

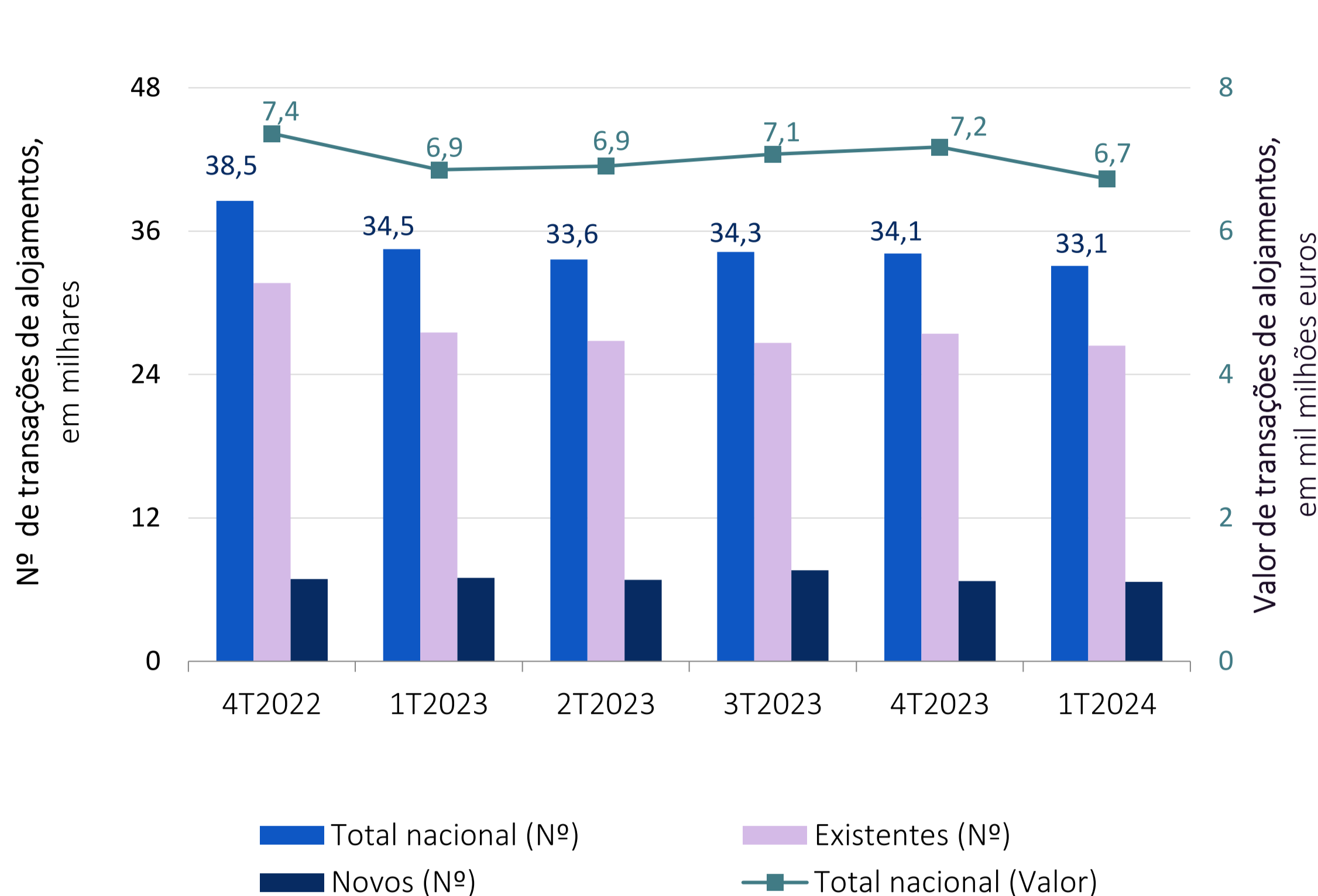
TENDÊNCIAS

Atuais do mercado imobiliário.



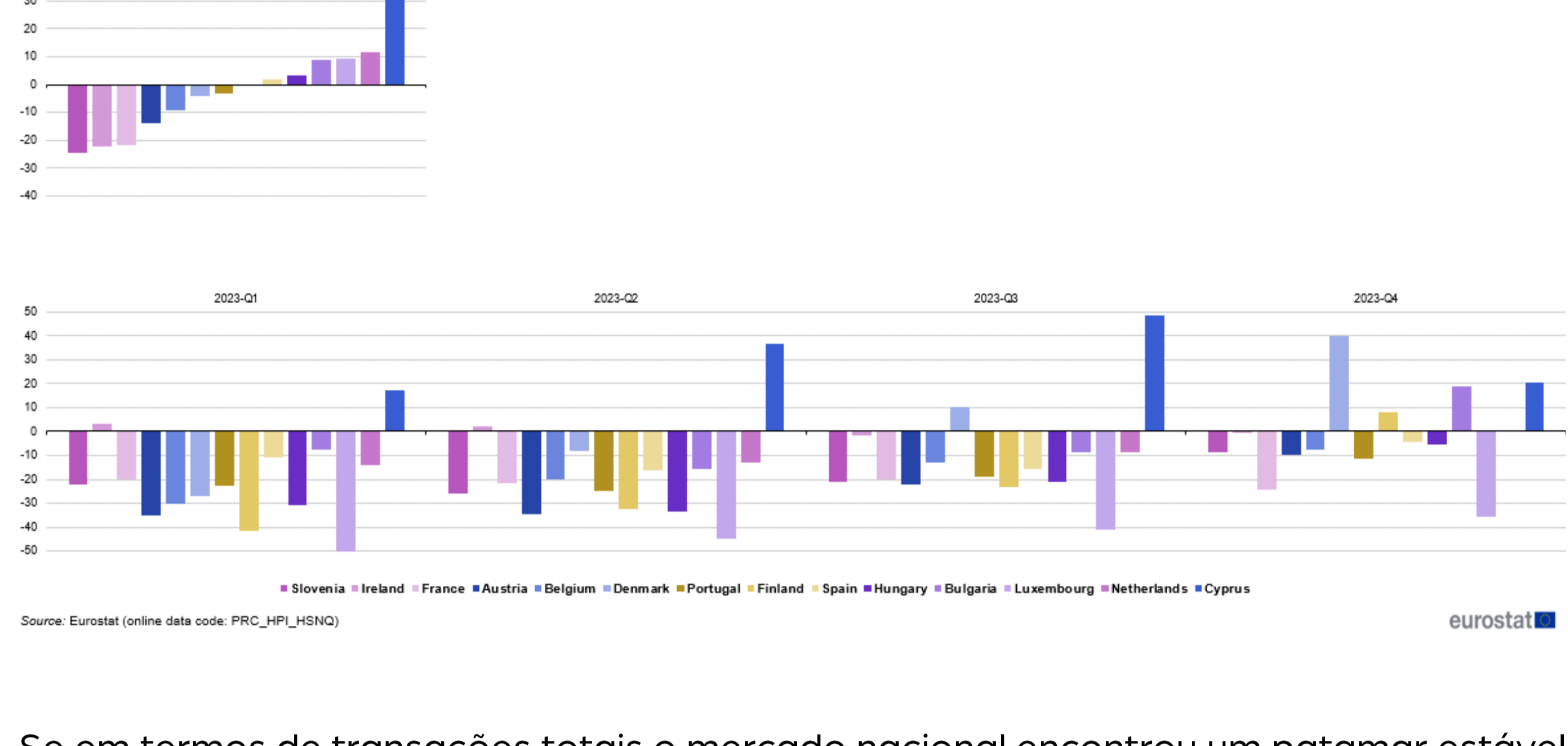
No 1º trimestre de 2024 o nº de transações de alojamentos em Portugal diminuiu 4% em termos homólogos e 24% face ao trimestre homólogo de 2022.

Esta tendência não destoou do comportamento generalizado no espaço europeu onde se notou uma forte quebra ao longo de 2023 e um abrandamento da mesma no 1º trimestre de 2024.



Alojamentos transacionados trimestralmente

Taxa anual de troca, 2024-Q1 e 2023-Q1 para 2023-Q4



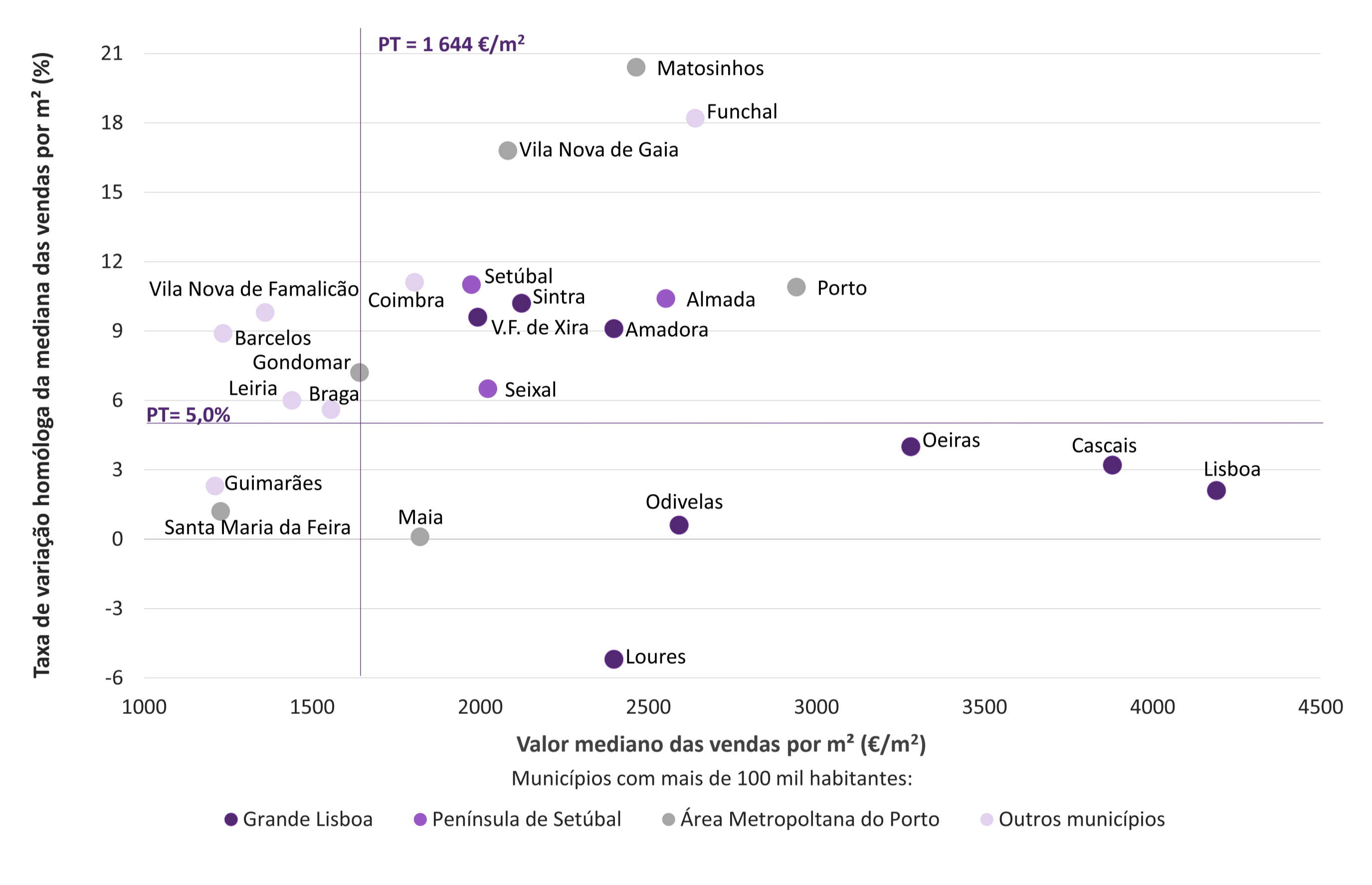
Se em termos de transações totais o mercado nacional encontrou um patamar estável nos últimos trimestres, já no que respeita às compras por não residentes houve pela 1ª vez uma quebra no segmento dos Não Residentes fora do espaço Europeu. A instabilidade política e o fim do programa de RNH no final de 2023 poderá ter sido a alavanca desta quebra.

Período	Domicílio fiscal do comprador								Total NR	
	TOTAL		Território Nacional		União Europeia		Restantes países		Valor (10º euros)	Nº
	Valor (10º euros)	Nº	Valor (10º euros)	Nº	Valor (10º euros)	Nº	Valor (10º euros)	Nº	Valor (10º euros)	Nº
1T2019	5 261 090	36 954	4 687 770	34 814	386 324	1 554	186 996	586		
2T2019	5 414 806	36 681	4 829 218	34 524	366 516	1 554	219 072	603		
3T2019	5 800 028	39 554	5 224 456	37 303	382 608	1 640	192 964	611		
4T2019	6 136 268	41 676	5 523 805	39 413	369 930	1 594	242 533	669		
1T2020	5 785 538	36 399	5 174 346	34 347	313 328	1 307	297 864	745		
2T2020	4 125 502	26 379	3 787 735	25 209	159 241	654	178 526	516		
3T2020	5 427 603	35 596	4 862 139	33 620	337 856	1 311	227 608	665		
4T2020	6 098 441	39 139	5 504 167	37 083	338 217	1 359	256 057	697		
1T2021	5 595 240	34 614	5 164 353	33 155	208 215	833	222 672	626		
2T2021	6 933 006	41 736	6 385 013	40 023	245 002	960	302 991	753		
3T2021	7 345 978	43 447	6 574 757	40 989	318 638	1 316	452 583	1 142		
4T2021	8 225 207	45 885	7 088 832	42 592	374 368	1 448	762 007	1 845		
1T2022	8 081 797	43 544	7 237 374	40 988	379 725	1 435	464 698	1 121	10%	6%
2T2022	8 287 705	43 607	7 303 238	40 824	452 747	1 555	531 720	1 228	12%	6%
3T2022	8 051 492	42 223	7 121 994	39 456	420 749	1 486	508 749	1 281	12%	7%
4T2022	7 362 219	38 526	6 503 920	35 910	368 694	1 336	489 605	1 280	12%	7%
1T2023	6 857 332	34 493	5 983 540	32 001	363 245	1 269	510 547	1 223	13%	7%
2T2023	6 904 628	33 624	6 033 270	31 089	349 238	1 174	522 120	1 361	13%	8%
3T2023	7 072 380	34 256	6 170 855	31 515	335 350	1 349	566 175	1 392	13%	8%
4T2023	7 174 277	34 126	6 255 873	31 503	343 577	1 233	574 827	1 390	13%	8%
1T2024	6 730 533	33 077	6 033 535	31 010	263 344	989	433 654	1 078	10%	6%

Fuga dos Europeu acentua-se (RNH?)
Não Residentes fora da EU pela 1ª vez com Quebra

Retorno aos níveis de 2021...

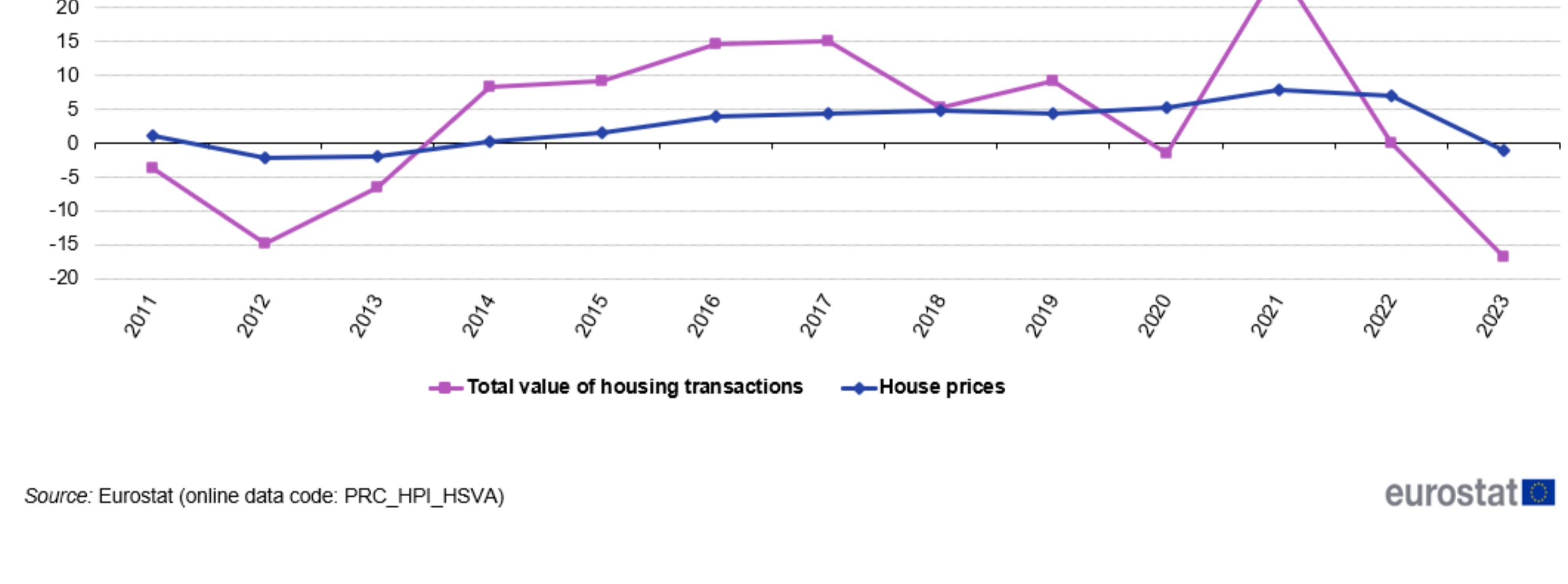
Este efeito da quebra na procura por não residentes colocou também menor pressão sobre o valor da renda em Lisboa que apresentou um dos crescimentos homólogos mais fracos entre os principais municípios.



Apesar da forte quebra no nº de vendas em 2023/2024 não existe efeito preço assinalável, mantendo-se Lisboa com um crescimento mais fraco e outras zonas do País (mais atrasadas na curva dos últimos 5 anos) ainda em forte crescimento.

Valor transacionado e preços das casas na zona Euro

Média anual de variação, 2011-2023



Este comportamento dos preços foi de certa forma uniforme ao longo de todo o espaço do Euro na última década, ao longo da qual foi sempre positivo, pese embora grandes flutuações no número de transações.



Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho

Estabelece as condições em que o Estado pode prestar garantia pessoal a instituições de crédito com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria e permanente a jovens até aos 35 anos.

A garantia pessoal do Estado, referida no artigo anterior, pode ser concedida a instituições de crédito quando se encontrem reunidas, cumulativamente, as seguintes condições para a primeira transação de habitação própria e permanente:

- a) O(s) mutuário(s) do contrato tenha(m) entre 18 e 35 anos de idade e domicílio fiscal em Portugal;
- b) O(s) mutuário(s) do contrato usufrua(m) de rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares
- c) O(s) mutuário(s) do contrato não seja(m) proprietário(s) de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional;
- d) O(s) mutuário(s) do contrato nunca tenha(m) usufruído da garantia pessoal do Estado ao abrigo do presente decreto-lei;
- e) O valor da transação não exceda € 450 000,00;
- f) A garantia pessoal do Estado não ultrapasse 15 % do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano;
- e g) A garantia pessoal do Estado se destine a viabilizar que a instituição de crédito financie a totalidade do preço de transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano.