



# infosiiimgroup

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

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Março 2023



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



## Programa (Mais?) Habitação



**Nunca se falou tanto em Habitação como nos últimos dois meses.** De tal forma que se tornou difícil navegar no meio de tantos anúncios, propostas, alterações, análises, etc.

Para mais fácil navegação segue um resumo:

**16 de fevereiro** | Apresentação (em versão powerpoint) do Programa “MAIS HABITAÇÃO”. Lançada a consulta pública até 13 de março (sem que estivessem disponíveis os projetos de diploma).

**3 de março** | Divulgação dos projetos de Lei (enviados à Assembleia da República a 4 de Março).

**9 de março** | Extensão da consulta pública até 24 de março.

**22 de março** | Aprovado e promulgado Decreto-Lei n.º 20-B/2023, | DRE - Subsídios Renda e Crédito.

**30 de março** | Nova apresentação do Programa e divulgação no site do Governo (apenas em texto explicativo e não em formulação de Lei)

**27 de Abril** | Prevista aprovação das medidas relativas à simplificação de licenciamento

Ainda não existe data para a entrada na Assembleia da República das propostas do Governo

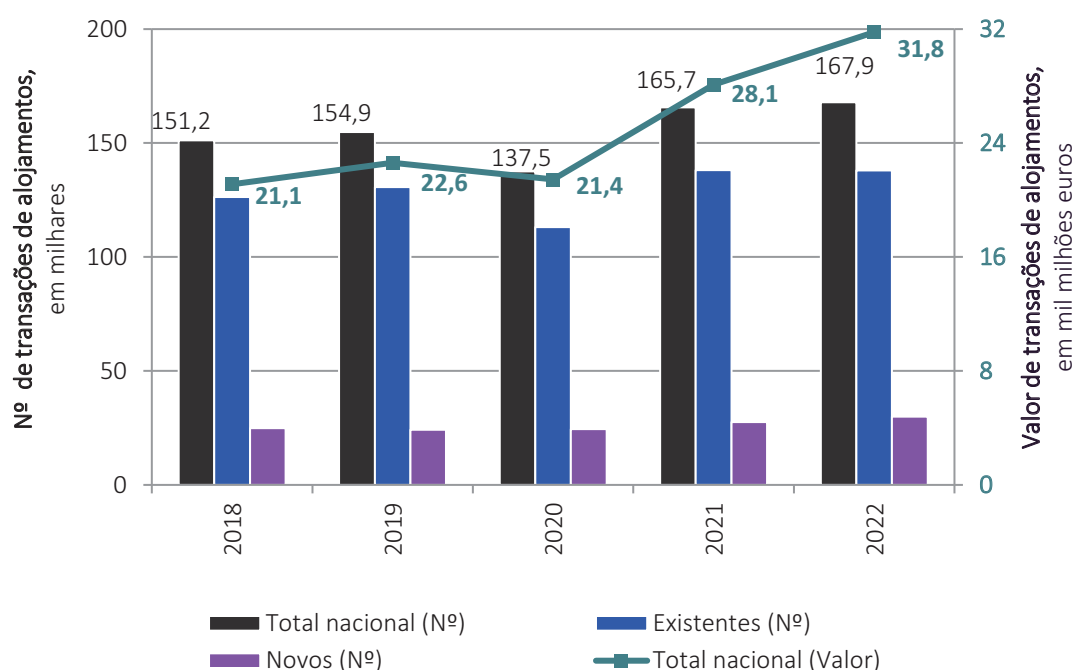
<https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/documento?i=mais-habitacao-propostas-de-lei>



## Vendas de imóveis de habitação em 2022

No ano de 2022 foram transacionadas 167 900 habitações, mais 1,3% que em 2021. Em valor, os alojamentos transacionados totalizaram 31,8 mil milhões de euros. Aumento de 13,1% face ao ano anterior.

### Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2018-2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

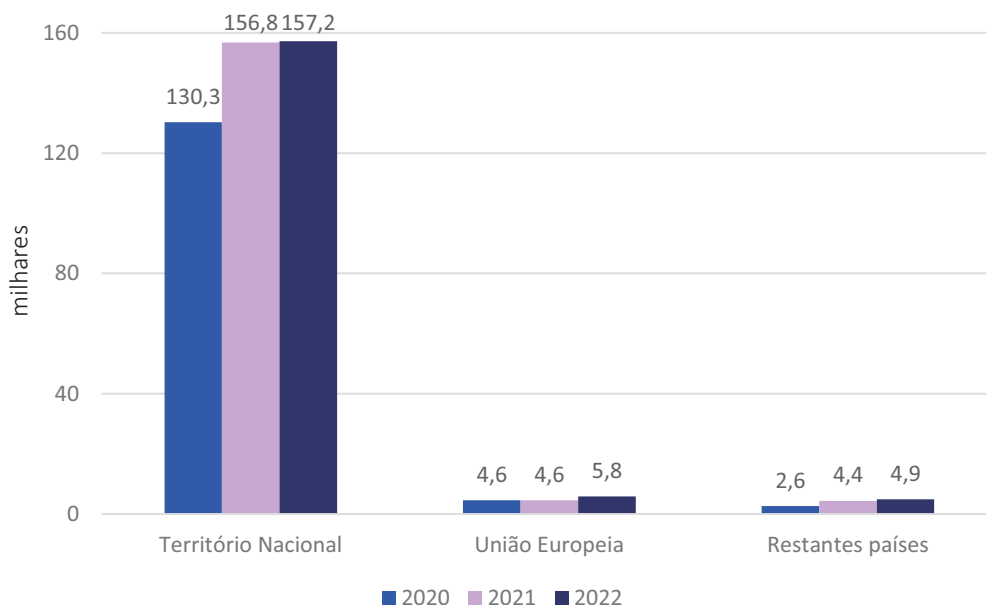
Mas nos últimos 6 meses inverteu-se a situação, observando-se uma redução de 9,6% no número de transações (-1,0%, em valor) e no 4º trimestre de 2022 transacionaram-se 38 526 habitações, traduzindo-se numa taxa de variação homóloga de -16,0% e numa redução de 8,8% relativamente ao trimestre anterior.

157 178 habitações (93,6% do total) foram adquiridas por compradores com um domicílio fiscal no Território Nacional, mais 0,3% que em 2021. 10 722 vendas, num total de 3,6 mil milhões de euros, foram adquiridas por compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional, correspondendo a um crescimento de 20,2% e 25,3%, respetivamente.

Entre outubro e dezembro de 2022, registou-se uma redução homóloga de 20,6%, no total das aquisições de compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional



### Indicador do número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador, 2020-2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Do universo de transações que envolveram um comprador com um domicílio fiscal fora do Território Nacional em 2022, 36,9% respeitaram a habitações localizadas no Algarve, valor mais baixo desde o início da série em 2019, seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (20,1%). Em valor, a predominância do Algarve foi ainda maior, concentrando 44,9% do valor total, seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa com 31,6%

## Mercado de arrendamento 2022

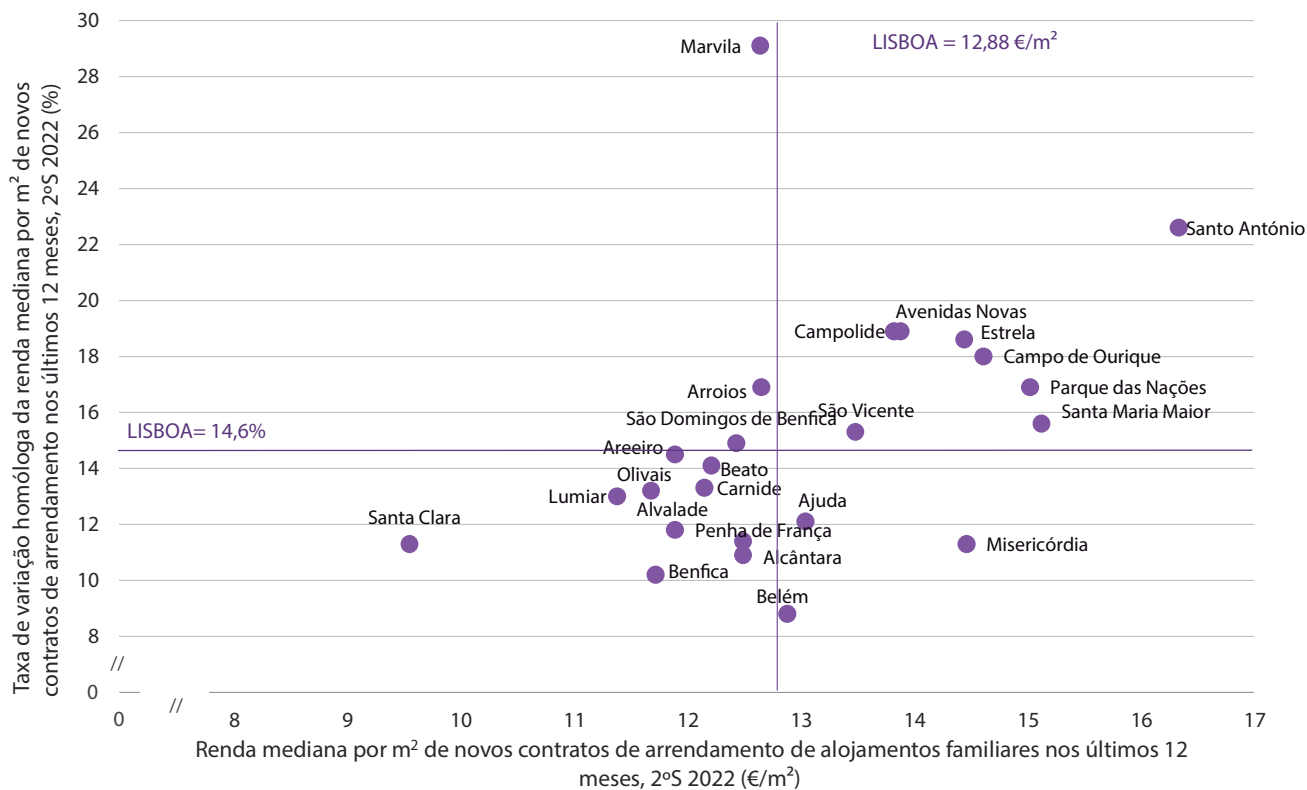
No total do País foram assinados 92. 572 novos contratos, um aumento de 6% face a 2021.

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 9 956 novos contratos celebrados nos últimos 12 meses, +4,3% que no período homólogo.

No 4º trimestre de 2022, a renda mediana por m2 de novos contratos de arrendamento aumentou nos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes. Deste conjunto, destacaram-se com crescimentos homólogos superiores a 20%, três municípios da Área Metropolitana de Lisboa: Oeiras (+23,9%), Lisboa (+22,4%) e Cascais (+21,0%).

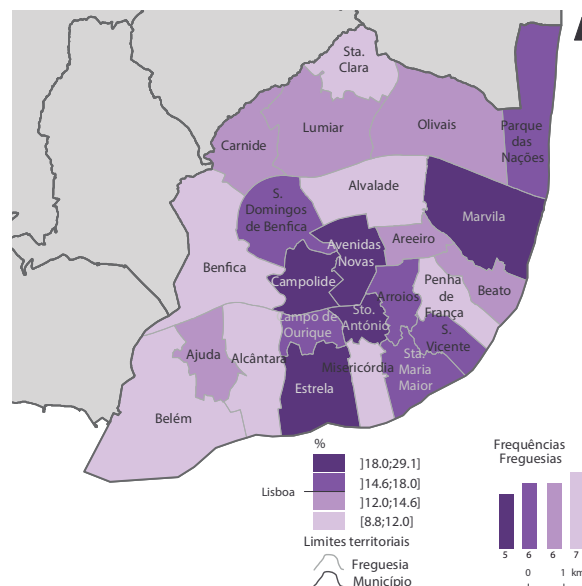
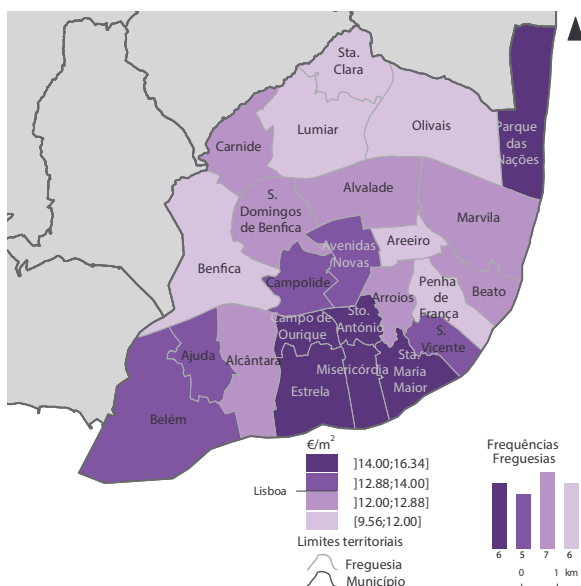


**Renda mediana por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxas de variação homóloga correspondentes no município de Lisboa e suas freguesias no 2ºS 2022 (12 meses)**



**Renda mediana por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 2ºS 2022 (12 meses)**

**Taxa de variação homóloga da renda mediana por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 2ºS 2022 (12 meses)**





## “Mais Habitação” (30.3.2023) | Aspetos principais:

### 1. PROJETOS PRIVADOS DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

- Contrato de Desenvolvimento para Habitação (CDH) em solos ou edifícios públicos para construção, reconversão ou reabilitação de imóveis destinados a arrendamento acessível. Linha de Financiamento de 250 M€.
- Taxa de 6% de IVA para Empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis maioritariamente afetas ao Programa de Apoio ao Arrendamento (pelo menos 70 % afetas a PAA);
- Isenção por 3 anos de IMI após aquisição ou reabilitação se afeto a PAA, podendo aplicar-se por mais 5 anos;
- Isenção de IMT na aquisição ou na compra para reabilitação ou construção se após a reabilitação ou construção for afeta a PAA;
- Isenção de AIMI, desde que estejam enquadrados no PAA;
- Isenção de Imposto de Selo em contratos de arrendamento habitacional de imóveis destinados a Arrendamento Acessível

### 2. COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL

- Afetação do património público realizada através de cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, não sendo permitida a transferência da propriedade plena para o(s) beneficiário(s).



### 3. ARRENDAMENTOS

#### 3.1 Incentivos Fiscais do Regime Geral

##### 3.1.1 Deduções e Reduções de Taxa

- Seguros de Renda passam a ser dedutíveis (apenas se declarados em categoria F)
- Redução da taxa com base na duração do contrato:
  - (i) Até 5 anos: 25%
  - (ii) Entre 5 e 10 anos: 15%
  - (iii) Entre 10 e 20 anos: 10%
  - (iv) Superior a 20 anos: 5%

Não foi clarificado se os anteriores contratos vão continuar a beneficiar das reduções previstas nas renovações e / ou se estes novos benefícios se aplicam a todos ou só aos novos contratos (como ocorreu aquando das reduções atualmente em vigor)

##### 3.1.2 Isenções IRS /IRC

- Contratos enquadrados no PAA
- Contratos anteriores a 1990
- Contratos que advenham da conversão de anteriores AL.

##### 3.1.3 Outras medidas

Contratos anteriores a 1990 deixam de transitar para o NRAU-Compensação aos Senhorios prevista com base em estudo a apresentar(?) até Julho.

A atribuição do Porta 65 Jovem deixa de estar afeto a períodos de candidatura, funcionando de forma contínua ao longo do ano.

#### **Programa Arrendar para Subarrendar**

O Estado vai propor o arrendamento voluntário de imóveis a privados, nomeadamente aqueles que estejam devolutos, mas prontos a habitar, subarrendando depois a agregados da classe média, com taxas de esforço máximo de 35% e dando prioridade às situações de quebra de rendimento, famílias monoparentais e aos jovens.



### **3.3. LIMITE AO VALOR DAS RENDAS EM NOVOS CONTRATOS**

Nos imóveis que já se encontravam no mercado de arrendamento nos últimos 5 anos, a renda inicial nos novos contratos não pode ultrapassar os 2 % face à renda anterior, acrescer os coeficientes de atualização automática dos três anos anteriores – se os mesmos ainda não tiverem sido aplicados, considerando-se que em 2023 esse valor foi de 5,43%. No caso dos imóveis onde tiverem sido feitas obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestados pelos municípios, o aumento pode ser de 15% adicionais. Este regime vigorará por sete anos.

### **3.4. ARRENDAMENTO COERCIVO**

Sempre que um imóvel seja classificado pelo município como devoluto e, como tal, seja já objeto de IMI agravado, e sempre que, sobre essa classificação tenham já passado dois anos, deve o município proceder a nova comunicação ao proprietário para a respetiva utilização.

Findo esse prazo, o município deve notificar o proprietário para, consoante os casos:

- Proceder às obras de conservação e, quando não o faça, o município poder recorrer ao instrumento que já existe na lei para as obras coercivas.
- Concretizar o dever de uso do imóvel no prazo de 90 dias, sendo que, quando não o fizer, o município pode propor o seu arrendamento ou, em última instância, proceder ao arrendamento forçado.

## **4. SUBSÍDIO RENDAS E CRÉDITO**

Decreto-Lei n.º 20-B/2023, Subsídios Renda e Crédito. Apoio máximo de 200 euros/mês no arrendamento e subsídio do valor acima de “stress test” nas compras até aos € 250.000.

## **5. FIM DO PROGRAMA DE AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA INVESTIMENTO (VISTOS GOLD NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS)**

Não podem ser atribuídos novos Vistos Gold, a contar da data de 16 de fevereiro de 2023.

A renovação dos vistos só é concedida se o imóvel for para residência permanente ou colocado no mercado de arrendamento.

Novos vistos apenas possíveis no âmbito do novo regime aprovado pela lei 18/2022 de 25 de Agosto.





## 6. ALOJAMENTO LOCAL

1. Suspensão de novas licenças nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, em determinadas condições:
  - até que o respetivo município aprove a Carta Municipal de Habitação, no caso dos territórios que não se enquadrem no conceito de baixa densidade (Portaria 208/2017, de 13 de julho) – sempre que os municípios procedam à declaração de carência habitacional, e enquanto a mesma se mantiver;
2. Reapreciação das atuais licenças, por parte dos municípios, em 2030;
3. As novas licenças passam a ter a validade de 5 anos;
4. Caducidade das licenças por qualquer causa de transmissão, salvo em casos de sucessão;
5. Criação de um regime de caducidade das licenças inativas.
6. Possibilidade de condomínios porem termo às licenças emitidas sem a sua aprovação;
7. Alargamento das competências de fiscalização às Juntas de Freguesia.

## 7. ISENÇÃO DE TRIBUTAÇÃO DE MAIS-VALIAS - VENDAS AO ESTADO E AUTORIZAÇÃO DE CRÉDITO

Redução da tributação atual (50% da mais-valia sujeita às taxas progressivas de IRS), através da criação de um regime de isenção de tributação, em sede de IRS e IRC, sobre as mais-valias resultantes da venda de imóveis ao Estado, Autarquias Locais e Regiões Autónomas com as seguintes exceções:

(i) mais-valias realizadas por residentes em domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável e (ii) os ganhos decorrentes do exercício do direito de preferência.

Estão isentos de IRS as mais-valias geradas na venda de terrenos para construção ou imóveis habitacionais que não sejam habitação própria e permanente do sujeito passivo ou agregado familiar, ocorridas desde 1 de janeiro de 2022, caso o valor da venda se destine a amortizar o crédito da habitação própria e permanente do proprietário ou descendentes. Caso o valor de venda seja superior ao valor do empréstimo em dívida contraído para a aquisição da habitação própria e permanente, o valor remanescente é sujeito a tributação, nos termos gerais.



## Portfólio Land Bank à venda por 400 milhões

O Novobanco é o vendedor.

130.000 m<sup>2</sup> correspondem a um **terreno localizado na zona das Amoreiras**. Está previsto, no local, o desenvolvimento de habitação, escritórios e retalho.

Na **zona do Parque das Nações**, 88.000 m<sup>2</sup> que permite o desenvolvimento de um projeto de escritórios, serviços e retalho.

No **concelho de Oeiras**, construção potencial de 80.000 m<sup>2</sup> para habitação, turismo e retalho.

No Algarve, **terreno em Portimão com 110.000 m<sup>2</sup> de potencial de construção**.

