



infosiiimgroup

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

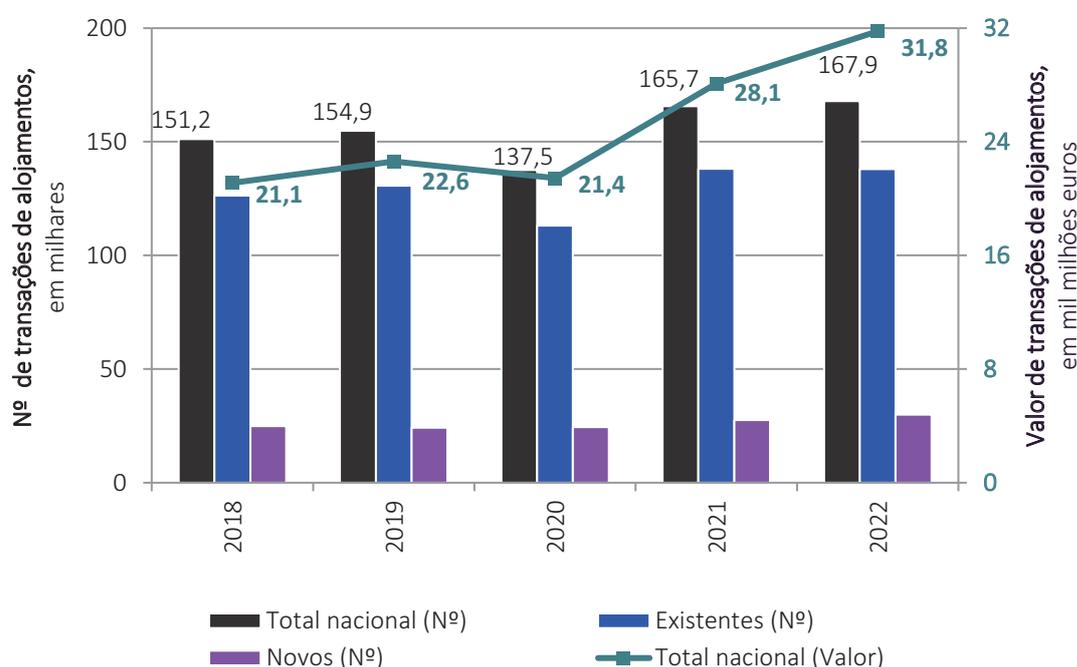
<https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/documento?i=mais-habitacao-propostas-de-lei>



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.

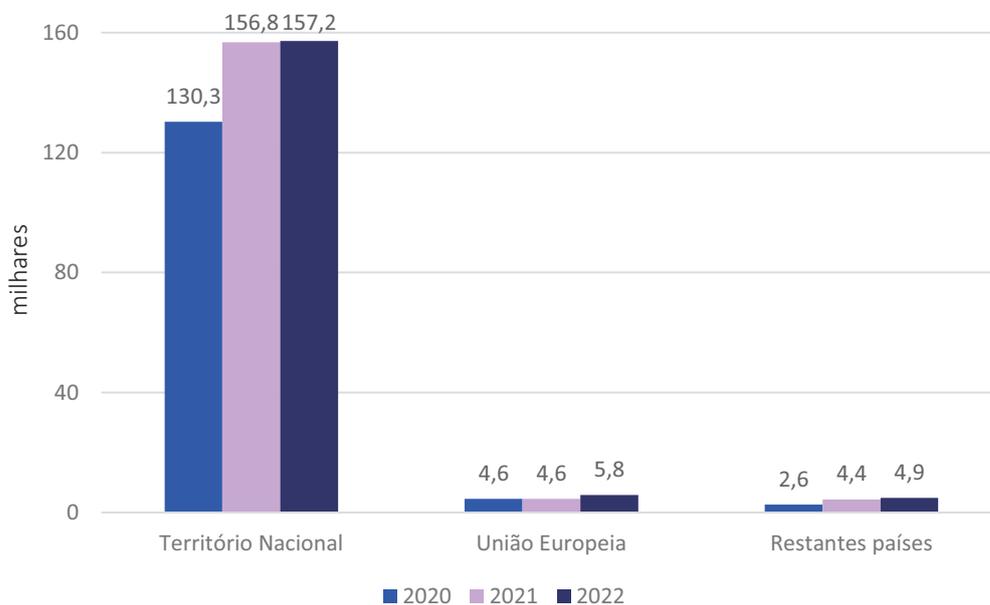
Mas nos últimos 6 meses inverteu-se a situação, observando-se uma redução de 9,6% no número de transações (-1,0%, em valor) e no 4º trimestre de 2022 transacionaram-se 38 526 habitações, traduzindo-se numa taxa de variação homóloga de -16,0% e numa redução de 8,8% relativamente ao trimestre anterior.

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

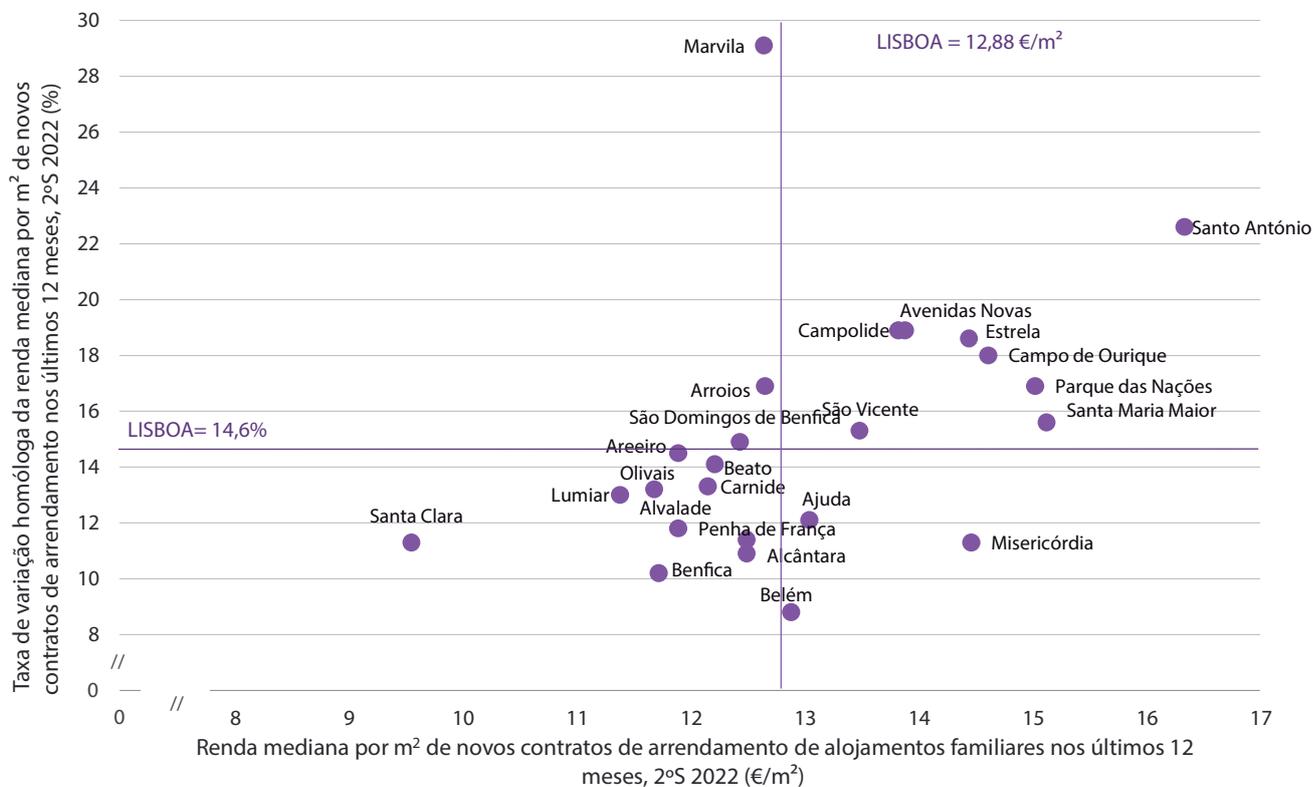
No total do País foram assinados 92. 572 novos contratos, um aumento de 6% face a 2021.

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%).

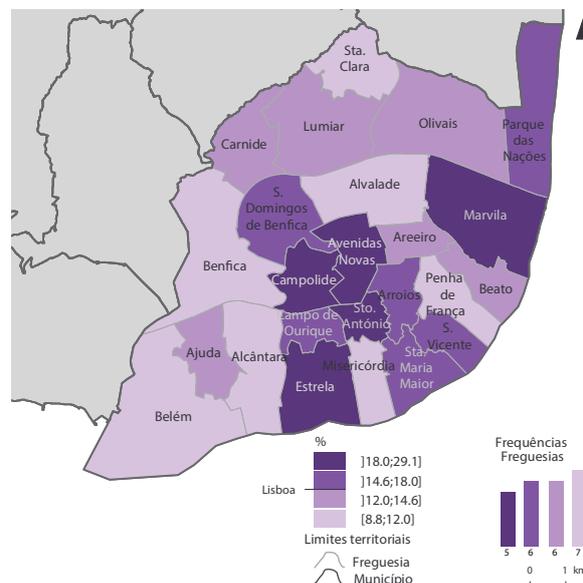
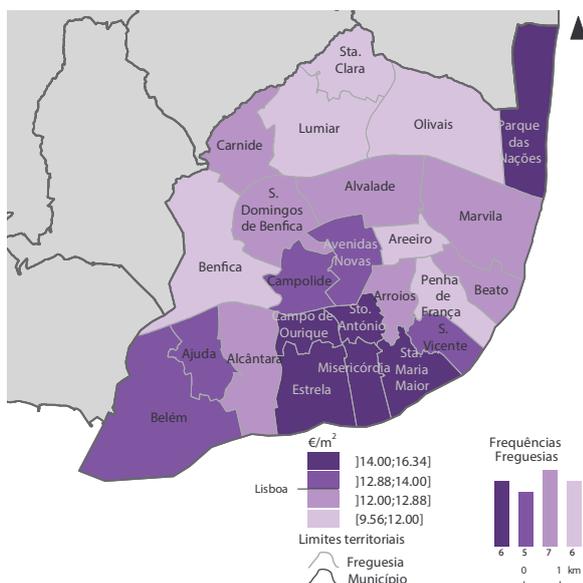


Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxas de variação homogênea correspondentes no município de Lisboa e suas freguesias no 2ºS 2022 (12 meses)



Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 2ºS 2022 (12 meses)

Taxa de variação homogênea da renda mediana por m² 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 m² 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 m² que permite o desenvolvimento de um projeto de escritórios, serviços e retalho.

No **concelho de Oeiras**, construção potencial de 80.000 m² para habitação, turismo e retalho.

No Algarve, **terreno em Portimão com 110.000 m² de potencial de construção**.

