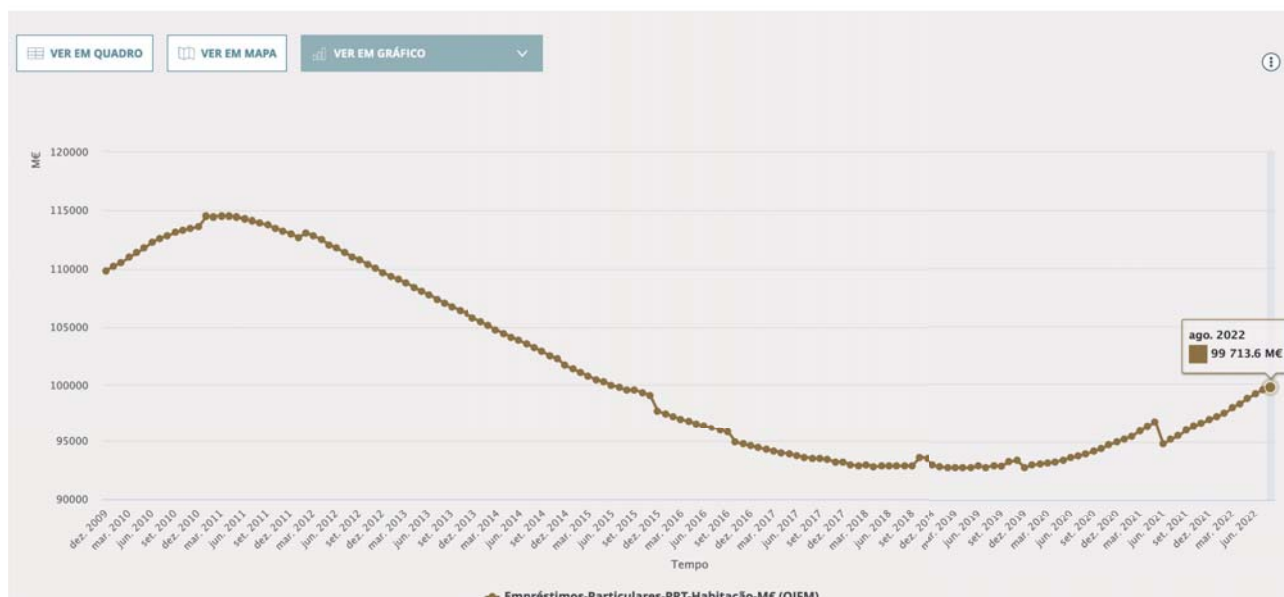


Fonte: Confidencial Imobiliário

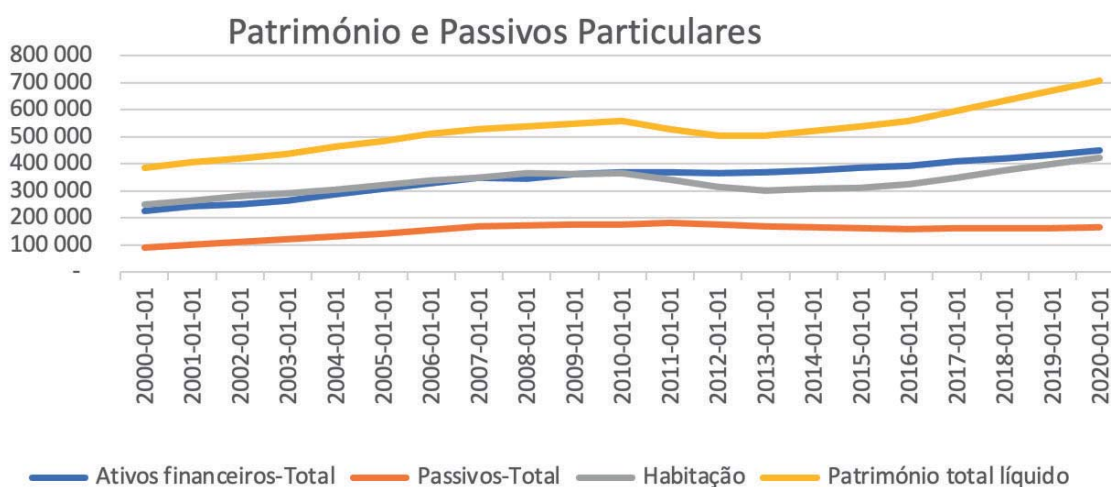


Crédito à Habitação, que futuro?

Desde as medidas de reequilíbrio financeiro impostas pela Troika, o montante de crédito acumulado foi-se reduzindo do máximo de 115MM em 2011 até ao mínimo 92 MM em 2018/ 2019.



A política de juros cada vez mais baixos por parte do BCE permitiu significativas poupanças às famílias devedoras, pelo que, apesar do crescimento do crédito anual de 2MM para 10MM euros entre 2012 e 2018, os valores acumulados pouco se alteraram. Entretanto, com a subida do valor dos ativos na posse das famílias, a posição líquida destas melhorou substancialmente.

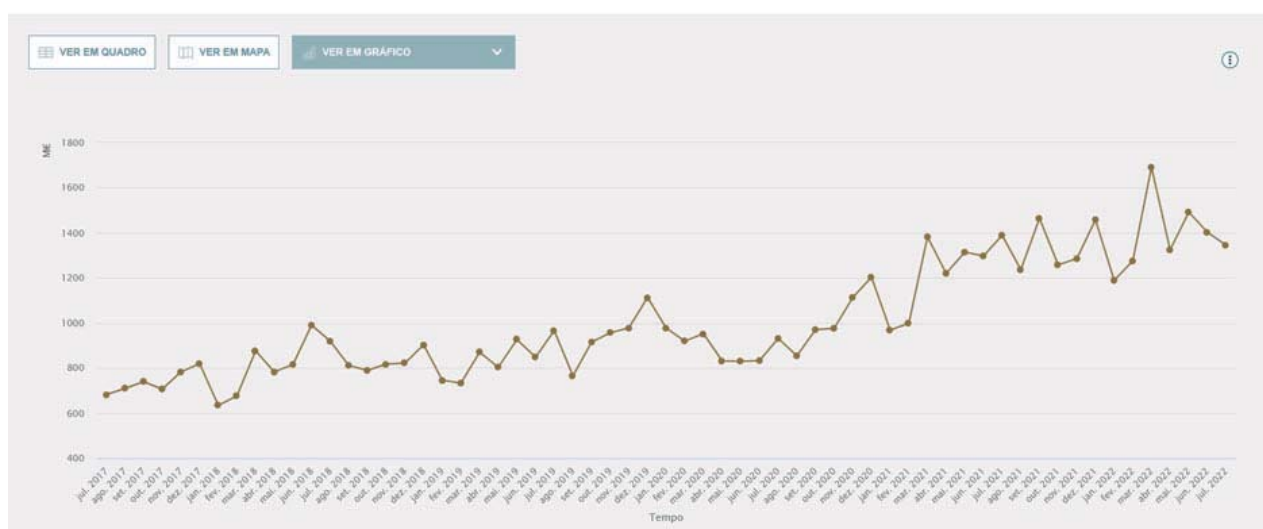




A saúde do Balanço dos particulares constitui uma defesa num período mais turbulento que se avizinha.

Já em 2021 ultrapassou-se pela 1ª vez desde 2007, os 15MM para habitação (e 22MM de crédito total), o que pela 1ª vez motivou um salto significativo do saldo total, de 95MM para 99MM.

Novo Crédito À Habitação

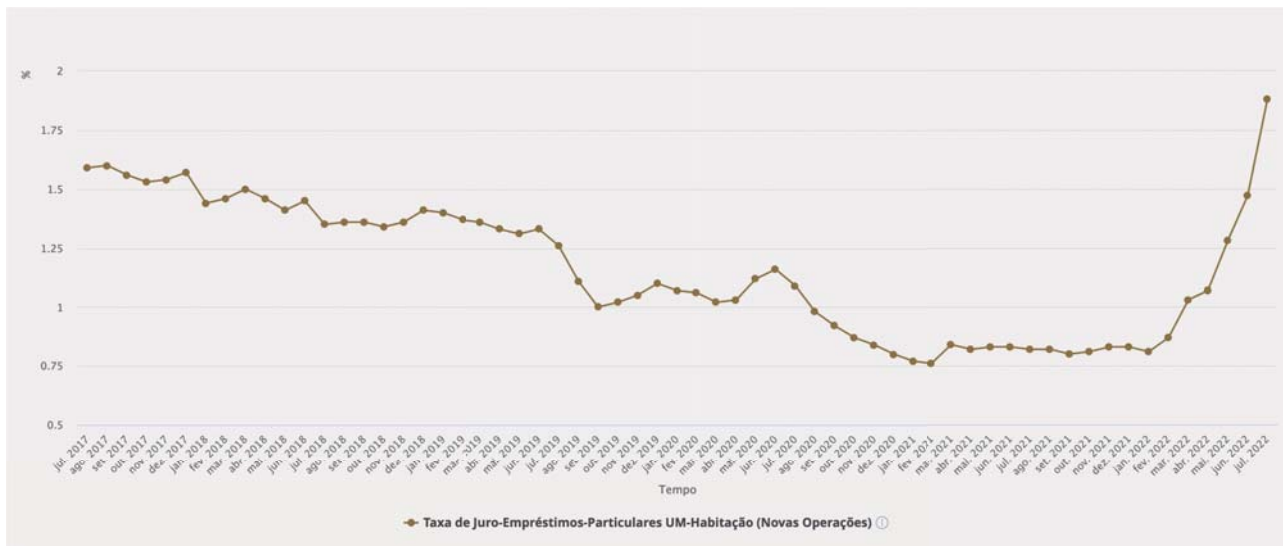


Os últimos meses de 2022 indicam já uma desaceleração. Depois de um máximo de 1,69MM, em março, os montantes concedidos em julho quebraram abaixo dos 1,4 MM e no relatório do INE de 27 de setembro, o número de avaliações bancárias solicitadas diminuiu pelo terceiro mês consecutivo, situando-se em cerca de 26 mil, o que representa uma redução de 10,4% face ao mesmo período do ano anterior, e menos 20,7% que em maio último, mês em que se registou o máximo da série.

Este é já o efeito da subida de taxas para os novos empréstimos (uma subida de 1% para 3% na taxa do empréstimo, num período de 30 anos significa uma subida de 321 para 421 euros/mês/€100.000 de empréstimo. São mais 31% na prestação mensal).

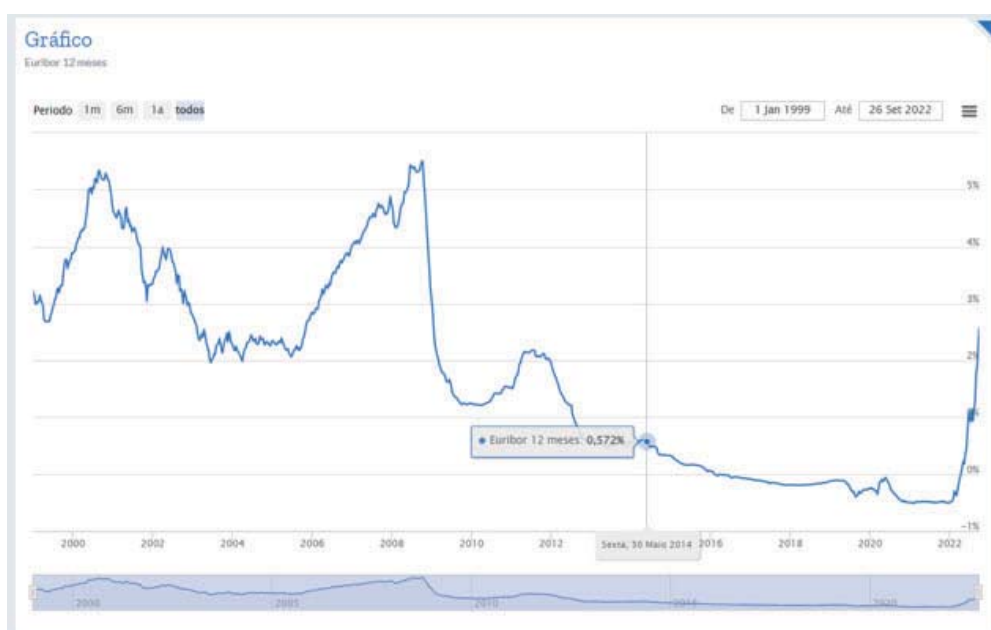


Taxa de juro dos novos Empréstimos



Taxa de juro Euribor 12 meses

A subida das taxas de curto prazo, num país em que a quase totalidade dos empréstimos habitação estão indexados à taxa variável, tem efeitos profundos na economia. Cada 1% de subida são 6 MM de esforço anual adicional para as famílias.





Arrendamento

Limitação à reindexação de rendas à inflação vai retirar confiança aos investidores.

A proposta de Lei do Governo replica (para pior) aquilo que foi feito para as pensões. Limita o aumento nominal a 2% (equivale, aos valores atuais, a uma perda de 7% no rendimento real) e propõe uma redução à matéria coletável (apenas nos rendimentos de 2023) como compensação, ou seja:

1. Só em 2024 haverá efeito financeiro de compensação
2. Os 7% perdidos este ano nunca serão recuperados nas próximas indexações à inflação

Além disso, e dada a experiência já existente da complexidade no preenchimento da declaração Modelo 3 do IRS nos benefícios aos arrendamentos com prazo alargado, é muito provável que só investidores profissionais tenham a capacidade de aproveitar este novo “benefício” fiscal (a ser aprovado...).

Mais ainda, e de forma pouco compreensível, quem investiu (e sim, foi aliciado pelo Estado com promessas de fiscalidade mais favorável) no programa de Arrendamento Acessível nem sequer terá direito ao benefício fiscal! E quem arrendou por período mais longo vai ser mais penalizado, pois só na não renovação poderá recuperar rendas de mercado.

Mais uma vez é retirada a confiança ao mercado, prejudica-se quem investe no Mercado de Arrendamento mas.... cria-se uma comissão...:

O Ministério das Infraestruturas anunciou um estudo para a elaboração de propostas sobre promoção da transparência e regulação do mercado habitacional. Com um prazo de 18 meses para a sua conclusão, esta iniciativa passa por “analisar as práticas internacionais em matéria de regulação e os respetivos resultados, bem como a situação atual do mercado de arrendamento em Portugal e respetivo regime legal”, dizem em comunicado.



Travada disponibilidade de terrenos no Lumiar

A venda de dois lotes municipais na Quinta dos Alcoutins, o lote 26 com uma área de 1.063 metros quadrados (m²) pelo valor base de 515 mil euros e o lote 27 com 1.150 m² por 560 mil euros, foi aprovada com a abstenção do PS, os votos a favor da liderança PSD/CDS-PP (que governa sem maioria absoluta) e os votos contra dos restantes vereadores da oposição, nomeadamente PCP, BE, Livre e o independente Cidadãos por Lisboa (eleito pela coligação PS/Livre).

Com os votos contra de todos os vereadores da oposição à liderança PSD/CDS-PP, foi reprovada a alienação dos outros três terrenos, com um valor base total de 19,84 milhões de euros, designadamente dois lotes na Rua Professor Manuel Viegas, na urbanização do Paço do Lumiar, o lote B com 1.920 m² por 6,2 milhões de euros e o lote C com 3.906 m² por 12,2 milhões, e um na malha 6 da Alta de Lisboa com 906,37 m² por 1,44 milhões.

Recorde-se que o orçamento municipal de Lisboa para 2022 prevê 100 milhões de euros de receitas provenientes da venda de bens de investimento.

