



# infosiiimgroup

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

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Novembro - Dezembro 2023

**RE/MAX**  
SIIMgroup



## Ambiente político e estagnação europeia condicionam 1º semestre de 2024.

**Chegamos ao final do ano em plena instabilidade, o que é sempre negativo para o investimento:**

- Instabilidade legislativa com as alterações no Programa Mais Habitação na 1ª metade do ano, e novas alterações decorrentes da aprovação do Orçamento de Estado para 2024 um pouco à pressa e já em plena crise política.
- Tivemos também a rábula do subsídio prometido aquando da decisão de impedir a transição (adiada sucessivamente desde 2017) para o NRAU dos contratos anteriores ` entrada em vigor do RAU (14/11/1990). Anunciado com pompa, negado em “off” nas Reuniões com as Associações parecendo que no final sobraria a isenção em IRS e IMI para os imóveis objecto desses contratos. acabou por ser aprovada e promulgada já em vésperas de NATAL. Mais episódios nos números seguintes!
- A anunciada eliminação do Programa dos Residentes não Habituais teve mais tarde uma proposta de suavização da entrada em vigor... se não for a última. A diabolização deste programa por alguma esquerda acabou por vingar...os nossos concorrentes bateram as palmas.
- A Instabilidade Geopolítica, com o prolongar dos conflitos armados no Leste e no Médio Oriente vai somar-se aos efeitos nomeados anteriormente e contribuir para um arrefecimento dos Investidores

**Como ponto (ligeiramente) positivo:**

- A Assembleia da República rejeitou propostas de limitação (mais uma vez) da recuperação do efeito da inflação nas rendas, permitindo a sua indexação conforme prevista nos contratos.
- Foram alterados em 5% (valor muito abaixo da inflação acumulada no últimos dois anos) os escalões de cálculo do IMT.
- Foram aprovados os novos escalões das taxas Liberatória para rendimentos prediais

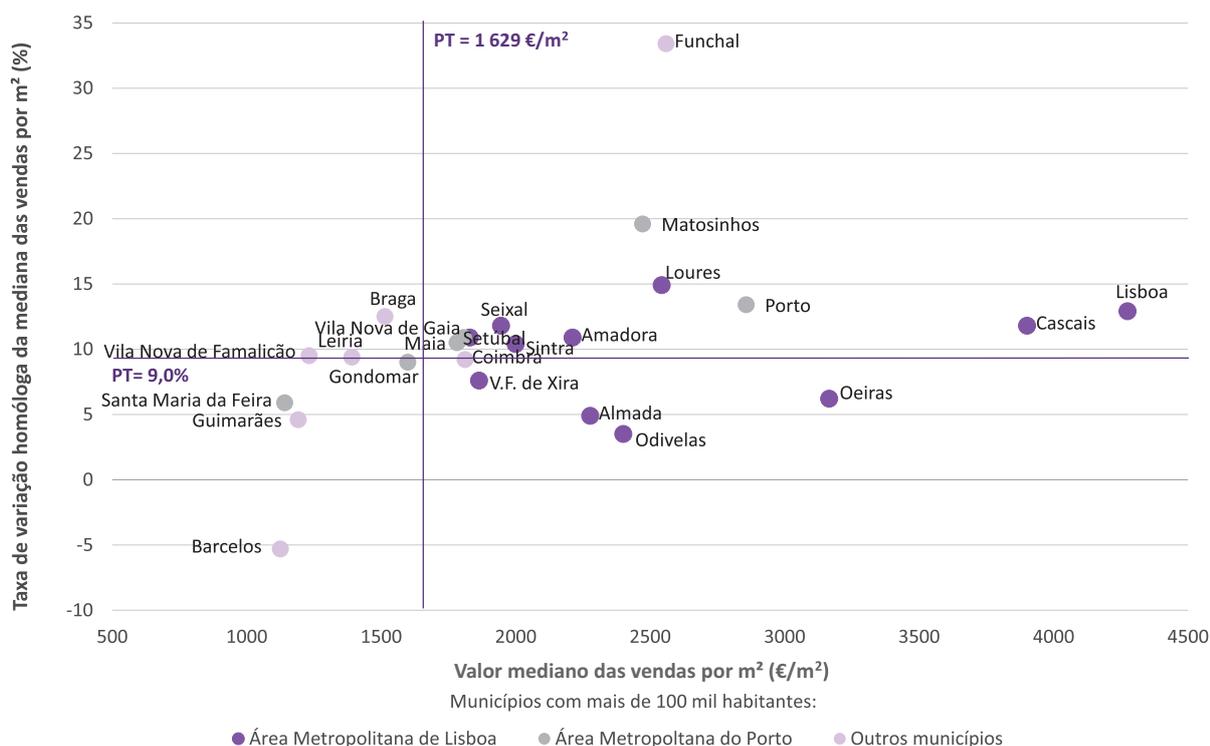
Duração do contrato	Regime Atual	Regime Novo
Até 2 anos	28%	25%
3 a 5 anos	26%	25%
Entre 5 e 10 anos	23%	15%
Entre 10 e 20 anos	14%	10%
Superior a 20 anos	10%	5%



## Evolução de preços estabiliza nas periferias das Áreas Metropolitanas

Após quase 2 anos em que os preços dos concelhos à volta da AML e AMP aumentaram a ritmo muito superior ao “centro”, a variação homóloga e do 2º trimestre vs 1º trimestre de 2023 indicam uma harmonização do aumento de preços. Matosinhos, com um aumento do dobro da média, foi uma exceção (fonte INE).

### Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºT 2023



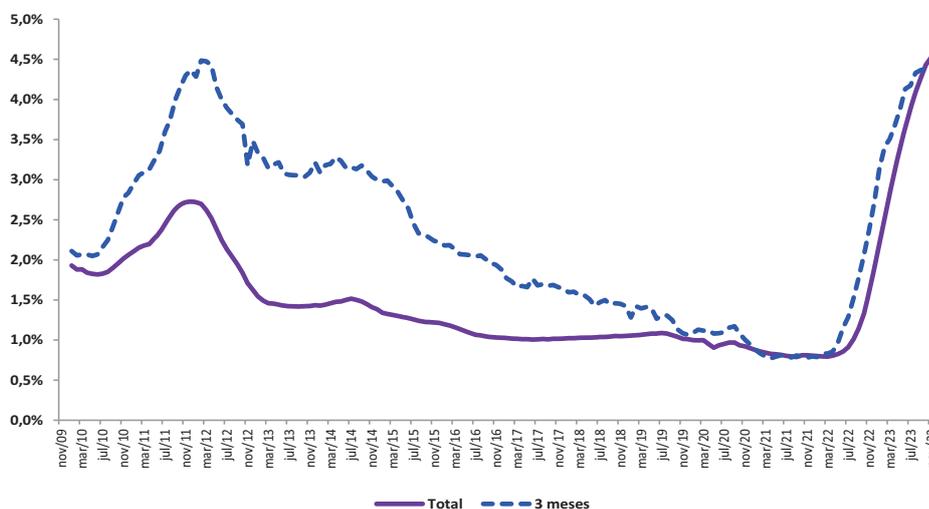
Já no 3º trimestre de 2023, Lisboa continuou a valorizar-se (variação homóloga 6,4% fonte CI) embora a nível inferior aos restantes concelhos da AML (> 10%)



## Crédito mais caro mas procura estável

A taxa de juro implícita no crédito à habitação subiu para 4,524%, valor superior em 9,1 p.b. face ao registado no mês anterior, sendo o mais elevado desde março de 2009. Note-se que, pelo sexto mês consecutivo, os aumentos da taxa de juro implícita têm vindo a ser progressivamente menos intensos. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi de 4,366%, o que traduz uma descida de 1,4 p.b. face ao mês anterior, pela primeira vez desde março de 2022.

### Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos Contratos



Apesar disso, o indicador avançado do volume de crédito continua a mostrar bastante resiliência ao aumento das taxas.

### Número de Avaliações Bancárias





## Procura nos novos Empreendimentos em Lisboa continua alta, Avenidas Novas lideram intenções de novos fogos em projeto.

Segundo a Confidencial Imobiliário, dos 1800 fogos a requerer licenciamento em Lisboa (8.800 na AML), 480 são nesta freguesia de Lisboa. Projetos em construção neste momento encontram-se o Vértice, junto ao Campo Pequeno (> 90 fogos), DUUO na praça de Espanha (140) e o projeto (279) nos terrenos da antiga Feira Popular para além de outros de menor dimensão.

Se acrescentarmos a estes projetos de iniciativa privada os fogos em construção na zona de Entrecampos de arrendamento acessível (> 150) e residências de estudantes junto ao ISCTE, verificamos que esta zona da cidade é das mais dinâmicas atualmente.

Em relação a outras zonas da cidade, de assinalar o bom ritmo dos projetos da Vic Properties / Prata Riverside /em Marvila (350 concluídos e > 500 até ao final de 2026) e Solyd /Altear (>500 fogos 10 edifícios já construídos). Ainda na Alta de Lisboa arrancou o Lisbon Heights, localizado numa antiga quinta no Lumiar, que ocupará uma área de cerca de 20.000 metros quadrados e inclui apartamentos e 13 moradias num total de 95 fogos.

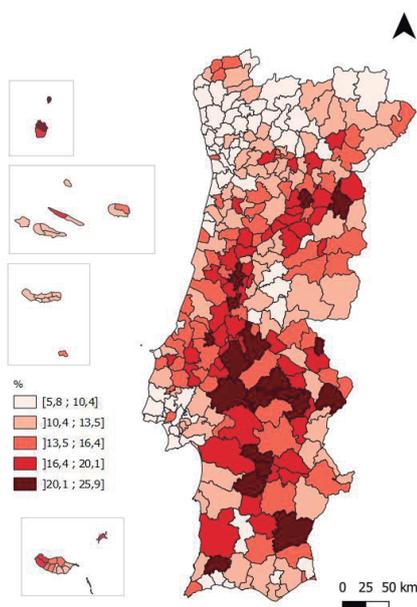
Por força do dinamismo gerado por estes e outros empreendimentos, os valores médios de transação nas freguesias de Lisboa registam comportamentos surpreendentes, com os preços médios de Marvila / Beato a aproximaram-se muito do Parque das Nações.



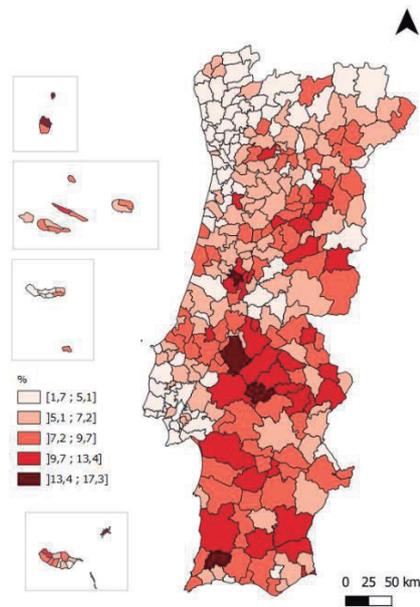
## Medida de apoio aos Senhorios deu origem ao maior estudo sobre as características dos contratos de arrendamento em Portugal

Em <https://www.portaldahabitacao.pt/publicacoes-e-estudos> podemos encontrar o estudo encomendado pelo Governo ao IHRU e de leitura obrigatória para quem quer ter um panorama completo do estado atual do mercado de arrendamento (e não só). São **320 páginas** de cruzamento de dados entre diversas entidades (INE, AT, Câmaras) e em que foram agrupadas as classes de época de celebração do contrato disponibilizadas pelos Censos, tendo em conta os marcos legislativos mais significativos, a implementação do RAU, do NRAU e após o NRAU (2012). Assim, o **indicador época de celebração do contrato é agrupado em cinco classes**: anteriores a 1991; de 1991 a 2005; de 2006 a 2011; de 2012 a 2016, e de 2017 a 2021.

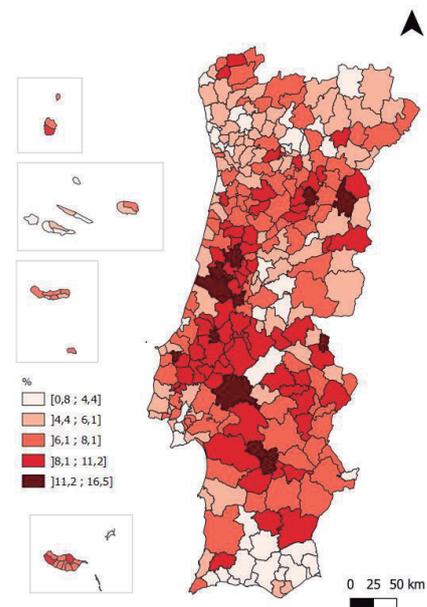
Proporção dos alojamentos familiares vagos (%) por município, 2021



Proporção dos alojamentos familiares vagos para venda ou arrendamento (%) por município, 2021.



Proporção dos alojamentos familiares vagos por outros motivos (%) por município, 2021.



Fonte: INE; Elaboração: OHARU.