

## FUNDAÇÃO FRANCISCO MANUEL DOS SANTOS LANÇA ESTUDO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL

- Estudo pretende compreender os factores que determinaram a evolução dos preços e das rendas no mercado imobiliário português, ao longo dos últimos anos;
- Estudo analisa o impacto do arrendamento local no mercado imobiliário, a evolução do mercado de arrendamento nas cidades portuguesas e a forma como o aumento dos preços no centro das cidades se alastrou aos concelhos adjacentes;
- Coordenado por Paulo M. M. Rodrigues, o estudo conta com uma equipa alargada de reputados economistas, entre os quais Susana Peralta e Luís Aguiar-Conraria.

Qual a importância do mercado imobiliário para a economia portuguesa? Quais os factores que podem contribuir para os preços da habitação em Portugal? São mais ou menos elevados quando comparados com outros países da Europa? Qual o impacto da proibição de registos de alojamento local em Lisboa? Para responder a estas e outras questões, a Fundação Francisco Manuel dos Santos apresenta, hoje, o estudo «O Mercado Imobiliário em Portugal», que inclui uma análise detalhada das várias dimensões deste mercado até ao início de 2020.

No estudo, coordenado pelo economista Paulo M. M. Rodrigues, constata-se que:

### Os preços das casas aumentaram nos últimos anos

- Entre 1989 e 2007, os preços da habitação em Portugal cresceram, em média, menos de 1% ao ano. Desde a crise de 2008, e até 2020, o aumento anual foi, em média, de 1,5%. Contudo, a evolução foi altamente diferenciada ao longo da última década, com os preços da habitação a descerem 4% entre 2008 e 2013, e a acelerarem mais de 6% entre 2014 e 2020.
- O aumento dos preços não se cinge apenas aos centros de Lisboa e Porto, estendendo-se, também, aos concelhos envolventes. Na área Metropolitana de Lisboa, os concelhos de Sintra, Mafra, Cascais e Oeiras apresentam o maior efeito de contágio relativamente à subida de preços. Apesar de se verificarem, também, efeitos de contágio na área Metropolitana do Porto, estes registam-se em menor intensidade do que na Área Metropolitana de Lisboa;

- Os preços reais da habitação foram determinados, em grande parte, pelos seguintes factores: em primeiro, pelo rendimento disponível *per capita*; seguido da taxa de juro do mercado monetário a três meses; a população activa; e, por último, pelo investimento residencial. Contudo, constatou-se que, a partir do segundo trimestre de 2016, os preços reais da habitação cresceram mais rápido do que estes factores.

#### O número de casas aumentou, mas o arrendamento diminuiu

- No universo das residências habituais, a habitação própria permanente cresceu de 45,1% para 73,2% e o arrendamento caiu de forma acentuada dos 48% para 19,9%, entre 1960 e 2011.
- Em 2017, em Portugal, a percentagem de famílias com mais do que uma habitação que arrendava qualquer das habitações secundárias era de 13,4%, enquanto na Zona Euro, este valor atingia os 41,4%.

#### A proibição de novos registos de alojamento local reduziu o preço das casas nas zonas afectadas

- Após a implementação da proibição parcial de novos registos em Lisboa, venderam-se menos cerca de 20% de casas e houve uma redução de 9% dos preços dos imóveis nas zonas onde a proibição entrou em vigor;
- Apesar dos efeitos consideráveis do turismo e do alojamento local de curta duração no mercado imobiliário, estes fenómenos não parecem ser suficientes para explicarem, por si só, o aumento dos preços da habitação.

Embora as tendências do mercado imobiliário no período pré-Covid-19 tenham sido claras, os autores ressaltam que existe ainda incerteza em relação à dinâmica que se irá assistir no período pós-Covid.

O vídeo de apresentação do estudo «O Mercado Imobiliário em Portugal» está disponível [aqui](#). O estudo completo e o seu resumo podem ser consultados [aqui](#).



**Para esclarecimentos adicionais:**

Manuel Louro | 918 881 124 | [manuel.louro@ilma.pt](mailto:manuel.louro@ilma.pt)

Maria Roquete | 962 068 300 | [mariaroquete@ilma.pt](mailto:mariaroquete@ilma.pt)

Maria João Soares | 914 237 487 | [mjsoares@ilma.pt](mailto:mjsoares@ilma.pt)