



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Junho 2023

RE/MAX
SIIimgroup



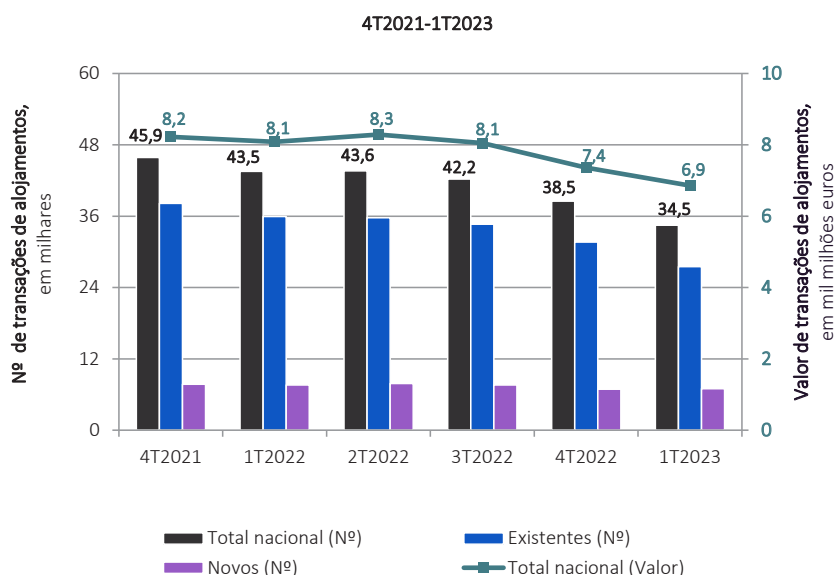
Mercado estanca descida, mas BCE pode arrefecer expetativas

Enquanto os números do INE confirmaram a quebra de vendas no 1º trimestre antecipada pelos indicadores avançados, as previsões da Confidencial Imobiliário para o 2º trimestre mostram a reanimação do mercado em maio, nomeadamente na Área Metropolitana de Lisboa. **Também o número de avaliações bancárias mostrou uma pequena subida em maio, interrompendo uma descida contínua que durava exatamente há um ano, desde a inversão da política monetária.** Resta saber se o mercado dos Residentes Nacionais (>mais de 85% do mercado total) será novamente afetado pela postura mais agressiva do BCE revelada no final de junho pela Governadora Lagarde. Recorde-se que a subida nas taxas diretoras vai já nos 400 *basis points* e não existe ainda um horizonte claro sobre até onde poderão subir.

INE - Número e valor das transações de alojamento no 1º trimestre de 2023

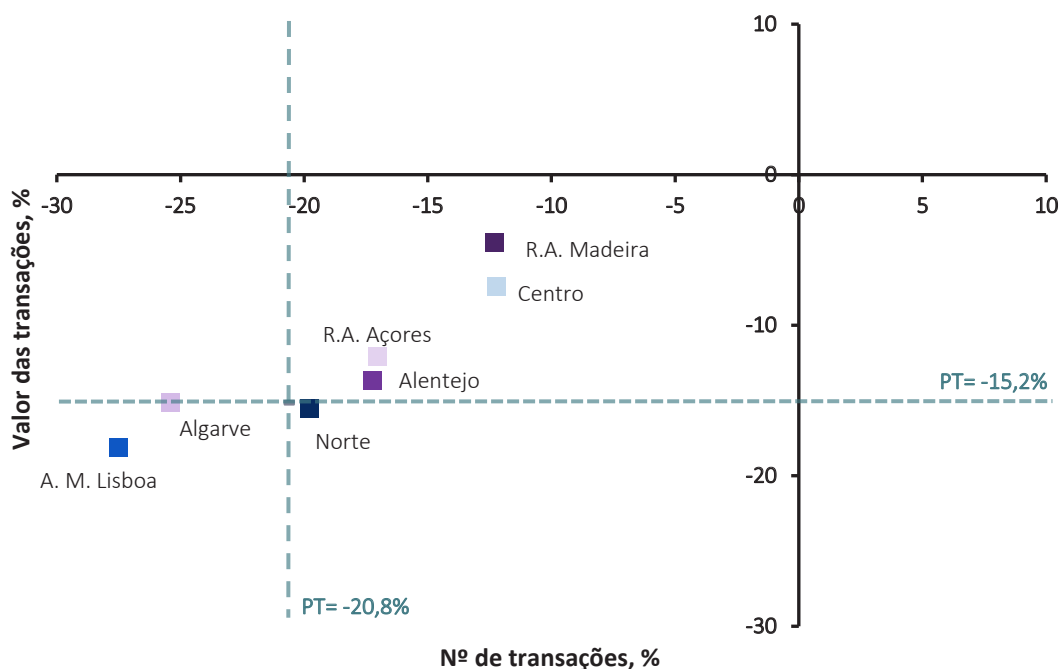
Entre janeiro e março de 2023 foram transacionadas 34 493 habitações, menos 20,8% que em idêntico período de 2022. Pelo terceiro trimestre consecutivo observou-se uma taxa de variação homóloga de sinal negativo no número de transações, evidenciando-se ainda o facto da mesma apresentar uma amplitude crescente (-2,8%, -16,0% e -20,8%, entre o 3º trimestre de 2022 e o 1º trimestre de 2023). Do total das transações, 6 970 respeitaram a habitações novas, traduzindo-se numa redução de (apenas) 8,3% relativamente ao 1º trimestre de 2022.

O valor das transações de alojamentos decresceu 6,9% no 1º trimestre de 2023 face ao trimestre imediatamente anterior (-8,6% no 4º trimestre de 2022). **Por categoria, observou-se um aumento de 6,1% no valor das transações das habitações novas e uma taxa de variação de -10,9% no indicador relativo às habitações existentes.**





Em termos regionais a AM Lisboa foi a que registou um maior recuo em nº e valor de transações. Na Área Metropolitana de Lisboa e do Algarve, observaram-se taxas de variação de -27,5% e -25,4%, respetivamente, no número e de -18,1% e -15,1%, pela mesma ordem, no valor, em ambos os casos, acima do registo médio nacional. O número de transações na AM Lisboa regressou a valores pré pandemia (semelhante aos últimos trimestres de 2019) mas os valores (por via do aumento de preços e aumento da quota de “novos”) mantem-se 15% acima.



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

INE -Índice de Preços da Habitação

Entre o 4º trimestre de 2022 e o 1º trimestre de 2023, o IPHab cresceu 1,3% (1,1% no 4º trimestre de 2022 e 3,8% no 1º trimestre de 2022). No trimestre de referência, as transações de compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional, fixaram-se em 2 492 alojamentos, representando uma redução de 2,5%. A categoria de domicílio fiscal Não residentes fora da União Europeia aumentou o número de transações em 9,1%, para 1 223 unidades.



INE- Rendas

No 1º trimestre de 2023, o número de novos contratos de arrendamento (24 300) foi menor que o registado no mesmo trimestre de 2022 (24 727), representando uma diminuição da atividade de arrendamento de -1,7%. Contudo, face ao trimestre anterior, verificou-se um aumento de novos contratos de arrendamento de +7,4%. Este indicador em termos trimestrais é, no entanto bastante volátil conforme se pode verificar no gráfico abaixo.

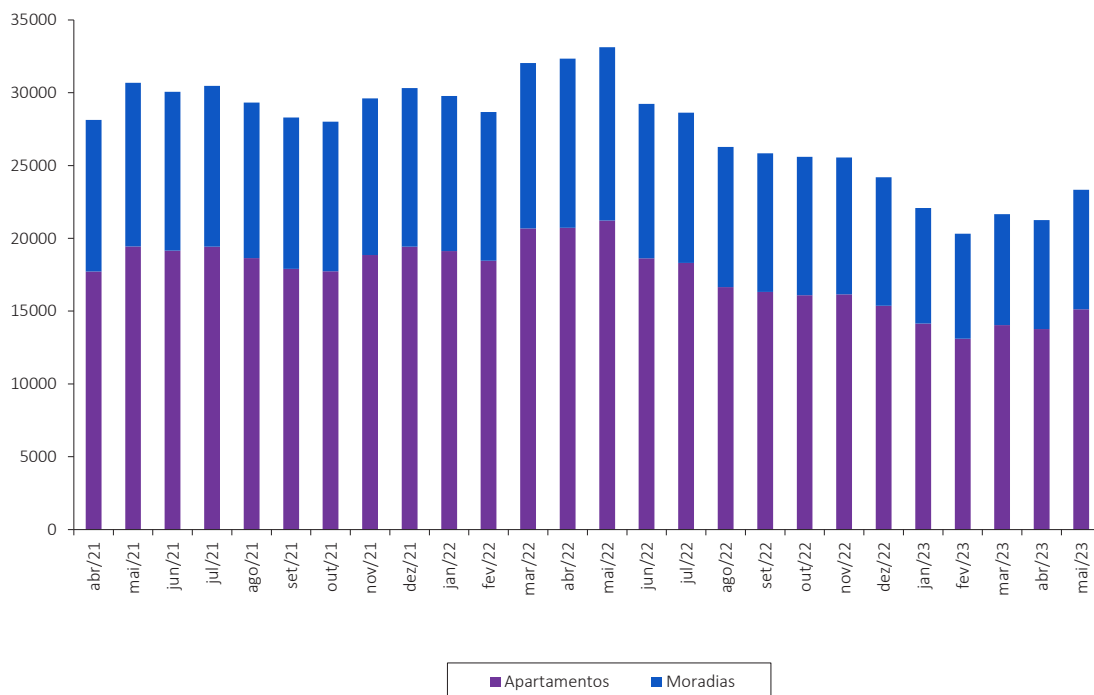


Nota: Po - dados provisórios



INE- Pedidos de avaliações bancárias estabilizam

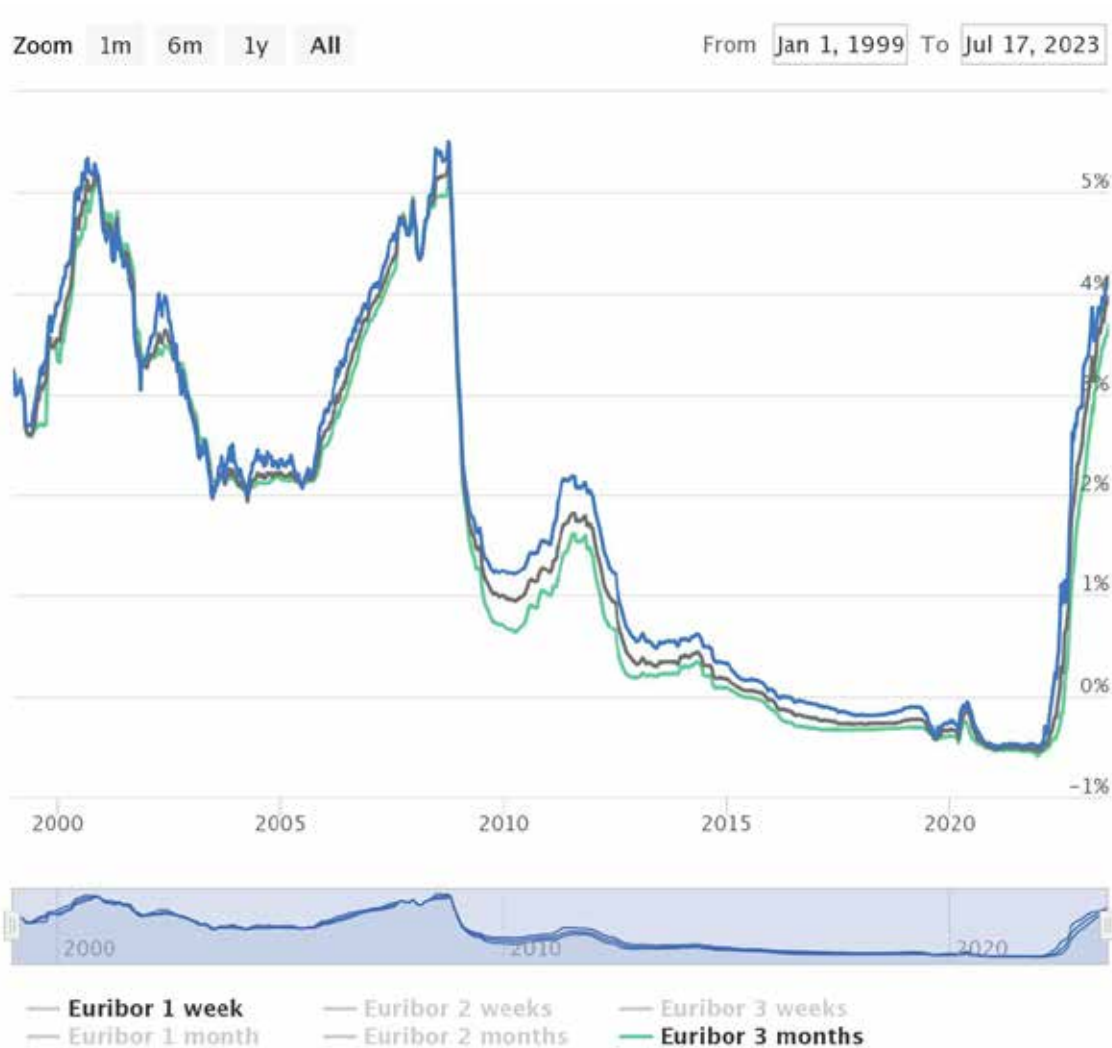
Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de maio de 2023, foram consideradas 23 335 avaliações (15 120 apartamentos e 8 215 moradias), menos 29,6% que no mesmo período de 2022. Em comparação com o período anterior, realizaram-se mais 2 078 avaliações bancárias, o que corresponde a um acréscimo de 9,8%. Também aqui este indicador poderá sofrer nova inflexão com a subida de taxas Euribor em junho.



Banco de Portugal deverá rever recomendação prudencial na concessão de Crédito à Habitação.

Desde junho de 2018 o Banco de Portugal, perante o cenário de taxas de juro muito baixas ou negativas e o enorme peso que têm no mercado Português a concessão de Crédito à Habitação a taxa variável, emitiu orientações para as Instituições de Crédito no sentido de uma maior exigência no cálculo dos vários indicadores. Entre várias outras, consta a necessidade do cálculo das taxas de esforço com cenários de taxas de aumento até 3%, prevendo justamente o cenário em que nos encontramos agora. Isto faz com que os créditos atuais sejam testados num cenário de taxas próximas de 7% (4% Euribor +3% Cenário subida = 7%) o que inviabiliza muitos dos pedidos de crédito.

As declarações no início de julho da Vice Governadora do Banco de Portugal antecipam já uma alteração: “Faz sentido revermos a recomendação macroprudencial. Estamos a olhar no sentido de vermos se baixa um pouco o choque extra. Quando, em 2018, se considerava mais [três pontos percentuais] sobre a taxa de juro, estávamos com taxas de juro muito baixas. A verdade é que subiram [quatro pontos percentuais] neste último ano”



Incertezas sobre o pacote “Mais Habitação” aumentam na discussão das propostas na especialidade.

Vão sendo conhecidas propostas de alteração (nomeadamente pelo Grupo Parlamentar do PS, logo com forte probabilidade de aprovação) que neste momento contemplam:

- A exclusão da concessão de Vistos Gold também para o investimento em Fundos de Investimento que invistam em Imóveis Residenciais.
- A necessidade da aprovação por unanimidade da Assembleia de Condóminos e entrega da respetiva Ata na Câmara Municipal aquando do pedido de novo registo de Alojamento Local.

No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração «por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício», quando na proposta do Governo se prevê que basta um quórum «de mais de metade da permissão do edifício». Após a assembleia de condóminos dar conhecimento da sua deliberação ao Presidente da Câmara Municipal produzindo efeitos no prazo de 60 dias após envio da deliberação.