

**Exm.º Senhor
Dr. Carlos Santos Silva
Coordenador do Grupo de Trabalho –
- Contratos de Crédito à Habitação –
(Comissão de Orçamento, Finanças e Administração
Pública)**

Lisboa, 16 de Julho de 2012.

Assunto: Grupo de Trabalho – Contratos de Crédito à Habitação – Contributos APEMIP.

Exm.º Senhor,

No âmbito da N/ carta datada de 2 de Julho e da resposta de V.ªs Ex.ª datada de 6 do mesmo mês, venho por este meio enviar, imediatamente abaixo, os meus contributos sobre a matéria em assunto.

A sociedade portuguesa atravessa, hoje, um período financeiro conturbado que acarreta insegurança, descontentamento e precaridades contratuais.

No setor imobiliário as dificuldades são sentidas com uma intensidade reforçada, já que decorrem não só dos tempos difíceis, mas também de medidas direcionadas especificamente ao setor que se sente agora alvo das mais variadas políticas de restrição.

No caso concreto do crédito à habitação, importa recordar que tivemos um regime que, durante 50 anos, promoveu a compra de imóveis, quer através de incentivos fiscais, quer através da fácil concessão de créditos destinados à construção e à aquisição de habitação própria e permanente ou de habitação secundária.

A aquisição de casa própria tem sido aliás um traço característico do mercado imobiliário nacional, como resulta claro do estudo em anexo (anexo 1), e que reflete que 73,5% da população portuguesa é proprietária da casa que habita – Somos um país de proprietários.

O facilitismo do crédito bancário para a compra de habitações gerou o excessivo endividamento de muitas famílias que agora, numa conjuntura bem menos favorável, se deparam com dificuldades ou com a incapacidade em honrar os compromissos assumidos.

Foi aliás reconhecendo esta situação que o Banco de Portugal emitiu um documento informativo sobre “Crédito à Habitação – Contratar, reembolsar e renegociar o seu

empréstimo (novas regras)", do qual se realça a parte tutorial sobre "como renegociar as condições do empréstimo".

Mas isto, tal como a maioria das iniciativas legislativas apresentadas, é manifestamente insuficiente e o facto é que nos encontramos a assistir à entrega massiva de milhares de imóveis à banca como forma de pagamento de dívidas. São dações em pagamento que podem desvirtuar o mercado imobiliário, prejudicando ainda mais o seu normal desenvolvimento e piorando as já difíceis condições de mercado existentes, e que terão sérias repercussões nos vários agentes económicos.

A forte desvalorização dos imóveis afetará aqueles que se encontram em incumprimento, mas também todas as famílias e entidades que detêm património imobiliário, destruindo uma parte significativa da poupança nacional, durante muitos anos aplicada em ativos imobiliários - trata-se da riqueza das famílias e do país.

A espiral de descrédito vai fomentar a perda generalizada de património a favor das entidades bancárias e conduzir-nos a um trágico desfecho económico, num país em que o crédito à habitação concedido representa 89% do crédito total concedido pelo sistema bancário às famílias.

E disto o Banco de Portugal começa a ter consciência ao declarar que teme que "(...) *uma generalização da dação em cumprimento no crédito à habitação provoque um efeito devastador na economia. Por isso pede que a entrega da casa ao banco para saldar a dívida seja uma solução de 'último recurso' e com regras rígidas e claras.*" (Declaração transcrita do Diário Económico Online de 12 de Julho).

Estas preocupações têm uma lógica e um alcance que ultrapassa as dificuldades específicas de quem depende dos bancos para pagar os seus imóveis. Se o setor imobiliário português cair em descrédito, não recuperará nem a curto, nem a médio prazo, e a maioria das entidades bancárias, que já sentem a pressão conjuntural imposta pela situação económica e pela troika, não vão conseguir aguentar. Só o investimento do setor financeiro em crédito à habitação é de cerca de 114 mil milhões de euros, o que para a dimensão do nosso país podemos considerar elevado.

A compreensão desta situação é essencial para a cabal resolução dos problemas instalados, e para isto tenho alertado vezes sem conta através de artigos de opinião que são publicados na imprensa nacional há já cerca de 3 ou 4 anos, cuja amostra já tive oportunidade de remeter em carta anterior.

Um imóvel ao ser entregue para pagamento da dívida do crédito à habitação, torna-se propriedade da entidade bancária mutuante que o aliena nas condições que entender, para se ver ressarcida do valor que ficou em falta para pagamento da dívida contraída.

Isto quer dizer que a entidade bancária não tem de vender o imóvel pelo valor de mercado e sim por um valor mínimo que garanta o valor do empréstimo, normalmente abaixo do primeiro.

Isto concorre diretamente com quem desenvolve a atividade de promoção, construção e de mediação imobiliária, já que passam a ser disponibilizados imóveis a preços muito inferiores aos de mercado, impedindo que os profissionais do setor imobiliário escoem o respetivo produto e com isto, assegurem o pagamento das suas próprias dívidas. Estes profissionais passam assim também a correr o risco de, eles próprios, entregarem os imóveis aos bancos como forma de saldarem as dívidas existentes.

A este ritmo e já não desenvolvendo a grave questão da concorrência, os Bancos ficarão com uma carteira de imóveis que serão vendidos a preços desvirtuados e que prejudicam particulares, empresas do setor e o próprio Estado, já que haverá menos transações, as que há são de menor valor, gerando menos impostos, e os desempregados que forçosamente surgirão, passam a ser encargo do Estado.

E é aqui que normalmente há espaço para o tema da captação de investimento estrangeiro. Um tema muito importante, mas que, neste setor, tem uma fragilidade enorme. É que todo o potencial do nosso país poderá ser desacreditado, descredibilizado. E mesmo sem 'bolha imobiliária' como a que se registou em Espanha, na Irlanda ou nos Estados Unidos da América, o facto é que os preços dos imóveis serão forçados a descer muito abaixo do necessário e sobretudo muito abaixo do custo e da qualidade construtiva a que nos habituámos em Portugal.

Portugal passou ao lado do boom imobiliário verificado noutros países entre 2000 e 2007 e os dados comparativos que apresentamos no documento anexo (anexo 2), refletem que o mercado imobiliário do nosso país tem condições muito mais atrativas do que as apresentadas por outros países europeus.

As atrativas potencialidades de Portugal, têm conduzido a que fundos de investimento estrangeiro estejam a ser criados com o objetivo de comprar imóveis portugueses a preço vulgarmente denominado "de saldo" e que prometem garantir aos investidores uma rentabilidade de cerca de 20% a 30%. Em 5 anos prometem assim lucros incomparáveis, através da exploração do nosso mercado em condições nada benéficas para a economia do nosso país.

Há empresários que não passam de especuladores e que estão a tentar explorar o imobiliário e a economia portuguesa, mas à custa da nossa desgraça.

Serão, aliás, abordagens como esta que, alimentando-se do descrédito do nosso mercado, poderão, pela sua dimensão, provocar uma 'bolha imobiliária' em Portugal.

Importa recordar que os preços praticados no mercado imobiliário português são dos mais acessíveis da Europa, apresentando uma qualidade construtiva muito mais elevada e condições de atração de turismo que poucos países conseguem apresentar, conforme consta do documento anexo (anexo 3). E isto tem de ser desenvolvido e não descreditoado.

A dação em pagamento tem de ser uma última instância após vários processos de negociação. Tem de funcionar excecionalmente, tendo sempre a consciência de que cada imóvel entregue em dação gera um problema maior que afetará toda a economia.

É para esta questão que tenho vindo a alertar diretamente os bancos e o poder político. Para que interviessem atempadamente nestas matérias, numa tentativa de evitar a atual situação. Isso não aconteceu e agora terá que se agir com vigor, rigor e perceção de que a economia portuguesa depende de uma visão de conjunto para resolução do problema instalado. Os dados que a APEMIP publicou sobre o incumprimento no primeiro trimestre deste ano, confirmam as preocupações que aqui reforço existirem (anexo 4).

Os bancos têm de ser impelidos a renegociar, a atender a circunstâncias de mercado, a respeitar os preços médios praticados e a cooperar com os clientes na procura de soluções alternativas.

E tem que haver um regime legal que imponha este tipo de atuação, ou os bancos terão o impulso natural de defender, em primeiro lugar, o próprio património, defesa que passará pela venda do património que entretanto lhe for entregue em dação, a preços que ficam longe de se aproximar dos de mercado. Isto porque em nome da securitização, terão de assumir os valores inerentes ao grau frustrado de risco dos créditos concedidos.

Em última análise, a desvalorização do património imobiliário português, provocada pela venda de bens imóveis pelos bancos, abaixo do valor de mercado, poderá levar a que proprietários com possibilidade de cumprirem o pagamento do seu crédito à habitação, ao verificarem que o imóvel adquirido teve uma elevada desvalorização, deixem de o fazer e entreguem os imóveis aos bancos em dação em pagamento.

Será esta banalização da entrega de imóveis em dação em pagamento que fará com que a banca fique com um stock de ativos imobiliários, que não está apta a gerir, para escoar no mercado a preços "de saldo", devendo esta hipótese ser impedida, em prol não só do setor imobiliário, mas também do setor financeiro, e, por inerência, da própria Economia do país.

A renegociação dos créditos já existentes tem de passar pela redução do spread, pela alteração do prazo do indexante, pela alteração do regime da taxa de juro (variável para fixa, por exemplo) e pelo aumento do prazo dos empréstimos.

A redução do spread vai acarretar a diminuição da prestação mensal, a alteração do prazo do indexante permite uma revisão mais ou menos frequente da taxa de juro, a alteração do regime da taxa de juro pode trazer menor volatilidade e o aumento do prazo do empréstimo

prolongará o tempo de reembolso, aumentando o número de prestações mas diminuindo o valor de cada uma.

São estes parâmetros que têm de ser legalmente definidos, obrigando as entidades bancárias a considerar várias alternativas antes de declarar o incumprimento definitivo do contrato de crédito à habitação e a receber os imóveis em dação em pagamento.

Mas pode-se fazer mais. O que importa é que, em caso de não pagamento, sejam encontradas formas supletivas e transitórias para uma reestruturação de créditos que permitam às famílias e às empresas ultrapassar as dificuldades e continuar a desenvolver a economia nacional.

Têm de ser promovidas condições para que tais famílias e empresas possam ultrapassar a grave conjuntura com o mínimo de dificuldades, por forma a que a economia não seja ainda mais afetada.

O bem da nação tem que ser mais importante do que os interesses dos bancos.

A forma como estas renegociações e reestruturações serão implementadas, confiarei a esse Grupo de Trabalho coordenado por V.^ª Ex.^ª, por o considerar mais apto a fazê-lo.

Uma última palavra, em tom de desabafo, quanto ao arrendamento urbano que não será alternativa enquanto a carga fiscal não for revista. Será uma taxa liberatória de, no máximo 25%, que permitirá a um investidor saber qual a sua rentabilidade caso opte por arrendar, e só assim ponderará baixar o valor das rendas que vier a praticar.


Uma alteração à lei do arrendamento como a que se prevê entre em vigor, só trará segurança, mas não fará descer o valor das rendas.

Desta forma, um proprietário arriscará investir num imóvel arrendando-o, mas continuará a praticar rendas elevadas. Fá-lo porque não sabe qual a sua rentabilidade e sabe que, em caso de incumprimento, já pode despejar celeremente o respetivo arrendatário.

Sem a taxa liberatória tantas vezes reclamada, não haverá diminuição do valor das rendas e quem entregar o seu imóvel aos bancos como dação em pagamento, fica sem a alternativa de arrendar casa.

É esta a realidade a considerar e é para ela que solicito a devida atenção. Se olharmos bem à frente, chegaremos rapidamente à conclusão de que a questão dos contratos de crédito à habitação afeta toda a economia nacional.

Resta-me reiterar a minha disponibilidade para este ou outros assuntos semelhantes e apresentar os meus melhores cumprimentos,


Luis Carvalho Lima
Presidente da APEMIP

Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal

APEMIP - Estudos

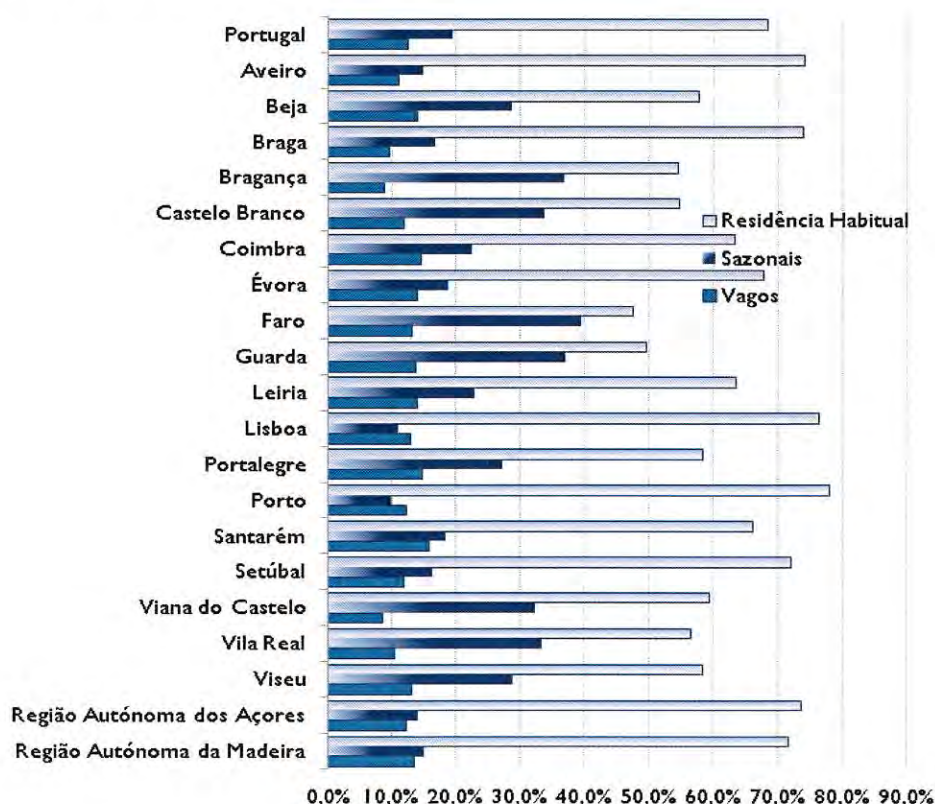
Arrendamento: Dinâmicas Censitárias

I. O Arrendamento: Dinâmicas Censitárias 2011 (Resultados Provisórios)

O Arrendamento assume-se cada vez mais como uma realidade estrutural, tendo em conta a envolvente económica nacional e os condicionamentos inerentes à mesma. Para melhor compreender este segmento de mercado, delineou-se neste capítulo um conjunto de indicadores construídos com base nos resultados provisórios dos censos de 2011.

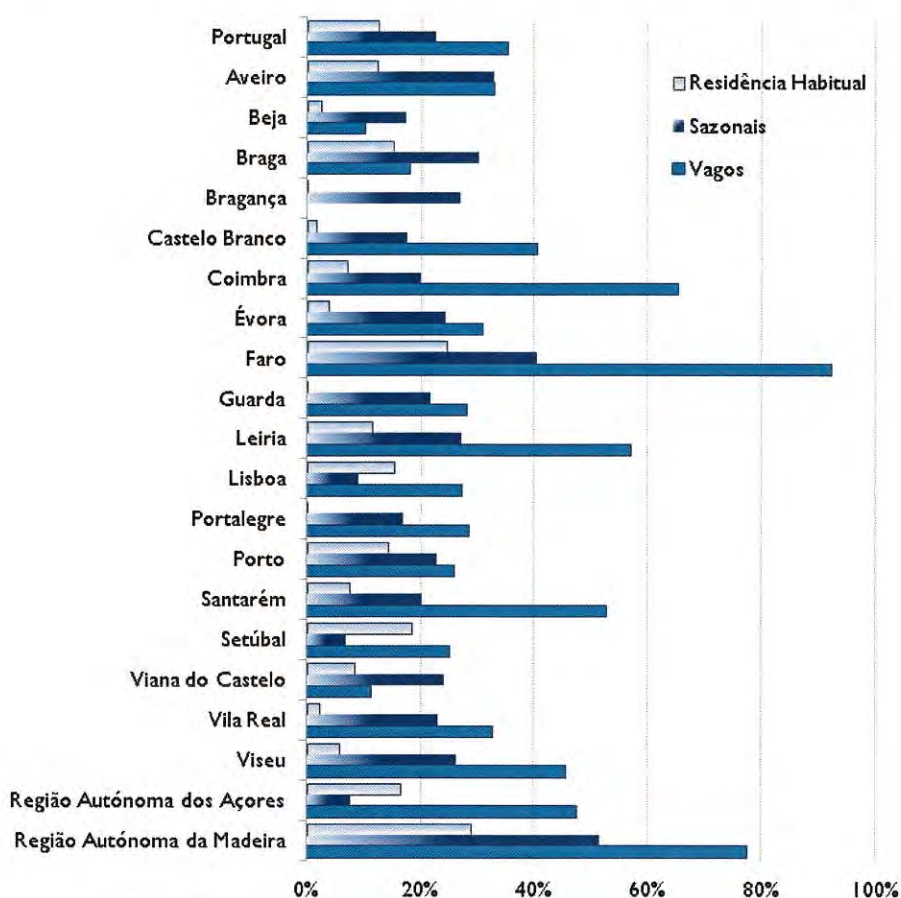
O parque habitacional nacional pode-se desagregar entre alojamentos de residência habitual, residência secundária e vagos. Em 2011 do total de alojamentos em Portugal, 4,0 milhões (68,2%) eram de residência habitual, 1,1 milhões (19,3%) de alojamento sazonal e 735 mil (12,5%) alojamentos vagos. Numa análise distrital, é interessante verificar, a relevância dos alojamentos de residência habitual em Lisboa (76,1%), no Porto (77,8%), em Aveiro (74,0%), Braga (73,6%) e R.A. Açores (73,6%). No que concerne a alojamentos secundários estes apresentam particular importância no parque habitacional dos distritos de Faro (39,4%), Guarda (36,9%), Bragança (36,8%), Castelo Branco (33,6%) e Vila Real (33,2%). No que concerne aos alojamentos vagos estes apresentaram em termos relativos uma preponderância no parque habitacional dos distritos de Santarém (15,8%), Portalegre (14,7%), Coimbra (14,6%), Beja (14,0%), e Leiria (13,9%). Tendo em consideração, o período censitário (1991 a 2001) e o actual (2001 a 2011), foi notório o crescimento de todo o tipo de alojamento (Residência Habitual, Secundário e Vagos), no entanto denotou-se particular relevância para os alojamentos secundários e vagos, quer no âmbito nacional, quer distrital.

Relevância da Forma de Ocupação dos Alojamentos no âmbito Distrital: Residência Habitual, Secundária, Vagos



Fonte: APEMIP|INE

Crescimento da Forma de Ocupação dos Alojamentos entre 1991 - 2001 e 2001 - 2011

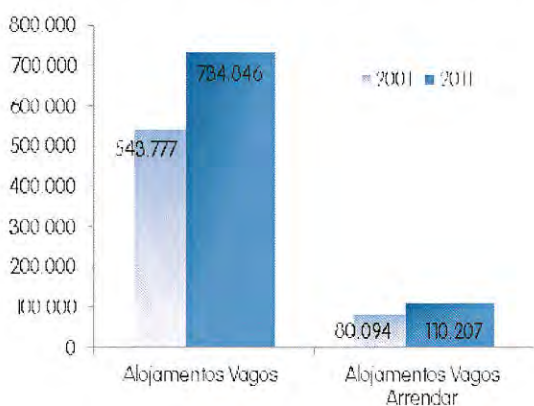


Fonte: APEMIP|INE

Como mencionado, o crescimento de alojamentos vagos no parque habitacional no âmbito nacional e distrital foi uma realidade como se pode observar no gráfico anterior. Entre os dois períodos censitários, o crescimento relativo desta variável foi de aproximadamente 35% no âmbito nacional, a nível distrital destacaram-se Faro, Coimbra e Leiria.

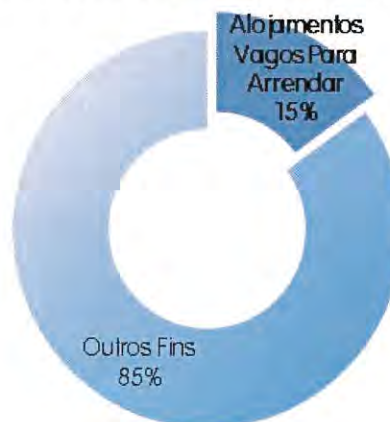
Desagregando os alojamentos vagos por tipo, de acordo com os resultados censitários é possível observar que do total de alojamentos vagos existentes no país, cerca de 15% inseriam-se nos designados alojamentos vagos para arrendar. Registou-se para este tipo de alojamento um crescimento médio de 37,6%, traduzindo-se em termos absolutos num aumento de 30 mil.

Número de Alojamentos Vagos e Vagos para arrendar



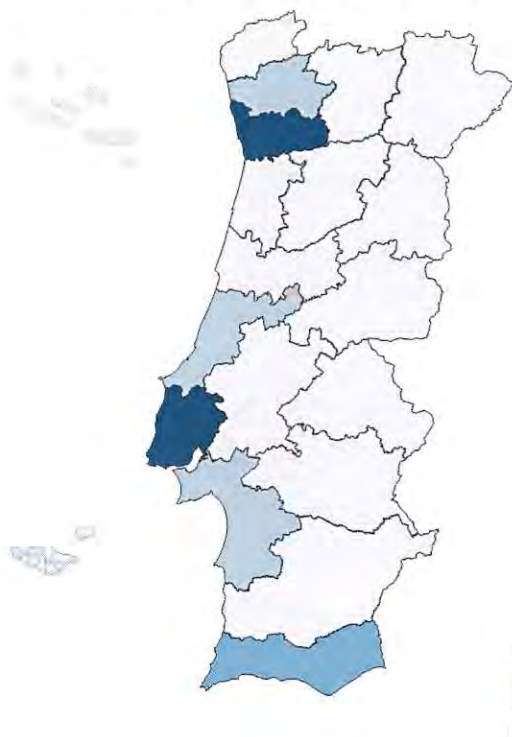
Fonte: APEMIP|INE

Forma de Ocupação dos Alojamentos Vagos 2011



Tendo por base de referência o ano de 2011, numa análise distrital, tendo em consideração a relevância dos alojamentos vagos para arrendar, esta variável teve particular incidência nos distritos urbanos de Lisboa (25%), Porto (15,4%) e Faro (11%). Elevando o nível de detalhe ao município, particular destaque para Lisboa, Porto e Sintra.

Relevância de Alojamentos Vagos para Arrendar: Análise Distrital



Relevância dos Alojamentos Vagos para Arrendar: Análise Concelhia

Municípios	Alojamentos Vagos Arrendar	Peso Nacional
Lisboa	10.903	9,9%
Porto	5.430	4,9%
Sintra	4.229	3,8%
Loulé	3.300	3,0%
Vila Nova de Gaia	2.433	2,2%
Braga	2.403	2,2%
Albufeira	2.204	2,0%
Cascais	2.168	2,0%
Loures	2.131	1,9%
Almada	2.030	1,8%
Resto do País	72.976	66,2%

Legenda:

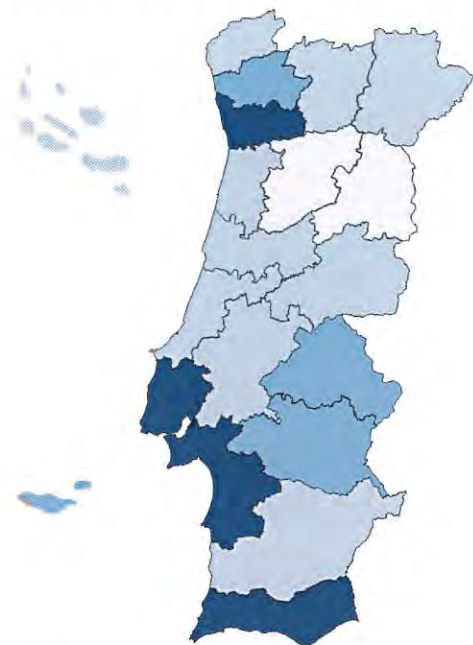
< 5%
[5% - 10%[
[10% - 15%[
≥ 15%

Fonte: APEMIP| INE

A aquisição de habitação própria tem sido um traço característico do mercado nacional. De facto, de acordo com os resultados provisórios dos Censos, três em quatro portugueses residiam em habitação própria, traduzindo-se em cerca de 73,5%. Não obstante, desde 2007, o mercado imobiliário, particularmente o segmento residencial têm assistido a uma mudança, aliado, entre outros factores, à crescente restritividade bancária, à diminuição do poder de compra, à crescente instabilidade no mercado de trabalho, essa mudança consubstancia-se na procura de alternativas, no qual surge o arrendamento.

No ano de 2011, 19,7% dos alojamentos de residência habitual estavam arrendados. Numa análise por distritos, é interessante verificar a relevância deste indicador à semelhança do anterior em Lisboa (27,8%), Porto (25,5%), Faro (20,2%) e Setúbal (20,1%). Dos dez municípios mais dinâmicos em termos de número de imóveis arrendados, destacam-se Lisboa, Porto e Setúbal. De facto são municípios com relevância particular, concentrando um densa malha urbana e populacional, sendo igualmente fortes pólos de concentração de emprego. A procura de imóveis para arrendamento, nestes municípios e cada vez mais em zonas periféricas com proximidade de centros urbanos são hoje uma realidade crescente.

Relevância de Alojamentos Arrendados : Análise Distrital



Top 10 Municípios por número de imóveis Arrendados em 2011

Municípios	Arrendamento ou Sub-Arrendamento	Representati-vidade - Regime Ocupação no Município
Lisboa	98.984	41,7%
Porto	42.962	43,5%
Sintra	29.624	20,8%
Vila Nova de Gaia	28.781	25,4%
Loures	22.904	28,9%
Amadora	21.720	30,3%
Cascais	19.455	23,9%
Almada	19.263	27,3%
Matosinhos	18.541	27,6%
Oeiras	16.445	23,2%
Resto do País	468.225	15,8%

Fonte: APEMIP|INE

Analisando com maior detalhe o arrendamento, mais concretamente a data de celebração dos contratos, é notório que este indicador, têm vindo a ganhar relevância, sobretudo na conjuntura actual. A instabilidade económico – financeira, com consequências no poder de compra das famílias e nas decisões da banca, que pendem progressivamente para a restritividade, tornaram o arrendamento uma escolha necessária. A data de celebração dos contratos de arrendamento, de acordo com os dados censitários, apresentaram uma maior relevância no período temporal compreendido entre o ano de 2006 a 2011 (46,9%), sendo esta realidade transversal a todas os distritos do País. Denotando-se, acompanhando as mudanças no âmbito legal, um rejuvenescimento deste mercado. No entanto de mencionar que uma franja considerável, de imóveis cerca de 33% no âmbito nacional, tem contratos celebrados até 1990, na sua generalidade associados às designadas rendas antigas.

Alojamentos Familiares Arrendados por Data de Celebração dos Contratos: Análise Distrital

	< 1975	1975 a 1986	1987 a 1990	1991 a 2000	2001 a 2005	2006 a 2011
Portugal	18,8%	10,8%	3,4%	8,4%	11,6%	46,9%
Aveiro	14,0%	9,4%	3,3%	8,7%	12,4%	52,2%
Beja	12,7%	9,3%	2,9%	7,6%	11,7%	55,9%
Braga	13,5%	11,9%	4,8%	11,2%	14,7%	43,9%
Bragança	4,8%	11,1%	4,1%	10,7%	14,6%	54,8%
Castelo Branco	17,2%	9,2%	4,2%	9,3%	13,6%	46,5%
Coimbra	16,8%	8,2%	2,9%	6,8%	10,9%	54,4%
Évora	20,9%	11,1%	4,2%	7,4%	10,0%	46,4%
Faro	10,8%	7,9%	3,5%	8,8%	11,6%	57,5%
Guarda	9,0%	9,0%	4,7%	11,4%	15,4%	50,4%
Leiria	12,3%	7,7%	2,8%	6,8%	10,1%	60,3%
Lisboa	22,7%	11,5%	3,1%	7,7%	10,4%	44,7%
Portalegre	16,5%	14,3%	4,9%	9,4%	12,9%	42,0%
Porto	21,3%	11,2%	3,5%	9,9%	13,1%	40,9%
Santarém	17,9%	9,9%	3,4%	6,8%	9,6%	52,4%
Setúbal	22,5%	13,2%	3,3%	5,9%	7,6%	47,5%
Viana do Castelo	9,2%	8,0%	3,2%	9,2%	13,9%	56,5%
Vila Real	9,0%	11,8%	3,6%	10,1%	16,0%	49,5%
Viseu	8,5%	6,7%	3,2%	9,1%	12,9%	59,7%
R.A.Açores	5,1%	3,6%	3,3%	7,0%	12,9%	66,2%
R.A.Madeira	18,0%	9,5%	3,9%	9,3%	14,5%	44,8%

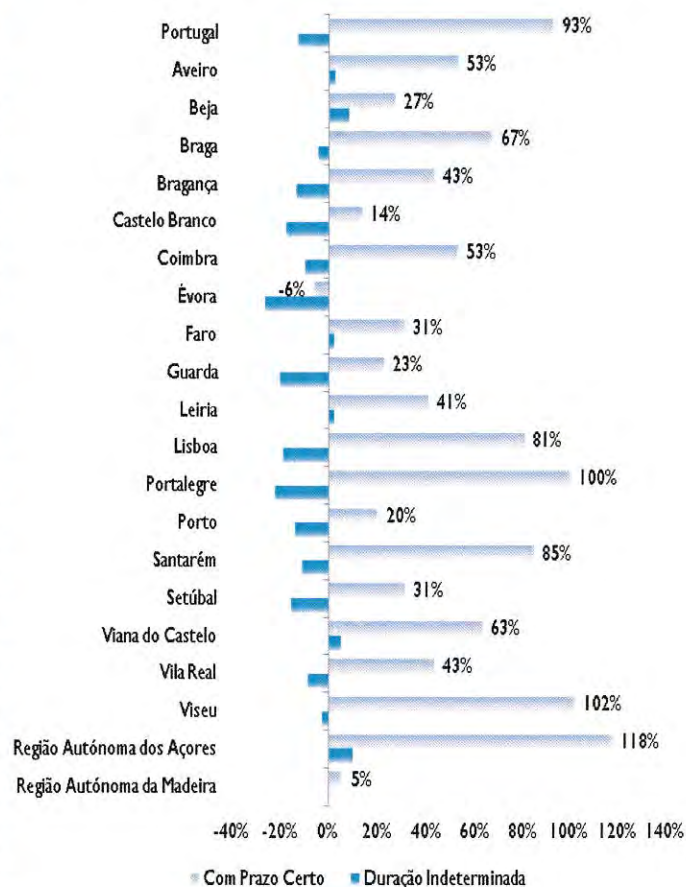
Fonte: APEMIP|INE

De mencionar que apesar do rejuvenescimento do mercado de arrendamento, este é ainda um mercado com pouca maturidade. Por um lado, parece ser um facto, neste último decénio o aumento dos contratos a prazo certo no âmbito nacional e na generalidade dos distritos, por outro a representatividade de alojamentos com duração indeterminada é ainda elevada, estando estes na sua maioria associados a rendas com valor de mercado incipiente.

Representatividade dos Alojamentos de Residência Habitual Arrendados por tipo de contrato

	Prazo Certo	Duração Indeterminada	Renda Social ou apoiada	Sub-arrendamento
Portugal	33,5%	56,5%	8,2%	1,8%
Aveiro	35,7%	56,9%	5,7%	1,7%
Beja	21,4%	67,6%	6,5%	4,4%
Braga	31,6%	62,7%	4,0%	1,8%
Bragança	23,9%	63,9%	10,1%	2,1%
Castelo Branco	24,9%	68,5%	5,3%	1,3%
Coimbra	36,0%	58,1%	4,1%	1,8%
Évora	30,1%	64,4%	4,0%	1,5%
Faro	38,2%	50,8%	7,1%	3,9%
Guarda	26,0%	70,4%	1,9%	1,7%
Leiria	40,1%	54,2%	3,9%	1,7%
Lisboa	36,4%	53,6%	8,5%	1,5%
Portalegre	23,9%	66,2%	7,8%	2,0%
Porto	29,3%	57,9%	11,4%	1,5%
Santarém	33,9%	60,7%	3,7%	1,7%
Setúbal	34,9%	55,8%	7,4%	1,9%
Viana do Castelo	42,0%	51,1%	5,7%	1,2%
Vila Real	28,6%	56,1%	13,6%	1,7%
Viseu	36,8%	56,4%	4,9%	1,9%
Região Autónoma dos Açores	25,2%	56,7%	13,8%	4,3%
Região Autónoma da Madeira	26,6%	48,1%	22,1%	3,3%

Varição dos Alojamentos de Residência Habitual Arrendados por Tipo de Contrato: Prazo Certo e Indeterminado (2001 e 2011)



Fonte: APEMIP/INE

Tendo por base análise os escalões de renda no âmbito nacional, comparando os dois períodos censitários, denotou-se um crescimento dos escalões mais elevados do valor de arrendamento. No entanto, é ainda bastante notório em 2011, uma significativa percentagem de imóveis com rendas inferiores a €100 (representavam aproximadamente 30,8%).

Analisando a realidade distrital, o intervalo de valores com maior relevância, sitiou-se entre os €200 a €300 e entre os €300 a €400. Dos distritos que apresentam em 2011 intervalos de valor com relevância inferior, destacaram-se o Porto (€35 - €100), Portalegre (≤€35), e a R.A. Madeira (≤€ 35).

Agregando o intervalo de valores de rendas até €100 e superior a €400, observa-se na generalidade dos distritos a relevância na ordem dos 30% para imóveis com rendas de escalão inferior (até €100). Os imóveis de valor superior a €400 apresentam particular incidência nos distritos de Lisboa (29,8%), Faro (25,2%) e Setúbal (21,1%).

Evolução da Relevância dos Alojamentos Arrendados por Escalão de Renda Mensal no Âmbito Nacional: 2001 e 2011



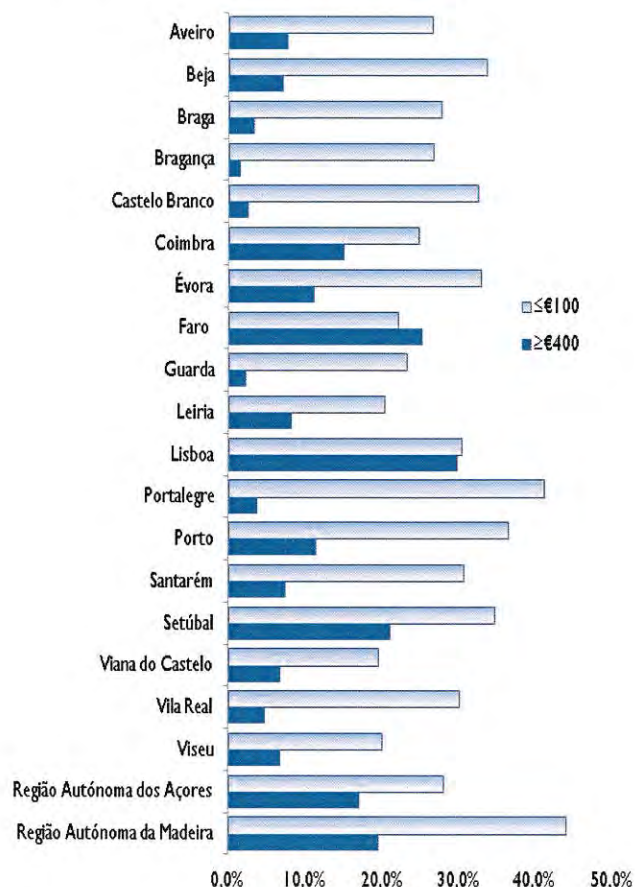
Fonte: APEMIP|INE

Intervalo de Valores mais Relevantes

Distritos	Intervalo de Valores Mais Significativo	
Portugal	20,3%	€300 a €400
Aveiro	26,7%	€ 200 a € 300
Beja	25,0%	€ 200 a € 300
Braga	30,2%	€ 200 a € 300
Bragança	33,4%	€ 200 a € 300
Castelo Branco	24,7%	€ 200 a € 300
Coimbra	23,1%	€ 200 a € 300
Évora	23,1%	€ 300 a € 400
Faro	30,0%	€ 300 a € 400
Guarda	28,6%	€ 200 a € 300
Leiria	29,8%	€ 300 a € 400
Lisboa	19,9%	€ 300 a € 400
Portalegre	23,5%	< € 35
Porto	19,8%	€ 35 a € 100
Santarém	23,9%	€ 300 a € 400
Setúbal	24,5%	€ 300 a € 400
Viana do Castelo	33,4%	€ 300 a € 400
Vila Real	25,8%	€ 200 a € 300
Viseu	27,8%	€ 200 a € 300
R. A. dos Açores	23,6%	€ 300 a € 400
R. A. da Madeira	22,4%	< € 35

Fonte: APEMIP|INE

Relevância Distrital dos Alojamentos Arrendados por escalões em 2011: ≤ €100 e ≥ €500



Focalizando a análise no tipo de arrendatários, mais concretamente no escalão etários dos arrendatários, é possível observar no âmbito nacional e distrital a relevância no grupo etário superior a 60 anos. A R.A dos Açores, apresenta-se como uma exceção em que a classe etária mais relevante é o que se insere dos 30 aos 39 anos. Não obstante a segunda classe etária arrendatária mais representativa na generalidade dos distritos em análise é igualmente a que se insere no grupo etário entre os 30 e os 39 anos, nos Açores a que varia entre os 40 e os 49 anos,

Distribuição percentual distrital dos Arrendatários, por Escalão Etário do Representante da Família

	<20 anos	20-29 anos	30-39 anos	40-49 anos	50-59 anos	≥ 60 anos
Portugal	0,3%	11,2%	17,6%	17,0%	17,0%	36,8%
Aveiro	0,4%	13,2%	19,6%	19,1%	17,8%	29,9%
Beja	0,6%	13,7%	21,2%	20,5%	14,2%	29,7%
Braga	0,3%	11,0%	18,9%	20,6%	20,1%	29,1%
Bragança	0,5%	16,0%	22,8%	19,3%	16,9%	24,5%
Castelo Branco	0,4%	12,3%	16,6%	15,6%	17,0%	38,1%
Coimbra	0,4%	15,0%	19,4%	16,5%	15,2%	33,5%
Évora	0,3%	9,4%	15,0%	15,5%	15,6%	44,3%
Faro	0,4%	12,6%	22,0%	20,9%	17,5%	26,6%
Guarda	0,3%	13,0%	22,4%	19,3%	16,7%	28,3%
Leiria	0,4%	14,7%	21,2%	18,2%	15,8%	29,7%
Lisboa	0,3%	10,6%	16,8%	15,1%	15,7%	41,5%
Portalegre	0,4%	8,9%	16,3%	17,2%	16,5%	40,7%
Porto	0,3%	9,8%	15,0%	17,2%	19,0%	38,8%
Santarém	0,4%	12,1%	18,2%	16,8%	15,9%	36,7%
Setúbal	0,3%	10,1%	15,8%	15,1%	16,0%	42,6%
Viana do Castelo	0,5%	14,6%	21,6%	19,1%	16,6%	27,5%
Vila Real	0,3%	13,7%	22,0%	19,3%	16,9%	27,8%
Viseu	0,5%	16,6%	23,5%	18,6%	14,4%	26,3%
R.A. Açores	0,5%	18,0%	29,0%	23,1%	14,6%	14,6%
R.A. Madeira	0,2%	9,4%	18,9%	20,0%	19,4%	32,1%

Fonte: APEMIP|INE

Analisando os alojamentos familiares arrendados de residência habitual em 2011, por dimensão da família, denota-se quer no âmbito nacional, quer distrital a incidência deste indicador nas famílias de menor dimensão, constituídas na sua maioria por dois elementos. As famílias de maior dimensão, sobretudo, as constituídas a partir de quatro elementos evidenciam uma representatividade inferior no que concerne ao arrendamento. Observa-se, que o arrendamento tende a aumentar para famílias de 1 a 3 elementos, e a ter menos representatividade nos agregados familiares de maior dimensão.

Representatividade dos alojamentos familiares arrendados por dimensão da família

	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 pessoas	≥ 5 pessoas
Portugal	26,5%	32,7%	21,2%	12,1%	7,4%
Aveiro	22,6%	33,0%	23,7%	13,1%	7,6%
Beja	26,2%	31,3%	21,9%	12,5%	8,1%
Braga	19,4%	29,9%	26,1%	16,9%	7,7%
Bragança	26,0%	30,9%	23,9%	13,6%	5,7%
Castelo Branco	28,8%	34,8%	21,0%	10,7%	4,7%
Coimbra	31,4%	33,9%	19,7%	9,8%	5,2%
Évora	31,0%	34,2%	18,9%	10,6%	5,3%
Faro	24,2%	31,2%	22,3%	13,8%	8,4%
Guarda	24,7%	31,4%	24,3%	13,7%	5,9%
Leiria	28,2%	33,4%	21,1%	11,4%	5,9%
Lisboa	30,1%	33,7%	18,6%	10,4%	7,3%
Portalegre	28,6%	31,1%	21,2%	12,2%	7,0%
Porto	23,9%	32,4%	23,1%	13,0%	7,6%
Santarém	27,6%	33,8%	20,5%	11,5%	6,5%
Setúbal	28,1%	34,4%	19,9%	10,7%	6,9%
Viana do Castelo	23,7%	31,0%	25,0%	13,7%	6,7%
Vila Real	23,5%	31,6%	24,4%	13,8%	6,6%
Viseu	24,0%	30,7%	23,6%	14,2%	7,5%
R. A. dos Açores	20,3%	25,9%	21,5%	15,8%	16,4%
R. A. da Madeira	23,2%	28,2%	21,4%	14,0%	13,2%

Fonte: APEMIP|INE

Valor do Imobiliário Residencial: O Valor real anual de valorização do imobiliário em Portugal está dentro da média anual

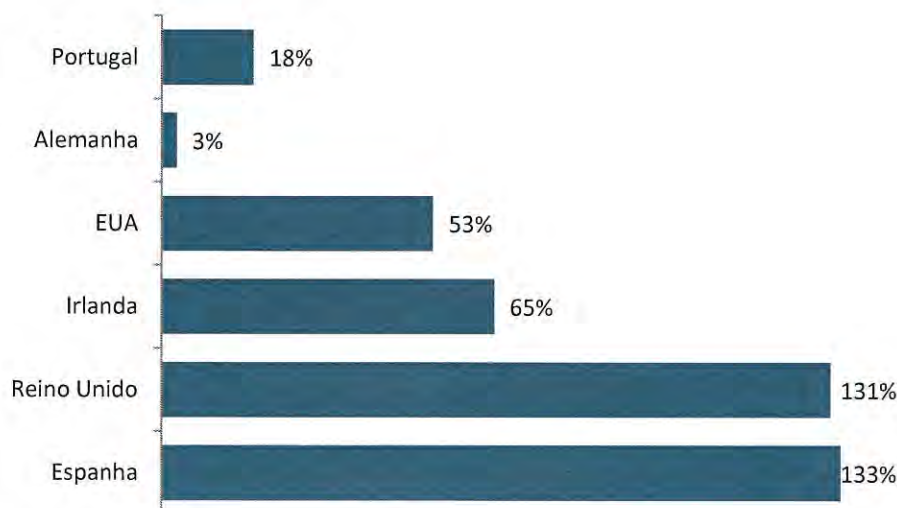
Num estudo efetuado pelo Activo Banco 7 foi realizada uma análise da variação do preços do imobiliário residencial na Europa.

Um estudo que dá um exemplo do nível de valorização que se verificou em Lisboa durante as últimas décadas: o preço de aquisição de um imóvel com um valor de mercado de 100.000 euros em 2006 era de cerca de 400 contos (2.000 euros) em 1975. Se uma valorização nominal de 4900% pode parecer o “negócio do século”, a mesma corresponde a um crescimento anualizado de 13,45% (ainda aparentemente interessante), mas de “apenas” 2,5% ao ano depois de descontada a inflação (particularmente elevada no período entre 1974 e 1985).

O valor real anual de valorização encontrado neste exemplo (2,5%) é compatível com os resultados de Shiller para os EUA, tendo nomeadamente presente a clara melhoria do nível de vida verificado em Portugal nas últimas 3 décadas e a evolução do rendimento real disponível.

Refira-se ainda que Portugal passou “ao lado” do boom imobiliário verificado noutros países na última década: entre 2000 e 2007, o crescimento nominal dos preços (18%) ficou abaixo da inflação verificada (25%), pelo que a valorização real foi negativa.

Variação Nominal dos Preços do Imobiliário Residencial (2007 vs 2000)



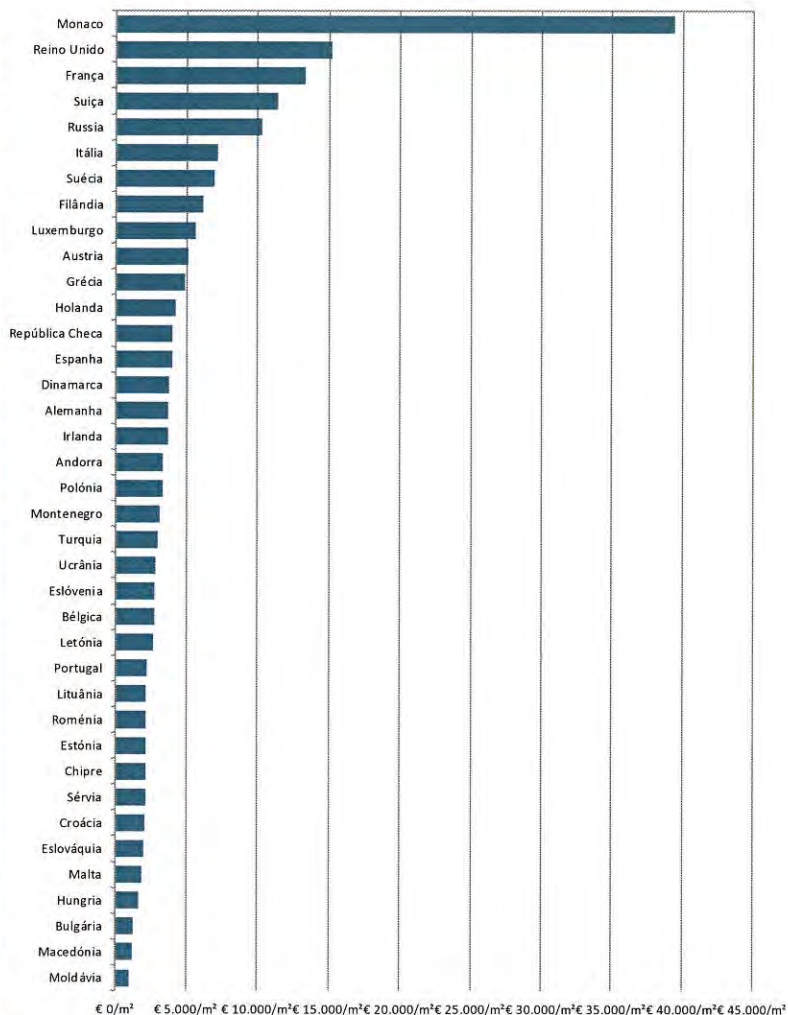
Fonte: Stadium, INE, Insee, Banco de Espanha, Halifax, The Economist and Social Research Institute (Irlanda)

Preços dos Imóveis – Análise Comparativa

De acordo com informação gerada através do portal imobiliário Property Guide, segue-se uma listagem dos valores de habitação por m², nos países da Europa. De mencionar, que estes valores tem por base imóveis com cerca de 120 m², localizados no centro das cidades mais importantes em cada país.

Valores Pedidos Imóveis na Europa €/m²

Pais	€/m ²
Monaco	39.421 €
Reino Unido	15.187 €
França	13.380 €
Suíça	11.397 €
Rússia	10.302 €
Itália	7.213 €
Suécia	6.991 €
Filândia	6.184 €
Luxemburgo	5.647 €
Austria	5.109 €
Grécia	4.936 €
Holanda	4.271 €
República Checa	4.040 €
Espanha	4.022 €
Dinamarca	3.782 €
Alemanha	3.704 €
Irlanda	3.693 €
Andorra	3.330 €
Polónia	3.326 €
Montenegro	3.094 €
Turquia	2.983 €
Ucrânia	2.807 €
Eslóvenia	2.786 €
Bélgica	2.753 €
Letónia	2.657 €
Portugal	2.213 €
Lituânia	2.189 €
Roménia	2.180 €
Estónia	2.153 €
Chipre	2.140 €
Sérvia	2.135 €
Croácia	2.081 €
Eslováquia	2.020 €
Malta	1.847 €
Hungria	1.645 €
Bulgária	1.305 €
Macedónia	1.232 €
Moldávia	965 €



Fonte: Property Guide

Dinâmicas Imobiliárias

Março 2012



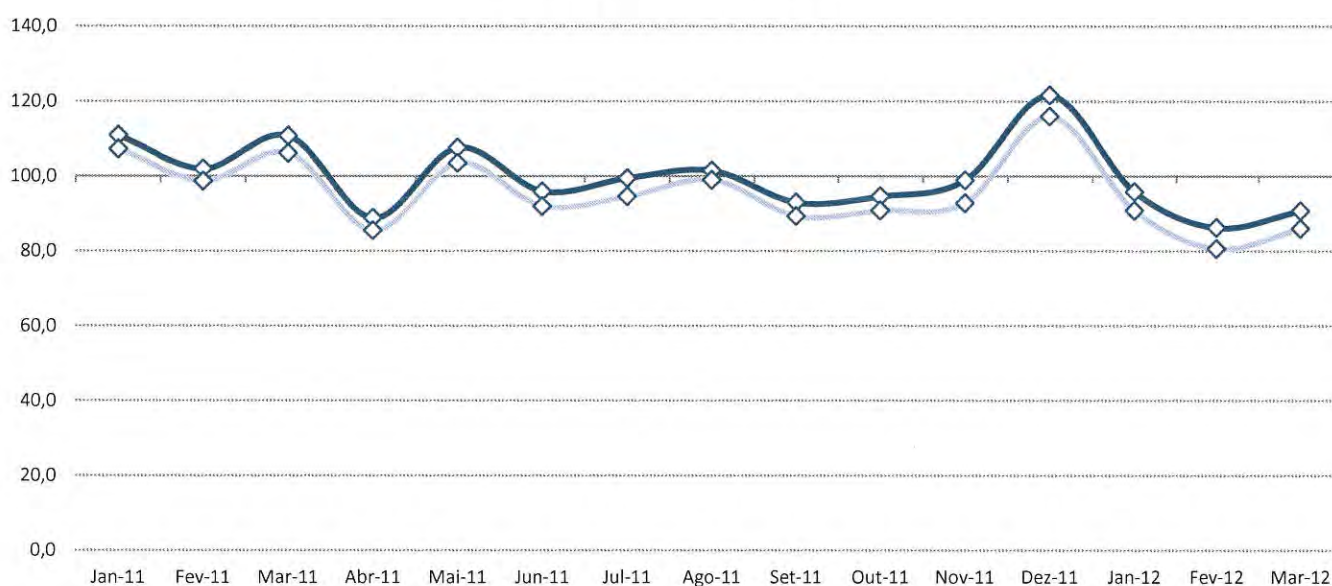
Transacções Imobiliárias - Março 2012 -

Evolução da dinâmica imobiliária - Janeiro de 2012 a Março 2012

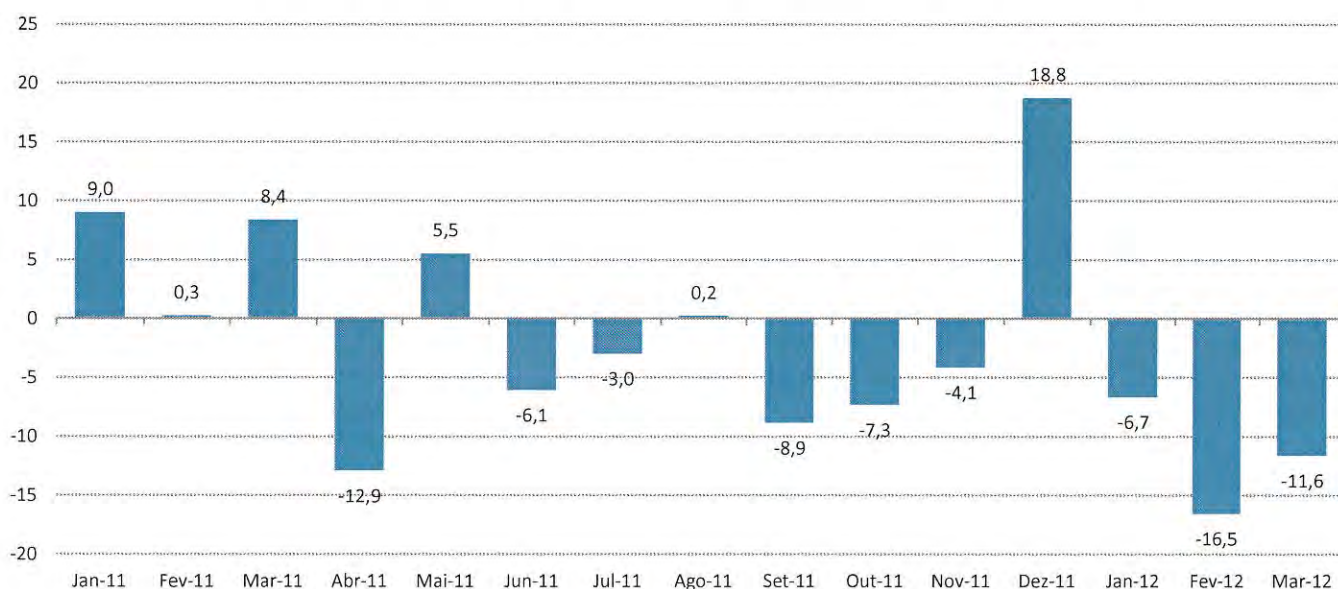
Dinamismo Imobiliário Nacional
(Média de Transacções de 2011 = 100)

		Jan 2012	Fev 2012	Mar 2012	Abr 2012	Mai 2012	Jun 2012	Jul 2012	Ago 2012	Set 2012	Out 2012	Nov 2012	Dez 2012
Portugal	Máximo	95,9	86,3	90,8									
	Mínimo	90,8	80,6	86,0									

Evolução do Índice de Dinamismo Imobiliário
(Média de Transacções de 2011 = 100)



Diferença entre o Dinamismo Observado em cada Mês e a Referência Anual

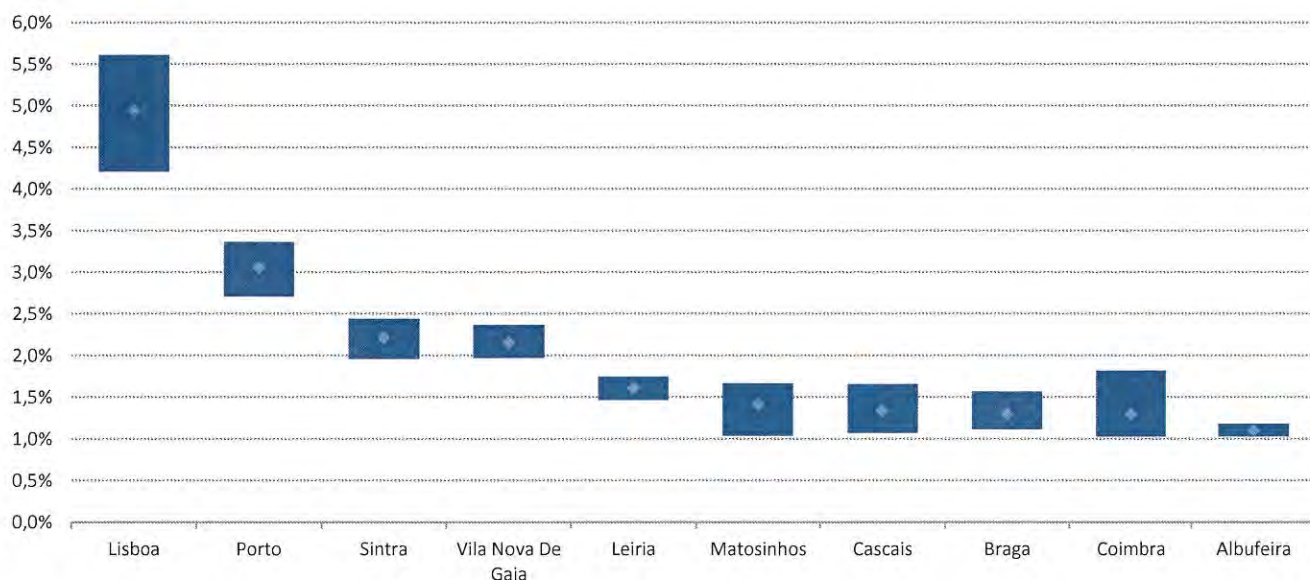


Transacções Imobiliárias - Março 2012 -

Os Concelhos mais Dinâmicos - Janeiro de 2012 a Março 2012

Municípios mais dinâmicos entre Janeiro de 2012 e Março 2012 - Relevância Nacional

		Jan 2012	Fev 2012	Mar 2012	Abr 2012	Mai 2012	Jun 2012	Jul 2012	Ago 2012	Set 2012	Out 2012	Nov 2012	Dez 2012	Média
Lisboa	Max	5,6%	4,4%	5,1%										5,0%
	Min	5,4%	4,2%	4,9%										4,8%
Porto	Max	3,1%	2,8%	3,4%										3,1%
	Min	3,0%	2,7%	3,3%										3,0%
Sintra	Max	2,4%	2,4%	2,1%										2,3%
	Min	2,3%	2,1%	2,0%										2,1%
Vila Nova De Gaia	Max	2,4%	2,1%	2,1%										2,2%
	Min	2,2%	2,1%	2,0%										2,1%
Leiria	Max	1,5%	1,7%	1,6%										1,6%
	Min	1,5%	1,7%	1,6%										1,6%
Matosinhos	Max	1,1%	1,7%	1,5%										1,4%
	Min	1,0%	1,7%	1,5%										1,4%
Cascais	Max	1,7%	1,1%	1,3%										1,4%
	Min	1,6%	1,1%	1,3%										1,3%
Braga	Max	1,6%	1,1%	1,3%										1,3%
	Min	1,5%	1,1%	1,2%										1,3%
Coimbra	Max	1,0%	1,8%	1,3%										1,4%
	Min	1,0%	1,4%	1,2%										1,2%
Albufeira	Max	1,2%	1,1%	1,1%										1,1%
	Min	1,1%	1,0%	1,0%										1,1%



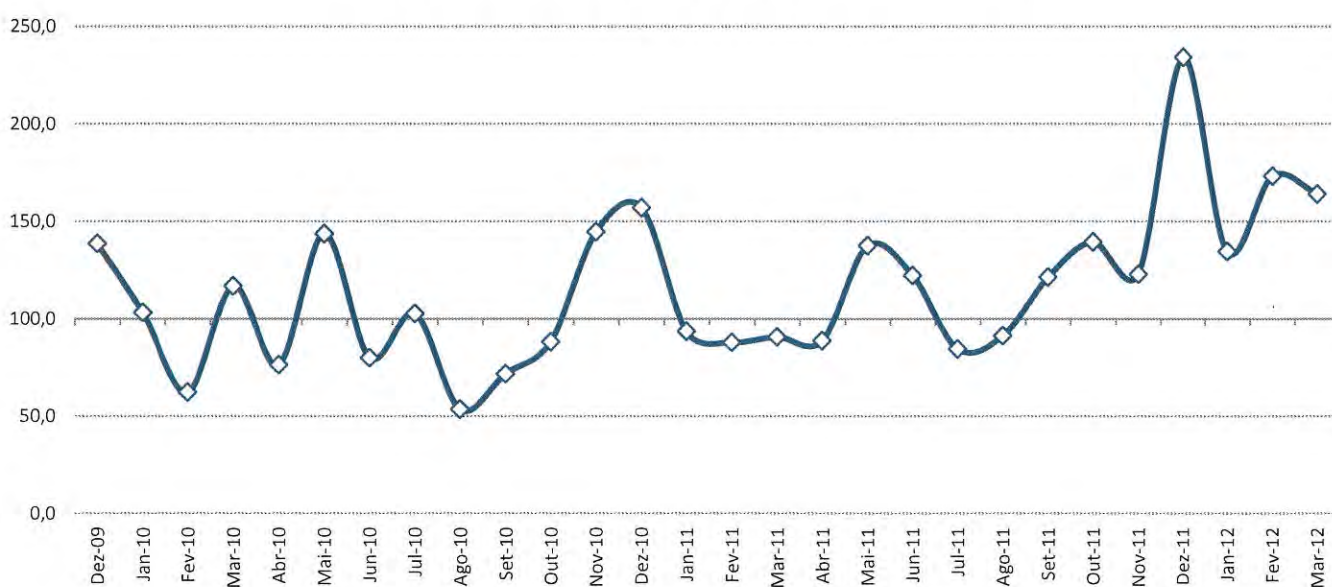
Imóveis Entregues em Dação em Pagamento - Março 2012 -

Evolução do Incumprimento - Janeiro de 2012 a Março 2012

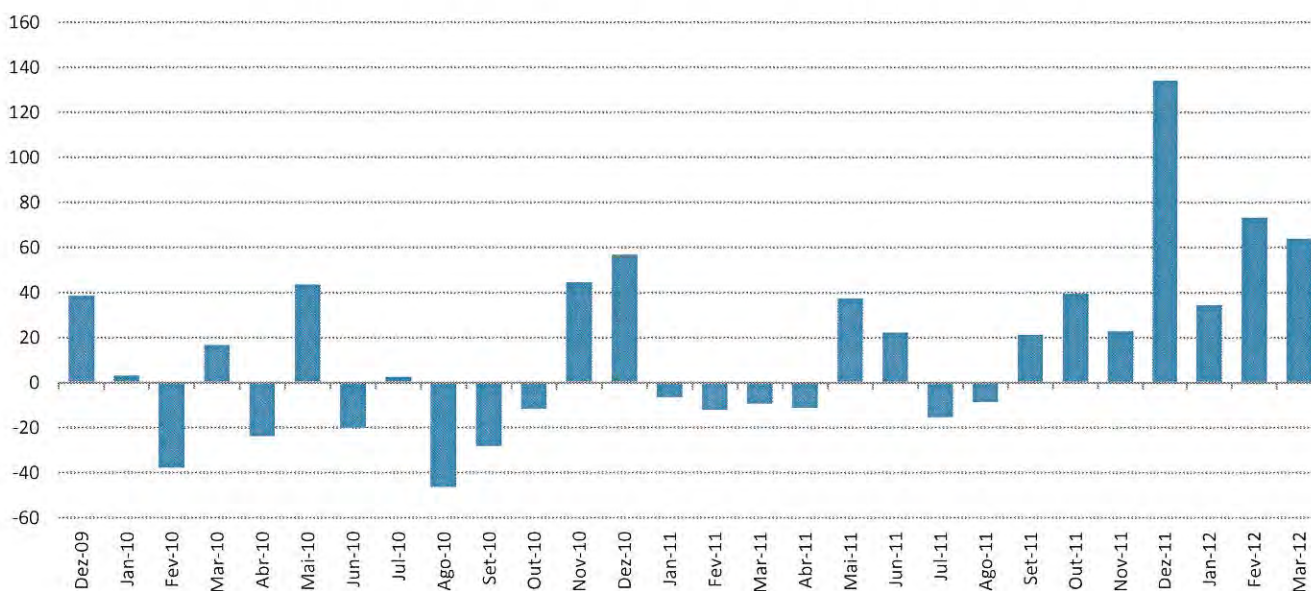
Dinamismo do Incumprimento Imobiliário Nacional
(Média de imóveis entregues em dação em pagamento em 2010 = 100)

	Jan 2012	Fev 2012	Mar 2012	Abr 2012	Mai 2012	Jun 2012	Jul 2012	Ago 2012	Set 2012	Out 2012	Nov 2012	Dez 2012
Portugal	134,7	173,4	164,1									

Evolução do Índice de Incumprimento Imobiliário
(Média de imóveis entregues em dação em pagamento em 2010 = 100)



Diferença entre o Dinamismo Observado em cada Mês e a Referência Anual

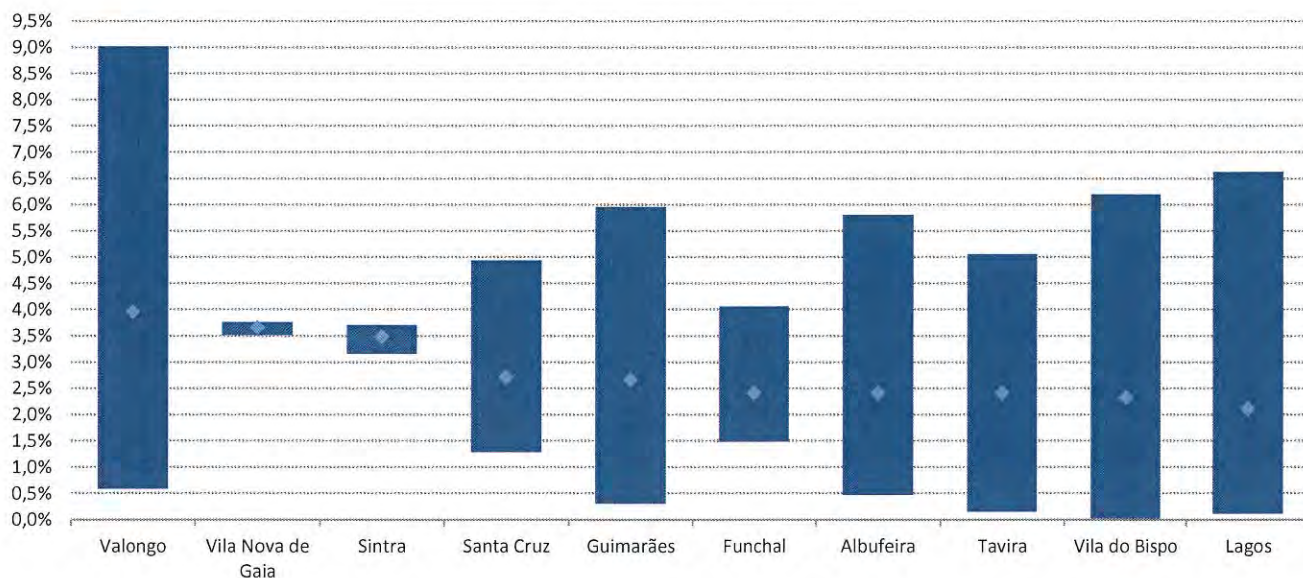


Imóveis Entregues em Dação em Pagamento - Março 2012 -

Os Concelhos mais Penalizados - Janeiro de 2012 a Março 2012

Municípios mais penalizados entre Janeiro de 2012 e Março 2012 - Relevância Nacional

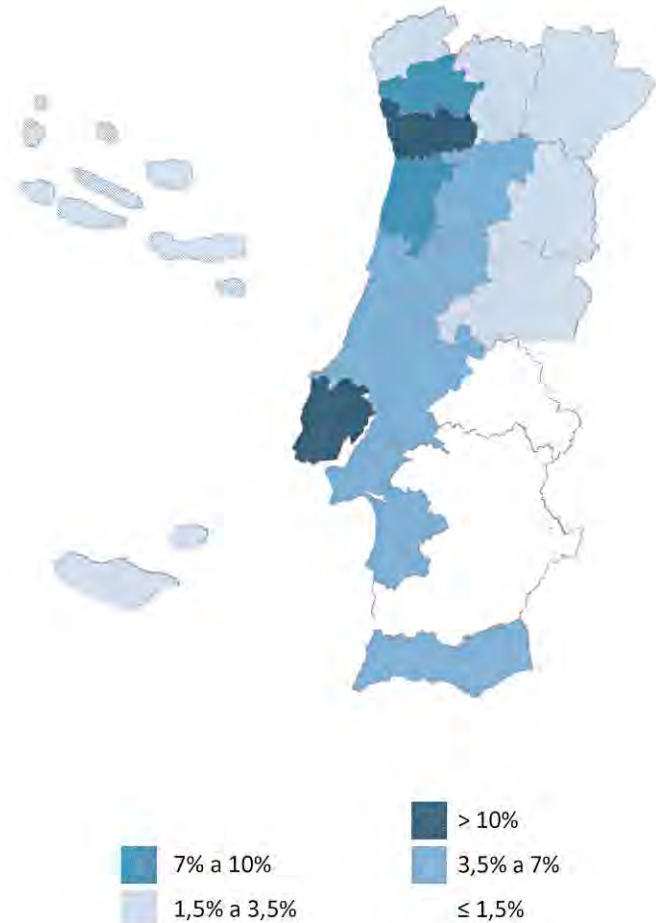
	Jan 2012	Fev 2012	Mar 2012	Abr 2012	Mai 2012	Jun 2012	Jul 2012	Ago 2012	Set 2012	Out 2012	Nov 2012	Dez 2012	Média
Valongo	2,1%	0,6%	9,0%										4,0%
Vila Nova de Gaia	3,8%	3,5%	3,7%										3,7%
Sintra	3,6%	3,2%	3,7%										3,5%
Santa Cruz	1,8%	1,3%	4,9%										2,7%
Guimarães	0,3%	6,0%	1,1%										2,7%
Funchal	4,1%	2,0%	1,5%										2,4%
Albufeira	0,8%	0,5%	5,8%										2,4%
Tavira	0,2%	1,6%	5,1%										2,4%
Vila do Bispo	0,0%	6,2%	0,1%										2,3%
Lagos	6,6%	0,1%	0,5%										2,1%



Transacções Imobiliárias Relevância Distrital de Janeiro de 2012 a Março 2012

Distritos mais dinâmicos entre Janeiro de 2012 e Março 2012 - Relevância Nacional

	Relevância Mínima	Relevância Máxima
Aveiro	7,14%	7,15%
Beja	1,12%	1,14%
Braga	6,99%	7,15%
Bragança	2,22%	2,32%
Castelo Branco	2,86%	2,92%
Coimbra	6,45%	6,49%
Évora	0,98%	0,99%
Faro	6,46%	6,60%
Guarda	2,18%	2,27%
Leiria	6,67%	6,70%
Lisboa	15,29%	15,41%
Portalegre	0,91%	0,92%
Porto	13,71%	14,16%
Santarém	4,16%	4,20%
Setúbal	4,98%	5,06%
Viana do Castelo	3,36%	3,36%
Vila Real	2,82%	2,87%
Viseu	5,93%	6,04%
R.A.Açores	3,09%	3,20%
R.A.Madeira	1,86%	1,91%



1) De acordo com estimativas da APEMIP, transacionaram-se cerca de 43.000 imóveis (tanto urbanos, como rústicos e mistos) no primeiro trimestre de 2012, o que correspondeu a uma quebra homóloga de 18%. Estima-se que no mês de Março, as transacções tenham ascendido a 14.000, registando um decréscimo de aproximadamente 19% face ao ano transato. No trimestre em análise o mês de Janeiro, registou um maior dinamismo, representando cerca de 35% do total das transacções efetuadas no trimestre; Fevereiro foi o mês menos dinâmico no período em análise, contribuindo com 31%.

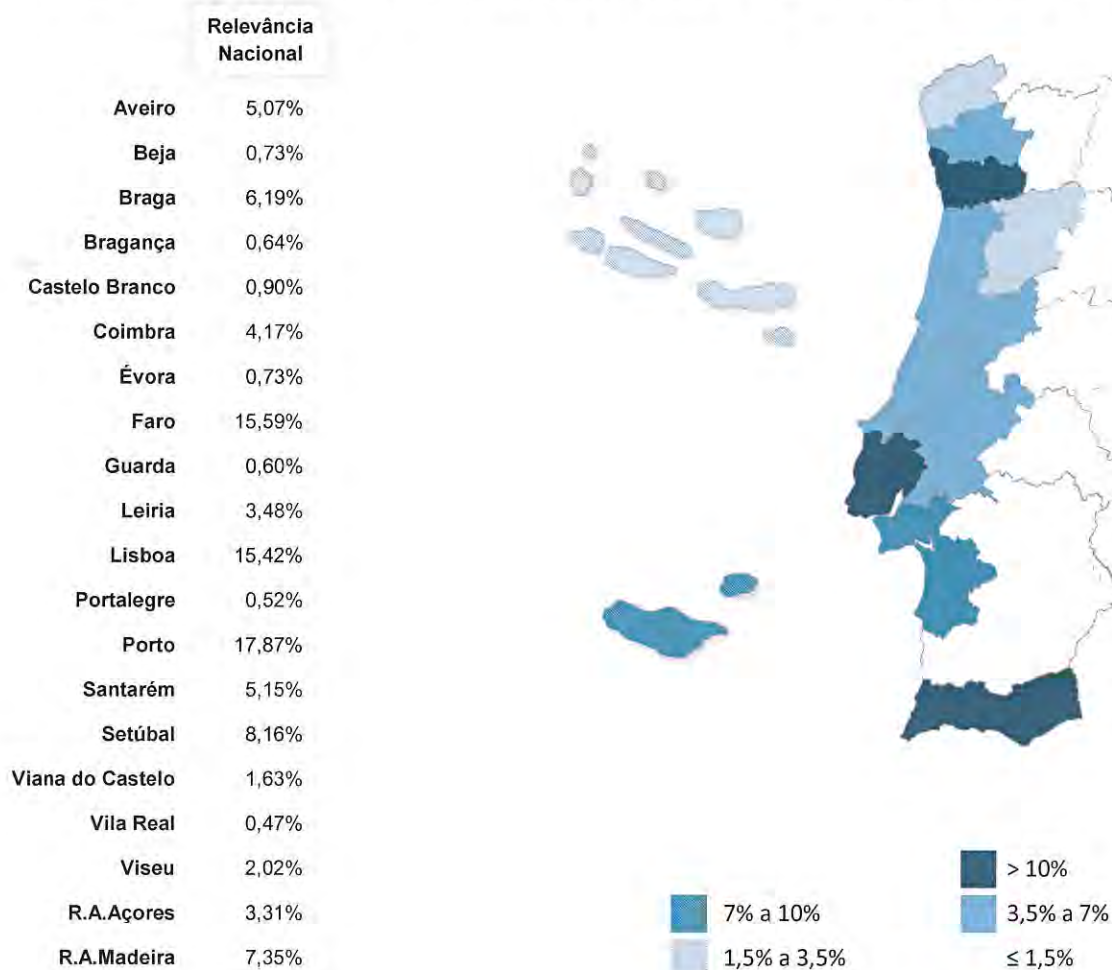
2) De acordo com estimativas da APEMIP, é possível inferir que no período em análise as Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto concentraram cerca de 32,6% das transacções registadas em Portugal (32,8% em Março), sendo que dos 10 municípios mais relevantes em termos nacionais (que representaram no seu conjunto mais de 20,4% das transacções concretizadas no primeiro trimestre de 2012, e 20,3% concretizadas no mês de Março), apenas 4 (Braga, Coimbra, Leiria e Albufeira) não pertencem a estas duas unidades territoriais.

3) Nas áreas metropolitanas, importa sublinhar que a Área Metropolitana de Lisboa representou 17,9% das transacções imobiliárias registadas em termos nacionais no primeiro trimestre de 2012, registando o mês de Março 17,6%. De mencionar que a Área Metropolitana do Porto, encerra igualmente três dos dez municípios mais dinâmicos, no entanto a sua representatividade não foi além dos 13,3% ao longo do mencionado período temporal (14,4% em Março). Estes números atestam da contínua relevância destas áreas no País.

4) Em termos nacionais, no primeiro trimestre do ano importa ainda referir que cerca de 39 municípios conseguiram assegurar a realização de, pelo menos, 250 transacções imobiliárias desde o início do ano (12,7% dos 308 concelhos portugueses - maioritariamente concentrados na orla litoral do país) e que 171, continuaram sem garantir a concretização de, pelo menos, 100 negócios imobiliários ao longo do primeiro trimestre de 2012.

Imóveis Entregues em Dação em Pagamento Relevância Distrital de Janeiro de 2012 a Março 2012

Distritos mais penalizados entre Janeiro de 2012 e Março 2012 - Relevância Nacional



1) De acordo com estimativas da APEMIP, no primeiro trimestre de 2012 foi possível contabilizar cerca de 2.300 imóveis entregues em dação em pagamento tanto por famílias, como por promotores imobiliários (em Março foram cerca de 810). O resultado obtido neste trimestre, comparativamente ao trimestre anterior resultou num aumento deste fenómeno em cerca de 74%, substantiva-se como o corolário de um início de ano extremamente difícil, com níveis de confiança no mercado debilitados e expectáveis perante o desenvolvimento do mercado nacional e global.

2) De acordo com estimativas da APEMIP, é possível inferir que as Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto concentram 39,4% das ocorrências relativas a imóveis entregues em dação em pagamento em Portugal no primeiro trimestre de 2012 (curiosamente 39,4% em Março). Dos 10 municípios mais penalizados em termos nacionais (que representam no seu conjunto 28% das observações registadas desde o início do ano e 35,5% em Março), apenas 3 pertencem a estas duas unidades territoriais (Valongo, Vila Nova de Gaia e Sintra), sendo restantes pertencentes a zonas distintas do país (Santa Cruz - Madeira, Guimarães, Funchal, Albufeira, Távira, Vila do Bispo e Lagos).

3) Mantendo o enfoque nas áreas metropolitanas, não deixa de ser relevante sublinhar que a Área Metropolitana do Porto representou 17,5% das dações em pagamento registadas em termos nacionais, no primeiro trimestre, (20,9%, considerando Março), sendo que a de Lisboa, encerra 22% das ocorrências registadas ao longo do período em análise (18,5% em Março). Estes dados permitem constatar a desconcentração deste fenómeno para fora dos grandes centros urbanos, que se tem vindo a observar ao longo do primeiro trimestre.

4) O arrefecimento do mercado imobiliário continua a afetar de forma bastante significativa todos os que investiram na promoção imobiliária e no desenvolvimento de novos projetos e empreendimentos, pelo que parte significativa dos imóveis entregues em dação em pagamento provem destes atores, em particular, em municípios, como os de Valongo, Guimarães, Albufeira, Vila do Bispo, Távira, Lagos, Santa Cruz (Madeira), Funchal, em que esta realidade representou no período em causa, mais de metade da totalidade dos imóveis em causa.