Desafios e Oportunidades no mercado de arrendamento da Cidade do Porto - a realidade pós-Covid.

Trabalho de Projeto

Alexandre Miguel da Graça Carreira

Mestrado em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários

Lisboa. Outubro. 2024

Desafios e Oportunidades no mercado de arrendamento da Cidade do Porto - a realidade pós-Covid.

Trabalho de Projeto

Alexandre Miguel da Graça Carreira

Orientado por:

Professor Doutor Paulo Norte Castanheira, ESAI- Escola Superior de Actividades Imobiliárias

Trabalho de Projeto apresentado ao Instituto Politécnico de Tomar e Escola Superior de Actividades Imobiliárias para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários

Dedico este trabalho em homenagem ao meu avô materno Fernando da Graça.
Foi e será sempre a minha força para ultrapassar os desafios do dia-a-dia e a luz para me auxiliar no meu percurso de vida.
Estendo este agradecimento á minha mãe Cristina, que sempre tenha orgulho em mim, na minha educação académica, cívica, e no trato do próximo.

Sem eles, a valorização desta etapa não teria significado.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de expressar a minha sincera gratidão a todos os que contribuíram para a realização deste trabalho de projeto. Sem o apoio, orientação e incentivo, esta conquista não teria sido possível.

Em primeiro lugar, desejo expressar a minha gratidão ao meu orientador, Professor Doutor Paulo Norte Castanheira, pela sua orientação e sabedoria ao longo deste processo. A sua experiência e conhecimento foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho, através das suas valiosas contribuições que foram verdadeiramente inspiradoras.

Gostaria também de agradecer às instituições de ensino, Escola Superior de Actividades Imobiliárias e Instituto Politécnico de Tomar, pela oportunidade de realizar este mestrado. Agradeço aos professores, funcionários e colegas que fizeram parte desta jornada, proporcionando um ambiente académico estimulante e enriquecedor.

Não posso deixar de mencionar a minha família e amigos, cujo apoio incondicional tem sido essencial em todas as fases da minha vida académica. Agradeço pela paciência e compreensão que demonstraram ao longo deste percurso.

Por fim, gostaria de deixar uma palavra de apreço a todos os autores, investigadores e académicos cujos trabalhos e publicações foram fonte de inspiração e referência para este trabalho. As suas contribuições no campo do conhecimento foram inestimáveis e fundamentais para a qualidade deste trabalho.

A conclusão desta etapa representa um marco importante na minha vida académica e profissional. Sinto-me profundamente grato a todos que contribuíram para este feito e que me ajudaram a crescer e desenvolver o meu conhecimento.

Espero poder contribuir, de alguma forma, para o avanço do conhecimento na área do imobiliário em Portugal e servir de inspiração para futuras pesquisas.

RESUMO

O mercado de arrendamento residencial desempenha um papel fundamental na configuração das cidades, influenciando diretamente o acesso à habitação e à distribuição demográfica urbana. Na cidade do Porto, esta dinâmica é particularmente significativa, dada a sua história rica e crescente visibilidade internacional.

No entanto, a chegada da pandemia de Covid-19 trouxe desafios sem precedentes que se refletiram em todas as dimensões da sociedade e economia. As medidas de confinamento e distanciamento social adotadas em resposta à pandemia modificaram a relação das pessoas com os espaços urbanos. O aumento do trabalho remoto e as restrições de mobilidade trouxeram novas considerações na escolha de habitação, priorizando características como o espaço de trabalho adequado, a proximidade a áreas verdes e serviços, essenciais em detrimento da tradicional proximidade ao local de trabalho. Essas mudanças nas preferências habitacionais geraram um impacto direto na dinâmica do mercado de arrendamento.

O principal objetivo deste Projeto de Investigação é compreender as transformações ocorridas no mercado de arrendamento residencial em Portugal e em particular na cidade do Porto, após a pandemia de Covid-19 e avaliar as implicações a longo prazo para os diversos agentes envolvidos. Para atingir esse objetivo, é necessário compreender as alterações nas preferências habitacionais, descrevendo como as mudanças em relação a espaços de trabalho, lazer e localização influenciaram a procura por propriedades de arrendamento na cidade. Através de um método de pesquisa quantitativo, a análise de dados estatísticos sobre preços de arrendamento e outras variáveis relevantes permitirá uma melhor compreensão das tendências emergentes.

Espera-se que os resultados desta pesquisa demonstrem a compreensão das transformações no mercado de arrendamento da cidade do Porto pós-Covid e as suas implicações mais amplas. Ao destacar as tendências emergentes e os desafios enfrentados pelos diversos intervenientes envolvidos, esta pesquisa pode oferecer importantes orientações para proprietários, inquilinos e investidores na adaptação a esta nova realidade.

Palavras-chave: Mercado, arrendamento, COVID-19, proprietários, inquilinos, investidores.

ABSTRACT

The rental housing market plays a key role in the configuration of cities, directly influencing access to housing and urban demographic distribution. In the city of Porto, this dynamic is particularly significant, given its rich history and growing international visibility.

However, the arrival of the Covid-19 pandemic brought unprecedented challenges that were reflected in all dimensions of society and economy. The confinement and social distancing measures adopted in response to the pandemic have changed people's relationship with urban spaces. The rise of remote work and mobility restrictions have brought new considerations in housing choice, prioritizing features such as adequate workspace, proximity to green areas, and essential services over traditional proximity to the workplace. These changes in housing preferences have had a direct impact on the dynamics of the rental market.

The main objective of this Research Project is to understand the transformations that have occurred in the rental housing market in Portugal and in particular in the city of Porto, after the Covid-19 pandemic and to assess the long-term implications for the various agents involved. To achieve this goal, it is necessary to understand the changes in housing preferences, describing how changes in relation to workspaces, leisure and location have influenced the demand for rental properties in the city. Through a quantitative research method, the analysis of statistical data on rental prices and other relevant variables will allow for a better understanding of emerging trends.

It is hoped that the results of this research will demonstrate an understanding of the transformations in the rental market of the city of Porto post-Covid and their broader implications. By highlighting the emerging trends and challenges faced by the various stakeholders involved, this research can offer important guidance for landlords, tenants, and investors in adapting to this new reality.

Keywords: Rental market, housing, COVID-19 pandemic, landlords, tenants, investors.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS vii
RESUMO ix
ABSTRACT x
ÍNDICE GERAL 1
ÍNDICE DE FIGURAS E TABELAS 2
GLOSSÁRIO DE TERMOS E ABREVIATURAS 4
1 INTRODUÇÃO 5
2 REVISÃO DE LITERATURA E ENQUADRAMENTO TEÓRICO 7
2.1 Contextualização do mercado de arrendamento residencial em Portugal 7
2.1.1 As medidas governamentais ao incentivo imobiliário na última década 18
2.1.2 Analise do cenário atual 20
2.1.3 Os diferentes pontos de vista: proprietários, inquilinos e investidores 22
2.2 O Covid-19 e as alterações nas preferências habitacionais 27
2.2.1 O retrato do mercado pré-pandemia (até 2020) 27
2.2.2 Durante a pandemia (2021-2022) 31
2.2.3 O impacto da pandemia no mercado imobiliário 32
2.2.4 Tendências emergentes pós Pandemia (2022 a 2024) 37
3 METODOLOGIA ADOTADA 48
3.1 A formação de preço através de regressões no mercado de arrendamento do Porto 48
3.2 Fatores da evolução do mercado de arrendamento do Porto 50
3.2.1 Fator Localização 52
3.2.2 Fator Preço 53
4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DE RESULTADOS 57
4.1 Simulação de Preço no mercado de arrendamento do Porto 57
4.2 O Modelo de Regressão Linear Simples 59
4.2.1 Resultados obtidos dos diagramas de dispersão 61
4.3 O Modelo de Regressão Linear Múltipla 64
4.3.1 Resultados obtidos através da Matriz da Função PROJ.LIN 65
4.3.2 Resultados obtidos através do Teste de significância de F e Teste t Student 67
5 CONCLUSÕES 69
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 71
ANEXOS 76

ÍNDICE DE FIGURAS E TABELAS

Figura 1: Os países com mais proprietários de habitações na Europa 8
Figura 2: Peso do Imobiliário no PIB Português (1995 a 2017) 9
Figura 3: Peso do Imobiliário no PIB da União Europeia (1995 a 2017) 9
Figura 4: Habitações detidas em comparação com arredadas na Europa (2022) 10
Figura 5: Preço de venda nas grandes cidades do sul da Europa 11
Figura 6: Index do preço de arrendamento e habitação na Europa 12
Figura 7: Dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico, por principais municípios, em período acumulado de janeiro a dezembro de 2023 14
Figura 8: Taxas de variação homóloga da renda mediana por m^2 e do número de novos contratos de arrendamento para Portugal, 1º trimestre de 2020 a 2º trimestre de 2024 15
Figura 9: Renda mediana por m^2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação homologa, nos municípios com mais de 100 mil habitantes, 2º trimestre de 2024 15
Figura 10: Renda mediana por m^2 arrendamento habitacional em Portugal 16
Figura 11: Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 1T 2023-2T 2024 17
Figura 12: Taxas de Juro implícitas no Crédito á Habitação, fevereiro 2024 24
Figura 13: Taxas de juro para empréstimo a particulares – Habitação 30
Figura 14: Valor e número de vendas de alojamentos familiares entre 2018 e 2021 33
Figura 15- Sugestão gráfica das novas dinâmicas em torno do imobiliário. 38
Figura 16: Avaliação Positiva de Paz e resiliência Económica após Pandemia 40
Figura 17: Variação do valor por m^2 por tipologia 2019-2020 41
Figura 18: Proveitos por aposento nos estabelecimentos de alojamento turístico, por mês 42
Figura 19: Evolução do preço medio no Portal Imovirtual para Arrendamento 2021-22 43
Figura 20: Evolução da Taxa de Juro EURIBOR (12m) 46
Figura 21: Valores de arrendamento de apartamentos, valor acumulado 12 meses 52
Figura 22: Localização da renda mediana por m^2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares 1ºS 2024 (12meses) 53
Figura 23: Renda mediana por m^2 de novos contratos de arrendamento, Porto, 1º Semestre de 2024 (12 meses) 56
Figura 24: Taxa de variação homologa da renda por m^2 de novos contratos de arrendamento, Porto, 1º Semestre de 2024 (12 meses) 56
Figura 25: Dispersão geográfica dos apartamentos para arrendar no Imovirtual, por freguesia 57
Figura 26 - Diagrama de dispersão de Área Bruta Privativa (m^2). 61
Figura 27 - Diagrama de dispersão de Área Bruta Dependente (m^2). 61

Figura 28 -Diagrama de dispersão de lugar de garagem (unidade). 62
Figura 29 - Diagrama de dispersão de idade do imóvel (anos). 62
Figura 30 - Diagrama de dispersão de distância ao centro da cidade (km's). 63
Figura 31 - Quadro de resultados das diferentes variáveis explicativas e respetivas rectas de tendência. 64
Figura 32: Ordem pela qual as estatísticas de regressão adicionais são devolvidas..... 65
Figura 33 - Matriz de resultados da Função PROJ.LIN. 66
Figura 34 - Cálculo da Variável Dependente, segundo a função PROJ.LIN. 66
Figura 35 - Quadro de Teste de significância F, segundo a função PROJ.LIN..... 67
Figura 36 - Quadro de resumo do Teste de t Student, segundo a função PROJ.LIN. 68

GLOSSÁRIO DE TERMOS E ABREVIATURAS

ABD – Área Bruta Dependente
ABP – Área Bruta Privativa
ARI - Autorização de residência para atividade de investimento
ARU - Áreas de Reabilitação Urbana
BCE - Banco Central Europeu
BdP - Banco de Portugal
BEI – Banco Europeu de Investimento
CC - Código Civil
CMVM - Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
CRP - Constituição da República Portuguesa
DL - Decreto-Lei
ESAI - Escola Superior de Actividades Imobiliárias
IFM - Instituições Financeiras e Monetárias
IMPIC - Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e Construção
IMI - Imposto Municipal Sobre Imóveis
IMT - Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE - Instituto Nacional de Estatística
IPT - Instituto Politécnico de Tomar
IS – Imposto de Selo
NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbano
PAA – Programa de Arrendamento Acessível
PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PIB – Produto Interno Bruto
PPR - Plano de Recuperação e Resiliência
RAU - Regime de Arrendamento Urbano
RNA – Roteiro Nacional para a Adaptação 2100
RNH – Regime dos Residentes Não Habituais
UCI – União de Créditos Imobiliários
UE - União Europeia
VAB – Valor Acrescentado Bruto

1 INTRODUÇÃO

O presente projeto de investigação final foi desenvolvido no âmbito do Mestrado em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários da Escola Superior de Actividades Imobiliárias (ESAI) em parceria com o Instituto Politécnico de Tomar (IPT), e pretende analisar o comportamento do mercado de arrendamento residencial pós Covid-19 em Portugal e em especial na área urbana da cidade do Porto.

Nos últimos anos, o mercado de arrendamento tem desempenhado um papel fundamental na dinâmica das cidades, influenciando tanto a economia local, quanto o bem-estar dos seus habitantes. No entanto, a pandemia global de Covid-19 introduziu desafios e mudanças significativas nas dinâmicas urbanas, afetando diversos setores, incluindo o mercado imobiliário. A cidade do Porto, conhecida pela sua rica história, cultura vibrante e crescente atração para investidores e turistas, não ficou imune a essas transformações.

A realidade Covid-19 trouxe consigo uma série de questões cruciais para o mercado de arrendamento residencial na cidade do Porto. As medidas de confinamento, o aumento do trabalho remoto e as incertezas económicas tiveram um impacto profundo nas preferências habitacionais das pessoas, assim como nas estratégias dos proprietários e investidores imobiliários. Enquanto algumas mudanças foram temporárias, outras pareceram ter modelado uma nova normalidade que terá implicações duradouras para o mercado de arrendamento.

Esta pesquisa se propõe a explorar a atual dinâmica do mercado de arrendamento residencial na cidade do Porto em face da pandemia e das adaptações pós-Covid. Pretende-se examinar como as tendências emergentes, como a procura por espaços mais adaptados ao teletrabalho e a evolução das preferências de localização, estão influenciando a oferta e a procura por propriedades de arrendamento. Além disso, serão analisados os efeitos das medidas governamentais de mitigação dos impactos económicos da pandemia sobre os proprietários e inquilinos, bem como as implicações dessas medidas para a estabilidade do mercado.

Para atingir esses objetivos, esta pesquisa irá aferir, através de métodos quantitativos, utilizando dados estatísticos sobre preços de arrendamento e ocupação relacionadas com setor. Ao descrever o mercado de arrendamento na cidade do Porto após a Covid-19, esta pesquisa procura contribuir para uma compreensão mais abrangente das mudanças em curso e oferecer *insights* valiosos para proprietários, inquilinos e investidores do mercado imobiliário residencial.

No decorrer deste estudo, examinaremos o impacto das transformações desencadeadas pela pandemia e delinearemos as implicações para o mercado de arrendamento na cidade do Porto, promovendo uma discussão informada sobre as tendências futuras e as possíveis estratégias de adaptação a esta nova realidade.

Assim, neste primeiro capítulo é pretendido introduzir e enquadrar o tema, e os principais focos de analise, bem como dar um enquadramento inicial á estrutura do trabalho e finalmente, apresentar os objetivos que orientem o trabalho desenvolvido.

No segundo capítulo, é pretendido realizar uma revisão bibliográfica e enquadrar a informação existente sobre o mercado de imobiliário residencial em Portugal em relação á Europa, através da contextualização do mercado residencial e apresentando uma evolução cronológica, enquadrando as medidas governamentais ao incentivo imobiliário e que definiram o mercado ao longo dos anos, assim como os principais fatores que levaram às mudanças no paradigma atual e suportar o desenvolvimento dos capítulos seguintes. Adicionalmente, será dado destaque às alterações nas preferências habitacionais evidenciando os fatores que influenciaram as mudanças na pandemia Covid-19 e as novas tendências emergentes, dando continuidade ao segundo capítulo, com foco especial nas mudanças que derivaram diretamente do impacto nas mudanças habitacionais até á atualidade.

Posteriormente no terceiro capítulo será descrita a metodologia adotada efetuando a analise de preço, apresentando a sua metodologia e analise, bem como os fatores preferenciais na formulação do preço da renda no mercado.

No quarto capítulo serão apresentados e discutidos os resultados obtidos, por via de métodos de regressão linear no mercado de arrendamento residencial da cidade do Porto.

Por fim, no quinto e último capítulo estarão evidenciadas as principais conclusões obtidas com este projeto e apresentados os potenciais desafios e ameaças em desenvolvimentos no âmbito deste trabalho, abrindo espaço para próximos passos que possam ser esperados no futuro do mercado imobiliário residencial no Porto.

2 REVISÃO DE LITERATURA E ENQUADRAMENTO TEÓRICO

Este capítulo destina-se apresentar a revisão de literatura e o enquadramento sobre o mercado de arrendamento imobiliário residencial em Portugal que visa proporcionar um contexto suficientemente abrangente e informativo para a compreensão da dinâmica e dos desafios que caracterizam este setor específico do mercado imobiliário no país. Neste capítulo pretende-se explorar as complexidades legais, económicas e sociais associadas ao mercado de arrendamento, destacando a sua relevância na vertente residencial e as suas implicações para os diversos *stakeholders* integrantes. Além disso, procura-se identificar as mudanças recentes e as tendências emergentes que podem influenciar significativamente o futuro do mercado de arrendamento residencial.

2.1 Contextualização do mercado de arrendamento residencial em Portugal

O mercado de arrendamento residencial em Portugal nem sempre despertou o interesse de hoje em dia, sendo durante décadas, uma opção pouco atrativa na rentabilização de ativos imobiliários.

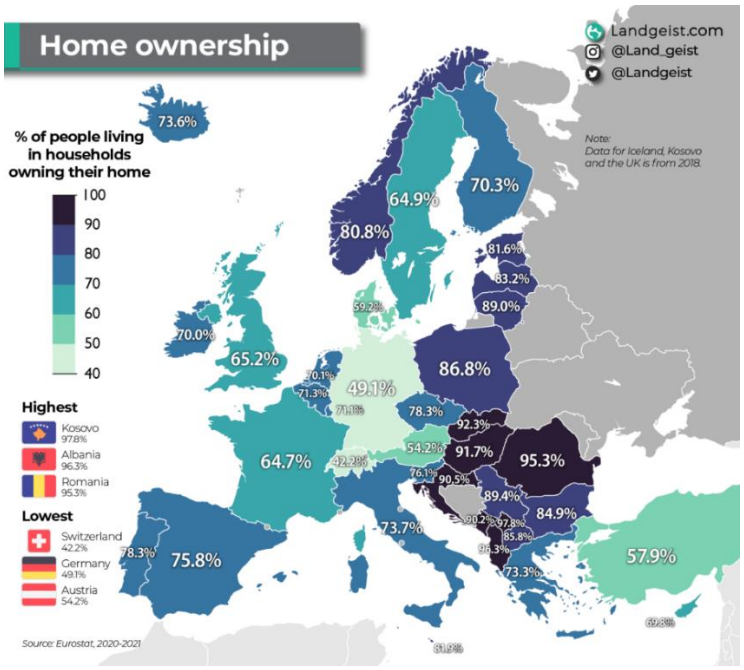
Regressando a 1974, a legislação em vigor á data generaliza o bloqueio total das rendas, obrigando senhorios e proprietários de imoveis devolutos ao arrendamento (Decreto-Lei n.º375/74), e legitima-se ocupações de casas (Decreto-Lei n.º 198-A/75), mediante contratos de arrendamento compulsivamente celebrados. Outros diplomas seguem na mesma linha até 1985, quando é finalmente introduzida legislação que procura consolidar o regime de "renda livre" (Lei n.º46/85). Não existiram, no entanto, efeitos práticos significativos nas atualizações das rendas, uma vez que os índices de atualização partem de bases muito baixas. O Regime de Arrendamento Urbano (RAU), vem criar uma fronteira temporal nos contratos de arrendamento: os anteriores a 1990, também conhecidos por contratos antigos, e os contratos elaborados à luz deste RAU (Decreto-Lei nº321). Aos contratos anteriores a 1990 é garantido o vínculo e as rendas baixas que os caracterizam, ainda que caiam determinadas situações de transmissibilidade (Silva, 2023).

Fatores esses que, durante anos, originaram um comportamento negligente por parte dos senhorios a fim de escusarem de cumprir - muitas das vezes sem interesse - algumas das suas

obrigações legais tais como a realização de obras de conservação dos edifícios que reduziria a rentabilidade gerada pelas rendas praticadas á altura, mas também pelos inquilinos, devido á oferta relativamente reduzida de imoveis para arrendamento disponíveis no mercado, e consequente inflação das rendas, direcionavam as suas opções para a aquisição de habitação própria permanente, maioritariamente recorrendo a financiamento bancário.

Culturalmente, em Portugal, como nos outros países do sul da Europa, a grande maioria da população reside em habitação própria, sendo reduzida a percentagem de população que vive em habitação arrendada. O parque público reduz-se praticamente à habitação social, dirigida à população de rendimentos mais baixos e sendo Portugal, sem dúvida, um país de proprietários, em que a cultura de ter habitação própria ganha força quando comparada com a de ser inquilino, com uma percentagem de 78.3%. De referir, que em Espanha, Itália e França existem menos proprietários de habitações que em Portugal, sendo a percentagem de 75,8%, 73,7% e 64,7%, respetivamente (Idealista, 2023).

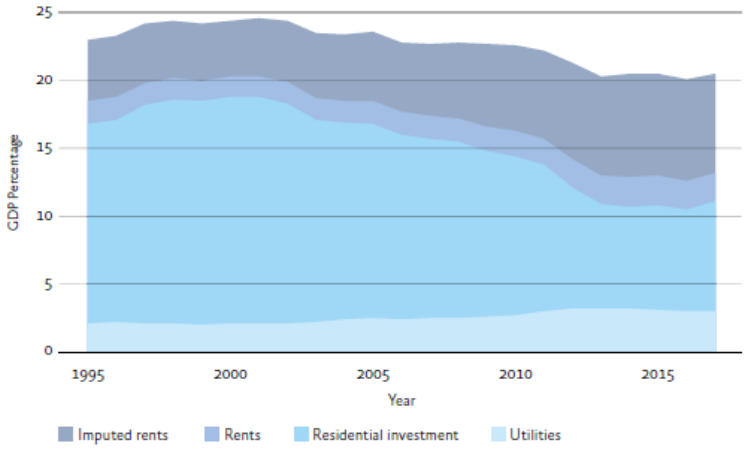
Figura 1: Os países com mais proprietários de habitações na Europa



Fonte: Idealista, adaptado de LandGeist

Em 2022, o mercado imobiliário representava cerca de 20% do PIB, próximo da média europeia, mas apresenta-se com um desequilíbrio ao nível das suas componentes. A Figura 2 demonstra graficamente a evolução das diversas componentes do peso do imobiliário no PIB Português entre 1995 e 2017 e a Figura 3 apresenta o peso do imobiliário na União Europeia (Pereira, 2022).

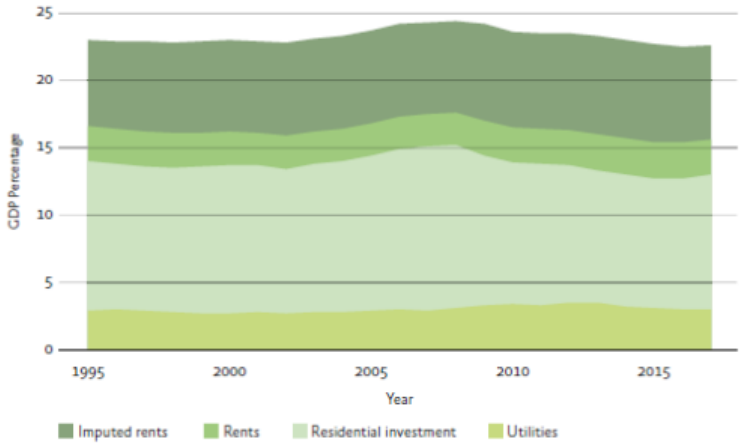
Figura 2: Peso do Imobiliário no PIB Português (1995 a 2017)



Fonte: Idealista, adaptado de Eurostat

Os dados acima ilustrados revelam o grande impacto que este setor tem no rendimento do país, reforçando a confiança por parte dos investidores que acreditam num constante crescimento do mercado imobiliário em Portugal.

Figura 3: Peso do Imobiliário no PIB da União Europeia (1995 a 2017)



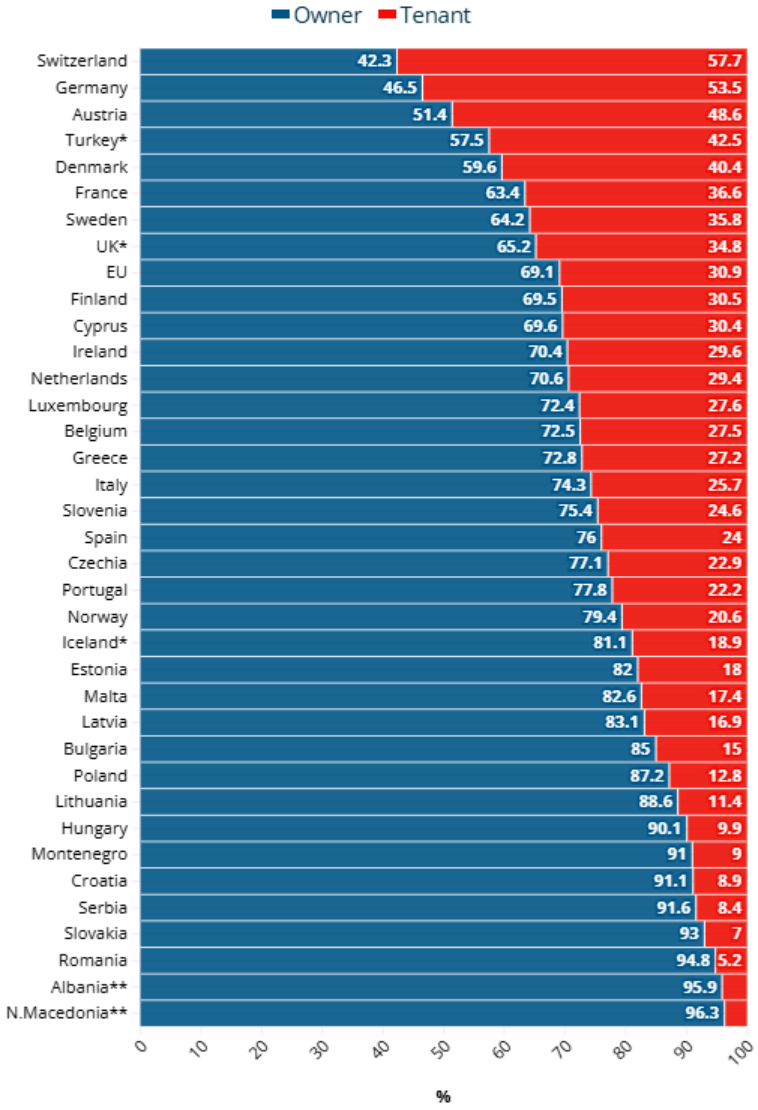
Fonte: Idealista, adaptado de Eurostat

Na Europa, o panorama da habitação é variado, com uma divisão significativa entre proprietários e arrendatários. Em oito dos 36 países europeus, mais de 90% da população vivia em casa própria em 2022, de acordo com o Eurostat (Yanatma, 2024).

Porém, a crise da habitação é uma preocupação crescente em toda a Europa, marcada pela escassez de imoveis e consequente aumento das rendas. Resulta que, cerca de 70% dos residentes na UE são proprietários das suas casas, enquanto os restantes 30% são

arrendatários, origina, devido á crise do mercado da habitação, a que cerca de 17% da população da UE viva em condições de sobrelotação.

Figura 4: Habitações detidas em comparação com arredadas na Europa (2022)



Fonte: Eurostat

De uma forma genérica, geograficamente bem posicionado, politicamente calmo e dotado de boas capacidades linguísticas, simpatia, excelente clima e gastronomia, Portugal adquire aos poucos uma posição privilegiada no Mundo (Global Peace Index Briefing, 2014, 2021, 2023).

Para viver ou para investir, Lisboa mantem-se uma cidade atrativa, cativando cada vez mais compradores oriundos dos mais diversos países. Entre os critérios de escolha dos estrangeiros o preço é igualmente um fator a considerar, uma vez que Lisboa continua a ser

uma das capitais europeias com valores de referência de m^2 mais baixos na Europa segundo a *CIA Landlord Insurance*, em 2021. Apesar de até 2020 Portugal ser um "paraíso á beira-mar plantado" rapidamente e devido ao aumento da procura passou a ser um dos países onde o preço de venda por m^2 mais aumentou, estando neste momento acima de outras grandes cidades do sul da Europa constatando-se que, a partir de 2018 aumentou substancialmente como consequência de um aumento da procura interna, mas sobretudo externa, de imóveis em Portugal (Gonçalves & Ferreira, 2021)

O sol, mar, segurança e qualidade de vida brindam os três principais países do sul da Europa, convidando as famílias para viver. Mas nesta região as casas para comprar continuam a ficar mais caras, de tal forma que em grandes cidades como Lisboa, Milão e Madrid foram registados preços das casas recorde em 2023, segundo mostram os dados do idealista. A capital portuguesa foi a única cidade que superou os 5.000 euros/m^2, sendo a mais cara das seis analisadas (Marrero, 2023).

Figura 5: Preço de venda nas grandes cidades do sul da Europa

Preços mediano, evolução e preços máximos das casas à venda (euros/m2)
Variação entre preço máximo e atual (%)
Dados de fevereiro de 2023

Cidade	Preço de venda	Variação anual %	Preço máximo	Variação (%)	Data dos máximos
Barcelona	4 059 euros/m2	3,3%	4 279 €/m2	−5,1%	Set, 2018
Madrid	3 995 euros/m2	6,1%	3 995 €/m2	0,0%	Fev, 2023
Porto	3 273 euros/m2	6,9%	3 276 €/m2	−0,1%	Jan, 2023
Lisboa	5 178 euros/m2	2,3%	5 178 €/m2	0,0%	Fev, 2023
Milão	4 953 euros/m2	6,5%	4 971 €/m2	−0,4%	Jan, 2023
Roma	2 995 euros/m2	0,2%	4 253 €/m2	−29,6%	Mai, 2012

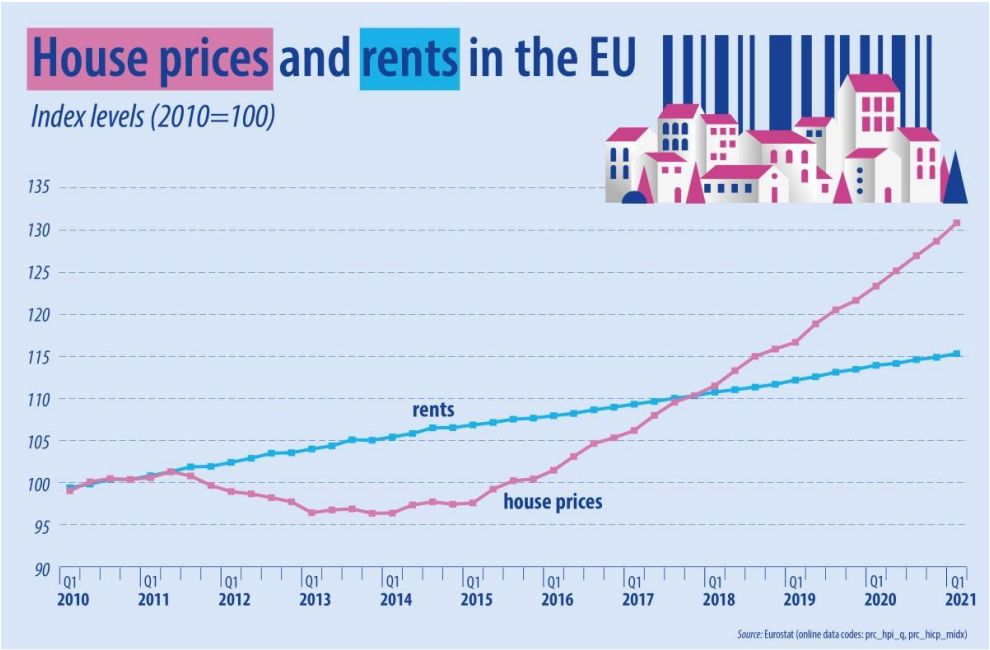
Fonte: Idealista – Relatório de preços do idealista de fevereiro de 2023

Por consequência, o mercado de arrendamento em Portugal tem sofrido mudanças drásticas nos últimos anos, influenciado por fatores que contribuíram para esta mudança de paradigma no imobiliário português. A procura por imóveis para arrendar em Portugal tem crescido de forma acentuada, especialmente nas grandes cidades como Lisboa, Faro e em especial no Porto.

O preço da habitação arrendada em Portugal cresceu 26,3% no último ano, de acordo com o último relatório do idealista.pt relativo ao mês de outubro de 2023. Com este aumento, o preço atingiu os 15,3 euros/m^2 por mês, sendo este preço 31% mais elevado do que o registado em Espanha, onde o metro quadrado é pago a 11,8 euros e cresceu 9,4% no mesmo período. Em Portugal o maior aumento registou-se na cidade do Porto, onde as expectativas dos proprietários aumentaram 32,4% num ano, para 16,5 euros por metro quadrado por mês.

Em Lisboa, por sua vez, os preços subiram 26,3%, para 20,9 euros por metro quadrado por mês. Este preço é o mais caro de Portugal e é também superior ao de cidades como Madrid e Barcelona (Diário Imobiliário, 2023).

Figura 6: Index do preço de arrendamento e habitação na Europa



Fonte: Eurostat

Para tal, vários fatores contribuíram para esse aumento, tais como a dificuldade de acesso ao crédito despoletada após a crise financeira de 2008, em que os critérios de concessão de crédito hipotecário tornaram-se gradualmente mais rígidos, dificultando o acesso à compra de casa, forçando muitas pessoas a optar pelo arrendamento. Também a concentração de empregos e serviços nas grandes cidades impulsionou a migração de pessoas do interior para os centros urbanos, pressionando ainda mais a procura por imóveis.

Nos últimos anos, também tem havido um foco crescente na reabilitação urbana e na sustentabilidade do setor imobiliário impulsionados por políticas públicas de incentivo á renovação de edifícios antigos para arrendamento, tanto para revitalizar os centros urbanos quanto para melhorar as condições de habitação. Sucede que a reabilitação urbana tem sido em todo o país, o motor da transformação dos centros urbanos, o que, ao contrário do inicialmente previsto, tem desfavoravelmente vindo a acrescentar ainda mais pressão nos preços praticados.

A promoção por via legislativa dos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) ao abrigo do Portugal 2020, a definição das Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs)

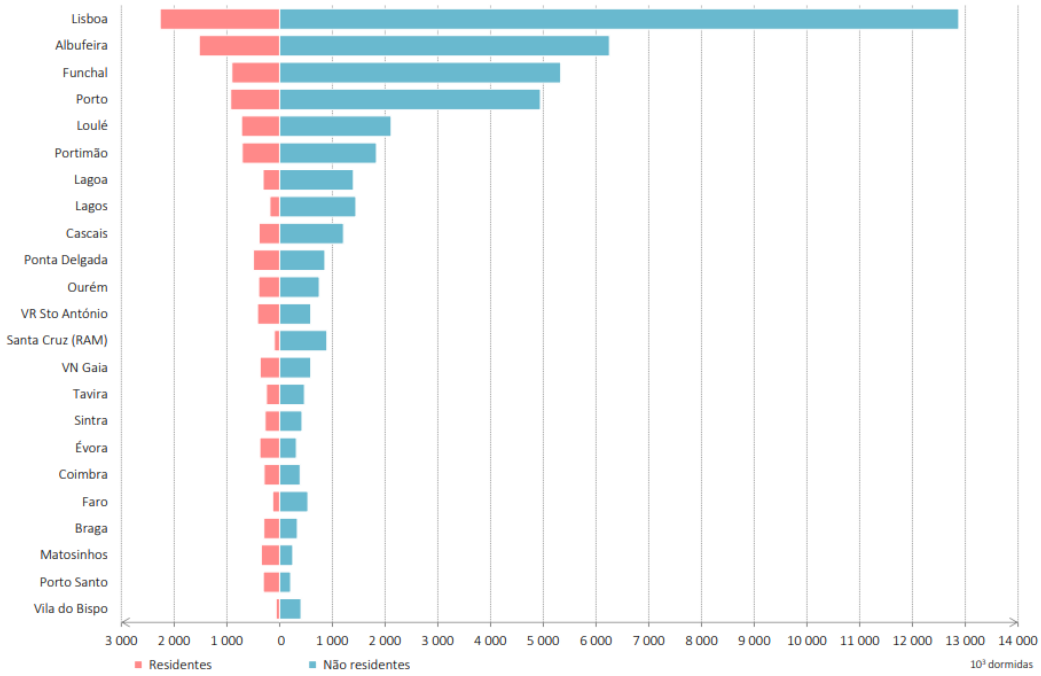
e a sua operacionalização favoreceu em vários casos o debate em torno do que no futuro deveria ser promovido em termos de reabilitação urbana e qual a área definida para esse efeito (Gonçalves, 2024).

Também o crescimento exponencial do turismo em Portugal, especialmente após 2010, estimulou muitos proprietários a converterem os seus imóveis em alojamentos de curta duração, como o Airbnb, por exemplo. Este movimento contribuiu para a redução da oferta de imóveis para arrendamento de longo prazo nas principais cidades, adicionalmente resultando num aumento dos preços do arrendamento residencial, mas também para uma descaracterização de bairros tradicionais em cidades como Lisboa e Porto, devido ao número crescente de turistas que procuram estes destinos. Dessa forma. a legislação em torno do alojamento local também tem sido alvo de reformas, com o objetivo de conter os impactos negativos no mercado habitacional.

Pese embora o turismo tenha impulsionado a transformação de imóveis residenciais em alojamentos locais, reduzindo o número de propriedades disponíveis para arrendamento de longo prazo, a introdução do arrendamento turístico através de novas plataformas digitais, como por exemplo o Airbnb e o Booking, deve ser igualmente equacionado na compreensão do desenvolvimento do setor imobiliário em Portugal dos últimos anos (Shawn, 2018), originando uma subida da rentabilidade média dos imoveis comparativamente com o arrendamento tradicional, e, através do mercado turístico forçando a uma crescente reabilitação de imoveis degradados ou devolutos nos centros das cidades e tornando Lisboa e Porto num atrativo turístico cada vez maior.

A análise económica da Airbnb estimou que em 2023 o impacto económico das viagens na plataforma gerou cerca de 2,4 mil milhões de euros de receitas nos 308 municípios do continente e das regiões autónomas. As despesas dos hóspedes também geraram mais de 1,1 mil milhões de euros em impostos, incluindo mais de 63,3 milhões de euros em taxas turísticas recolhidas e remetidas pela plataforma em nome dos anfitriões nas cidades de Lisboa e do Porto (Publituris, 2024).

Figura 7: Dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico, por principais municípios, em período acumulado de janeiro a dezembro de 2023

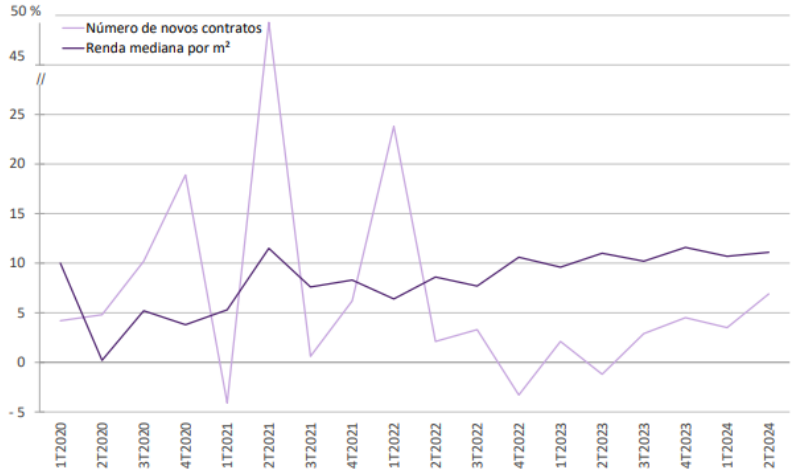


Fonte: INE - Instituto Nacional de Estatística

Como anteriormente referido, nos últimos anos, os preços das rendas em Portugal têm subido significativamente. Esse aumento tem sido mais sentido em regiões metropolitanas, como Lisboa e Porto, onde as rendas se tornaram quase proibitivas para uma parte substancial da população. De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), no 2.º trimestre de 2024, a renda mediana dos 22181 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 8,08 €/m^2.

Este valor representa um aumento de 11,1% em relação ao período homólogo e de 8,2% relativamente ao 1.º trimestre de 2024. No 2.º trimestre de 2024, o número de novos contratos de arrendamento foi maior do que o registado no mesmo trimestre de 2023 com 20750 novos contratos, representando um aumento da atividade de arrendamento de 6,9% (INE, 2022).

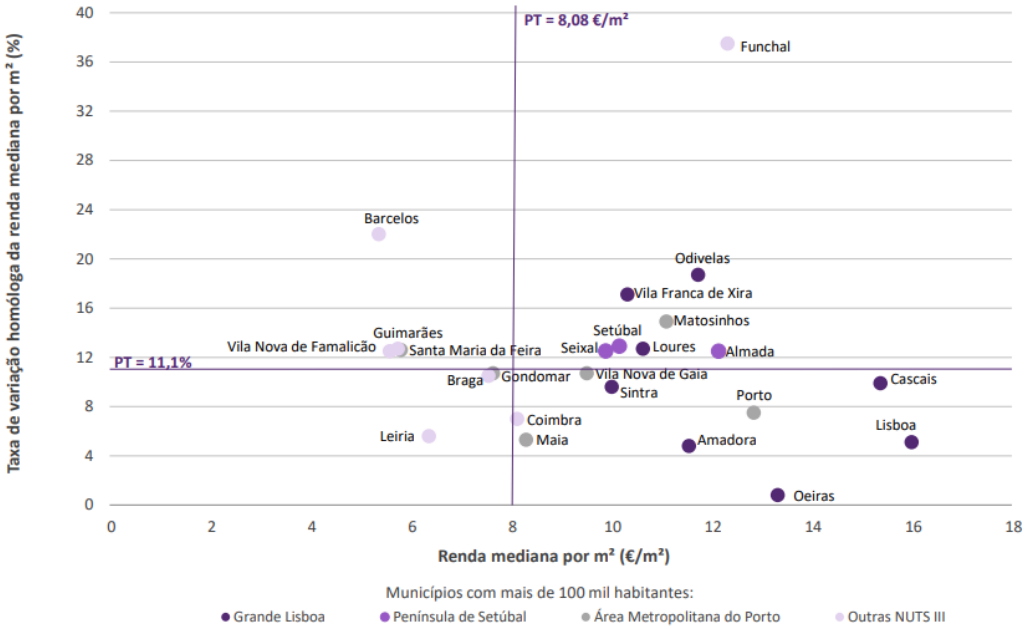
Figura 8: Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento para Portugal, 1º trimestre de 2020 a 2º trimestre de 2024



Fonte: INE - Instituto Nacional de Estatística

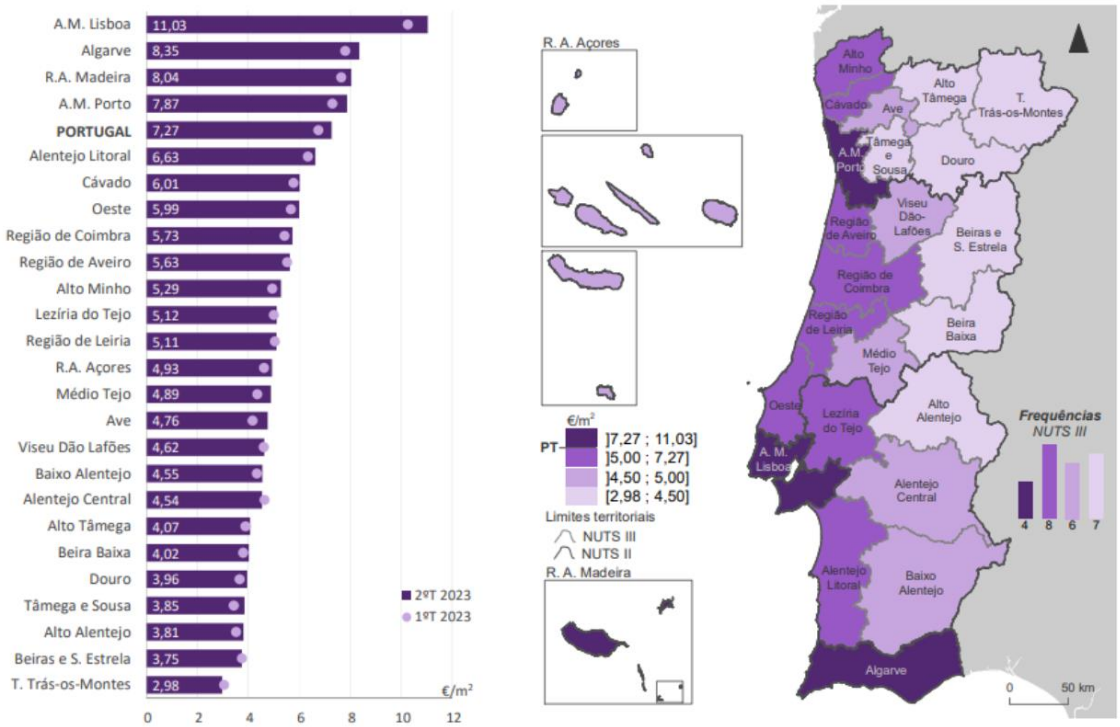
De notar que a Grande Lisboa e a Área Metropolitana do Porto concentraram 42,9% dos novos contratos de arrendamento, sendo que o aumento verificado ao longo dos últimos anos do valor do m², em Portugal, não tem sido proporcionalmente acompanhado pelo valor do salário médio dos portugueses, tornando o pagamento do crédito à habitação mais difícil e prolongado.

Figura 9: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação homologa, nos municípios com mais de 100 mil habitantes, 2º trimestre de 2024



Fonte: INE- Instituto Nacional de Estatística

Figura 10: Renda mediana por m² arrendamento habitacional em Portugal



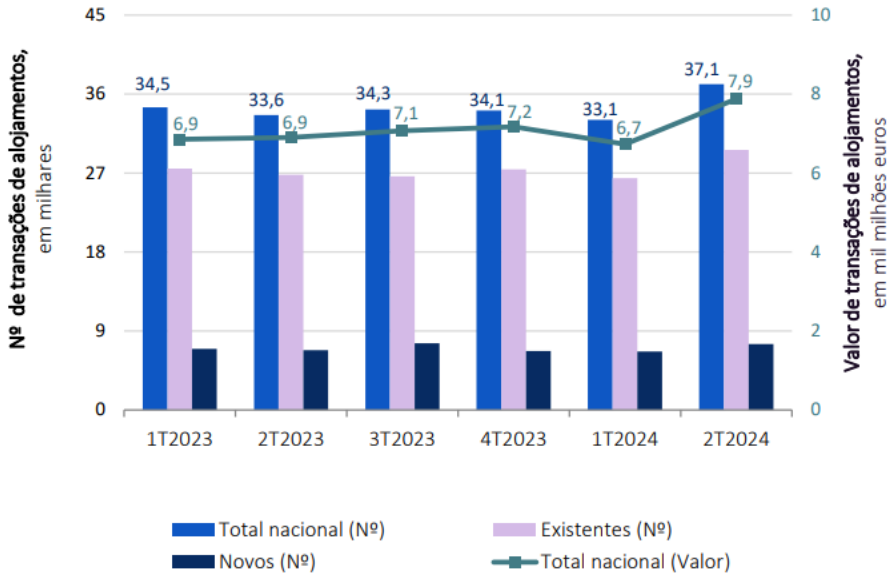
Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

No 2º trimestre de 2024 transacionaram-se 37125 habitações, correspondendo a uma taxa de variação homóloga de 10,4%. Tratou-se do primeiro aumento (homólogo) do número de transações desde o 2º trimestre de 2022. Entre abril e junho de 2024, as habitações existentes representaram a maioria das transações (79,8%) tendo totalizado 29630 unidades, mais 10,6% face ao registo do mesmo período de 2023 (variação de -4,0% no 1º trimestre de 2024). No que respeita às habitações novas, contabilizaram-se 7495 transações, traduzindo-se num crescimento de 9,8% por comparação com o mesmo período do ano anterior (-4,4% no 1º trimestre de 2024). Fora do Território Nacional totalizaram 2767 unidades (6,6% do total), entre estas a categoria União Europeia, com um total de 1.486 unidades. A categoria de domicílio fiscal Restantes Países totalizou 1281 transações (INE, 2022).

Com este cenário em mãos, o governo português tem implementado diversas medidas na tentativa de regular o mercado de arrendamento e aumentar a oferta de habitação acessível tais como o Programa de Arrendamento Acessível (PAA), lançado em 2019, que visou promover o arrendamento com rendas acessíveis, incentivando os proprietários a arrendar a preços mais baixos em troca de benefícios fiscais, assim como as limitações ao Alojamento Local em zonas de maior pressão urbanística, como o centro de Lisboa, em que foram impostas limitações à abertura de novos registos de alojamento local, mas também através

da tentativa de controle de rendas e contratos de longo prazo com algumas propostas legislativas visando promover maior estabilidade e proteção para os inquilinos, como a imposição de contratos de arrendamento de longa duração e limitações ao aumento de rendas. A figura seguinte apresenta a evolução do número e do valor das vendas de alojamentos nos últimos seis trimestres.

Figura 11: Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 1T 2023-2T 2024



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

No entanto a conjugação dos fatores de escassez de oferta, preços elevados, a crescente procura suplantando a oferta e as pressões turísticas resultaram numa crise habitacional em várias partes do país, especialmente em Lisboa e no Porto. Muitos residentes de longa data viram-se forçados a deslocar-se do centro dos grandes eixos urbanos devido ao aumento das rendas, o que originou debates públicos sobre o direito à habitação. Os sucessivos governos têm tentado mitigar a crise com medidas, como o Programa Mais Habitação (XXIII Governo da Républica Portuguesa, 2023), que visa aumentar a oferta pública de habitação e regular melhor o mercado que em simultâneo tem vindo a ser cada vez mais uma atração de trabalhadores estrangeiros e nómadas digitais, impulsionada por políticas de vistos e incentivos fiscais, tendo também impacto no mercado de arrendamento. Muitos desses profissionais, especialmente com salários internacionais, estão dispostos a pagar rendas mais elevadas, agravando ainda mais a pressão sobre o mercado local.

2.1.1 As medidas governamentais ao incentivo imobiliário na última década

Ao longo dos anos, diferentes governos, através das mais variadas medidas legislativas, tentaram dinamizar o mercado de arrendamento português, através do aumento de imoveis disponíveis para arrendamento de forma a ir de encontro com uma procura cada vez maior. Foi pretendido um aumento gradual das rendas antigas, na expetativa de se tornar um mercado apetecível para proprietários e investidores, mas também através de medidas que promovam o incentivo á recuperação e conservação no parque imobiliário residencial português.

Apesar das alterações legislativas ocorridas nos últimos anos, o mercado de arrendamento português continuou a não ter expressão quando comparado com o da maioria dos países europeus ou com o número de pessoas que decidem adquirir a sua habitação em detrimento do arrendamento. Como anteriormente descrito, parte da explicação para este fator está na legislação que regulou o arrendamento durante anos e condicionou a oferta ao mercado.

De facto, o congelamento de rendas antigas, durante várias décadas, deixou os senhorios numa situação sensível através do desequilíbrio entre as baixas rendas praticadas e as obrigações fiscais e legais, tais como o de realizar obras para garantir as condições de habitabilidade dos imoveis, sendo que isto também explica, em parte, o grau de degradação de alguns edifícios durante parte do seculo XX e a escassez de imoveis para arrendar em pleno seculo XXI.

Numa primeira tentativa de mudar o rumo do mercado de arrendamento, em 27 de fevereiro de 2006 foi publicado o Novo Regime do Arrendamento Urbano – NRAU (Lei n.º 6/2006,). Esta lei propôs a atualização das rendas de imoveis em condições de habitabilidade, em função das novas regras para apuramento do valor patrimonial e nesse sentido, exigia dos senhorios a realização de obras, assegurando-lhes a atualização das rendas, mas também não esquecia as dificuldades económicas dos inquilinos mais desfavorecidos.

No entanto a sua aplicação revelou-se menos eficaz do que inicialmente planeado, em particular devido á resistência dos senhorios na realização de obras adicionais necessárias a adequação dos edifícios e correspondente atualização das rendas, devido aos avultados investimentos de reabilitação na esperança de posteriormente serem amortizados nas rendas no longo prazo.

O NRAU foi então revisto em 2012, com destaque de duas grandes mudanças: impossibilidade de efetuar contratos perpétuos e fim dos existentes, por morte dos arrendatários, assim como a atualização das rendas dos contratos anteriores a 1990.

Adicionalmente, vários incentivos e mecanismos foram desenvolvidos como a criação do Balcão Nacional de Arrendamento e do procedimento especial de despejo com o propósito de agilizar o processo de despejo aquando do não cumprimento das obrigações contratualizadas por parte do inquilino, sendo que, em caso de dificuldades económicas, este poderia ser elegível a apoios por parte do estado, tal como o subsídio de renda.

Em 2012, o governo português apresentou duas leis que visavam captar o investimento estrangeiro: o Golden Visa, a Autorização de residência para atividade de investimento (ARI) e o Regime Fiscal para Não-Residentes. Estas medidas somadas à instabilidade de alguns países, à insegurança de muitos países europeus e aos seus elevados impostos, como era o caso de França, a descida dos preços dos voos face ao crescimento e expansão das companhias aéreas *low-cost* e a sua importância para o desenvolvimento das cidades de Lisboa e Porto (Abrantes, Silva, & Costa, 2017), foram fatores que tornaram Portugal um país europeu apetecível e gradualmente conhecido segundo o relatório do Turismo de Portugal, 2020.

A legislação aprovada em 2012 pretendeu recuperar o mercado de arrendamento, facilitando as atualizações das rendas e os despejos. Contudo, a recuperação económica da crise financeira de 2009, as baixas taxas de juro juntamente com a redução dos *spreads* verificadas até 2020 contribuíram para um aumento da preferência pela opção pela aquisição, apesar da significativa subida dos preços dos imoveis. Acrescentando a essa combinação de fatores, o fenómeno do alojamento local acabou por retirar muitos imoveis do mercado de arrendamento tradicional. Em conjunto com o aumento da procura e dos preços de compra, este fator contribuiu para fazer aumentar também os valores das rendas, principalmente nos grandes centros urbanos ou nas zonas mais turísticas.

Mais adaptações ao NRAU surgiram em 2014, uma das quais relativa ao procedimento especial de despejo que significaria - numa ótica de regulação fiscal sobre os contratos celebrados - em que este poderia ser acionado desde que o imposto do selo pago aquando do registo da celebração do contrato de arrendamento nas finanças tiver sido pago ou as rendas tiverem sido devidamente declaradas em sede de IRS ou de IRC.

Desde então, o NRAU tem vindo a ser regularmente ajustado á realidade do mercado de arrendamento através de alterações relativas á duração dos contratos de arrendamento para habitação permanente que passaram a ter uma duração mínima de 1 ano, mas também aos atrasos no pagamento da renda, estabelecendo uma indemnização a pagar ao senhorio de 20% do montante em atraso como forma de garantir rendas usufruídas e não cobradas.

Também do ponto de vista de segurança na estabilidade social e económica para os inquilinos foram dados passos, como a oposição á primeira renovação do contrato, pelo senhorio, só deverá produzir efeitos passados 3 anos, excecionando se precisar da casa para si ou para os filhos ou em caso de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do inquilino ou de pessoa com quem viva em economia comum há mais de 1 ano, não respeitando o pré-aviso definido de termo ao contrato sendo que, o inquilino não deveria ser penalizado com o pagamento das rendas correspondentes a esses períodos ou através do direito de preferência na venda em que o inquilino pudesse exercer esse direito, caso o senhorio pretendesse vender a casa e se vivesse há mais de 2 anos na habitação.

Outra variável fundamental neste contexto foram as cada vez maiores oscilações das condições de financiamento. Apesar da grande maioria dos portugueses optar pela aquisição do imóvel, como culturalmente já foi identificado, o valor das prestações pagas ao banco por um crédito hipotecário dita o ritmo de aquisição principalmente em períodos em que a mesma não é substancialmente superior ao valor das rendas cobradas.

2.1.2 Analise do cenário atual

Em 2024, Portugal enfrenta um cenário político complexo em matéria de arrendamento imobiliário, marcado por tentativas de reforma entre diversos desafios relacionados com a habitação. Alguns dos principais fatores que caracterizam a atualidade do país nesta matéria são serão agora descritos.

A crise habitacional e a reduzida acessibilidade ao preço das rendas têm sido um dos temas mais em foco no país. O continuo aumento do custo da habitação, particularmente nas grandes cidades como Lisboa e Porto, tornou difícil para muitos cidadãos, especialmente os mais jovens e com rendimentos baixos, conseguirem arrendar uma habitação. Este problema tem pressionado o governo a tomar medidas para aumentar a oferta de habitação acessível, que foram infrutíferas nos últimos anos.

Também o anterior governo português, liderado pelo Partido Socialista (PS), lançou o Programa Mais Habitação, que propôs várias medidas para controlar o aumento das rendas e promover o arrendamento acessível. Nesse pacote de medidas foram incluídas ações como a limitação ao alojamento local ou arrendamento para turistas para incentivar que mais imóveis sejam colocados no mercado de arrendamento de longa duração, assim como a criação de incentivos fiscais para proprietários que coloquem imóveis em arrendamento de longa duração, mas também medidas de expropriação temporária de imóveis devolutos para aumentar a oferta de habitação para arrendamento. Essas políticas foram tidas como

controversas e geraram debate político em confronto com setores ligados ao mercado imobiliário e aos proprietários.

Por um lado, a tensão entre proprietários e inquilinos subiu de tom com os proprietários de imóveis a criticar várias as novas medidas políticas, alegando que estas criam um ambiente hostil ao investimento imobiliário e reduzem a liberdade de gestão das suas propriedades. Existiu um movimento de pressão, representado por associações de proprietários, na luta contra medidas como o controlo de rendas e a expropriação de imóveis devolutos. Por outro lado, organizações de defesa dos inquilinos apoiando as reformas governamentais e pedindo mais proteção contra os despejos e os aumentos abusivos de rendas. A proteção dos inquilinos tem sido uma área de destaque nos discursos políticos à esquerda, nomeadamente do Bloco de Esquerda (BE) e do Partido Comunista Português (PCP), que deu origem a diversas manifestações nas maiores cidades do país.

Os governos locais, particularmente em Lisboa e Porto, têm adotado políticas específicas para mitigar o problema da habitação, como programas municipais de arrendamento acessível e tentativas de limitar ainda mais o crescimento do alojamento local, sendo que em algumas cidades, existem iniciativas na tentativa de aumentar a construção de habitação pública. Portugal também tem seguido recomendações da União Europeia em matéria de habitação, recebendo apoio financeiro de fundos europeus destinados à construção de habitação acessível e sustentável. Estes apoios fazem parte de um esforço mais amplo para resolver o problema da acessibilidade habitacional a nível europeu.

Sucede que, o crescimento do turismo, junto com o investimento estrangeiro, sobretudo através de programas como os "Vistos Gold", contribuiu para o aumento das rendas e a diminuição da oferta de habitação acessível. Em 2024, o governo começou a reavaliar e limitar estes programas, argumentando que estavam a agravar a crise de habitação. No entanto, este é um ponto de divergência política, com a oposição a considerar que tais programas atraem investimento crucial para a economia.

Com a mudança de legislatura, fruto das eleições de março de 2024, o tema da habitação, e em especial o arrendamento, tornou-se um fator-chave na agenda política. Partidos até então da oposição, como o Partido Social Democrata (PSD), criticaram as políticas do anterior governo, propondo alternativas focadas em soluções de mercado e incentivos ao setor privado para construir mais habitação.

Em resumo, em 2024, a questão do arrendamento imobiliário em Portugal é marcada por um esforço do atual governo para equilibrar a proteção dos inquilinos com a necessidade de manter o mercado imobiliário atrativo para investidores, num contexto de crescente pressão popular pela resolução da crise habitacional.

2.1.3 Os diferentes pontos de vista: proprietários, inquilinos e investidores

Como descrito, o mercado de habitação tem visto mudanças significativas nos últimos anos, refletindo a evolução da economia, as dinâmicas demográficas e as políticas habitacionais anteriormente mencionadas. No entanto, e apesar de todas a problemática envolvente, este mercado continua a atrair cada vez mais proprietários e investidores – apesar de num contexto de constante mudança - têm obrigado a estes *players* adotar diversas estratégias para maximizar as suas receitas. Atualmente e para quem pondera entre adquirir ou arrendar um imóvel para habitação deverá ter em consideração diversos fatores, nomeadamente a oferta disponível na área pretendida, os custos associados a cada uma das operações, o tempo de ocupação médio e a carga fiscal associada. Mas não existe uma fórmula única, cada caso e um caso e a evolução da conjuntura económica tem vindo a obrigar a rever os cálculos constantemente.

Os custos de aquisição de um imóvel residencial são relativamente simples de quantificar. A melhor opção para a tomada de decisão dependerá, naturalmente, do mercado de imoveis existente na zona pretendida tanto para venda como para arrendamento. A primeira análise a realizar é sobre o preço da aquisição em relação ao valor do arrendamento para imoveis com características semelhantes, sendo que de seguida é necessário quantificar os custos adicionais com a aquisição. Ser proprietário traduz-se um significativo acréscimo de custos, principalmente na fase inicial, elencados de seguida:

a) Os custos associados a formalização do contrato, nomeadamente os relacionados com a compra e venda, tais como os registos e emolumentos;

b) Recorrendo a financiamento bancário, existem comissões iniciais do processo de financiamento, alem da entrada inicial, que corresponde a cerca de 10%, sendo que os bancos geralmente, não financiam mais de 90% do valor do imóvel para habitação própria permanente. Se existir hipoteca, será necessário ainda os emolumentos para o registo predial;

c) A aquisição de propriedade implica o pagamento do Imposto Municipal sobre Transações onerosas de imoveis (IMT), antes da formalização da compra, assim como Imposto do Selo (IS) sobre a aquisição e o crédito concedido;

d) Anualmente, existe o pagamento do Imposto Municipal sobre Imoveis (IMI), depois do eventual período de isenção;

e) As taxas municipais, em regra, associadas ao consumo de água, pelo que, na maioria dos casos, são suportadas por quem consome, quer se trate do inquilino ou do proprietário;

f) Outras despesas obrigatórias, tais como comissões bancarias periódicas (despesas de manutenção de conta e processamento da prestação, por exemplo), seguros de vida e multirriscos-habitação, ambos são exigidos pelos bancos como salvaguarda sobre empréstimo. O seguro multirriscos-habitação continua a ser recomendável, mesmo depois da liquidação do crédito, ainda que só o de incendio seja obrigatório e apenas no caso dos condomínios;

g) Assumindo que é um imóvel em propriedade horizontal, inserido num prédio habitacional existem adicionalmente despesas mensais do condomínio e eventuais quotas extra para fazer face a custos de manutenção não previstos;

h) Finalmente, as obras de conservação do imóvel, geralmente suportadas pelo proprietário.

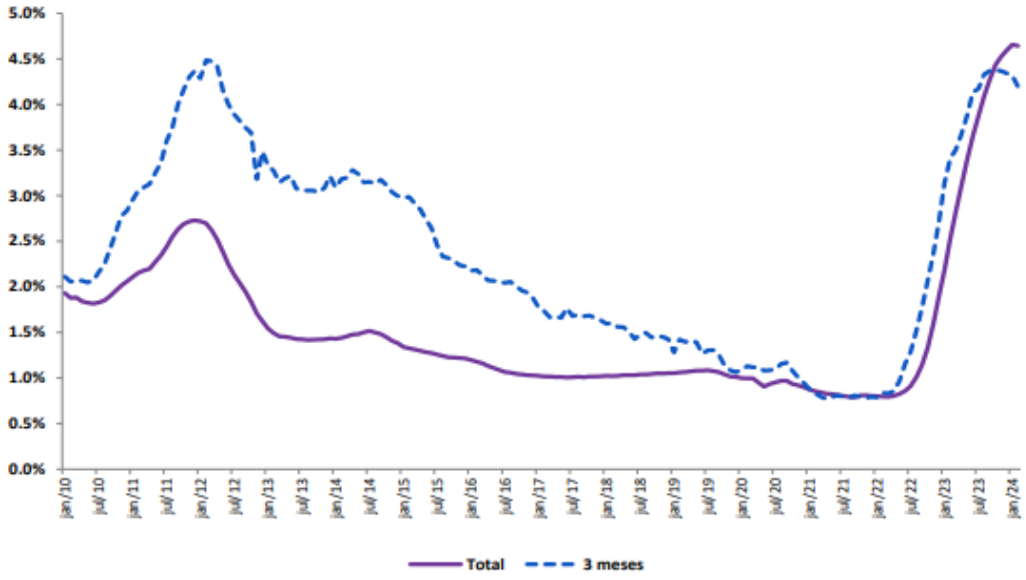
Ainda relativamente á aquisição, o proprietário caso não adquira com recurso a capitais próprios, e recorrendo a financiamento bancário, irá realizar a amortização do capital e juros durante o período contratado para o efeito junto da instituição bancária e optando por prazos de empréstimo alargados de forma a diminuir o esforço da prestação mensal, ou seja, por mais de 40 anos, acaba por ser um custo praticamente vitalício assumindo que não existem amortizações antecipadas. Estes longos prazos refletem-se em valores de juro elevados, e assumindo que os rendimentos tendem a diminuir após reforma é fundamental o correto cálculo do esforço sobre o investimento na tomada de decisão. Segundo as projeções da Comissão Europeia, através do *Ageing Report* 2024, os valores da reforma vão continuar a estar em declínio nas próximas décadas. Em média, um português pode esperar uma pensão equivalente a 90,1% do seu último ordenado em 2040, mas apenas de 38,5% do seu último salário, em 2050 (MoneyLab, 2024).

É necessário igualmente de considerar as oscilações e a evolução da taxa de juro. A taxa de juro média de novos empréstimos à habitação em junho de 2024 situava-se nos 4,26%, um aumento quase exponencial comparado com a taxa de 1,47% registada em junho de 2022, e, ao contrário do arrendamento, em que previamente são conhecidos os critérios de atualização das rendas, sendo definido pelas partes ou indexado a inflação por parte do estado, no crédito habitação, e a menos que o proprietário opte por uma taxa ou prestação fixa em que, neste caso, o prazo do empréstimo que varia em função das alterações no indexante, não é possível determinar antecipadamente as variações da prestação, a médio e a longo prazo. Os últimos anos têm demonstrado as significativas oscilações na taxa de juro de empréstimo bancário.

No momento da decisão de qual a taxa de juro a aplicar no crédito habitação, atualmente, 67,8% dos clientes optam por uma taxa variável, sujeitas a atualizações ao longo do tempo, 9,5% optam por uma taxa fixa em que a taxa de juro é sempre a mesma e 22,7% por uma

taxa mista, quando o contrato de crédito combina um período em que a taxa é fixa e um período em que a taxa é variável (Reorganiza, 2023) .

Figura 12: Taxas de Juro implícitas no Crédito á Habitação, fevereiro 2024



Fonte: INE - Dossier Taxas de Juro implícitas no crédito á habitação

Do ponto de vista do inquilino, o arrendamento pode revelar-se uma opção viável com menos investimento do que a compra e, em princípio, mais indicada para quem pretende permanecer no imóvel a curto ou a medio prazo. Porem, fatores como a valorização, a estabilidade e o aumento da família podem levar a que a escolha recaia sobre aquisição de propriedade.

Normalmente, quem tem filhos encara a aquisição como algo vantajoso, do ponto de vista patrimonial, pois, mais tarde, pode deixar a casa em herança. Dai que aceite mais prontamente os encargos da compra. Quem não tem herdeiros pode avaliar a questão de outra forma. Ainda assim, a aquisição pode ser assumida como um reforço da segurança, pelo menos a partir de certa idade, acautelando o acesso a uma habitação sem custos na reforma, quando os rendimentos são potencialmente mais reduzidos.

Foi referido que naturalmente a aquisição do imóvel proporciona uma segurança superior à do arrendamento. Na primeira, cumprindo todas as obrigações associadas, a decisão de permanecer ou de deixar o imóvel é apenas do proprietário. Já o inquilino dependerá parcialmente do senhorio. É certo de que, nos contratos de duração indeterminada, enquanto pagar a renda e não quebrar outros deveres legais, não dará motivos para o contrato terminar. Porem, este pode chegar ao seu termo e também existem situações previstas na lei

que permitem ao senhorio por fim ao arrendamento mesmo que o inquilino cumpra todas as obrigações, por exemplo, se necessitar da casa para sua residência ou dos filhos, ou, ainda, dando um pré-aviso de 5 anos.

Pese embora a decisão poderá também passar pela necessidade temporal de utilização do imóvel. Existindo a necessidade de usufruir do imóvel durante um período relativamente curto, o arrendamento é, em princípio, a solução mais vantajosa. Sabendo inicialmente que é uma questão de meses ou alguns anos, e não seja pretendido um investimento imobiliário que gere riqueza ou valorização, poderá não compensar o esforço financeiro associado á compra descrito anteriormente. Porém, sendo pretendido permanecer no imóvel durante anos e encontrando uma habitação de acordo com o pretendido inicialmente, certamente na aquisição é encontrada uma solução de investimento e valorização futura.

Na generalidade dos arrendamentos apenas é necessário suportar o equivalente a três rendas sendo que, um cobre a caução inicial, outra o mês corrente e, por último, a renda do mês seguinte e, a partir dai, a renda mensal. Poderá existir a possibilidade de acréscimo da quota do condomínio, se tal for fixado no contrato, assim como um seguro multirriscos-habitação, mas apenas para o recheio da casa sendo a proteção das paredes da responsabilidade do senhorio.

Mais recentemente surgiram nichos específicos no mercado de arrendamento a serem explorados por investidores. Muitos proprietários têm investido em imóveis para alojamento local e turístico, especialmente em áreas centrais e com alta procura de turistas através de plataformas como Airbnb e Booking facilitaram essa transição através de plataformas de gestão turística de reservas de imóveis assim como através de estratégias de marketing online, incluindo redes sociais e anúncios em sites de imóveis, que se tornam fundamentais para atingir um público maior.

Também com o aumento de universidades e a presença de expatriados, o arrendamento focado em estudantes e jovens profissionais tem se tornado mais em voga, especialmente em locais próximos a instituições de ensino. Cada vez mais investidores utilizam softwares para gerir as suas propriedades, acompanhar pagamentos e facilitar a comunicação com inquilinos, aumentando a eficiência operacional e permitindo apresentar novas soluções tais como contratos de arrendamento de curto e médio prazo atendendo a diferentes perfis de inquilinos, e aumentando a taxa de ocupação assim como serviços adicionais através de propostas que incluam serviços como limpeza, internet e mobiliário podendo ser atrativas para inquilinos que procuram conveniência mais também mais rentáveis para os senhorios.

Outro nicho de mercado que tem vindo a evoluir é a compra, remodelação e posterior venda ou arrendamento de imoveis, que inicialmente adquiridos por um valor mais baixo no

mercado, no caso de imoveis devolutos ou desabitados, e atualmente com a procura a suplantar a oferta, originou um interesse cada vez maior dos proprietários e investidores em considerar as diferentes alternativas para rentabilização dos ativos imobiliários.

A colocação no mercado de arrendamento, avaliando previamente os custos associados á reabilitação do imóvel, assim como custos legais e fiscais é na maior parte dos casos, bastante vantajosa devido aos consecutivos aumentos do valor de rendas por m^2, sendo para tal fundamental considerar a área do imóvel, o valor de renda por m^2 e a sua localização. Considerando o fator localização, e estando em área turística permitida origina a possibilidade de colocação em regime de alojamento local e consequentemente maior rentabilidade face ao arrendamento tradicional.

Esta tendência crescente na remodelação para posterior venda, sendo que o ativo, estando remodelado tem uma procura adicional, e visto que o investimento pode ser financiado por empréstimo bancário, não necessita a utilização adicional de capitais próprios para investimento em remodelação, e assim aproveitar a crescente valorização do mercado na venda. Muitos investidores compram imóveis antigos, reabilitam e depois arrendam a preços mais altos.

Uma das preocupações atuais é a sustentabilidade na construção e de materiais, sendo que imóveis que são renovados com foco na eficiência energética atraem inquilinos que têm uma maior consciencialização sobre o impacto ambiental. Essa estratégia é especialmente comum em bairros em processo de gentrificação[1] nos grandes centros urbanos.

Na perspetiva da aquisição como uma forma de investimento, a propriedade poderá ter uma vertente de valorização que é nula no arrendamento enquanto inquilino. Durante várias décadas, o valor dos imoveis tem conhecido um crescimento significativo, mesmo com eventual depreciação em função da idade comparativamente com imoveis novos nas mesmas zonas, têm existido períodos de valorização mais acentuadas conforme a oferta de habitação nova disponível no mercado. Com a valorização de determinadas zonas, os investidores alargam os seus critérios para bairros menos tradicionais, onde os preços ainda são acessíveis, mas a valorização é potencialmente elevada.

Também do ponto de vista do acompanhamento das políticas públicas, é fundamental que proprietários e investidores precisam estar atualizados com o conhecimento da legislação sobre as mudanças nas políticas de habitação e regulamentação do mercado de arrendamento para garantir a conformidade e aproveitar eventuais incentivos governamentais. Assim como, em alguns casos, investidores possam colaborar em parceria

[1] A gentrificação designa um processo de mudança urbana e de substituição social nos bairros dos centros históricos, nos quais as classes mais pobres são substituídas pelas classes média-alta e alta. Geralmente, é um fenómeno associado a processos de renovação, reabilitação e requalificação urbanas.

com a administração local para projetos de habitação acessível, podendo garantir incentivos fiscais e apoio na venda ou arrendamento de imóveis.

No entanto, e para mitigar alguns riscos, os investidores diversificam os seus portfólios, investindo no mercado residencial, mas também em imóveis comerciais e alojamento para turistas.

2.2 O Covid-19 e as alterações nas preferências habitacionais

A pandemia de Covid-19, que se iniciou globalmente no final de 2019, trouxe consigo uma série de desafios e mudanças significativas em várias vertentes da vida social e económica em todo o mundo, extensível ao setor imobiliário, e naturalmente em Portugal, a sua evolução pré e pós-pandemia revela mudanças em várias vertentes do mercado, desde a procura até às dinâmicas de preços, tipos de propriedades, e localizações preferenciais. Em particular, no setor imobiliário residencial, o Covid-19 impulsionou um conjunto de transformações profundas nas preferências habitacionais, com impactos consideráveis também no mercado de arrendamento imobiliário em Portugal. Este capítulo tem como objetivo explorar e analisar as implicações da Pandemia nas preferências habitacionais da população portuguesa, examinando como as medidas de confinamento, o aumento do trabalho remoto e as preocupações com a saúde e o bem-estar influenciaram as preferências de localização, as características dos imóveis procurados e as tendências emergentes no mercado de arrendamento residencial. Além disso, serão destacados os potenciais desafios e oportunidades enfrentados pelos diversos intervenientes no mercado imobiliário, à medida que se foram adaptando a este novo contexto pós-pandémico.

2.2.1 O retrato do mercado pré-pandemia (até 2020)

Antes da pandemia, o setor imobiliário em Portugal vivia um ciclo de forte crescimento. O país atraía cada vez mais investimento estrangeiro, principalmente em áreas metropolitanas como Lisboa, Porto e Algarve. Este mercado em alta, juntamente com o acréscimo do turismo gerou uma forte procura por imóveis para alojamento local especialmente em zonas urbanas e turísticas.

Como anteriormente referido, em Portugal, assim como em outros países do Sul da Europa, 74% das famílias é proprietária de habitação e apenas 26% são inquilinas de acordo com o relatório da Eurostat 2019. O aumento da proporção das famílias proprietárias de habitação, nomeadamente as que possuem hipotecas bancárias, resulta de uma conjugação de múltiplos fatores, que apesar de se alterarem ao longo dos últimos anos, no seu conjunto tornaram a aquisição ou construção de habitação própria com recurso ao crédito uma opção de acesso viável e muito atrativa para as famílias portuguesas.

Desde a crise financeira de 2008, as taxas de juro, incluindo as de crédito à habitação, mantiveram-se em níveis historicamente baixos. O Banco Central Europeu (BCE) adotou uma política de taxas de juro muito reduzidas, e até mesmo negativas, para estimular o crescimento económico e controlar a inflação.

As taxas de juro Euribor, que servem de referência para muitos contratos de crédito à habitação em Portugal, estavam em níveis extremamente baixos. Por exemplo, a Euribor a 6 meses (uma das mais usadas) estava em valores negativos desde 2015. Durante este período, as instituições bancárias ofereciam condições de crédito muito acessíveis. Os consumidores podiam obter empréstimos à habitação com spreads reduzidos (a partir de 1% ou menos), o que levou a um aumento na procura de crédito para compra de casa. Dessa forma, estavam reunidas as condições para que o mercado imobiliário se viesse a tornar ainda mais apetecível, e com isso, os preços da habitação registaram aumentos anuais consideráveis, com uma maior concentração em áreas urbanas e litorais.

Entre esses fatores destacaram-se as políticas de incentivo à compra ou construção de habitação, as políticas que desfavoreceram o desenvolvimento de um mercado de arrendamento alargado, as condições e políticas macroeconómicas que se refletiram no setor da habitação e a valorização social e económica da habitação própria. As despesas das famílias com habitação aumentaram de forma acentuada, enquanto as despesas públicas com habitação diminuíram. Entre 2011 e 2017, registou-se uma redução da despesa pública na habitação, registando-se um valor mínimo entre 2016 e 2017 correspondendo a 0,5% do PIB, (Fundação Calouste Gulbenkian, 2019).

No conjunto de todas as despesas sociais, a habitação é a que recebe menos investimento público. Portugal tem um dos valores europeus mais elevados de jovens adultos entre os 18 e 34 anos a viver em casa dos pais, tendo aumentado de 55,2% em 2004 para 63,4% em 2017. A crise económica agravou a instabilidade no emprego, reduziu os rendimentos, e contribuiu para prolongar a permanência dos jovens em casa dos pais (Fundação Calouste Gulbenkian, 2019).

Adicionalmente, e sucedendo ao incremento de investimento estrangeiro através de programas de Vistos Gold e ao Regime dos Residentes Não Habituais (RNH) muitos

investidores internacionais foram atraídos, aumentando a procura de imóveis de luxo que potenciou o aumento de projetos de construção, com um foco crescente em imóveis de luxo e empreendimentos de grande escala.

Com o aumento da procura, a alta dos preços imobiliários, sobretudo nas grandes cidades, tornava a compra de casa cada vez mais difícil para as famílias portuguesas levando muitos jovens e famílias a optarem por arrendar, face à dificuldade de adquirir casa própria.

A disponibilidade de crédito imobiliário e manutenção de taxas de juros em níveis atrativos foram dois elementos importantes a ter em conta (Banco de Portugal, 2021). O baixo nível das taxas de juro provocou um aumento na procura de novas habitações dada a redução do valor do juro, com spreads atrativos, e consequentemente refletindo-se no valor da hipoteca a pagar, sendo um dos fatores macroeconómicos que mais impulsionou o crescimento do número de imóveis transacionados.

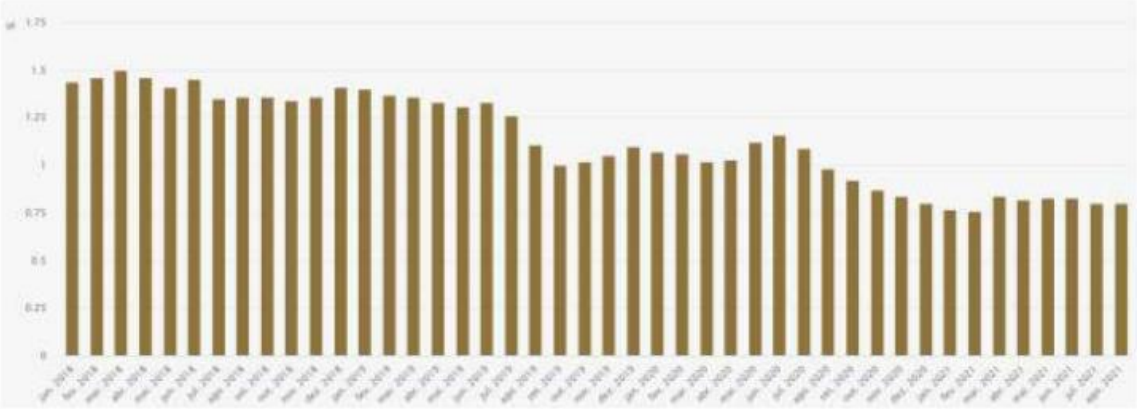
Adicionalmente, os baixos juros alavancaram também o lançamento de novos empreendimentos, atraindo mais compradores e investidores, salvaguardando na aquisição de imóveis ou de fundos imobiliários uma opção segura de rendimento face a outras aplicações financeiras. Em 2020 as taxas de juros de referência mantiveram-se negativas e os bancos estimulavam o recurso ao crédito de habitação, através de *spreads* altamente competitivos.

O volume de crédito à habitação concedido em 2020 aumentou 7% tendo sido previsto que os bancos manteriam uma política de crédito hipotecário ativa durante todo o ano de 2021, embora com cuidados redobrados na análise da capacidade de reembolso dos clientes, impulsionando a compra da habitação, sendo Portugal é o segundo país da zona euro com os juros mais baixos (Banco Central Europeu, 2021).

Os dados relativos a abril de 2021, permitem ainda concluir que as Euribor se mantiveram em níveis historicamente baixos em Portugal. A média da Euribor ao longo desse ano foi de - 0,518% verificando-se uma descida de -0,009 pontos, em relação ao ano anterior (Banco Central Europeu, 2021).

No entanto, a evolução das taxas de juro da habitação em Portugal antes e após a pandemia de Covid-19 foi sendo influenciada por uma série de fatores, incluindo políticas monetárias, condições económicas e mudanças no mercado imobiliário.

Figura 13: Taxas de juro para empréstimo a particulares – Habitação



Fonte: Banco de Portugal

A sustentabilidade passou também a fazer parte do mercado imobiliário. Não só com um impacto positivo no meio ambiente, nas pessoas e respetivas comunidades como, ao mesmo tempo, aumentando o valor dos ativos imobiliários (JLL, 2021).

Impulsionar a renovação de edifícios em Portugal e em Espanha foi um novo desafio do Banco Europeu de Investimento (BEI) e da União de Créditos Imobiliários (UCI). No novo acordo celebrado entre as entidades estava previsto financiar projetos habitacionais verdes e sustentáveis que incluam, sobretudo, projetos de renovação de edifícios, mas também a aquisição de casas com elevados padrões de eficiência energética (Idealista, 2021). De acordo com o *Carbon Disclosure Project*, os danos provocados pelas alterações climáticas podem levar a uma redução de 10% da taxa de crescimento do PIB mundial. O Roteiro Nacional para a Adaptação 2100 (RNA 2100), com um financiamento total de 1,7 milhões de euros, teve como objetivo apoiar a adaptação às alterações climáticas (Agência Portuguesa do Ambiente, 2021).

Também o Programa Edifícios Mais Sustentáveis esgotou a verba de 4,5 milhões de euros em 2020. As candidaturas foram reabertas em 2021, contando com montantes provenientes do Plano de Recuperação e Resiliência (XXII Governo, 2021). O Governo pretendeu investir 123 milhões de euros no aumento da eficiência energética em edifícios, em 2022, que incluíam investimentos previstos no PRR (XXII Governo, 2022).

Adicionalmente, o Ministério do Ambiente emitiu os 30 primeiros de 368 Vales Eficiência, destinados a famílias beneficiárias da tarifa social de energia, utilizados para renovar e melhorar o desempenho energético das habitações (XXII Governo, 2021).

Por fim, o projeto Portugal Empreende 4.0 visa a promoção do empreendedorismo tecnológico, qualificado e criativo nos jovens, com vista ao aparecimento de novos

empreendedores, e à criação e desenvolvimento de novas empresas de base tecnológica e conhecimento intensivo, com elevado potencial competitivo e de internacionalização, intimamente ligadas à capacidade de aproveitamento económico do conhecimento científico e tecnológico existente na sociedade, bem como a processos de investigação e de desenvolvimento de produtos e processos novos ou significativamente melhorados que se traduzam em inovação e sustentabilidade com vantagens competitivas (Compete2020, 2020).

2.2.2 Durante a pandemia (2021-2022)

No triénio 2018-2020, a esperança de vida à nascença para Portugal foi estimada em 78,07 anos para os homens e em 83,67 anos para as mulheres, o que significou um aumento de 1,90 e de 1,48 anos, respetivamente, em relação aos valores estimados para 2008-2010 (INE, Rendimento e Condições de Vida, 2021)..

Também em 2019 a tendência de redução do risco de pobreza manteve-se, no entanto em 2020 e com a chegada da pandemia assistiu-se a uma redução da privação material e ao agravamento das condições de saúde. De acordo com o indicador que conjuga as condições de risco de pobreza, de privação material severa e de intensidade laboral *per capita* muito reduzida, 2,04 milhões de pessoas encontravam-se em risco de pobreza ou exclusão social em 2020. Assim, a taxa de pobreza ou exclusão social em 2020 foi 19,8% e com a avaliação do impacto global do confinamento social a que o país foi obrigado, desde meados de março de 2020 apenas se pôde concretizar após o levantamento gradual das medidas restritivas que foram sendo implementadas (INE, Rendimento e Condições de Vida, 2021).

No conjunto do ano 2020, o Produto Interno Bruto (PIB) registou uma queda de 7,6% em volume, contrastando com o crescimento de 2,5% em 2019. A queda do PIB em 2020, ano profundamente marcado pelos efeitos adversos da pandemia de Covid-19, é a maior de que há registo na atual série, com início em 1996. Para esta redução contribuíram o decréscimo quer da procura interna e quer da procura externa líquida. Do lado da procura interna destacou-se sobretudo a contração do consumo privado enquanto do lado da procura externa sobressaiu a forte redução das importações e das exportações de bens e serviços, com destaque para a diminuição sem precedentes das exportações de turismo (Banco de Portugal, 2021).

Naturalmente, a redução da atividade económica em 2020 teve também reflexos no mercado de trabalho. Nesse ano, a taxa de desemprego cessou a trajetória acentuadamente

decrescente que se vinha a registar desde 2013, fixando-se em 6,8% da população ativa (*versus* 6,5% em 2019, valor mais baixo desde 2003).

Para o aumento pouco pronunciado da taxa de desemprego, tendo em consideração a redução do PIB, terão contribuído as várias medidas tomadas pelo Governo de apoio à manutenção do emprego com destaque para o *Lay-off* Simplificado (Santos, 2020), o Apoio à Retoma Progressiva (Decreto-Lei n.º6-C/2021,) e o Incentivo à Normalização da Atividade Empresarial.

As previsões sobre a taxa de desemprego em 2021 previam um aumento ligeiro para 7,3% e uma diminuição gradual para 6,4% até ao final do período, regressando ao seu nível pré--pandemia (6,6%) durante 2023. De acordo com o Conselho das Finanças Públicas, o emprego, que foi resiliente pela existência de medidas de apoio como o *Lay-off* Simplificado, deveria crescer 1,5% em 2021 e 1,3% em 2022, desacelerando progressivamente até 0,3% no médio prazo (Conselho das Finanças Públicas, 2021).

2.2.3 O impacto da pandemia no mercado imobiliário

No primeiro trimestre de 2020, o mercado imobiliário português caminhava para outro recorde consecutivo de vendas, impulsionado pela economia em alta. No entanto, com o início da pandemia, o impacto na economia ao longo do ano foi considerável, especialmente no setor do turismo. Também, e com os primeiros confinamentos em 2020, houve um congelamento temporário no mercado imobiliário. A incerteza e as restrições à mobilidade afetaram as temporariamente as transações.

No entanto, e apesar da pandemia ter vindo trazer imprevisibilidade sobre o comportamento dos preços e das rendas, além de uma maior dilatação dos prazos de licenciamento, o que afastou, por momentos, alguns investidores do mercado de promoção imobiliária e aumentou a cautela por parte dos que se mantiveram ativos (Vasconcelos, 2020).

Os preços não caíram significativamente em áreas centrais, mas o volume de transações sofreu uma redução inicial. No primeiro trimestre completo sob o efeito da pandemia, o mercado imobiliário mostrou-se resiliente. O principal impacto resultante do bloqueio da procura refletiu-se na atividade transacional, com os preços a sustentarem os patamares pré-Covid (Público, 2020).

O setor imobiliário, apesar do contexto de incertezas económicas manteve-se dinâmico e altamente competitivo demostrando resiliência e sinais de crescimento, mesmo

durante a pandemia (Andrade, 2020). O emprego no setor da construção aumentou 3,8% entre março de 2020 e fevereiro de 2021 e a remuneração bruta total cresceu 5,7% (Construção Magazine, 2020).

No setor residencial verificou-se ao longo de 2020 uma pequena subida nos preços de venda de habitação sustentada por um acréscimo significativo no primeiro trimestre do ano e ligeiras variações nos trimestres seguintes (INE, 2020). Os preços das casas continuaram a aumentar, registando-se uma subida homóloga no segundo trimestre de 2021. O ritmo de evolução foi ainda inferior ao registado em 2019, quando os preços das casas aumentavam, em média 9,6%, por trimestre (INE, 2021).

Ainda assim, em 2020 foram realizadas mais de 171.800 transações de alojamentos familiares, representando o terceiro melhor ano de sempre, superado apenas pelos anos de 2018 e 2019 (INE, 2019). Já em 2021, entre janeiro e junho, foram vendidas 96.612 casas em todo o país, cerca de mais dez mil habitações do que no mesmo período de 2019, representando uma subida de 30% em relação ao mesmo período no ano anterior e de 27% em relação a 2019, um ano antes da pandemia (INE, 2021).

Figura 14: Valor e número de vendas de alojamentos familiares entre 2018 e 2021

Período	Índices			Variação trimestral (%)			Variação homóloga (%)			Variação média (%)			Vendas (n.º)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
1T2018	125,58	129,18	115,80	3,7	3,6	4,4	12,2	13,0	9,7	10,3	11,3	7,0	40 716	34 822	5 894
2T2018	128,49	132,90	115,86	2,3	2,9	0,1	11,2	12,6	6,3	11,1	12,2	7,2	45 619	38 880	6 739
3T2018	129,72	134,11	117,19	1,0	0,9	1,1	8,5	9,2	5,7	10,6	11,6	6,9	45 935	38 988	6 947
4T2018	132,34	136,60	120,34	2,0	1,9	2,7	9,3	9,5	8,5	10,3	11,0	7,5	46 421	39 522	6 899
1T2019	137,14	142,08	122,76	3,6	4,0	2,0	9,2	10,0	6,0	9,5	10,3	6,6	43 826	37 436	6 390
2T2019	141,49	146,30	127,74	3,2	3,0	4,1	10,1	10,1	10,3	9,3	9,7	7,6	42 590	36 483	6 107
3T2019	143,12	148,29	128,08	1,2	1,4	0,3	10,3	10,6	9,3	9,8	10,1	8,5	45 830	39 054	6 776
4T2019	144,10	150,05	126,22	0,7	1,2	-1,5	8,9	9,8	4,9	9,6	10,1	7,6	49 232	41 861	7 371
1T2020	151,23	157,13	133,74	4,9	4,7	6,0	10,3	10,6	8,9	9,9	10,3	8,3	43 532	37 019	6 513
2T2020	152,50	158,30	135,37	0,8	0,7	1,2	7,8	8,2	6,0	9,3	9,8	7,2	33 398	28 172	5 226
3T2020	153,27	159,26	135,50	0,5	0,6	0,1	7,1	7,4	5,8	8,5	9,0	6,4	45 136	37 618	7 518
4T2020	156,53	162,87	137,59	2,1	2,3	1,5	8,6	8,5	9,0	8,4	8,7	7,4	49 734	42 372	7 362
1T2021	159,10	165,56	139,77	1,6	1,7	1,6	5,2	5,4	4,5	7,1	7,3	6,3	43 757	37 227	6 530
2T2021	162,54	168,56	144,70	2,2	1,8	3,5	6,6	6,5	6,9	6,9	6,9	6,5	52 855	45 404	7 451

Fonte: INE, Departamento de Contas Nacionais

Estes números permitiram-nos concluir que, apesar do contexto desfavorável decorrente das restrições impostas pela pandemia Covid-19, em 2020 as transações de habitações diminuíram 5,3% em número, mas aumentaram 2,4% em valor, continuando a observar-se uma dinâmica de crescimento dos preços das habitações transacionadas (INE, 2020).

A situação acima descrita do setor imobiliário permitiu igualar a curva de crescimento de outros setores que se relacionam diretamente com este. Foi o caso do setor

da construção que revelou igualmente resiliência, registando valores médios de licenciamento muito próximos da média dos 12 meses anteriores à pandemia, tendo sido estimando mesmo um aumento dos edifícios concluídos (INE, 2021).

No entanto, e quando visto de uma perspetiva macroeconómica, muitos são os aspetos que influenciam significativamente o comportamento do mercado imobiliário, como dados demográficos, taxas de juros, regulamentação governamental na saúde económica global (Teuben & Bothra, 2018).

Com a chegada da pandemia, o BCE e outros bancos centrais mantiveram as taxas de juro em níveis muito baixos, implementando pacotes de estímulos económicos para mitigar os efeitos económicos da crise. Esta política monetária expansionista ajudou a sustentar as baixas taxas de juro para a habitação.

Em 2020, a Euribor manteve-se em valores negativos. A Euribor a 6 meses, por exemplo, variava entre -0,5% e -0,3% durante este período. No mês de setembro de 2021, a taxa de juro de novos depósitos (de prazo superior a 1 ano) dos bancos (IFM) em Portugal, às Empresas (SNF) e às Famílias, fixou-se em 0,06%, diminuindo 0,0 pp face ao mês anterior. Neste mês, a diferença entre a taxa de juro de novos empréstimos e a taxa de juro de novos depósitos situou-se em 1,94 pp. Também as taxas de juro de novos empréstimos concedidos a residentes na área euro por instituições financeiras monetárias residentes em Portugal aumentaram 0,04 pp, de 2,14% em agosto para 2,18%. Em relação aos particulares, as taxas de juro diminuíram 0,05 pp, registando um valor de 2,34% (Banco de Portugal, 2021).

Quanto aos particulares, as taxas de juro de novos empréstimos de habitação não apresentaram alterações entre agosto e setembro de 2021, fixando-se em 0,80%. Para o mesmo período, as taxas de juro de novos empréstimos de consumo diminuíram 0,15 pp., fixando-se em 6,51% (Banco de Portugal, 2021)

Em setembro de 2021, a taxa de inflação anual em Portugal, medida pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor, situou-se em 1,3%. Este valor representa uma variação mensal de 0,8% entre agosto e setembro de 2021 (Eurostat, 2021).

Como referido, em Portugal, a situação económica em 2020, a economia acabou por sofrer uma inversão dramática fruto desta pandemia global, impondo mudanças drásticas na maioria dos restantes setores da economia e influenciando mudanças de preferências e hábitos das pessoas. O setor do imobiliário, tal como grande parte dos restantes setores não ficou imune a esta pandemia e foi necessitou de se readaptar. Em grande parte, influenciado pelas medidas de confinamento impostas, a sociedade necessitou de se adaptar o que originou novas necessidades e tendências, reajustando a oferta, diferentes prioridades e valorizações que até então não eram consideradas da mesma forma.

Portugal, sendo um destino turístico popular, também viu mudanças nas preferências em relação ao arrendamento temporário através da diminuição da procura por alojamentos turísticos, pois durante a pandemia, a procura por Airbnb e outros tipos de alojamentos de curta duração diminuiu significativamente. Muitas dessas propriedades foram convertidas em arrendamentos de longo prazo e também pela redução na compra de segundas residências devido á incerteza económica que fez com que muitas pessoas reconsiderassem o investimento em propriedades de férias, especialmente nas regiões costeiras.

Também em resultado das restrições impostas, o contexto de teletrabalho deu uma maior relevância á habitação. A pandemia gerou uma nova perspetiva sobre a habitação e a relação das pessoas com a sua residência. O isolamento social obrigou as pessoas a ficarem mais tempo nas suas habitações e o teletrabalho instalou-se e mudou mentalidades, valorizando-se mais do que nunca o conforto, a luz e as divisões das habitações (Signorelli, Capolongo, D'Alessandro, & Fara, 2020).

Embora descritos os fatores que alteraram a procura no mercado residencial imobiliário em Portugal, foram tentadas várias intervenções tanto do governo como da UE em políticas relacionadas com o mercado da habitação, especialmente no que diz respeito ao arrendamento imobiliário. A crise de acessibilidade à habitação em Portugal foi exacerbada durante a pandemia e em resposta, o governo intensificou medidas para regular o mercado imobiliário e proteger os inquilinos.

Ora, o estado necessitou de acelerar o seu papel interventivo através de medidas de apoio às famílias e empresas. Foram implementadas moratórias de crédito, e posteriormente prorrogadas, permitindo que muitas famílias adiassem o pagamento de prestações de crédito à habitação durante o período mais severo da pandemia, o que ajudou a aliviar as dificuldades financeiras.

Estas intervenções incluíram a proibição de despejos durante a pandemia, sendo que o governo impôs uma moratória de despejos para proteger os inquilinos afetados economicamente pela Covid-19, especialmente aqueles que perderam rendimentos, mas também através do congelamento de rendas (Construção Magazine, 2020), havendo discussões e medidas temporárias para o congelamento das rendas, em particular nos arrendamentos de longo prazo, como forma de evitar aumentos excessivos durante um período de crise.

Foram criados programas de Apoio à Renda através de subsídios para o pagamento de rendas sendo que o governo criou apoios financeiros para famílias que enfrentaram dificuldades no pagamento das rendas devido à pandemia. Esses programas foram criados para evitar o endividamento excessivo e garantir a permanência dos inquilinos nas suas

habitações arrendadas, mas também implementando medidas de apoio aos arrendatários de pequenos imóveis, que dependiam dos rendimentos das rendas para sua subsistência.

Face ao contexto de saúde pública foi autorizada a prorrogação das moratórias bancárias até 31 de dezembro de 2021 (Lei n.º 50/2021), alterando o respetivo Decreto-Lei (Decreto-Lei n.º 10-J/2020) , precisamente destinado à suspensão de obrigações de crédito, durante o período da pandemia da Covid-19. No final de agosto de 2021, o montante de empréstimos de particulares abrangido por moratórias era de 14,1 mil milhões de euros, dos quais 12,8 mil milhões de euros correspondiam a empréstimos à habitação (Banco de Portugal, 2021).

Também, e de forma a diminuir a pressão imobiliária, as isenções de compra para revenda e construção para venda deixaram de se aplicar, no caso de entidades dominadas ou controladas, direta ou indiretamente, por entidades residentes em territórios *offshore*, existindo uma uniformização das regras de tributação, em sede de IMT, para as diferentes formas jurídicas societárias, deixando também de existir distinção entre sociedades por quotas e sociedades anónimas, passando a estar apenas sujeitas a IMT, à taxa de 6,5% (Areias, 2021). A aplicação das taxas agravadas de IMI e IMT de 7,5% e 10%, respetivamente foi alargada para as situações de detenção indireta por sociedades *offshore*, i.e., no caso de imóveis detidos por uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidades residentes em territórios offshore (OE, 2021).

Entrou, em vigor em julho de 2021 o Regulamento, aprovado pelo Conselho Diretivo do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção I.P. (IMPIC), o qual visou estabelecer e regulamentar os procedimentos a adotar no combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo no setor imobiliário segundo o IMPIC, (Regulamento n.º 603/2021).

A Lei n.º 64/2018 de 29 de outubro veio garantir o exercício do direito de preferência pelos arrendatários alterando o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966. A sua violação confere ao titular do direito de preferência o direito de indemnização de responsabilidade obrigacional ou, em alternativa, o direito real de aquisição de adquirir o bem objeto da preferência, através da ação de preferência através do artigo 1410.º do Código Civil (Lei n.º 64/2018).

Os coeficientes de desvalorização da moeda, para efeitos de correção monetária dos valores de aquisição de determinados bens e direitos, usados para apurar os valores dos impostos em sede de IRS e IRC, nomeadamente as mais-valias, mantiveram-se inalterados em 2021, conforme publicado em Diário da República (Portaria n.º 220/2021).

2.2.4 Tendências emergentes pós Pandemia (2022 a 2024)

Após a pandemia de Covid-19, o mercado de arrendamento imobiliário em Portugal continuou a passar por mudanças significativas, impulsionadas por fatores políticos, sociais e económicos. A atividade económica recuperou para níveis registados antes da pandemia, tendo sido prevista uma recuperação mais lenta do turismo, devido a restrições inicialmente ainda impostas. A manutenção do contexto pandémico, não obstante a melhoria das perspetivas relativas ao controlo da situação sanitária e da evolução da economia portuguesa e mundial, continuou a revestir-se de um grau de risco e de incerteza substancialmente elevado (Conselho das Finanças Públicas, 2021).

Com a necessidade da sociedade se readaptar durante e após Covid-19, existiram reorganizações de espaços públicos, derivado das alterações na atividade social com impacto direto na atividade económica dos países e obrigando a repensar o futuro das cidades. O *lockdown* alterou por completo a forma de viver em família, o modo de funcionamento das empresas e organizações, a livre circulação entre cidades e países e forçou a procura de novas formas de encarar esta nova realidade.

A pandemia Covid-19 teve um impacto repentino e significativo em todos os aspetos da vida humana e é hoje um fenómeno verdadeiramente global (Nicola, et al., 2020), sendo de destacar a resiliência e dinâmica do mercado imobiliário durante este período.

Com estas mudanças significativas nas preferências habitacionais em diversos países, incluindo Portugal, devidas em grande parte às restrições de confinamento, do teletrabalho e da necessidade de distanciamento social fizeram com que muitas pessoas revissem suas prioridades em relação ao tipo de habitação que valorizam. No entanto, surpreendentemente, mesmo em meio à crise pandémica, a procura por imóveis não diminuiu, e o setor imobiliário manteve-se resiliente.

Diversos fatores contribuíram para essa tendência, sendo destacadas as principais mudanças nas preferências habitacionais em Portugal resultantes da pandemia.

Os novos padrões de procura passaram a incidir particularmente sobre imóveis com espaços mais amplos, com áreas exteriores, inseridos em zonas verdes, com ambientes acolhedores, aumentando a privacidade, com características específicas para o desenvolvimento do trabalho remoto, valorizando ainda mais o conforto, o espaço e a versatilidade da habitação, sendo verificada uma deslocação de pessoas dos grandes centros urbanos para zonas localizadas nas periferias ou em áreas limítrofes, tendo por base o trabalho remoto e a redução da necessidade de movimentos pendulares. A procura por casas com mais espaço, interior e exterior, impactou a evolução dos custos dos imóveis

residenciais, segundo uma análise do idealista, fazendo disparar o valor por m^2 das moradias (INE, 2020).

A volatilidade dos preços de venda refletiu igualmente a existência de uma oferta limitada de novos imóveis. Apesar do número de fogos novos concluídos em 2020 ter aumentado face ao ano anterior, o volume da oferta é ainda reduzido (CBRE, 2021).

Quatro tendências pós-pandemia merecem especial atenção: o fortalecimento do segmento multifamiliar, a crescente valorização de investimentos imobiliários que seguem altos padrões ecológicos e éticos, e a migração de pessoas dos grandes centros urbanos para áreas periféricas e o crescimento da comunidade de nómadas digitais (C.M.Porto;Predibisa, 2020-2021) .

Figura 15- Sugestão gráfica das novas dinâmicas em torno do imobiliário.

Fonte: Estudo Mercado Residencial do Porto 2020-2021 C.M. Porto/Predibisa

Antes da pandemia, os grandes centros urbanos como Lisboa e Porto eram os mais procurados devido à proximidade do trabalho e pelas comodidades centralizadas. No entanto, durante a pandemia, houve um êxodo para áreas suburbanas e rurais valorizando a qualidade de vida, a proximidade a espaços verdes, e a vivencia perto de parques e áreas de lazer ao ar livre tornou-se uma prioridade, fazendo com que muitas pessoas valorizassem a tranquilidade, o contato com a natureza e o custo de vida mais baixo em áreas fora das grandes cidades, tornando as áreas mais afastadas do centro da cidade mais atraentes.

Os preços mais baixos praticados nessas áreas menos centrais, que se traduziu inicialmente num alívio dos custos para as famílias, foi ao longo do tempo, diminuída devido

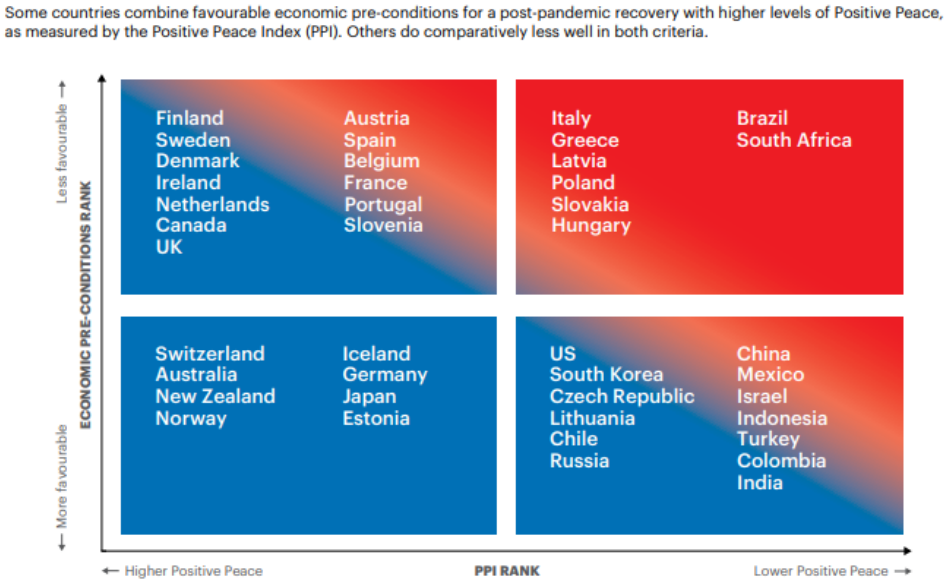
às alterações originadas por esta procura acrescida tanto no mercado de aquisição como de arrendamento.

O confinamento gerou profundas transformações na vida quotidiana, alterando dinâmicas no mercado de trabalho. Sendo que o teletrabalho, agora parte integrante da rotina diária, que veio para ficar mesmo após a pandemia, fez com que muitas famílias procurassem áreas suburbanas ou mesmo zonas rurais, onde as casas são mais acessíveis e espaçosas e zonas como o interior de Portugal e regiões como Alentejo, Centro e Norte começaram a atrair mais compradores do que antes.

Resultante do trabalho remoto, surgem novas comunidades, designadas de nómadas digitais. Pessoas que, circulam e que utilizam a tecnologia para trabalhar de forma remota, a partir de qualquer ponto do mundo, estabelecendo uma ligação com a empresa para a qual exercem atividade, através de meios digitais. Estes, não têm necessidade de se manterem nas imediações geográficas da organização que representam, sendo vários os países a acenar com vistos temporários e outras regalias na tentativa de atrair tais profissionais para as suas localizações geográficas, no sentido de injetarem uma nova dinâmica nas suas economias.

Assim que as restrições de viagens na Europa fossem reduzidas e o turismo iniciasse a sua recuperação, era esperado um forte aumento da procura de propriedades portuguesas por parte de compradores e investidores estrangeiros. Ao longo de 2020, o entendimento sobre *home office* e equipas descentralizadas mudou e veio para ficar e Portugal, com todas as suas vantajosas características, adicionadas a uma avaliação positiva no contexto de resiliência económica e segurança após pandemia, tornou-se um *hub* internacional para expatriados e para uma nova geração de trabalhadores remotos (Relvas, 2020)

Figura 16: Avaliação Positiva de Paz e resiliência Económica após Pandemia



Fonte: IEP/Economicsandpeace.org

Adicionalmente, outra tendência identificada, prendeu-se com o desenvolvimento de um nicho de mercado relacionado com o segmento multifamiliar através de habitações contruídas de raiz para fins de arrendamento. Uma prática recorrente e consolidada nos EUA e em diversos países da Europa tais como Alemanha, mas sobretudo em países nórdicos como a Finlândia, Noruega e Suécia, e que face ao crescimento da procura verificada nos últimos anos no mercado de arredamento em Portugal, se traduziu numa das principais referências para quem tencionava investir no setor imobiliário. Fortemente sustentada pela necessidade de procura de casa por parte de jovens estudantes, profissionais deslocados, entre outros que veem no arrendamento a solução adequada para as suas necessidades. Ora, a falta de habitação acessível em áreas urbanas levou também a um aumento do interesse em *co-living* e outras soluções partilhadas de habitação.

Estes motivos foram os fatores que mais contribuíram para a evolução dos custos dos imóveis residenciais, tal como mostra a Figura 11. A procura por imóveis com mais espaço interior e exterior aumentou consideravelmente, e os preços seguiram essa tendência crescente, especialmente quando analisamos imóveis com características específicas, como terraços e jardim (Idealista, 2021).

Figura 17: Variação do valor por m² por tipologia 2019-2020

Tipologia	Dez-19 (preço/m2)	Dez-20 (preço/m2)	Variação 1 ano (%)
Apartamentos Penthouse	3.121	3.411	9,3%
Apartamentos com terraço	2.549	2.734	7,3%
Moradias	1.457	1.559	7,0%
Quintas	1.399	1.422	6,2%
Apartamentos com jardim sem piscina	2.125	2.245	5,6%
Apartamentos sem quartos T0	3.680	3.860	4,9%
Apartamentos com 3 quartos (T3)	2.169	2.261	4,3%
Apartamentos com elevador	2.603	2.703	3,9%
Apartamentos sem elevador	2.112	2.186	3,5%
Apartamento com 1 quarto (T1)	3.335	3.232	3,1%
Apartamentos com jardim e piscina	2.897	2.977	2,7%
Apartamentos duplex	2.646	2.714	2,6%
Apartamentos com 2 quartos (T2)	2.404	2.459	2,3%
Apartamentos com 4 ou mais quartos (T4+)	2.904	2.893	-0,4%

Fonte: Idealista

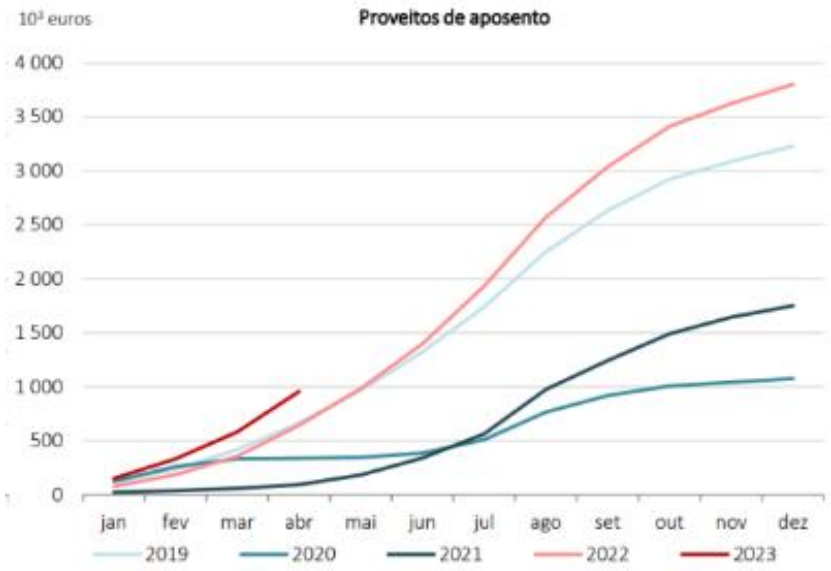
Embora tenha havido uma diminuição do investimento estrangeiro durante o auge da pandemia, este começou a recuperar em 2021 e 2022, com o interesse renovado de investidores estrangeiros, sobretudo norte-americanos, franceses e britânicos. Em particular, houve uma aceleração do investimento imobiliário para efeitos de residência e lazer, em detrimento de apenas turismo.

Terminada a fase de restrições de viagem, o interesse de investidores estrangeiros, especialmente no contexto dos programas de "Golden Visa", permaneceu relativamente forte, com a procura de oportunidades em áreas menos densamente povoadas e indo ao encontro das tendências nacionais. Sendo Portugal parte das principais rotas de turismo, das estadias de curta e longa duração e com especial incidência em Lisboa, Porto e Algarve, este crescimento do turismo que se fez-se sentir um pouco por todo o país motivando muitos

investidores imobiliários a criarem alojamentos locais e hoteleiros, promovendo uma enorme procura e dinâmica no mercado imobiliário.

Segundo o INE, há também boas notícias relativamente à rentabilidade do negócio no setor do alojamento turístico em 2023, tendo o rendimento médio por quarto disponível (RevPAR) sido de 63,0 euros e o rendimento médio por quarto ocupado (ADR) atingido 105,4 euros. Em causa estão aumentos homólogos de 22,7% e 14,7%, respetivamente (Idealista, 2023). "Em relação a abril de 2019, registaram-se aumentos de 38,4% e 29,6%, respetivamente, correspondendo aos maiores acréscimos face ao período pré-pandemia", (INE,2022)

Figura 18: Proveitos por aposento nos estabelecimentos de alojamento turístico, por mês



Fonte: Idealista

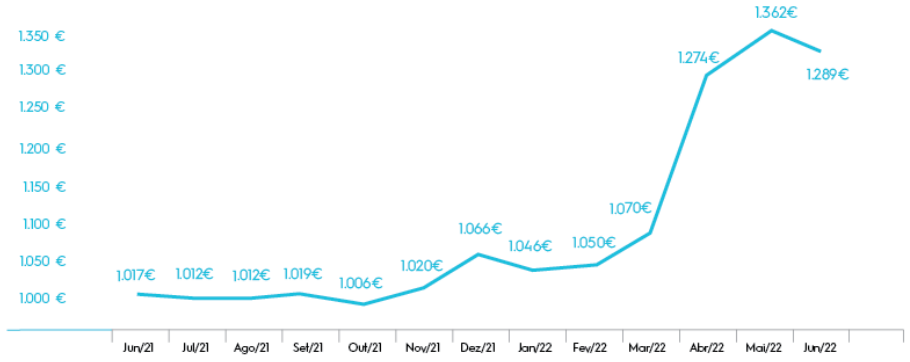
Por fim, e devido ao facto das pessoas passarem mais tempo em casa, existiu uma maior consciencialização sobre a eficiência energética e o impacto ambiental das suas habitações. A pandemia impulsionou a preocupação com a eficiência energética e o desenvolvimento de imóveis mais sustentáveis e o investimento imobiliário passou a reger-se por elevados padrões ambientais e éticos, privilegiando cada vez mais o propósito da sustentabilidade, que vai muito além da questão meramente ambiental, potenciando também o aspeto social e económico sendo transversal a todo o processo, desde a fase inicial.

O investimentos relacionado com a remodelação de imoveis aumentou exponencialmente pois muitas famílias aproveitaram o confinamento para realizar remodelações nas suas habitações, com foco na eficiência energética e no conforto indo em linha com a tendência de maior procura por habitações energeticamente eficientes, como habitações com melhor isolamento térmico, painéis solares e outras soluções sustentáveis

que as tornassem mais atraentes, assim como uma maior valorização de recursos que aumentam a segurança e a conectividade das casas através de sistemas de segurança e domótica. Casas com sistemas de vigilância, controlo remoto de dispositivos e outras tecnologias inteligentes passaram a ser mais procuradas. Também a conectividade à internet fruto do teletrabalho e da educação à distância, ter uma conexão de internet rápida e estável tornou-se um fator decisivo na escolha de uma casa.

Como referido, embora o mercado imobiliário português tenha sofrido algum impacto devido à incerteza inicial da pandemia, os preços das habitações em áreas suburbanas e rurais subiram devido ao aumento da procura. Em contraste, algumas áreas urbanas registaram uma estabilização ou queda nos preços. Também no mercado de arrendamento, os dados apontaram para alterações significativas devido às novas tendências, a nível nacional, verificando-se uma subida de 27.4%, nos valores anunciados no portal Imovirtual (Imovirtual, 2022).

Figura 19: Evolução do preço medio no Portal Imovirtual para Arrendamento 2021-22



Fonte: Imovirtual

E, apesar da pandemia, os preços imobiliários em Portugal continuaram a subir. Em parte, impulsionado pela forte procura e pela escassez de oferta, especialmente nas grandes cidades com o regresso do quotidiano. A escassez de construção nova, devido ao aumento dos custos de materiais e mão-de-obra, limitou a oferta de imóveis, o que, aliado à alta procura, e influenciado pela pressão inflacionária global desde 2022 também fez com que os custos de construção aumentassem, o que se refletiu diretamente no preço de venda dos imóveis que se mantiveram em alta.

Assim, a acessibilidade à habitação continuou a ser um dos principais desafios para as famílias portuguesas, especialmente em áreas metropolitanas. As rendas dispararam, e a compra de imóveis tornou-se cada vez mais difícil, agravando-se a crise habitacional, com os jovens a terem ainda mais dificuldade em adquirir casa e por outro lado um aumento da

procura por imóveis de luxo sobretudo em locais como Lisboa, Porto e Algarve, continuando forte, com muitos compradores internacionais a procurar imóveis exclusivos.

Na verdade, nos últimos anos, o mercado imobiliário tem sido desenvolvido num contexto de níveis reduzidos de oferta de produto, fator decisivo no atual comportamento dos preços (Rêgo, 2021). O número de fogos licenciados em 2020 para construção de habitação desceu em Portugal cerca de 1%, com assimetrias acentuadas nas diferentes regiões do país, como por exemplo no Porto com um acréscimo de 16% e na região de Lisboa com um decréscimo de apenas 8% face ao ano anterior. Foi previsto que os valores do m^2, em Lisboa e Porto continuem a aumentar e só devendo estabilizar quando existir um maior equilíbrio entre a oferta e a procura (Cruz, 2021).

O turismo, uma das principais indústrias de Portugal, sofreu um colapso durante a pandemia, levando a uma mudança de foco no uso de imóveis. A regulação e fiscalização dos arrendamentos de curta duração, tornou-se um ponto de atenção. Muitos proprietários, vendo uma queda no turismo, mudaram seus imóveis de arrendamento de curta para longa duração.

O governo introduziu regras para incentivar essa mudança, e existiram discussões sobre regulamentar mais severamente o arrendamento local em certas áreas de maior pressão turística. Também em algumas cidades, especialmente em Lisboa e Porto, o governo local impôs restrições à emissão de novas licenças de alojamento local para tentar equilibrar o mercado imobiliário e aumentar a disponibilidade de habitação para residentes permanentes.

Por outro lado, através do apoio ao arrendamento de longa duração. existiu a implementação de incentivos fiscais para os proprietários que optassem por arrendar imóveis a longo prazo, como forma de combater a falta de oferta no mercado de arrendamento acessível.

O governo anunciou um maior investimento no plano nacional de habitação, através da promoção da habitação pública e de programas de arrendamento acessível, tanto através de parcerias público-privadas como através de projetos de construção de habitação social.

Projetos como o Programa de Arrendamento Acessível foram reforçados após a pandemia, com o governo a tentar facilitar o acesso à habitação para famílias de baixa e média renda, muitas das quais foram duramente atingidas pela crise económica. Este novo enquadramento legal através de debates sobre mudanças estruturais e na reforma da legislação de arrendamento têm estado em destaque no último par de anos, com o objetivo de criar maior estabilidade no mercado. O foco é equilibrar os direitos dos inquilinos e proprietários, protegendo os primeiros contra despejos abusivos e os segundos contra incumprimento dos pagamentos.

As tensões sociais e políticas sobre a gentrificação, especialmente em áreas urbanas centrais, continuaram também a ser um tema de debate em destaque após a pandemia. Muitos críticos argumentam que o mercado imobiliário está cada vez mais orientado para investidores estrangeiros e turistas, o que resulta na deslocação de moradores locais e no aumento das rendas. Em resposta, o governo foi pressionado a rever as políticas de incentivo fiscal para estrangeiros, como os Vistos Gold e o Programa de Residentes Não Habituais, que vêm atraindo, ao longo dos anos, investidores internacionais e têm sido vistos como fatores que agravam a especulação imobiliária.

O governo ao introduzir mudanças nos Vistos Gold com mais restrições nas zonas metropolitanas, e implementando medidas para mitigar a crise de habitação, como o incentivo à construção de habitação a custos controlados e apoio ao arrendamento, entre novas medidas discutidas em 2023 para controlar os preços das rendas e aumentar a oferta de habitação, ainda não geraram impactos visíveis no mercado.

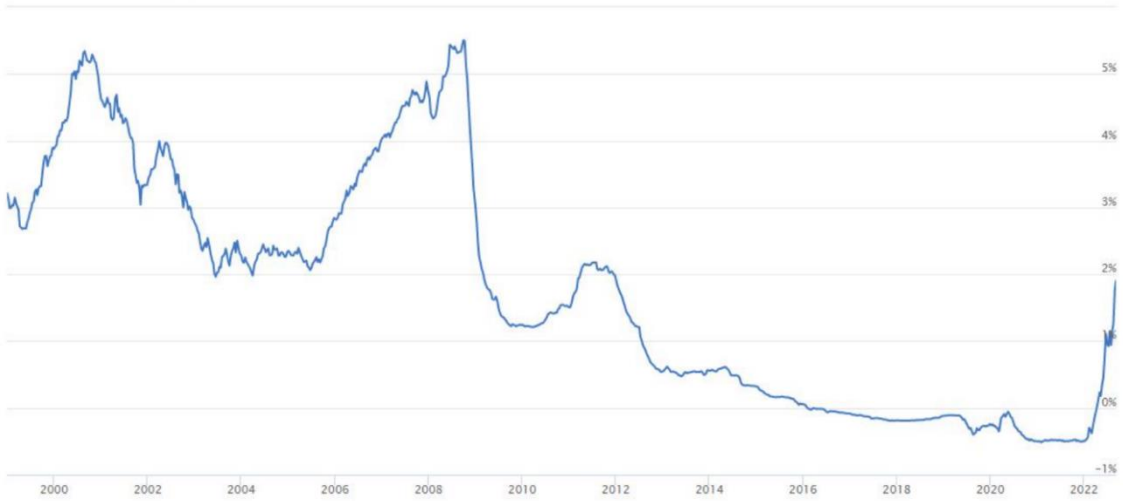
Alinhado com os objetivos de sustentabilidade habitacional da União Europeia, Portugal passou a integrar políticas de construção e renovação de imóveis mais sustentáveis, com impacto direto no mercado de arrendamento. Investimentos em eficiência energética, habitação verde e renovações urbanas devem fazer parte do tipo de imóveis disponíveis no mercado de arrendamento. Parte dos fundos europeus alocados a Portugal após a pandemia foi destinado à habitação, como impacto das políticas de recuperação económica, com destaque em tornar o mercado imobiliário mais acessível, sustentável e equilibrado. O PRR incluiu um investimento substancial em habitação acessível, o que implica novas construções e reabilitações de edifícios para arrendamento de longo prazo.

Importa também, atendendo ao momento que se vive relativo às taxas de juro Pós-pandemia, enquadrar este tema. Se antes da pandemia as taxas de juro permaneciam extremamente baixas, com Euribor negativa e crédito acessível, durante a pandemia a continuidade de taxas baixas manteve-se, com apoio governamental, mas gerando mais incerteza no mercado. No entanto, e no contexto Pós-pandemia existiu uma subida acentuada das taxas de juro a partir de 2022, devido ao aumento da inflação e resposta do BCE, levando a um aumento das prestações da habitação.

Este cenário trouxe desafios às famílias, especialmente às que possuíam créditos à habitação de taxa variável, enfrentando um aumento significativo nos encargos financeiros.

A partir de 2022, com o aumento da inflação, o BCE começou a mudar a sua política monetária, subindo as taxas de juro para controlar o aumento dos preços. Esta foi a primeira vez em mais de uma década que o BCE aumentou as suas taxas diretoras de forma significativa. Como resultado, a Euribor começou a subir de forma rápida a partir do segundo semestre de 2022. A Euribor a 6 meses, que estava em torno de -0,5% no início de 2022, passou para valores positivos, e em 2023 ultrapassou os 3,5%. A taxa a 12 meses ultrapassou a fasquia dos 2% pela primeira vez em mais de uma década (Nunes & Lusa, 2022).

Figura 20: Evolução da Taxa de Juro EURIBOR (12m)



Fonte: Euribor através de Eco.Sapo.pt

Sucede que, os empréstimos à habitação em Portugal, que na sua maioria são indexados à Euribor, sentiram rapidamente o impacto desta subida. As prestações mensais das famílias com crédito à habitação variável aumentaram de forma significativa. O aumento das taxas de juro tornou o crédito à habitação mais caro, o que, combinado com a subida dos preços da habitação, levou a uma redução da acessibilidade à compra de habitação para muitas famílias aumentando a pressão no mercado de arrendamento residencial.

As taxas de juro continuaram a aumentar em 2024, à medida que o BCE mantém uma política monetária mais restritiva para controlar a inflação. No entanto, existem sinais de que com o controlo da inflação, possa existir uma trajetória decrescente mediante a estabilização da inflação. A Euribor a 6 meses, no início de 2024, permaneceu acima dos 4%, impactando diretamente os contratos de crédito à habitação em Portugal, sobretudo para quem possui taxas de juro variáveis.

De acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), as rendas em Portugal sofreram um aumento significativo de 6,94% em 2024 (Idealista, 2023), sendo este um dos maiores aumentos já registados nas últimas três décadas. A atualização abrangeu a generalidade dos contratos de arrendamento habitacional, incluindo renda livre, apoiada e condicionada, bem como imóveis comerciais e industriais. No entanto, contratos de arrendamento anteriores a 1990 e novos contratos continuam a estar sujeitos a regras diferentes, com limites menores de aumento para novas rendas.

Este aumento ocorre após um travão temporário em 2023, quando o Governo limitou a subida a 2%, em vez do valor calculado com base na inflação. Para 2024, as autoridades ponderaram aplicar novamente um limite para mitigar o impacto do aumento no orçamento das famílias. Além disso, o Governo previu medidas de apoio, como a continuação de subsídios para famílias que enfrentam maiores taxas de esforço devido ao aumento das rendas (Economia e Finanças, 2023).

Em resumo, o contexto político após Covid-19 em Portugal, no que se resume ao arrendamento imobiliário, foi marcado por uma maior intervenção do Estado, com foco em proteção social, promoção do arrendamento acessível e tentativas de equilibrar o mercado para evitar disparidades sociais. No entanto, desafios como a gentrificação, a especulação imobiliária e a atratividade de Portugal para o investimento estrangeiro permanecem, gerando debate constante sobre o futuro das políticas de habitação no país.

3 METODOLOGIA ADOTADA

3.1 A formação de preço através de regressões no mercado de arrendamento do Porto

No seguimento do enquadramento dado nos capítulos anteriores, o presente capítulo tem como propósito introduzir e estabelecer o enquadramento metodológico que será utilizado para a análise dos preços no mercado de arrendamento do Porto. Para compreender adequadamente os fenômenos e dinâmicas que caracterizam este setor, é fundamental adotar uma abordagem metodológica coerente. Nesse contexto, este capítulo apresenta a estratégia metodológica da investigação com através da formação de preço por via de regressão linear simples e múltipla. O foco principal recai sobre a recolha e análise de dados quantitativos e qualitativos, bem como a aplicação de técnicas estatísticas avançadas para avaliar as tendências, características e variáveis influentes no mercado de arrendamento da cidade do Porto.

De forma a demonstrar a aplicabilidade do conceito de através da formação de preço por via de regressão linear simples e múltipla, enquadrando o seu desenvolvimento histórico, as suas aplicações e as principais etapas envolvidas, destacando os fundamentos metodológicos e a sua aplicação, por definição, como uma ferramenta de previsão e avaliação imobiliária através de uma técnica estatística utilizada para analisar a relação entre os atributos de um produto ou serviço e o seu preço de mercado. Assim, é permitido estimar o valor económico de atributos individuais, como a localização, dimensão, qualidade e idade de um imóvel através da decomposição do preço nesses fatores.

Os métodos de Regressão Linear (RL) têm como origem o trabalho de *Carl Friedrich Gauss* e *Adrien-Marie Legendre*, que no início do século XIX desenvolveram o método dos mínimos quadrados (OLS). Esse método é uma técnica matemática que minimiza a soma dos quadrados das diferenças entre os valores observados e os valores preditivos através de um modelo linear. Desde então, a RL evoluiu e encontrou aplicação em vários domínios, sendo a economia imobiliária e ambiental áreas de destaque onde se tem revelado fundamental a entender como os preços da habitação são influenciados por diferentes fatores, o que pode orientar iniciativas como a criação de habitação acessível ou a monitorização dos preços praticados.

Assim, e consistindo numa regressão em que o preço do imóvel é a variável dependente, as variáveis explicativas compreendem as características do imóvel. Como principais vantagens desse método destaca-se a otimização de informação, a eventual possibilidade de incorporar a depreciação ou benfeitorias realizadas bem como de se calcular índices específicos por tipo de imóvel e por localização. No entanto, poderão existir algumas dificuldades associadas à utilização do modelo de regressões lineares. Em primeiro, o modelo requer que haja informações sobre os preços e características físicas e de localização do imóvel. Não estando essa base disponível para consulta, construí-la torna-se uma tarefa morosa. Outra dificuldade inerente às aplicações do modelo de RL é o facto da teoria não especificar a forma funcional da regressão nem as características do imóvel que devem ser incluídas no modelo. Como consequência, a partir da mesma amostra de imóveis, podem ser gerados índices diferentes, na medida em que especificam de forma distinta ou incluem um conjunto diferenciado de características no modelo.

Assim, antes de realizar uma RL, é fundamental reunir e pré-processar os dados. Isso envolve a recolha de informações sobre os atributos do bem e os preços correspondentes. Os dados devem ser cuidadosamente selecionados para garantir que são representativos e isentos de desvios não previstos. A limpeza de dados, a atribuição de valores em falta e o tratamento de valores *outliers* são passos cruciais para garantir a fiabilidade da análise. Determinar a especificação apropriada do modelo de regressão é uma etapa crítica envolvendo a seleção dos atributos que devem influenciar o preço, que pode variar dependendo do contexto.

Os modelos de RL assumem que o preço de um bem pode ser decomposto numa função linear das suas características. Matematicamente, a fórmula básica pode ser expressa como:

$$\boldsymbol{P} = \propto + \boldsymbol{\beta}1\, \boldsymbol{X}1 + \boldsymbol{\beta}2\, \boldsymbol{X}2 + \cdots + \beta\boldsymbol{n}\, \mathrm{X}\boldsymbol{n} + \boldsymbol{\varepsilon}$$

Onde:

P é o preço do arrendamento, sendo a variável dependente;

X1, X2, ..., Xn são os atributos observáveis do imóvel, sendo as variáveis explicativas;

β1, β2, ..., βn são os coeficientes que medem o impacto de cada atributo no preço;

ε é o termo de erro.

Como referido, a técnica é baseada na regressão múltipla permitindo decompor o preço total de arrendamento numa soma ponderada de atributos que caracterizam o imóvel. Exemplificando, o preço do arrendamento no mercado seria então explicado em função de

variáveis como a localização geográfica, o tamanho do imóvel, as condições e características do imóvel, as infraestruturas adjacentes e o ambiente urbano.

De forma a interpretar e analisar os resultados obtidos, os coeficientes da regressão revelam a importância relativa de cada atributo na definição do preço de arrendamento. Por exemplo, se o coeficiente para a localização central for alto, significa que imóveis localizados no centro do Porto tendem a ter preços de arrendamento mais elevados. O modelo também pode identificar características que influenciam negativamente o preço, como a presença de ruído ou a idade avançada de um imóvel sem modernizações.

Existem vários métodos de estimativa disponíveis para RL, sendo a regressão de mínimos quadrados ordinários (OLS) a mais comum. A escolha do método de estimativa deve basear-se nos dados e na natureza das relações analisadas.

Uma vez estimado o modelo de regressão, os coeficientes $\beta_1, \beta_2, ..., \beta_n$ revelam os valores marginais de diferentes atributos. Os resultados obtidos podem ajudar diferentes partes interessadas, incluindo decisores políticos, promotores imobiliários e investidores, sendo que os resultados podem auxiliar nas estratégias de preços, decisões de planeamento urbano e inclusivamente em políticas ambientais.

3.2 Fatores da evolução do mercado de arrendamento do Porto

Nos últimos anos, assim como o restante país, o Porto tem enfrentado uma significativa transformação no seu mercado imobiliário, com uma crescente procura por arrendamento, especialmente devido ao aumento do turismo, mudanças demográficas e a procura por parte de estudantes e expatriados. A cidade tornou-se um polo atrativo tanto para investidores quanto para residentes, o que tem contribuído para o aumento dos preços de arrendamento na maioria das áreas da cidade. Assim, o mercado de arrendamento no Porto, como em muitas grandes cidades, tem sido influenciado por uma série de fatores económicos, sociais, políticos e culturais.

A crescente procura por imóveis no Porto, impulsionou os preços no mercado de arrendamento. A cidade tornou-se um destino popular para expatriados, estudantes internacionais e nómadas digitais, aumentando a concorrência por habitação.

O crescimento do turismo no Porto tem sido um dos principais motores do mercado imobiliário. Com o aumento da procura por alojamento temporário, como o Airbnb e outras plataformas de alojamento local, muitos proprietários optaram por converter imóveis antes destinados ao arrendamento tradicional para uso turístico, reduzindo a oferta de imóveis para arrendamento de longo prazo e, consequentemente, pressionando os preços para uma subida.

O impacto do turismo e das políticas públicas relacionadas ao alojamento local tem mudado a dinâmica de arrendamento no Porto, no entanto restrições a esse tipo de arrendamento podem aliviar a pressão sobre o mercado de arrendamento de longa duração.

Também a atratividade do Porto para investidores estrangeiros, tem impactado os preços e esse fenômeno pode ser analisado como uma variável estrutural que afeta o preço geral do mercado.

O Porto passou também por grandes projetos de reabilitação urbana, com incentivos para a recuperação de edifícios antigos. Este movimento atraiu investimentos nacionais e internacionais, transformando muitas áreas da cidade, como a Baixa e a Ribeira, em zonas mais atrativas e valorizadas, resultando em aumento do valor das rendas.

A construção de novos empreendimentos habitacionais, embora limitada no centro da cidade devido às restrições urbanísticas, também tem impacto sobre o mercado. À medida que novos projetos surgem nos subúrbios, existe um deslocamento da procura para essas áreas, o que pode aliviar a pressão sobre as rendas no centro.

As condições económicas locais, como taxa de desemprego e nível de rendimento das famílias, afetam diretamente o mercado de arrendamento. Quando a economia está em crescimento e o desemprego é baixo, existe uma maior capacidade das famílias para pagar rendas mais elevadas. Em momentos de crise, como durante a pandemia de Covid-19, houve uma maior pressão por imóveis a preços acessíveis.

Uma análise temporal medindo diferenças nos preços entre períodos também pode ser relevante, pois o mercado imobiliário é muito dinâmico e os preços flutuam conforme variáveis macroeconómicas e políticas habitacionais numa sociedade em constante mudança.

De acordo com a *Moody's Analytics*, o crescimento do Valor Acrescentado Bruto (VAB) na Área Metropolitana do Porto abrandou para 0,9% em 2023 (após uma subida de 6,5% em 2022), uma quebra mais acentuada comparativamente com a evolução a nível nacional, mas ainda assim para um valor acima da média da zona euro (+0,53%). Por seu lado, após ter praticamente estagnado no ano anterior, o rendimento disponível das famílias aumentou em 2,2%; e a taxa de desemprego cresceu para os 10,5%.

Relativamente ao segmento de arrendamento privado ou, manteve-se o desequilíbrio entre oferta e procura na cidade do Porto, segundo dados do SIR Ci. A escassez de oferta manteve-se no último ano, com um consequente aumento dos valores médios pedidos para os €17/m²/mês. Ainda assim, o número de apartamentos arrendados no período analisado aumentou (+12%), embora associados a uma renda média contratada que se manteve num máximo histórico de €13,3/m². Também neste segmento todas as zonas registaram

incrementos homólogos, assim como os valores mais elevados foram registados na Foz, que atingiu um novo valor recorde de €16,9/m²/mês. As taxas de desconto e revisão corrigiram em baixa em 3 p.p.; com o tempo de absorção a reduzir em 1 mês, para os 3 meses (Cushman Wakefield, 2024).

Figura 21: Valores de arrendamento de apartamentos, valor acumulado 12 meses

Fonte: SIR Ci

Assim, incluir o preço numa análise hedónica para o mercado de arrendamento no Porto implica avaliar como diferentes características dos imóveis e fatores de localização afetam o valor do arrendamento. Usando um modelo de regressão, é possível determinar quais variáveis têm maior influência sobre os preços bem como o contexto de oferta e procura.

3.2.1 Fator Localização

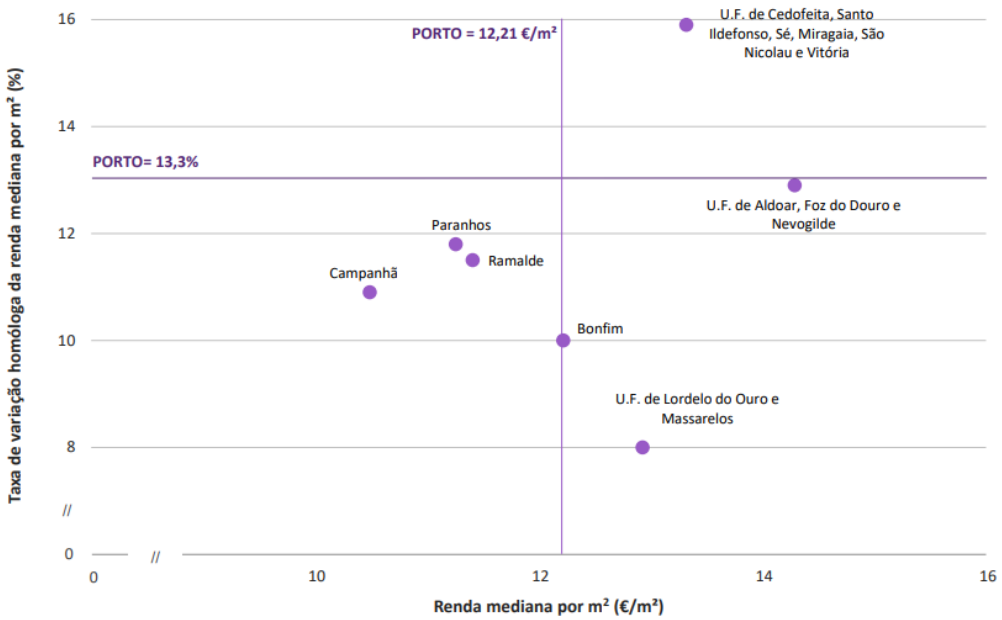
O Porto apresenta uma variação no valor do arrendamento conforme a localização sendo que a zona geográfica privilegiada influência o valor do imóvel e pode mudar variar entre zonas centrais, como os Aliados, a Boavista, a Foz do Douro, Cedofeita, e áreas mais periféricas. Bairros mais valorizados em termos de segurança e prestígio tendem a ter arrendamentos mais altos sendo que o processo de gentrificação que ocorreu em vários bairros centrais do Porto, como Bonfim e Miragaia, trouxe uma mudança no perfil socioeconómico dos moradores, levando ao aumento das rendas e à deslocação de antigos residentes.

Também a acessibilidade e infraestrutura de transportes públicos e vias principais de circulação às áreas centrais tendem a ser valorizadas e atraem maior procura, impactando o valor das rendas. Recentes melhorias nas linhas de metro e no sistema de transporte do Porto

também aumentaram o apelo de áreas anteriormente menos procuradas, assim como como a proximidade a pontos de interesse, comerciais ou universidades. O Centro Histórico do Porto, a área mais antiga da cidade e classificada como Património Cultural da Humanidade pela UNESCO desde 1996, congrega as freguesias da Sé, Vitória, São Nicolau e Miragaia.

O Porto é também um importante centro universitário em Portugal, com universidades como a Universidade do Porto e a Universidade Católica Portuguesa atraindo milhares de estudantes. Esse fator cria uma procura estável e crescente por arrendamento de curto e médio prazo, especialmente nos meses do ano letivo. Esses fatores combinados fazem com que o mercado de arrendamento no Porto seja dinâmico, com oscilações em função de mudanças nas políticas, na economia e nas tendências sociais.

Figura 22: Localização da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares 1ºS 2024 (12meses)



Fonte: INE – Estatísticas de Rendas da Habitação ao Nível Local

3.2.2 Fator Preço

A análise de preços no mercado de arrendamento procura entender como diferentes características dos imóveis afetam o preço de arrendamento. No caso do Porto, uma cidade que vem passando por transformações significativas no mercado imobiliário, diversos

fatores devem ser considerados. Para incluir o preço como fator na análise, o processo envolve decompor o preço em função das características dos imóveis e das condições do mercado.

O estudo do mercado de arrendamento na cidade do Porto através da metodologia de regressão linear envolve a análise de como diferentes características de um imóvel afetam seu valor de arrendamento.

Como referido, as regressões lineares são uma abordagem económica que permite desagregar o preço de um bem complexo, como um imóvel, nos seus atributos específicos, como localização, área útil, número de quartos, ano de construção, acesso a transporte público, entre outros. Isso facilita a compreensão de quais os fatores que influenciam mais fortemente os preços de arrendamento em diferentes partes da cidade.

Portanto, o mercado de arrendamento no Porto, ao ser estudado desta forma, permite uma visão detalhada sobre como os diferentes fatores afetam os preços, contribuindo para uma maior transparência e eficiência no setor imobiliário, nomeadamente:

a) Área m²: quanto maior a área útil do imóvel, maior o preço tendo em conta o fator preço por m^2, sucede que, periferia os imoveis têm áreas maiores, enquanto no centro da cidade, geralmente os espaços são mais reduzidos;

b) Tipologia T0, T1, T2, etc..: a configuração do imóvel influencia diretamente o valor, pois imoveis maiores permitem acomodar agregados familiares maiores e consequentemente maior rendimento por agregado familiar;

c) Condição do imóvel: o estado de conservação, idade do imóvel, renovação ou modernização, qualidade dos acabamentos, sendo que imóveis novos ou recentemente renovados têm valores mais elevados de arrendamento em comparação com edifícios mais antigos que ainda não passaram por remodelações;

d) Andar e presença de elevador: os andares mais altos, com varandas ou imóveis com elevador correspondem a valores mais elevados, sendo que aumentou também a procura por imoveis no piso R/C que possuam pátios, terraços ou jardins privativos;

e) Garagem ou estacionamento: a presença de estacionamento é um fator relevante, e geralmente quanto mais no centro da cidade, mais valorizado se torna;

f) Taxa de ocupação: nos últimos anos, a procura por arrendamentos no Porto aumentou, em parte pela procura de turistas e expatriados, o que pressiona os preços para cima. Um mercado com alta disponibilidade de imóveis pode reduzir o valor do arrendamento pois existe uma maior oferta a ir de encontro com a procura;

g) Localização geográfica: as localizações centrais, bairros tradicionais ou históricos, proximidade a zonas ribeirinhas ou das praias, são zonas que se destacam das restantes e como tal, possuem um interesse e procura superior;

h) Infraestruturas adjacentes: a proximidade de escolas, hospitais, transportes públicos, zonas comerciais, ou outras acessibilidades que permitam otimizar o tempo de deslocações ou de rotinas diárias são mais valorizadas;

i) Ambiente urbano: a envolvência circundante, a privacidade ao ruído, poluição e segurança, são também fatores determinantes na escolha de habitação.

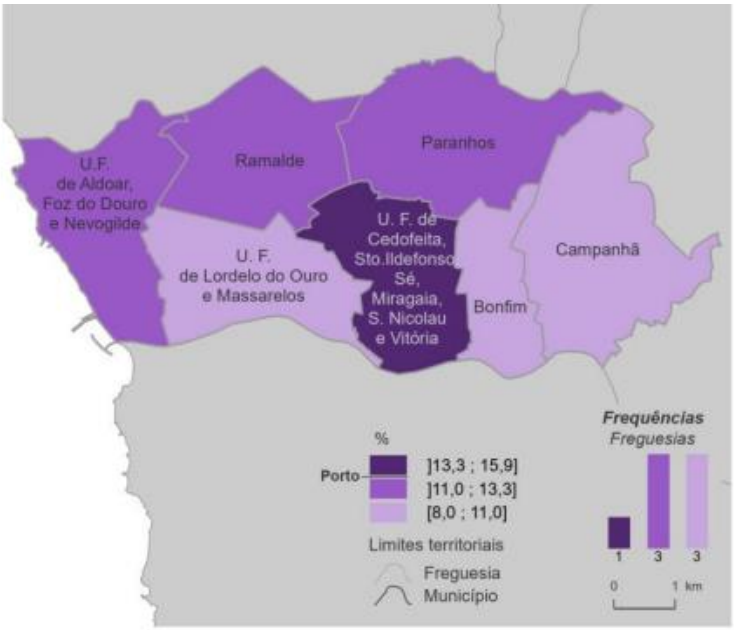
Segundo o INE, no 1º semestre de 2024 (últimos 12 meses), a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde destacou-se por registar o valor de rendas de novos contratos mais elevado (14,29 €/m^2), entre as sete freguesias do município do Porto, tendo a taxa de variação homóloga mais elevada sido registada na União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (13,32 €/m^2 e 15,9%). Esta última foi a única freguesia a apresentar uma renda mediana e uma taxa de variação homóloga superiores às do município do Porto (12,21 €/m^2 e +13,3%).

A freguesia de Campanhã (10,49 €/m2 e +10,9%) registou a menor renda, tendo a menor taxa de crescimento homólogo das rendas entre as freguesias do Porto sido registada na União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (12,93 €/m^2 e +8,0%).

No 1º semestre de 2024 (últimos 12 meses), o número de novos contratos de arrendamento nas freguesias do município do Porto variou entre 1.450 contratos celebrados na freguesia de Paranhos e 249 na União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (INE, Estatísticas de rendas da habitação ao nível local, 2024).

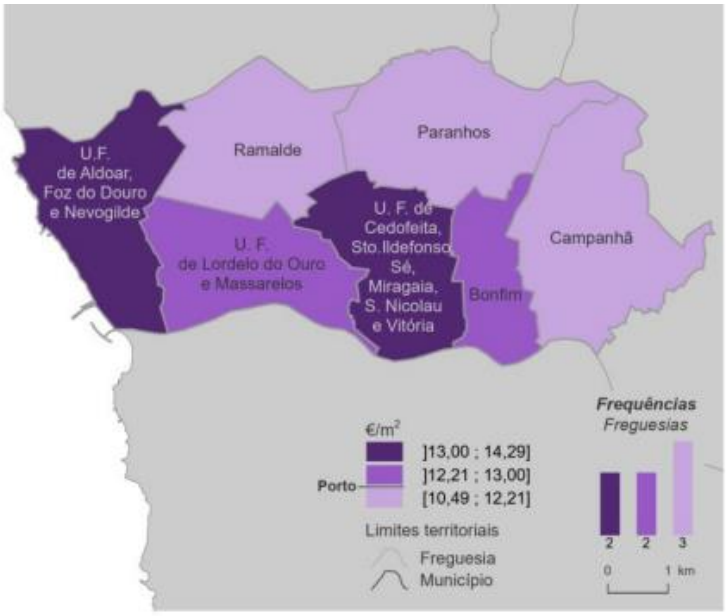
Na figura 22 e 23, podemos confirmar que as zonas em que as rendas são superiores, são precisamente, a zona litoral, junto ao mar e o centro da cidade, com um crescimento de valor de renda superior nas localizações mais centrais da União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória.

Figura 23: Renda mediana por m^2 de novos contratos de arrendamento, Porto, 1º Semestre de 2024 (12 meses)



Fonte: INE – Estatísticas de Rendas da Habitação ao Nível Local

Figura 24: Taxa de variação homologa da renda por m^2 de novos contratos de arrendamento, Porto, 1º Semestre de 2024 (12 meses)



Fonte: INE – Estatísticas de Rendas da Habitação ao Nível Local

4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DE RESULTADOS

4.1 Simulação de Preço no mercado de arrendamento do Porto

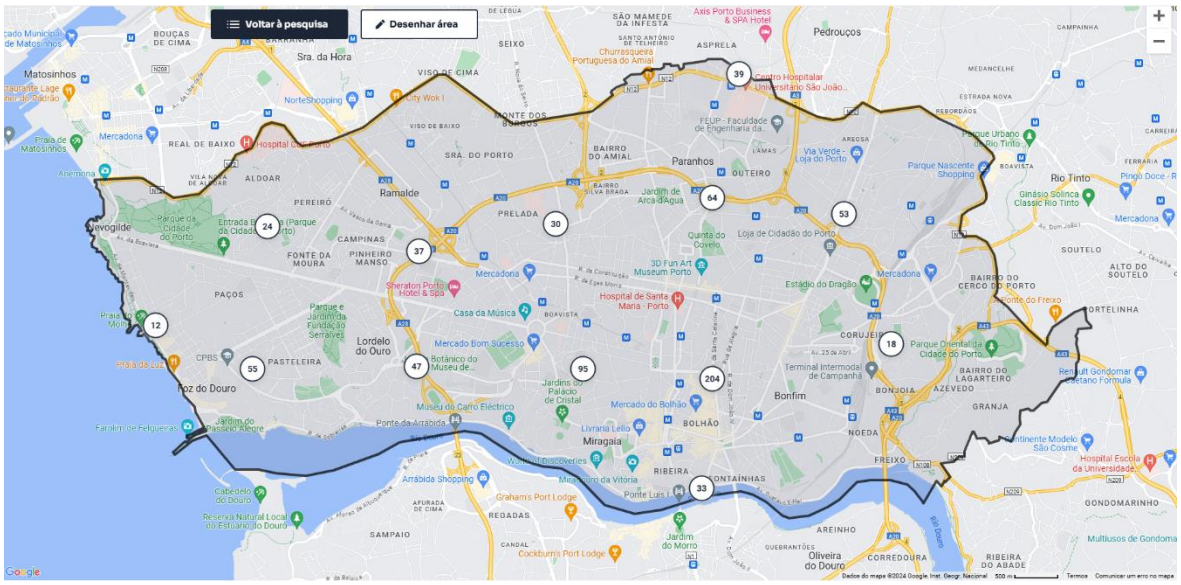
De forma a concretizarmos a análise de preço no mercado de arrendamento da cidade do Porto foi abordada a seguinte metodologia e respetivos critérios de pesquisa:

1) Foram considerados os fatores de Preço de Renda como variável dependente e Área Bruta Privativa (ABP), Área Bruta Dependente (ABD), lugar de garagem em número absoluto, idade do imóvel em anos e distancia ao centro em km 's, como variáveis explicativas.

2) Foi selecionado o motor de pesquisa Imovirtual pela coerência dos dados e critérios de pesquisa associados, sendo pretendido obter uma amostra relevante do mercado de arrendamento da cidade do Porto, com a respetiva seleção das freguesias constituintes da cidade (Paranhos, Campanhã, Ramalde, Bonfim, U.F. de Lordelo do Ouro e Massarelos, U.F. de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, e U.F. de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória).

3) Dos 722 anúncios de arrendamento residencial de longa duração disponíveis, foi selecionada uma amostra de 50 anúncios que corresponde a aproximadamente 7% do total da oferta disponível, conforme demonstrado de seguida.

Figura 25: Dispersão geográfica dos apartamentos para arrendar no Imovirtual, por freguesia



Fonte: Apartamentos para arrendar: Porto, Porto | Imovirtual.com

4) Foi selecionada como referência de centro do Porto a Avenida dos Aliados, tendo como referência a rua onde as rendas tanto de arrendamento residencial como comercial praticadas são mais elevadas, sendo a sua localização central, situando-se nessa localização, por exemplo a Camara Municipal do Porto.

5) Também como definição de distância ao centro foram considerados dois critérios complementares, sendo o primeiro a distância de carro ao centro, medida via *Google Maps*, e considerando a opção de trajeto mais curto, e para imoveis a menos de 1km ou 15 minutos a pé da localização central definida, foi analisada tanto a distância de carro como a distancia a pé, assumindo a menor das duas. Naturalmente quanto mais central é a localização, mais a acessibilidade automóvel é reduzida.

6) Foram selecionados os imoveis disponíveis para arrendamento de longa duração, tanto na vertente apartamento como moradia.

7) Os imoveis selecionados foram ordenados por data mais recente de publicação, tendo sido obtido uma amostra das diferentes tipologias, das diferentes freguesias da cidade e com diferentes anos de construção a fim de garantir um princípio de heterogeneidade.

8) Como critério de rejeição foi considerada imoveis sem dados fiáveis, omissos ou incorretos e imoveis ainda em construção ou projeto.

9) Para os imoveis novos, foi considerada uma idade de 6 meses.

10) Atendendo ao facto de que o mercado de arrendamento tem um tempo de absorção reduzido, e para aumentar o grau de fiabilidade dos dados obtidos, a pesquisa foi realizada no mês de outubro de 2024.

Vamos então de seguida enquadrar e interpretar os resultados obtidos através de um modelo de Regressão Linear Simples e um Modelo de Regressão Linear Múltipla com recurso á função Excel PROJ.LIN.[2]

[2] A função **PROJ.LIN** calcula os dados estatísticos de uma linha utilizando o método dos "quadrados mínimos", de modo a calcular uma reta que se adapte melhor aos dados e, em seguida, devolve uma matriz que descreve a linha. Também pode combinar a função **PROJ.LIN** com outras funções para calcular a estatística de outros tipos de modelos que sejam lineares nos parâmetros desconhecidos, incluindo polinomial, logarítmica, exponencial e série de potência. Como esta função devolve uma matriz de valores, tem de ser introduzida como uma fórmula de matriz, consultado em https://support.microsoft.com/.

4.2 O Modelo de Regressão Linear Simples

O modelo de regressão linear simples é um modelo matemático que descreve a relação entre duas ou mais variáveis de tipo quantitativo. Quando o diagrama de dispersão sugere a existência de uma associação linear entre duas variáveis xx e yy, é possível resumir através de uma reta a forma como a variável dependente ou variável resposta yy é influenciada pela variável independente ou variável explanatória xx. A esta reta dá-se o nome de reta de regressão.

Dado um conjunto de dados bi-variados (x_i, y_i), i=1, ..., n (x_i, y_i), i=1, ..., n, do par de variáveis (x, y) (x, y), pode ter interesse ajustar uma reta da forma y = a+bx, que dê informação sobre como se refletem em yy as mudanças processadas em xx. Um dos métodos mais conhecidos de ajustar uma reta a um conjunto de dados é o método dos mínimos quadrados, que consiste em determinar a reta que minimiza a soma dos quadrados dos desvios (ou erros) entre os verdadeiros valores das ordenadas e os obtidos a partir da reta que se pretende ajustar.

Os quadros e tabelas seguintes, desenvolvidos pelo autor, apresentam a composição da amostra para aplicação da função PROJ.LIN do Excel. Este tipo de variáveis foi utilizado para a determinação das variáveis dependentes x, selecionados como significativamente relevantes para a determinação de preço e valor do imóvel, os seguintes atributos:

Y = preço do imóvel, em euros;

x1 = área bruta privativa, em $m^{2;}$

x2 = área bruta dependente, em m^2;

x3 = lugares de garagem, em número absoluto;

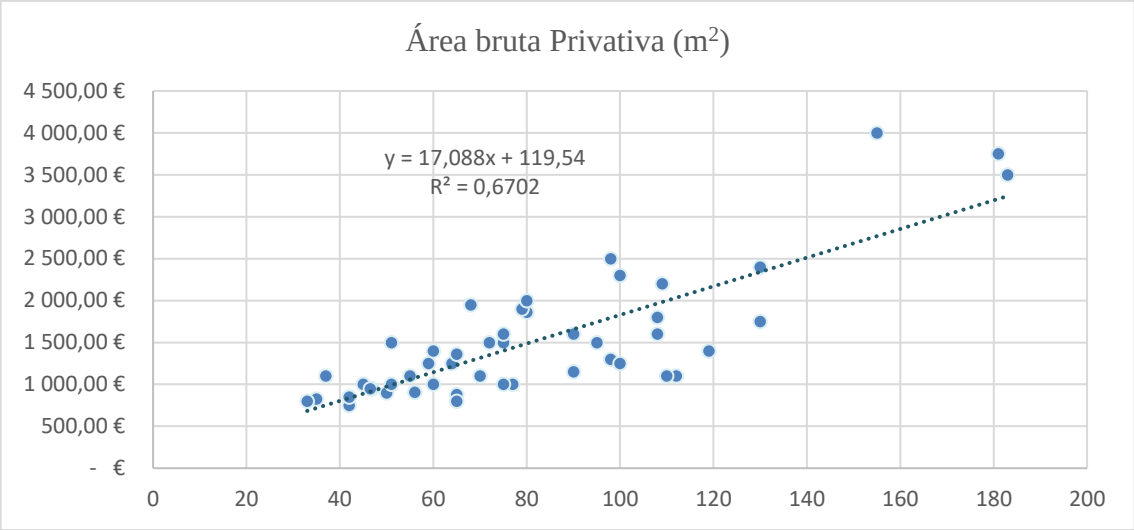
x4 = idade do imóvel, em anos;

x5 = distancia ao centro da cidade, em km ‘s.

Item	y	x1	x2	x3	x4	x5
	Preço	Área bruta Privativa	Área Bruta Dependente	Lugar garagem	Idade anos	distância ao centro, km
1	3 750,00 €	181	19	2	0,5	7,4
2	1 500,00 €	72	0	1	0,5	5,3
3	880,00 €	65	10	1	0,5	5,6
4	1 800,00 €	108	30	1	66	1,9
5	1 100,00 €	37	0	1	0,5	0,4
6	3 500,00 €	183	26	4	5	3,8
7	850,00 €	42	5	1	0,5	5,3
8	825,00 €	35	5	0	0,5	1,3
9	900,00 €	50	0	0	44	2
10	1 100,00 €	55	0	1	44	2
11	1 500,00 €	75	10	1	0,5	5,5
12	1 500,00 €	95	50	0	51	7,2
13	1 100,00 €	112	3	0	34	4,1
14	2 500,00 €	98	19	1	0,5	0,95
15	1 950,00 €	68	13	0	0,5	0,1
16	1 000,00 €	77	0	0	50	3,3
17	1 250,00 €	59	11	1	7	4
18	1 250,00 €	64	2	0	74	2
19	950,00 €	47	6	0	6	0,75
20	2 400,00 €	130	10	2	31	3,1
21	1 600,00 €	75	15	0	54	1,9
22	1 000,00 €	51	3	1	0,5	4,8
23	1 750,00 €	130	8	1	54	3
24	1 000,00 €	45	0	1	2	3,8
25	1 300,00 €	98	24	2	15	2
26	1 600,00 €	108	0	0	46	1,9
27	905,00 €	56	14	1	34	1
28	1 250,00 €	100	15	1	29	5,4
29	1 100,00 €	70	20	1	24	5,2
30	1 860,00 €	80	17	2	0,5	4,5
31	1 100,00 €	110	0	0	39	2,2
32	750,00 €	42	12	1	37	4,8
33	1 500,00 €	51	0	0	1	0,65
34	1 900,00 €	79	0	0	0,5	2,3
35	1 400,00 €	60	18	1	84	3,2
36	1 400,00 €	119	0	0	0,5	1,5
37	1 150,00 €	90	10	1	7	5,1
38	2 000,00 €	80	15	1	46	1,1
39	800,00 €	65	15	1	44	3,2
40	2 200,00 €	109	20	2	2	6,4
41	1 360,00 €	65	15	1	3	3,8
42	1 000,00 €	60	12	1	23	4,1
43	1 000,00 €	75	0	0	30	5,1
44	2 300,00 €	100	20	2	0,5	3,7
45	1 600,00 €	90	12	1	10	5,3
46	800,00 €	33	16	1	42	4,5
47	4 000,00 €	155	24	2	39	7,6
48	1 000,00 €	45	25	2	1	4,7
49	850,00 €	42	0	0	55	1,9
50	950,00 €	46,5	10	1	22	5

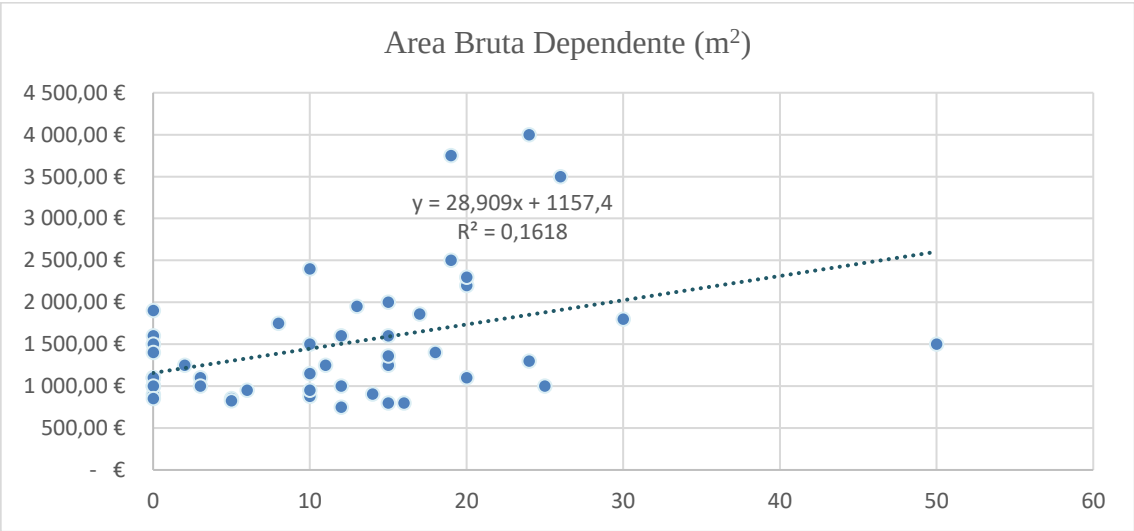
4.2.1 Resultados obtidos dos diagramas de dispersão

Figura 26 - Diagrama de dispersão de Área Bruta Privativa (m^2).



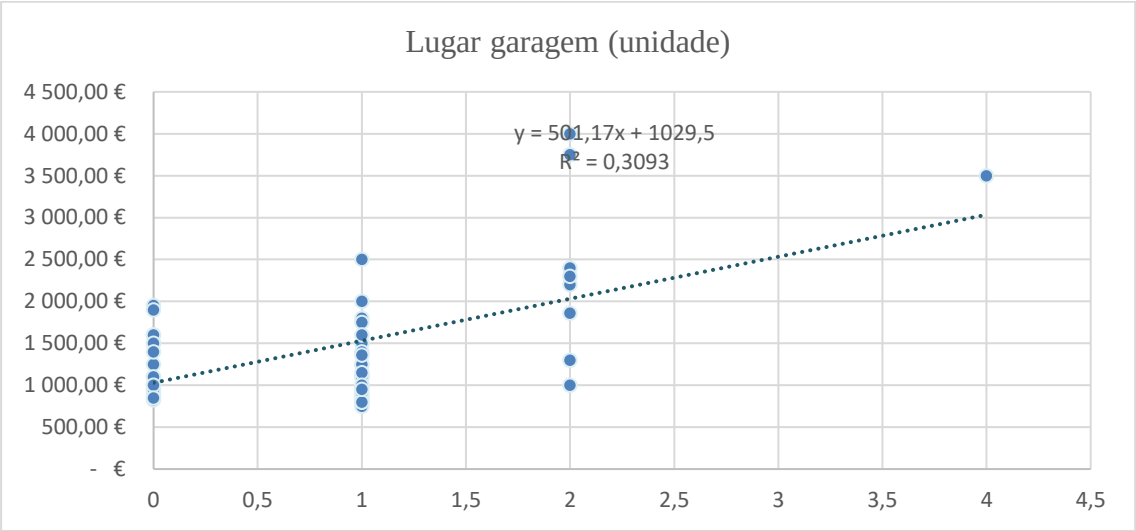
A variável explicativa da Área Bruta Privativa apresenta uma recta de tendência com declive positivo como seria expectável, dado que para os casos identificados, o preço dos imoveis aumenta consoante o aumento da respetiva área. Neste caso, e tendo por base a equação matemática da recta de tendência podemos afirmar que o preço dos imóveis desta amostra aumenta em aproximadamente 17,08€ por cada metro quadrado de área bruta privativa. Adicionalmente, a ABP é em regra a variável mais significante para a determinação do preço de imóveis similares aos desta amostra, existem, porém, outros casos mais específicos em que fatores como localização ou outros possam assumir relevância.

Figura 27 - Diagrama de dispersão de Área Bruta Dependente (m^2).



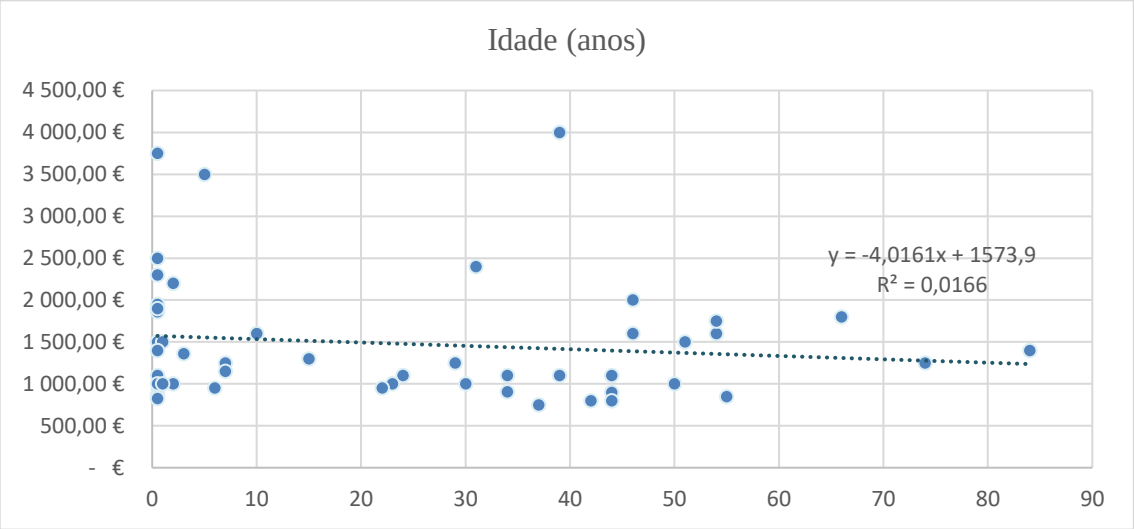
A Área Bruta Dependente apresenta-se como sendo uma característica que agrega um valor considerável ao imóvel, o que é percetível pelo declive positivo da recta de tendência. Isto permite confirmar que no seu uso diário dos imóveis as pessoas atribuem uma importância relevante a este tipo de espaços, com especial destaque ao pós-Covid, tratando-se de uma característica com aptidão para incrementar valor aos imóveis.

Figura 28 -Diagrama de dispersão de lugar de garagem (unidade).



A variável explicativa referente à existência de um lugar de garagem no imóvel apresenta uma linha de tendência com declive positivo, o que nos transmite que a existência desta funcionalidade disponível agrega valor ao imóvel, como seria expectável. O valor do declive da recta permite-nos inferir que em média pela existência de um lugar de garagem o valor da renda posiciona-se acima em 501,17 € por cada lugar de garagem disponível.

Figura 29 - Diagrama de dispersão de idade do imóvel (anos).

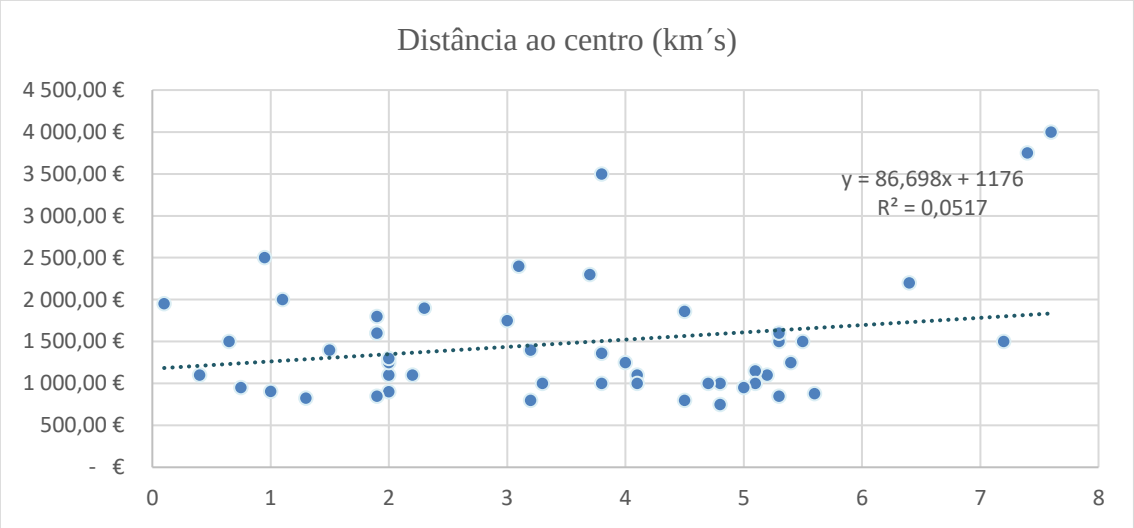


Por norma o preço dos imóveis vai reduzindo consoante aumenta a sua idade. Nesta amostra ainda que de forma ligeira é também evidente esta característica, dado que a recta de tendência apresenta um declive negativo. No entanto nesta amostra, esta característica apresenta uma variação bastante significativa o que faz surgir um coeficiente de determinação, r^2 bastante reduzido.

Esta característica surge na medida em que apesar da idade alguns imóveis ocorrem ser alvo de reabilitações mais profundas em que se regista melhoramento significativo da sua funcionalidade e até da sua classificação energética o que acaba por lhes conferir um valor adicional significativo fazendo com que não se enquadrem na média dos imóveis com a sua idade.

Isto permite também inferir que, atendendo a reduzida oferta disponível de imoveis novos no mercado, os imoveis usados assumem esse papel, aproximando o seu valor de renda aos restantes. Nos mercados menos saturados, em que a oferta disponível é superior á procura, a tendência será de existir uma maior diferenciação nas rendas entre imoveis usados e imoveis novos.

Figura 30 - Diagrama de dispersão de distância ao centro da cidade (km's).



Em regra, o preço dos imóveis aumenta com a proximidade ao centro da cidade. Também nesta amostra a recta de tendência apresenta um declive positivo, no entanto, a recta ao não ter um declive acentuado também indica que com o afastamento ao centro não significa diretamente que o imóvel terá de ter um valor de renda significativamente superior.

No caso do Porto, existe um fator adicional, a proximidade da Foz do Rio Douro e também do Oceano Atlântico, que confere um caracter de exclusividade aos imoveis nessa

localização, mais uma vez, neste exemplo podemos verificar como os preços no mercado de arrendamento, aliados á pressão da procura acabam por esbater o impacto no valor praticado. Adicionalmente, e neste caso, nota-se uma certa dispersão dos resultados o que origina um coeficiente de determinação, r^2 reduzido. Desta forma á demonstrado que poderá ocorrer devido ao facto dos imóveis se situarem numa zona onde se regista a existência de diversas centralidades urbanas satélites à cidade do Porto, conforme descrito anteriormente.

Por fim, no quadro abaixo são apresentados os resultados que foram possíveis obter conforme dos dados de cada variável explicativa e mediante o uso das respetivas rectas de tendência. Consideramos que, devido ao baixo r^2, justificado pelos motivos anteriormente referidos, apenas a ABP apresenta de algum modo um resultado, dado que se registam variações muito significativa nos preços do imóvel estimados por esta via.

Figura 31 - Quadro de resultados das diferentes variáveis explicativas e respetivas rectas de

Variável Explicativa	Recta de Tendência	Coeficiente de Determinação, r2	Valor Variável Explicativa	Preço
Área Bruta Privativa	y = 17,088 x + 119,54	0,6702	148	**2 648,56 €**
Área Bruta Dependente	y = 28,909 x + 1157,4	0,1618	28	1 966,85 €
Lugar de Garagem	y = 501,17 x + 1029,5	0,3093	2	2 031,84 €
Idade, anos	y = -4,016 x + 1573,9	0,0166	25	1 473,50 €
Distância ao centro, km	y = 86,698 x + 1176	0,0517	4	1 522,79 €

Na ausência de outras metodologias iríamos certamente optar pelo resultado inferido através da variável explicativa da Área Bruta Privativa, de 2.648,56 € por ser o que regista um coeficiente de determinação, r^2, superior. A fim de obter potenciais resultados com coeficientes de determinação r^2 mais consistentes e fiáveis, a amostra selecionada necessitaria de ser mais homogénea, o que por um lado garantia a fiabilidade dos dados, mas por outro, não retraria a realidade encontrada na pesquisa.

4.3 O Modelo de Regressão Linear Múltipla

Esta regressão será efetuada com apoio da função do Microsoft Excel PROJ.LIN, que funciona conforme se descreve de seguida. Esta função permite efetuar análise de dados de uma amostra composta por uma variável dependente e por diversas variáveis explicativas. Neste caso a variável dependente será considerada o preço dos imoveis e como variáveis explicativas foram atribuídas a área bruta privativa, a área bruta dependente, o lugar de garagem, a idade e distância ao centro da cidade em que se inserem os imóveis.

Através da utilização da função PROJ.LIN iremos determinar os graus de liberdade, o valor de f decorrente do teste de significância e o coeficiente de determinação. A função apresenta os resultados sob a forma de uma matriz conforme se apresenta na imagem abaixo. O tamanho desta matriz de resultados é função da quantidade de variáveis explicativas em selecionadas.

Figura 32: Ordem pela qual as estatísticas de regressão adicionais são devolvidas

	A	B	C	D	E	F
1	m_n	m_{n-1}	. . .	m_2	m_1	b
2	se_n	se_{n-1}	. . .	se_2	se_1	se_b
3	r_2	se_y				
4	F	d_f				
5	ss_{reg}	ss_{resid}				

Fonte: *Microsoft Support*

Os resultados devolvidos pela função PROJ.LIN possuem o seguinte significado:

i. m_1, a m_n e b: são os declives das "rectas de tendência" relativos a cada variável explicativa e o valor de b a correspondente constante de ordenada na origem que as representa;

ii. se_1 a se_n e se_b: são os valores de erro padrão para os diversos declives m_n e constante b;

iii. r^2: é o coeficiente de determinação, que compara os valores de y estimados e os reais, quanto mais próximo de 1 maior é a percentagem de dados reais que o modelo consegue explicar;

iv. se_y: apresenta o valor de erro para a estimativa de y;

v. F da amostra: a estatística de F é usada para determinar se a relação observada entre a variável dependente e as variáveis explicativas ocorre por acaso ou não;

vi. d_f: representa os graus de liberdade da amostra, (n-k-1: n, número de amostras, k, número de variáveis explicativas);

vii. ss_{reg}: soma dos quadrados da regressão;

viii. ss_{resid}: soma residual dos quadrados da regressão;

4.3.1 Resultados obtidos através da Matriz da Função PROJ.LIN

Aplicando a amostra selecionada previamente ao quadro Matriz da Função PROJ.LIN, podemos verificar os seguintes resultados no quadro abaixo.

Figura 33 - Matriz de resultados da Função PROJ.LIN.

	Matriz de Resultados da Função PROJ.LIN					
	m5	m4	m3	m2	m1	b
	-39,845838	-3,542638265	159,6621743	8,285549912	15,2182863	254,4444336
sb	33,59962938	2,674136179	94,73039075	6,930301082	1,875613965	171,9942642
r^2	0,732656012	400,4654313	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
F	24,11639384	44	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
	19338039,29	7056392,713	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D

O r^2 varia entre 0 e 1, por vezes sendo expresso em termos percentuais. Nesse caso, expressa a quantidade da variância dos dados que é explicada pelo modelo linear. Assim, quanto maior o r^2, mais explicativo é o modelo linear, ou seja, melhor ele se ajusta à amostra. Pela análise dos resultados verifica-se que o valor de r^2 atinge o valor de 0,732 o que significa que o modelo consegue explicar de forma inequívoca um total de 73,2% dos resultados que se permitem calcular. Este considera-se um valor razoável atendendo á dispersão heterogénea de imoveis da amostra selecionada.

No quadro abaixo apresenta-se o cálculo da variável dependente (preço do imóvel) realizado com os dados obtidos pela função PROJ.LIN. Com base no quadro de calculo da variável dependente podemos calcular, através da atribuição de valores às variáveis explicativas, para um diferente imóvel, qual será o seu preço previsto. Dessa forma é possível prever antecipadamente se o preço de arrendamento solicitado se encontra ajustado ao valor real, ou simular diferentes valores de renda expetáveis de acordo com as variáveis explicativas introduzidas. Podemos inclusivamente introduzir os dados relativos a imoveis anunciados e perceber se estão enquadrados com o valor real expectável de renda a praticar atendendo aos seus atributos específicos.

Figura 34 - Cálculo da Variável Dependente, segundo a função PROJ.LIN.

CÁLCULO DA VARIÁVEL DEPENDENTE y = m1 χ 1 + m2 χ 2 + m3 χ 3 + m4 χ 4 + m5 χ 5 + b					
b	**m1 x χ1**	**m2 x χ2**	**m3 x χ3**	**m4 x χ4**	**m5 x χ5**
254,444	2252,306	231,995	159,662	-88,566	-159,383

Preço	Área bruta Privativa	Área Bruta Dependente	Lugar garagem	Idade anos	distância ao centro, km
€ 2 650,46	148	28	1	25	4,0

4.3.2 Resultados obtidos através do Teste de significância de F e Teste t Student

Para confirmação da validade ou rejeição dos dados obtidos procedeu-se os seguintes testes da análise estatística:

1) Teste de Significância de F
2) Teste de t Student

Figura 35 - Quadro de Teste de significância F, segundo a função PROJ.LIN.

Teste de significância F				
(Determina se o problema no seu conjunto pode ser aplicado ou não)				
V1 = k	5	graus de liberdade		
V2 = n-k-1	44	graus de liberdade		
Probabilidade de F amostra		F tabelado 0,05		F amostra
$1{,}34625E^{-11}$	<<<<<<<<	**2,740**	**<<<**	**24,11639384**
(deve ser um valor muito reduzido comparativamente com o F)				
Como o valor obtido para a probabilidade de F é bastante baixo significa que a probabilidade do valor de F ter ocorrido por acaso é ínfima, pelo que se pode rejeitar a hipótese de que não há relação entre a variável dependente e as variáveis explicativas.				

De referir ainda que o F da amostra (24,116) apresenta-se superior ao valor do F tabelado (2,740) que corresponde a uma probabilidade de ocorrência de 5%. A probabilidade do F da amostra obtida pela função distF do Excel igual a 1,34625 $x10^{-11}$, é ainda muito inferior a 0,05 pelo que a possibilidade da ocorrência daquele valor de F por acaso é extremamente reduzida o que confere significância ao modelo no seu conjunto.

Os dados obtidos permitem garantir a fiabilidade da análise, através do Teste de Significância F. Caso os resultados obtidos não fossem fiáveis, através de um elevado valor de probabilidade do F da amostra, rejeitaríamos a hipótese e a amostra seria alargada até que os dados de probabilidade da amostra fossem válidos e a relação entre a variável dependente e as variáveis explicativas fossem confirmadas.

Assim, pode se afirmar que a equação de regressão encontrada é útil para prever o preço de imóveis similares aos da amostra naquela zona.

Figura 36 - Quadro de resumo do Teste de t Student, segundo a função PROJ.LIN.

Teste de t Student					
t da amostra:	8,113762524	1,195554106	1,685437725	-1,324778556	-1,185901117
t tabelado com alfa 0,05:			2,015367574		
intervalo:	-2,015367574		a	2,015367574	

Anotações:

- Os valores no intervalo não são significativos, só os que estão fora cumprem ou contribuem para a hipótese;

- Assim, com uma significância de 0,05, neste caso **apena a variável** χ **1, contribui** significativamente para o cálculo do valor a aplicar ao imóvel

Com base nos resultados obtidos pelo Teste de t Student, confirmamos o descrito anteriormente. Sendo que os valores no intervalo do t tabelado com uma significância de 0.05, no t da amostra apenas a variável explicativa $\chi 1$, correspondente á ABP é significativa na formulação do preço, sendo apenas aproximada, mas não significativa, a variável $\chi 3$, lugar de garagem.

Após análise aos resultados da amostra apontam para que ambas as metodologias permitem a obtenção de valores para o preço do imóvel bastante similares, no entanto, confirmando novamente que apenas a variável explicativa ABP é significativa para a consideração do preço de renda a praticar:

a) **Regressão linear Simples: 2.648,56 Eur**

b) **Regressão linear Múltipla: 2.650,46 Eur**

A proximidade nos resultados obtidos permite deduzir que ambos os métodos podem ser utilizados neste tipo de estimativa, salvaguardando os comentários anteriormente descritos, e apresentam uma boa correlação de resultados entre si na variável $\chi 1$.

5 CONCLUSÕES

A pandemia de Covid-19 acelerou várias tendências que já estavam a emergir no mercado imobiliário português, como o teletrabalho e a valorização de áreas suburbanas. Essas mudanças refletiram também uma nova maneira de pensar sobre o espaço e o ambiente doméstico, com uma maior valorização de áreas ao ar livre, conectividade e qualidade de vida fora das grandes cidades. Embora muitas dessas tendências perdurem com a recuperação total, o futuro das preferências habitacionais ficou marcado no mercado imobiliário residencial pós-pandemia em Portugal.

Contra todas as probabilidades, o mercado imobiliário tem se constantemente superado em Portugal. mostrando resiliência após a pandemia, com uma continuidade na valorização dos imóveis, apesar das mudanças nas preferências de habitação e nos padrões de trabalho, no entanto, os problemas estruturais, como a falta de oferta de habitação acessível, continuam a ser um desafio significativo, especialmente nas grandes áreas urbanas, ao mesmo tempo que o mercado continua a atrair investimento estrangeiro, sustentado pela sua qualidade de vida e oportunidades de investimento, a crise na habitação aumenta.

Os preços praticados entre as periferias e os centros das cidades esbatem-se, os critérios de escolha na tomada de decisão reduzem e o custo de vida aumenta ainda mais com a inflação e com as taxas de juro que subiram de forma quase exponencial, no entanto a atratividade do mercado imobiliário e a atratividade não diminuiu.

Também o mercado de arrendamento do Porto, sendo dinâmico e competitivo, exige cada vez mais a que proprietários e investidores adotem estratégias inovadoras para se destacarem. A adaptação às necessidades dos inquilinos, a valorização de imóveis e o uso da tecnologia são fundamentais para o sucesso neste setor. À medida que o mercado continua a evoluir, a flexibilidade e a proatividade serão cruciais para aqueles que desejam prosperar.

Como limitações ao trabalho desenvolvido, e atendendo ao destaque do mercado de arrendamento habitacional do Porto, o mesmo poderá não refletir a realidade de outras cidades do país, assim como o potencial efeito em concelhos limítrofes. Também o facto de pretendermos a obtenção de uma amostra heterogénea, e apesar de refletir a realidade

encontrada, aumenta a dificuldade na obtenção de resultados que confirmem a correlação da amostra e como tal, não é totalmente isento de riscos na correta interpretação.

No entanto o futuro do mercado de arrendamento em Portugal torna-se difícil de prever, dada a combinação de fatores como o aumento da pressão turística, á escassez de oferta e aos preços elevados da habitação, o impacto da mudança de governo e politicas legislativas na área da habitação, as alterações na dinâmica socioeconómica nacional e em especial a internacional, com a guerra da Rússia e Ucrânia a perdurar, assim como outros conflitos que estão a emergir com impacto na sociedade e na economia em grande escala, mas também das políticas europeias de habitação, as sucessivas oscilações nas taxas de juro de forma a conter a inflação com a pressão para que o BCE realize cortes mais acentuados de forma a permitir algum folego ao esforço financeiro das famílias.

Sugere-se como futuras pesquisas e trabalhos neste âmbito explorar o modelo de regressões lineares com bases de dados distintas, potencialmente explorando o mercado de arrendamento de escritórios ou outros nichos de mercado relevantes, assim como a utilização de critérios distintos nas variáveis explicativas ou monitorizando a sua evolução através da análise de dois ou mais períodos distintos de forma a evidenciar a sua evolução.

Por fim, e apesar de todos os esforços centrados na tentativa de equilibrar o mercado, a crise habitacional permanecerá um desafio para os próximos anos, e perdurará no tempo enquanto existir uma procura superior á oferta. Mais fenómenos adversos poderão surgir, mas é certo que os ativos imobiliários, que já deram prova da sua resiliência em contextos extremos, quer seja na venda, no arrendamento ou em qualquer outra opção, continuarão a ser dos melhores investimentos financeiros a realizar.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Decreto-Lei n.º6-C/2021,. (s.d.). Presidência do Conselho de Ministros. Diário da República n.º 10/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-01-15,. Obtido de https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/6-c-2021-154202310

Abrantes, J., Silva, J., & Costa, N. (01 de Janeiro de 2017). A importância das companhias aéreas de baixo custo para a hotelaria nas cidades de Lisboa e Porto. *Journal of Tourismo & Development*. doi:doi.org/10.34624/rtd.v1i27/28.10447

Agência Portuguesa do Ambiente. (2021). *Fundo Ambiental.* Obtido de https://www.fundoambiental.pt/

Areias, R. (2021). *Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)*. Obtido em 11 de Setembro de 2024, de PwC Portugal: https://www.pwc.pt/pt/pwcinforfisco/orcamentoestado/index/2021/patrimonio.html

Banco Central Europeu. (2021). Obtido de Banco Central Europeu.

Banco de Portugal. (03 de Novembro de 2021). *Flache GEE: Indicadores.* Obtido em 11 de Setembro de 2024, de Banco de Portugal - Taxa de Juro dos Novos Empréstimos das IFM: https://www.gee.gov.pt/pt/indicadores-diarios/ultimos-indicadores/31617-banco-de-portugal-taxa-de-juro-dos-novos-emprestimos-das-ifm-27

Banco de Portugal. (16 de Abril de 2021). *Impacto da COVID-19 na economia portuguesa em 2020*. Obtido em 11 de Setembro de 2024, de Banco de Portugal - BP Stat: https://bpstat.bportugal.pt/conteudos/noticias/633

C.M.Porto;Predibisa. (2020-2021). *Estudo do Mercado Residencial do Porto.*

Compete2020. (2020). *Portugal Empreende 4.0: Promover o Empreendedorismo tecnológico.*

Conselho das Finanças Públicas. (2021). *Perspetivas Económicas e Orçamentais 2021-2025 (atualização) N.º 07/2021*.

Construção Magazine. (2020). *Revista Técnico Cientifica de Engenharia Civil.* Obtido em 11 de Setembro de 2024, de www.vidaimobiliaria.com: https://www.construcaomagazine.pt/

Cushman Wakefield. (2024). *Market Update Porto 2024.* Obtido em 11 de Outubro de 2024, de https://view.ceros.com/cushmanwakefield-pt/market-update-porto/p/4

Decreto-Lei n.º 10-J/2020. (s.d.). Presidência do Conselho de Ministros. Diário da República n.º 61/2020, 1º Suplemento, Série I de 2020-03-26. Obtido de https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/10-j-2020-130779509

Decreto-Lei n.º 198-A/75. (s.d.). Ministérios da Administração Interna, da Justiça e do Equipamento Social e do Ambiente. *Diário do Governo n.º 87/1975, 1º Suplemento, Série I de 1975-04-14*. Obtido de https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/198-a-1975-269597

Decreto-Lei n.º375/74. (s.d.). Ministério das Finanças. *Diário do Governo n.º 193/1974, 1º Suplemento, Série I de 1974-08-20,*. Obtido de https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/375-1974-401755

Decreto-Lei nº321, B. (s.d.). Ministério das Obras Públicas Transportes e Comunicações. *DIARIO DA REPUBLICA - 1.ª SERIE, Nº 238-Supl, de 1990-10-15, Pág. 4286-(5) - 4286-(23)*. Obtido de https://diariodarepublica.pt/dr/analise-juridica/tipo/321-b-1990-667147

Diário Imobiliário. (23 de Novembro de 2023). *Arrendamento: o preço médio por m2 em Portugal é 31% superior ao de Espanha*. Obtido em 16 de Agosto de 2024, de Habitação by century 21: https://www.diarioimobiliario.pt/Arrendamento-o-preco-medio-por-m2-em-Portugal-e-31-superior-ao-de-Espanha

Economia e Finanças. (27 de Outubro de 2023). *Aumento das Rendas em 2024 (oficial)*. Obtido em 16 de Setembro de 2024, de Economia e Finanças: https://economiafinancas.com/2023/aumento-das-rendas-em-2024/

Fundação Calouste Gulbenkian. (Novembro de 2019). *Habitação Própria em Portugal numa perspectiva intergeracional.* Obtido de https://content.gulbenkian.pt/wp-content/uploads/sites/46/2020/07/22160512/Habitacao_relatorio_2Edicao_v3.pdf

Global Peace Index Briefing. (2014, 2021, 2023). *Institute for Economics & Peace Report.*

Gonçalves, F. (05 de Março de 2024). *"A reabilitação tem sido o motor de transformação dos centros urbanos"*. Obtido em 16 de Agosto de 2024, de Idealista: https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2024/03/05/63043-a-reabilitacao-tem-sido-o-motor-de-transformacao-dos-centros-urbanos

Gonçalves, F., & Ferreira, T. (05 de Julho de 2021). *Bolha imobiliária? "Não há um sobreaquecimento desmesurado da oferta face à procura"*. Obtido de Idealista: https://www.idealista.pt/news/financas/credito-a-habitacao/2021/07/02/48003-bolha-imobiliaria-nao-existe-um-sobreaquecimento-desmesurado-do-mercado-da

Idealista. (13 de Setembro de 2023). *Rendas vão mesmo aumentar 6,94% em 2024*. Obtido em 16 de Setembro de 2024, de Idealista: https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2023/09/13/59470-rendas-vao-mesmo-aumentar-6-94-em-2024

Idealista. (19 de Junho de 2023). *Turismo em Portugal: dormidas disparam… e rendimento por quarto também*. Obtido em 16 de Novembro de 2024, de Idealista: https://www.idealista.pt/news/ferias/turismo/2023/06/19/58266-turismo-em-portugal-dormidas-disparam-e-rendimento-por-quarto-tambem

Idealista, R. (21 de 04 de 2023). *Os países com mais (e menos) proprietários de casas na Europa são…*. Obtido em 12 de 08 de 2024, de Idealista: https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2023/04/20/57556-os-paises-com-mais-e-menos-proprietarios-de-casas-na-europa-sao

Imovirtual. (29 de Julho de 2022). *Barómetro.Preços das casas em junho de 2022: venda e arrendamento*. Obtido em 16 de Setembro de 2024, de Imovirtual: https://www.imovirtual.com/noticias/relatorio-de-precos/mercado-imobiliario-em-numeros-barometro-mensal-de-junho22/

INE. (2020). *Índice dos Preços da Habitação.* Instituto Nacional de Estatística.

INE. (2021). *Indíce dos Preços da Habitação.* Instituto Nacional de Estatística.

INE. (2021). *Rendimento e Condições de Vida.* Instituto Nacional de Estatística.

INE. (Março de 2022). *618 - Índice de Preços da Habitação v.3.0.* Obtido de Instituto Nacional de Estatística: https://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1699

INE. (2024). *Estatísticas de rendas da habitação ao nível local.* Instituto Nacional de Estatística.

JLL. (2021). *Building a New Future with Sustainability.*

Lei n.º 50/2021. (s.d.). ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA. Prorroga as moratórias bancárias, alterando o Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26 de. Obtido de https://files.dre.pt/1s/2021/07/14700/0000300004.pdf

Lei n.º 6/2006,. (s.d.). Assembleia da República. Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27,. Obtido de https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/6-2006-693853

Lei n.º 64/2018. (s.d.). Assembleia da República. *Diário da República n.º 208/2018, Série I de 2018-10-29,*. Obtido de https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/64-2018-116809381

Lei n.º46/85. (s.d.). Assembleia da República. Diário da República n.º 217/1985, Série I de 1985-09-20. Obtido de https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/46-1985-177451

Marrero, D. (22 de 03 de 2023). *De Lisboa a Roma: quanto custa comprar casa no sul da Europa?* Obtido em 16 de 08 de 2024, de Idealista: https://www.idealista.pt/news/imobiliario/internacional/2023/03/22/57211-de-lisboa-a-roma-quanto-custa-comprar-casa-no-sul-da-europa

MoneyLab. (18 de Julho de 2024). *De quanto dinheiro vai precisar na reforma?* Obtido em 05 de Setembro de 2024, de MoneyLab: https://moneylab.pt/2024/07/18/de-quanto-dinheiro-vai-precisar-na-reforma

Nicola, M., Alsafi, Z., Sohrabi, C., Kerwan, A., Al-Jabir, A., Iosifidis, C., . . . Agha, R. (Junho de 2020). The socio-economic implications of the coronavirus pandemic (COVID-19): A review. *International Journal of Surgery Vol 78*. doi:https://doi.org/10.1016/j.ijsu.2020.04.018

Nunes, F., & Lusa. (09 de Setembro de 2022). *Euribor a 12 meses ultrapassa 2% pela primeira vez numa década*. Obtido em 16 de Setembro de 2024, de Sapo ECO - Finanças Pessoais: https://eco.sapo.pt/2022/09/09/euribor-a-12-meses-ultrapassa-2-pela-primeira-vez-numa-decada/

Pereira, R. (30 de 05 de 2022). *O peso do imobiliário no PIB*. Obtido em 12 de 08 de 2024, de Out of the Box - Real Estate & Finance: https://outofthebox.pt/o-peso-do-imobiliario-no-pib/

Portaria n.º 220/2021. (s.d.). Finanças. *Diário da República n.º 206/2021, Série I de 2021-10-22*. Obtido de https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/220-2021-173166352

Público. (25 de Julho de 2020). *Mercado Imobiliário mostra resiliência em pandemia*. Obtido em 11 de Setembro de 2024, de Vida Imobiliária: https://imobiliario.publico.pt/noticias/mercado-imobiliario-mostra-resiliencia-em-pandemia/

Publituris. (03 de Setembro de 2024). *Airbnb gerou 2,4MM€ de receitas e apoiou 55 mil postos de trabalho em Portugal*. Obtido em 05 de Setembro de 2024 , de Publituris: https://www.publituris.pt/2024/09/03/airbnb-gerou-24mme-de-receitas-e-apoiou-55-mil-postos-de-trabalho-em-portugal

Rêgo. (2021). *"Casas em Lisboa são 50% mais caras do que no Porto."*. Obtido de Jornal de Noticias.

Regulamento n.º 603/2021. (s.d.). Infraestruturas e Habitação - Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. *Diário da República n.º 127/2021, Série II de 2021-07-02*. Obtido de https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/regulamento/603-2021-166264672

Relvas, R. B. (14 de Dezembro de 2020). *Nils Henning: "Portugal vai tornar-se hub internacional para trabalhadores remotos"*. Obtido em 16 de Novembro de 2024, de Jornal de Negócios: https://www.jornaldenegocios.pt/empresas/imobiliario/detalhe/nils-henning-portugal-vai-tornar-se-hub-internacional-para-trabalhadores-remotos

Reorganiza. (31 de Agosto de 2023). *Evolução Montante Crédito Habitação (dados de junho 2023)*. Obtido em 05 de Setembro de 2024, de LinkedIn:

https://www.linkedin.com/pulse/evolu%C3%A7%C3%A3o-montante-cr%C3%A9dito-habita%C3%A7%C3%A3o-dados-de-junho-2023-reorganiza/

Santos, A. (27 de Março de 2020). *DEC.-LEI n.º 10-G/2020, de 26 de Março.* Obtido em 16 de Setembro de 2024, de APECA: https://www.apeca.pt/docs/apeca-documentos/1_DOCUMENTOS/2020/Texto_expl_Dr_Alb_Santos_layoff_2020.pdf

Shawn, J. (17 de Outubro de 2018). Platform Real Estate: theory and pratice of new urban real estate markets. *Urban Geography*. doi:DOI: 10.1080/02723638.2018.1524653

Signorelli, C., Capolongo, S., D'Alessandro, D., & Fara, G. M. (2020). The homes in the COVID-19 era. How their use and values are changing. *Acta Biomédica Vol. 91 No. 9-S: Phase 2 COVID-19*. doi:DOI: https://doi.org/10.23750/abm.v91i9-S.10125

Silva, C. (17 de 09 de 2023). *Congelamento das rendas na habitação. O que a história nos ensina.* Obtido em 12 de 08 de 2024, de https://www.linkedin.com/pulse/mais-habita%C3%A7%C3%A3o-repetir-o-erro-abrantes-vaz-t%C3%A1vora-vasconcelos-silva/

Teuben, B., & Bothra, H. (2018). *Real Estate Market Size 2017.* College of Accounting & Management Sciences.

Vasconcelos, M. (31 de Dezembro de 2020). *Em 2020, imobiliário comercial atingirá €2,6 mil milhões e em habitação €24 mil milhões*. Obtido em 11 de Setembro de 2024, de JLL: https://www.jll.pt/pt/sala-de-imprensa/montante-investido-em-2020-em-imobiliario

XXII Governo. (2021). *Orçamento de Estado.*

XXII Governo. (2021). *Desafios Estratégicos Sociedade Digital.*

XXII Governo. (2022). *Orçamento de Estado.*

XXIII Governo da Républica Portuguesa. (20 de Novembro de 2023). *Programa Mais Habitação: perguntas e respostas*. Obtido em 05 de Setembro de 2024, de Portugal.gov.pt: https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=programa-mais-habitacao-perguntas-e-respostas

Yanatma, S. (13 de 05 de 2024). *Habitação na Europa: é maior o número de proprietários ou de arrendatários?* Obtido em 12 de 08 de 2024, de EuroNews: https://pt.euronews.com/business/2024/05/13/habitacao-na-europa-e-maior-o-numero-de-proprietarios-ou-de-arrendatarios

ANEXOS

Anexo 1. Lista de links para os imoveis consultados que serviram de base ao cálculo de preço.

Imóvel	Link para consulta do imóvel no Portal
1	T3, apartamento para arrendar - Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, Porto - 18326926 • www.imovirtual.com
2	T2, apartamento para arrendar - Paranhos, Porto - 18519717 • www.imovirtual.com
3	T1, apartamento para arrendar - Ramalde, Porto - 18495778 • www.imovirtual.com
4	T2, apartamento para arrendar - Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Porto - 18507551 • www.imovirtual.com
5	T1, apartamento para arrendar - Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Porto - 18390699 • www.imovirtual.com
6	T4, apartamento para arrendar - Lordelo do Ouro e Massarelos, Porto - 18394449 • www.imovirtual.com
7	T1, apartamento para arrendar - Paranhos, Porto - 17835405 • www.imovirtual.com
8	T0, apartamento para arrendar - Bonfim, Porto - 18477354 • www.imovirtual.com
9	T1, apartamento para arrendar - Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Porto - 18491219 • www.imovirtual.com
10	T1, apartamento para arrendar - Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Porto - 18514849 • www.imovirtual.com
11	T2, apartamento para arrendar - Avenida do Bessa, Ramalde - 18506823 • www.imovirtual.com
12	T2, apartamento para arrendar - Ramalde, Porto - 18505947 • www.imovirtual.com
13	T2, apartamento para arrendar - Ramalde, Porto - 16905577 • www.imovirtual.com
14	T2, apartamento para arrendar - Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Porto - 18437459 • www.imovirtual.com
15	T1, apartamento para arrendar - Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Porto - 18416764 • www.imovirtual.com
16	T2, apartamento para arrendar - Campanhã, Porto - 18336929 • www.imovirtual.com
17	T1, apartamento para arrendar - Rua dos Campeões Europeus Viena 87, Campanhã - 18509892 • www.imovirtual.com
18	T2, apartamento para arrendar - Rua Monte dos Congregados, Bonfim - 18513915 • www.imovirtual.com
19	T1, apartamento para arrendar - Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Porto - 18519953 • www.imovirtual.com
20	T3, apartamento para arrendar - Rua do Freixo, Campanhã - 18519976 • www.imovirtual.com
21	T2, apartamento para arrendar - Avenida da Boavista, Ramalde - 18483286 • www.imovirtual.com
22	T1, apartamento para arrendar - Rua dos Capuchinhos, Paranhos - 18494823 • www.imovirtual.com
23	T4, apartamento para arrendar - Rua Capitão Henrique Galvão, Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória - 18519711 • www.imovirtual.com
24	T1, apartamento para arrendar - Rua Monte da Costa, Campanhã - 18496074 • www.imovirtual.com
25	T3, apartamento para arrendar - Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Porto - 18509817 • www.imovirtual.com

26	T2, apartamento para arrendar - Rua de Faria Guimarães, Paranhos - 18514176 • www.imovirtual.com
27	T1, apartamento para arrendar - Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Porto - 18462178 • www.imovirtual.com
28	T3, apartamento para arrendar - Rua Professor Fernando Magano, Ramalde - 18502012 • www.imovirtual.com
29	T0, apartamento para arrendar - Rua de "O 1º de Janeiro", Ramalde - 18519069 • www.imovirtual.com
30	T3, apartamento para arrendar - Campanhã, Porto - 18508378 • www.imovirtual.com
31	T2, apartamento para arrendar - Paranhos, Porto - 18504526 • www.imovirtual.com
32	T1, apartamento para arrendar - Rua de Pedro Hispano, Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória - 18518731 • www.imovirtual.com
33	T1, apartamento para arrendar - Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Porto - 17980691 • www.imovirtual.com
34	T2, apartamento para arrendar - Rua da Póvoa, Bonfim - 18518599 • www.imovirtual.com
35	T2, apartamento para arrendar - Rua de Vanzeleres, Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória - 18518559 • www.imovirtual.com
36	T2, apartamento para arrendar - Rua João Pedro Ribeiro, Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória - 18518356 • www.imovirtual.com
37	T2, apartamento para arrendar - Rua João Lúcio Azevedo, Paranhos - 18518226 • www.imovirtual.com
38	T3, apartamento para arrendar - Rua Miguel Bombarda, Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória - 18402236 • www.imovirtual.com
39	T1, apartamento para arrendar - Paranhos, Porto - 18518147 • www.imovirtual.com
40	T2, apartamento para arrendar - Lordelo do Ouro e Massarelos, Porto - 18518121 • www.imovirtual.com
41	T2, apartamento para arrendar - Campanhã, Porto - 18518117 • www.imovirtual.com
42	T1, apartamento para arrendar - Rua de São Tomé, Paranhos - 18517806 • www.imovirtual.com
43	T2, apartamento para arrendar - Rua Doutor Paulo Pombo, Ramalde - 18517789 • www.imovirtual.com
44	T3, apartamento para arrendar - Rua da Revista " A Águia ", Campanhã - 18517658 • www.imovirtual.com
45	T2, apartamento para arrendar - Ramalde, Porto - 18517485 • www.imovirtual.com
46	T0, apartamento para arrendar - Rua Professor Armando de Castro, Paranhos - 18517288 • www.imovirtual.com
47	T5, apartamento para arrendar - Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, Porto - 18517104 • www.imovirtual.com
48	T1, apartamento para arrendar - Rua Henrique de Sousa Reis, Paranhos - 18516785 • www.imovirtual.com
49	T0, apartamento para arrendar - Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Porto - 18516624 • www.imovirtual.com
50	T1, apartamento para arrendar - Paranhos, Porto - 18516029 • www.imovirtual.com