



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LAGOS

**COMISSÃO ESPECIALIZADA PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO,
URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA, OBRAS MUNICIPAIS, GESTÃO DO ESPAÇO
PÚBLICO, AMBIENTE E HABITAÇÃO**

X
M
B
L
J
A

DATA: 21-06-2022
HORA: 21H
LOCAL: Sala de Reuniões do Edifício dos Antigos Paços do Concelho

CONVOCADOS:

- Duarte Rio (PS)
- Fernando Ildefonso (LCF)
- Joaquim Russo (PS)
- José Manuel Freire (CDU)
- José Santos (BE)
- Manuela Duarte (PS)
- Maria Clara Rato (PS) - Secretária
- Paulo Rosário Dias (CHEGA)
- Rui Araújo (PSD) - Coordenador

PRESENTES:

- Maria Joaquina Matos (PS) - Presidente da AML
- Rui Araújo (PSD) - Coordenador
- Maria Clara Rato (PS) - Secretária
- Fernando Ildefonso (LCF)
- Joaquim Russo (PS)
- José Manuel Freire (CDU)
- José Manuel Santos (BE)
- Paulo Rosário Dias (CHEGA)

AUSÊNCIA:

- Duarte Rio (PS)
- Manuela Duarte (PS)

HORA DE INICIO DA REUNIÃO: 21.10H

HORA DE ENCERRAMENTO DA REUNIÃO: 23.05H

ASSUNTOS AGENDADOS: Reunião com a Sra. Ana Paula Marques - Diretora da Delegação Regional Sul da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), a qual se fez acompanhar pelo Sr. Jorge Serafim - Coordenador de Zona da Garvetur.

Assunto:

- Ponto da situação sobre o setor Imobiliário e da Construção Civil no Concelho de Lagos.

DELIBERAÇÕES:

A Sr. Ana Paula Marques agradeceu o convite e veio acompanhada do Sr. Jorge Serafim visto este conhecer a cidade e residir na mesma. De seguida, o Sr. Coordenador desta Comissão, Rui Araújo (PSD) deu a palavra aos Convidados que procederam à respetiva apresentação. Assim, a Sra. Ana Paula Marques começou por referir os valores por



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LAGOS

**COMISSÃO ESPECIALIZADA PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO,
URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA, OBRAS MUNICIPAIS, GESTÃO DO ESPAÇO
PÚBLICO, AMBIENTE E HABITAÇÃO**

metro quadrado de venda e aluguer que na perspetiva de um agente imobiliário se poderiam considerar "bons". Acrescentou, ainda, que há vários mercados, por exemplo, o Golden Visa e referiu que Portugal nunca esteve tão bem. A título de informação, referiu que tinha estado numa reunião no estrangeiro e que se pode depreender que o Algarve está na moda e é referido em tudo o que é da especialidade; o Algarve é assim sol e praia. De seguida, o Sr. Jorge Serafim apresentou um conjunto de números (que seguem em anexo à ata) relativos ao preço do metro quadrado a nível nacional e em Lagos. Apontou para o grave problema que existe entre quem vende e quem compra e que atualmente tudo se vende: os apartamentos novos estão entre 800 000,00€ e um milhão, o que implica que quer o pequeno quer o médio tenham muita dificuldade em alugar e viver em Lagos. Por seu turno, a Sra. Ana Paula Marques referiu que acontecem, às vezes, coisas estranhas, por exemplo, no mesmo prédio quando se vai fazer a escritura, há apartamentos a preços diferentes dependendo de terem sido comprados em planta ou não podendo haver uma diferença quase pelo dobro. Atualmente há construtores que já não vendem em planta.

De seguida, passou-se à primeira ronda de perguntas.

Assim o Sr. Coordenador, Rui Araújo (PSD) colocou as seguintes questões: "Qual o objetivo das pessoas quando compram?" e "O número de transações tem diminuído ou tem aumentado ao longo do ano?"

O Sr. Fernando Ildefonso (LCF) questionou sobre o perfil do investidor no Algarve e em Lagos, em particular; fez referência ao problema de sustentabilidade económico-social que se verifica existir no nosso Concelho. Focou a falta de recursos humanos necessários à manutenção das estruturas empresariais ligadas ao setor da restauração, hotelaria, educação (caso da falta de professores). Realçou esta contradição entre uma procura desenfreada pelo mercado imobiliário de teor comercial e especulativo e a falta de condições humanas para corresponder às expectativas de qualidade que procura quem aqui investe. Referiu a importância de se refletir sobre esta questão avançando a hipótese se poderem instituir quotas para o alojamento local e negociar com os construtores possíveis acordos para construção de alojamentos a preços mais acessíveis aos objetivos de quem aqui apenas pretende trabalhar de forma a haver sustentabilidade na dinâmica social e económica. Questionou ainda sobre a procura do setor imobiliário pelas construções modulares ou pré-fabricados ao que foi respondido, pelos convidados, que existe muita procura por esse tipo de mercado imobiliário. Tal levantou a questão de se saber porque não está autorizado esse tipo de construções, um assunto a que se deveria voltar oportunamente.

O Sr. José Manuel Freire (CDU) acrescentou que, para além das vendas, há o aumento dos preços dos materiais o que vai fazer com que a classe média alta seja favorecida e as pessoas com menos rendimentos prejudicadas, não tendo acesso à venda para habitação, a solução passará por uma intervenção do Governo Central. Depois referiu ainda que os nossos construtores só vendem para "turistas" e exemplos de apartamentos em diferentes locais de Lagos em que tal acontece. Também há o caso das pessoas que vêm para cá trabalhar e que precisam de habitar sujeitando-se, muitas vezes a más condições de habitabilidade, visto a maioria das pessoas não terem salários altos. Logicamente que é positivo para as Câmaras arrecadarem IMT e terminou com a questão: "Quando é que os nossos filhos e netos poderão comprar uma casa?". Interveio, seguidamente, o Sr. Paulo Rosário Dias (CHEGA) colocando as seguintes



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LAGOS

**COMISSÃO ESPECIALIZADA PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO,
URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA, OBRAS MUNICIPAIS, GESTÃO DO ESPAÇO
PÚBLICO, AMBIENTE E HABITAÇÃO**

questões: - Tem alguma noção do crescimento exponencial da procura e da falta de casas para vender? - Qual o perfil do comprador? é particular ou empresa?

Seguiu-se-lhe o Sr. Joaquim Russo (PS) perguntando: - Qual a nacionalidade do investidor? - Quais as soluções para o problema habitação? Tendo apontado a mudança do tipo de investidor/construtor, uma vez que as casas ficam sempre nas mesmas mãos.

A Sra. Clara Rato (PS) que perguntou: - Quando é que a “bolha” rebenta? Visto já ter rebentado no passado (aquando da crise da TROIKA).

Por fim, o Sr. José Santos (BE) apontou uma solução: alargar a malha urbana.

Como respostas a estas questões, relativamente ao perfil do comprador/investidor, existe um grupo americano que comprou 40 a 50% de dois grandes empreendimentos. Existem, igualmente, suecos, franceses e canadianos. Quanto à especulação dificilmente, poderão obter grande lucro com a eventual venda, pois já foram vendidos a preços bastante altos. Depois houve algum enquadramento quanto à Lei do Alojamento Local que surgiu de uma necessidade, visto haver anteriormente 200 000 camas não declaradas. Agora há mais licenciamentos de alojamento local, terá que haver tolerância relativamente a estas pessoas. Neste ponto, o Sr. José Manuel Freire (CDU) acrescentou que há 5 000 registos de alojamento local, para uma cidade com cerca de 32 500 habitantes, sendo importante um equilíbrio entre o arrendamento e o alojamento local. A Sra. Ana Paula Marques referiu que o alojamento local permitiu que as casas ficassem bonitas, restauradas pela recuperação das antigas e de algumas ruínas no centro histórico, quer para residência quer para alugar. Houve uma melhoria das condições de habitabilidade.

O Sr. Fernando Ildefonso (LCF) referiu que com um mercado marcado por uma elevada tendência especulativa (mercado selvagem) está a colocar-se em causa a sustentabilidade de todo o sistema socioeconómico, correndo-se o risco de termos muitos hotéis, restaurantes, etc. e não termos trabalhadores para sustentar essa procura com o grau de qualidade exigido a esse nível.

Os convidados acrescentaram que estão a voltar mercados de há 30 ou 40 anos: América Latina, Turquia. Somos um País pequeno, mas que tem tudo. Tudo isto provoca uma movimentação da economia. Esses construtores contam, mas também estão com problemas relativamente à falta de trabalhadores. De facto, a maioria das vendas são para estrangeiros: há procura, os terrenos valorizam. Quanto ao privado, não tem responsabilidades sociais, mas sim o público. Terá que haver uma responsabilidade partilhada no sentido de encontrar uma solução.

De seguida, interveio a Sra. Presidente da Assembleia Municipal de Lagos, Maria Joaquina Matos, referindo que Lagos se está a tornar uma “Vilamoura” à qual faz falta uma “Quarteira”. A Câmara Municipal tem um projeto de construção com um considerável número de fogos. Abordou, ainda, a questão do setor intermédio: as cooperativas de habitação que começaram nos anos 70 do século XX e que surgiram como resposta a este problema que já existe há muito tempo. As cooperativas criam uma resposta para este problema, por outro lado, a revisão dos Planos de Pormenor de Bensafrim e Odiáxere poderia tornar possível, exequível e com mais condições a habitação. Quanto à legalização do alojamento local, permitiu a requalificação da oferta, das casas e de respostas. Quem herda uma casa, pode, assim, ter algum retorno.

Para o Coordenador da Comissão, Rui Araújo (PSD), a construção de hotéis tem que garantir o alojamento para os funcionários.



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LAGOS

**COMISSÃO ESPECIALIZADA PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO,
URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA, OBRAS MUNICIPAIS, GESTÃO DO ESPAÇO
PÚBLICO, AMBIENTE E HABITAÇÃO**

Para a Sra. Clara Rato (PS) privado e público deveriam encontrar, em conjunto com a Câmara Municipal, uma solução. O Sr. Jorge Serafim referiu o absurdo de haver três valores para o mesmo imóvel: patrimonial, comercial e de venda.

Segundo o Sr. José Manuel Freie (CDU), a solução passaria pela revisão do PDM, prevendo zonas de construção a custos controlados.

O Sr. Joaquim Russo (PS), abordou a questão da globalização inerente a toda esta problemática.

E, nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a reunião da qual se lavrou a presente ata que depois de lida e aprovada vai ser assinada por todos os presentes.

Lagos, 21 de junho de 2022

O COORDENADOR

A SECRETÁRIA

OS MEMBROS DA COMISSÃO



ANÁLISE DE INDICADORES -LAGOS

LAGOS
ALGARVE

Venda & Arrendamento

Jorge Serafim
Coordenador de zona

LAGOS

Objetivo

Esta apresentação pretende corresponder ao pedido da Assembleia Municipal de Lagos sobre o ponto de situação do sector imobiliário e da construção civil no concelho de Lagos.

Para o efeito consideramos os atuais dados disponíveis da rede idealista para procedermos à apresentação dos valores referentes ao preço de venda e arrendamento na região do Algarve e em especial no concelho de Lagos.



Evolução do preço médio de venda o m²

COMPRA & VENDA

O Algarve é das regiões de Portugal onde existe uma maior pressão e valorização imobiliária.

Nos últimos 5 anos temos assistido a um aumento progressivo dos preços das habitações, tendo-se no ultimo ano assistido a um crescimento/valorização acentuada que a nível nacional se cifrou num aumento dos preços em 7,3% e no Algarve em 15,1%

2.744 €/m²

+ 1,2 %

+ 3,0 %

+ 15,1 %

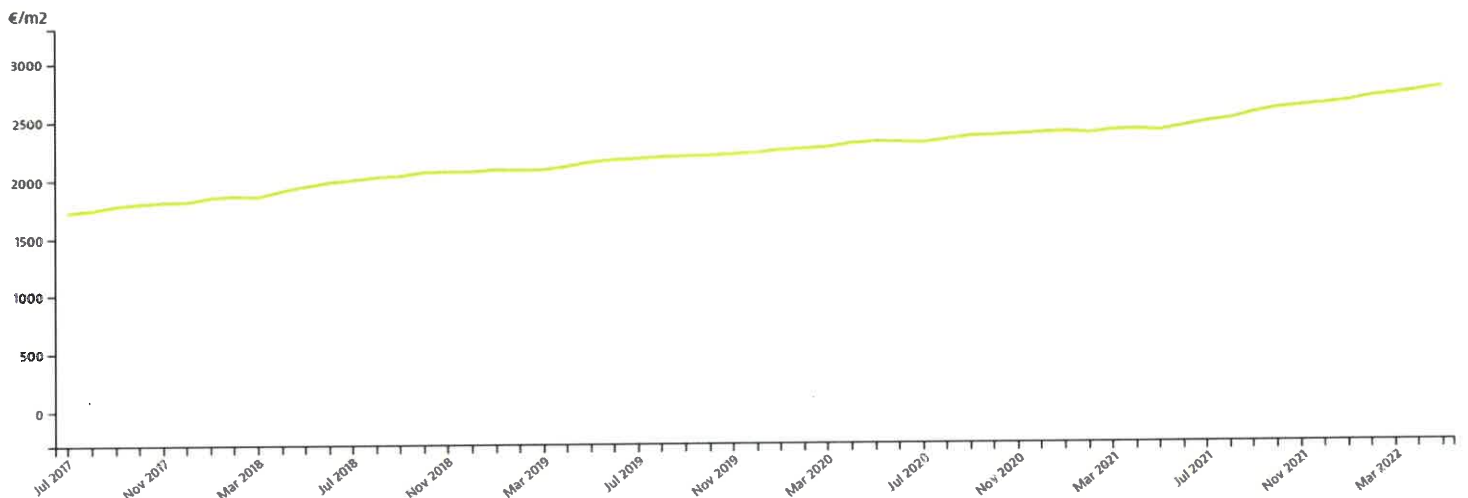
Preço do m², Faro a maio 2022

Evolução em relação a abril 2022

Evolução em relação a fevereiro 2022

Evolução em relação a maio 2021

Ver tudo 5 anos 2 anos 1 ano



2.360 €/m²

+ 0,5 %

+ 1,1 %

+ 7,3 %

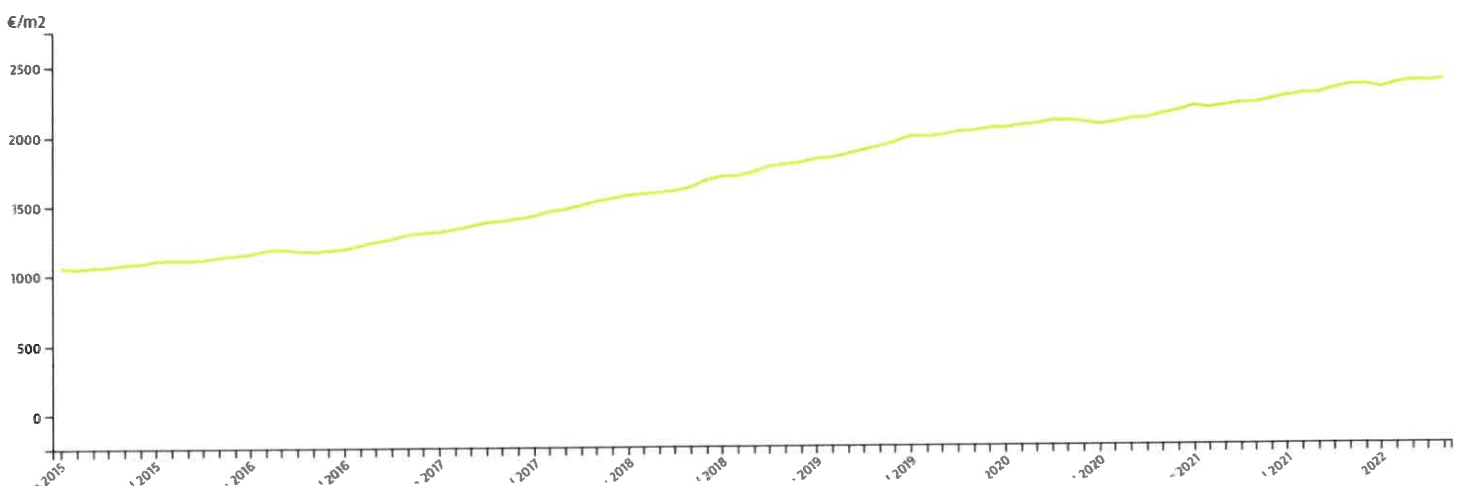
Preço do m², Portugal a maio 2022

Evolução em relação a abril 2022

Evolução em relação a fevereiro 2022

Evolução em relação a maio 2021

Ver tudo 5 anos 2 anos 1 ano



Evolução dos Preços por Região

COMPRA & VENDA

A nível nacional o Algarve é a segunda região mais cara. Destacando-se a par da Área Metropolitana de Lisboa em relação ao resto do país.

Localização	Preço m2 maio 2022	Variação mensal	Variação trimestral	Variação anual	Máximo histórico
Portugal	2.360 €/m2	+ 0,5 %	+ 1,1 %	+ 7,3 %	2.360 €/m2 maio 2022
Alentejo	1.186 €/m2	+ 3,2 %	+ 1,5 %	+ 12,9 %	1.186 €/m2 maio 2022
Algarve	2.744 €/m2	+ 1,2 %	+ 3,0 %	+ 15,1 %	2.744 €/m2 maio 2022
Área Metropolitana de Lisboa	3.414 €/m2	+ 1,0 %	+ 1,1 %	+ 9,6 %	3.414 €/m2 maio 2022
Centro	1.237 €/m2	+ 1,7 %	+ 3,4 %	+ 9,1 %	1.237 €/m2 maio 2022
Norte	1.957 €/m2	- 0,3 %	+ 0,7 %	+ 4,7 %	1.962 €/m2 abr 2022
Região Autónoma da Madeira	2.068 €/m2	+ 0,3 %	+ 5,7 %	+ 16,3 %	2.068 €/m2 maio 2022
Região Autónoma dos Açores	1.149 €/m2	+ 3,7 %	+ 7,5 %	+ 17,1 %	1.149 €/m2 maio 2022

Em Maio de 2022 foram batidos todos os recordes de preço o m2 na maioria das regiões do país com excepção da região Norte.



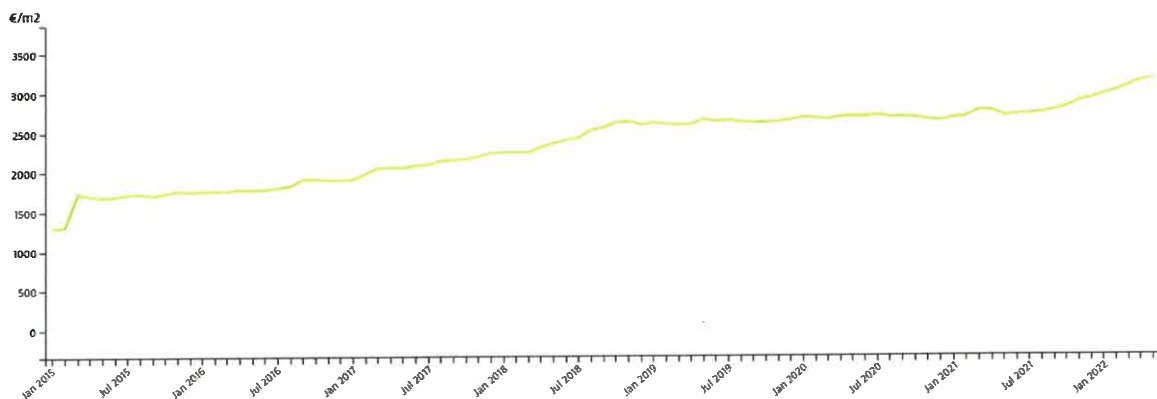
Evolução dos Preços em Lagos

COMPRA & VENDA

Em Lagos o preço médio o m2 em Maio de 2022 cifrou-se nos € 3.144, assistindo-se a um aumento de 17.4% relativamente a Maio de 2021, o que considerando que a média de crescimento dos preços na região foi de 15,1% e a nível nacional foi de 7,3%, Lagos ultrapassou tanto a média nacional como regional.

3.144 €/m2	+ 0,9 %	+ 5,3 %	+ 17,4 %
Preço do m2, Lagos a maio 2022	Evolução em relação a abril 2022	Evolução em relação a fevereiro 2022	Evolução em relação a maio 2021

[Ver tudo](#) 5 anos 2 anos 1 ano



Em Maio de 2022 foram batidos todos os recordes do preço o m2 na maioria das regiões do país com excepção da região Norte.

Evolução dos Preços nos concelhos do Algarve

COMPRA & VENDA

A nível da região do Algarve, Lagos com a média de 3.144€ o m2 é o segundo concelho do Algarve, ficando apenas atrás de Loulé em que a média o m2 cifra-se em € 3.319.

Localização	Preço m2 maio 2022	Variação mensal	Variação trimestral	Variação anual	Máximo histórico
Albufeira	2.834 €/m2	+ 1,6 %	+ 5,3 %	+ 19,2 %	2.834 €/m2 maio 2022
Alcoutim	799 €/m2	+ 7,5 %	+ 7,5 %	+ 15,8 %	870 €/m2 ago 2017
Aljezur	2.888 €/m2	+ 6,0 %	+ 8,7 %	+ 35,2 %	2.888 €/m2 maio 2022
Castro Marim	2.221 €/m2	+ 3,5 %	- 7,5 %	+ 15,1 %	2.432 €/m2 out 2021
Faro	2.247 €/m2	+ 1,6 %	+ 1,7 %	+ 12,3 %	2.247 €/m2 maio 2022
Lagoa (Algarve)	3.029 €/m2	+ 0,6 %	+ 2,7 %	+ 15,1 %	3.029 €/m2 maio 2022
Lagos	3.144 €/m2	+ 0,9 %	+ 5,3 %	+ 17,4 %	3.144 €/m2 maio 2022
Loulé	3.319 €/m2	+ 3,9 %	+ 4,4 %	+ 14,4 %	3.319 €/m2 maio 2022
Monchique	2.082 €/m2	- 3,5 %	+ 8,7 %	+ 41,5 %	2.158 €/m2 abr 2022
Olhão	2.346 €/m2	+ 1,7 %	+ 6,8 %	+ 18,7 %	2.346 €/m2 maio 2022
Portimão	2.246 €/m2	- 0,3 %	- 2,2 %	+ 9,2 %	2.296 €/m2 fev 2022
São Brás de Alportel	2.141 €/m2	+ 2,5 %	+ 4,0 %	+ 14,8 %	2.141 €/m2 maio 2022
Silves	2.299 €/m2	+ 2,0 %	+ 2,7 %	+ 15,5 %	2.299 €/m2 maio 2022
Tavira	2.528 €/m2	+ 2,7 %	+ 4,7 %	+ 15,8 %	2.528 €/m2 maio 2022
Vila do Bispo	2.877 €/m2	+ 4,9 %	+ 8,6 %	+ 5,7 %	2.877 €/m2 maio 2022
Vila Real de Santo António	2.373 €/m2	+ 3,0 %	+ 5,0 %	+ 16,5 %	2.373 €/m2 maio 2022

Evolução do preço medio Arrendamento o m2

ARRENDAMENTO

A nível do arrendamento a região do Algarve (distrito de Faro) encontra-se abaixo da média nacional que cifra-se nos € 11,20 o m2 enquanto na nossa região o preço médio o m2 encontra-se nos €10,9 o m2.

Dito isto temos vindo a assistir no Algarve a um aumento substancial do preço médio do arrendamento o qual no ultimo ano subiu 18,2 % enquanto a nível nacional ficou-se pelos 1,7%.

10,9 €/m2

preço do m2, Faro a maio 2022

+ 3,9 %

Evolução em relação a abril 2022

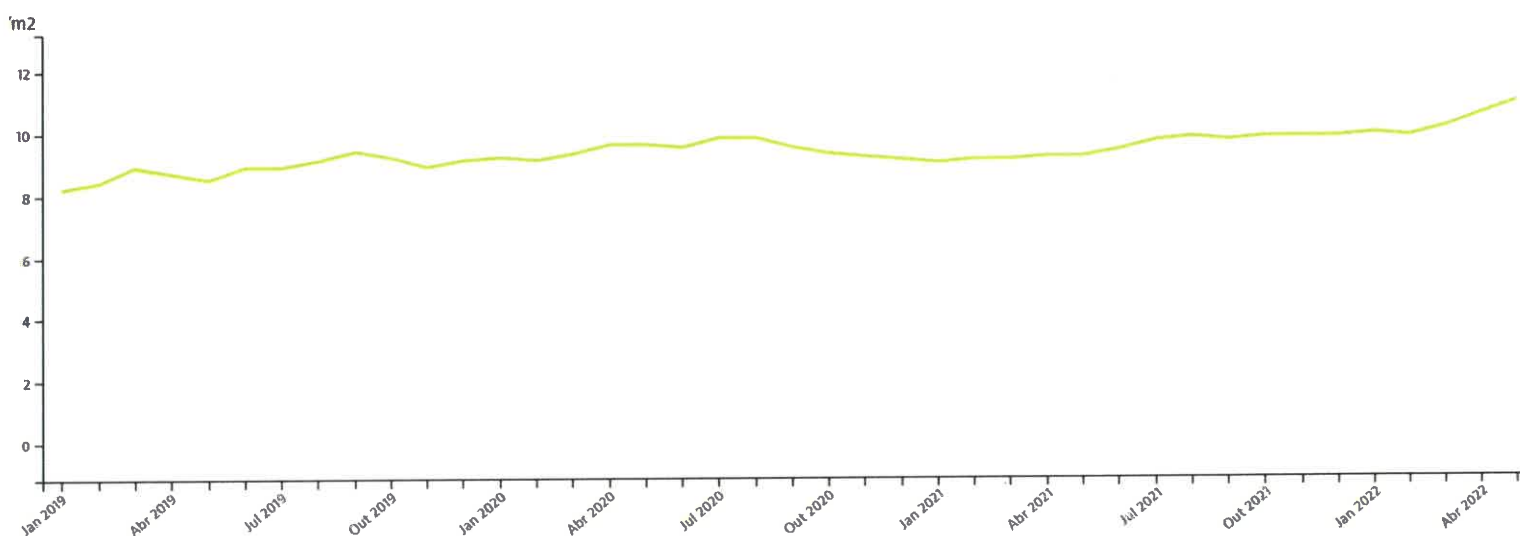
+ 11,5 %

Evolução em relação a fevereiro 2022

+ 18,2 %

Evolução em relação a maio 2021

[ver tudo](#) 5 anos 2 anos 1 ano



11,2 €/m2

preço do m2, Portugal a maio 2022

+ 1,2 %

Evolução em relação a abril 2022

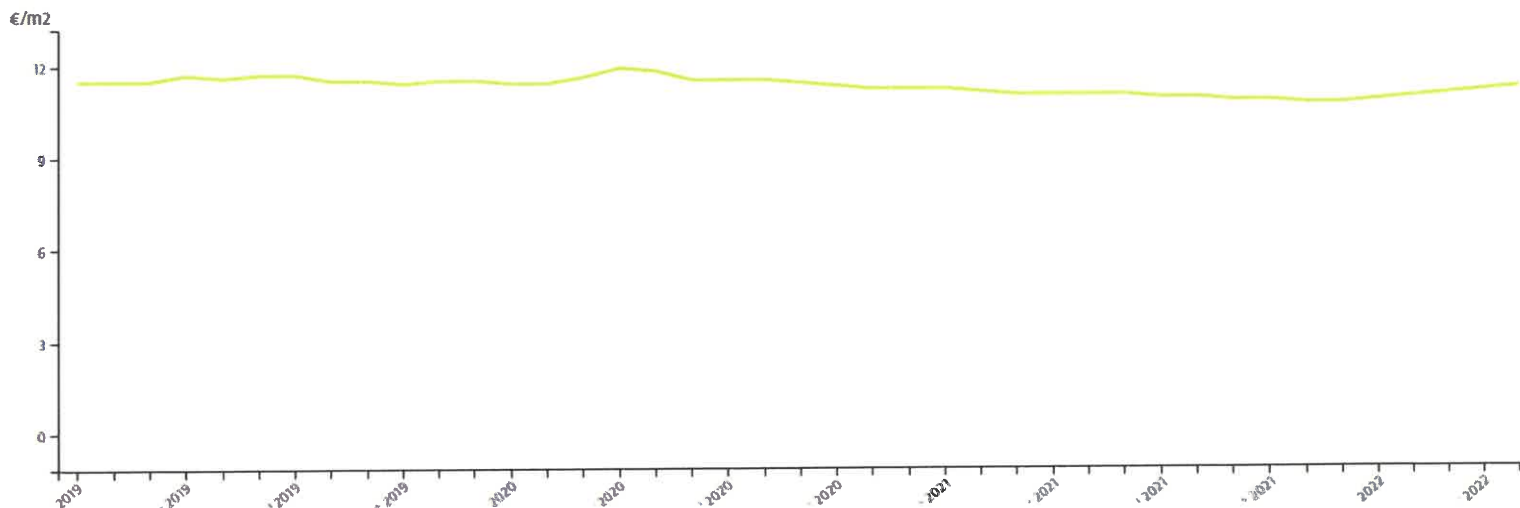
+ 2,6 %

Evolução em relação a fevereiro 2022

+ 1,7 %

Evolução em relação a maio 2021

[ver tudo](#) 5 anos 2 anos 1 ano



Evolução dos Preços em Lagos

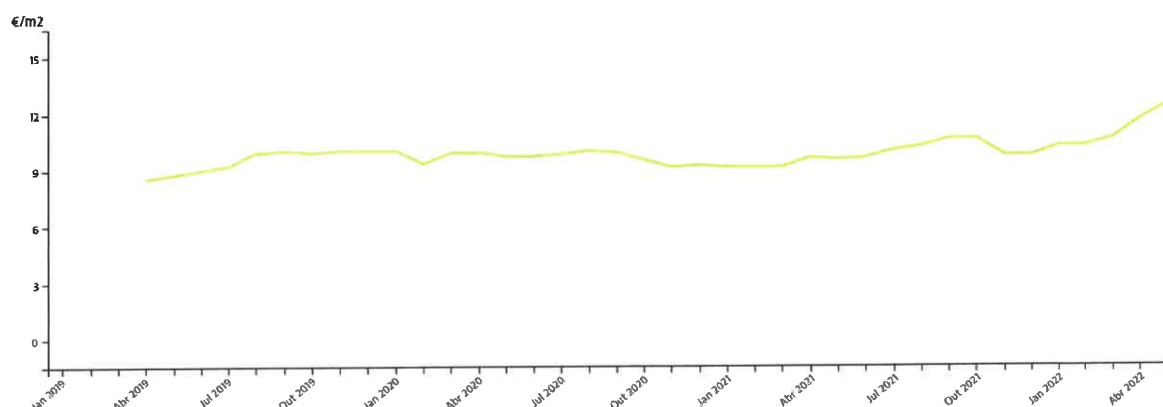
ARRENDAMENTO

Em Lagos o preço médio o m2 em Maio de 2022 cifrou-se nos € 12,4, assistindo-se a um aumento de 30,1% relativamente a Maio de 2021, tendo Lagos ultrapassado tanto a média nacional como regional.

O Aumento significativo de 30,1% é reflexo da muita procura e falta de oferta que existe no território de Lagos. Aos preços atuais o acesso ao arrendamento encontra-se cada vez mais limitado à classe média alta e alta nacional e à comunidade estrangeira.

12,4 €/m2	+ 6,9 %	+ 21,2 %	+ 30,1 %
Preço do m2, Lagos a maio 2022	Evolução em relação a abril 2022	Evolução em relação a fevereiro 2022	Evolução em relação a maio 2021


[Ver tudo](#) 5 anos 2 anos 1 ano





Evolução dos Preços nos concelhos do Algarve

ARRENDAMENTO



A nível da região do Algarve, Lagos com a média de 12.4€ o m2 é o segundo concelho do Algarve, ficando apenas atrás de Loulé em que a média o m2 cifra-se em € 12,9.

Localização	Preço m2 maio 2022	Variação mensal	Variação trimestral	Variação anual	Máximo histórico
Faro	10,9 €/m2	+ 3,9 %	+ 11,5 %	+ 18,2 %	10,9 €/m2 maio 2022
Albufeira	10,5 €/m2	+ 4,9 %	+ 11,1 %	+ 21,9 %	10,5 €/m2 maio 2022
Faro	9,0 €/m2	- 0,6 %	+ 2,0 %	+ 5,8 %	9,6 €/m2 out 2021
Lagos	12,4 €/m2	+ 6,9 %	+ 21,2 %	+ 30,1 %	12,4 €/m2 maio 2022
Loulé	12,9 €/m2	+ 7,8 %	+ 10,8 %	+ 22,8 %	12,9 €/m2 maio 2022
Olhão	9,2 €/m2	+ 1,9 %	+ 13,2 %	+ 13,0 %	9,6 €/m2 set 2021
Portimão	9,8 €/m2	+ 8,8 %	+ 9,9 %	+ 22,0 %	9,8 €/m2 maio 2022
Tavira	9,8 €/m2	+ 0,2 %	+ 4,4 %	+ 14,8 %	9,8 €/m2 maio 2022
Vila Real de Santo António	8,7 €/m2	- 0,1 %	+ 1,6 %	+ 4,6 %	9,0 €/m2 jul 2021

Conclusão

**COMPRA & VENDA
ARRENDAMENTO**

A NÍVEL DO MERCADO IMOBILIÁRIO, O CONCELHO DE LAGOS APRESENTA DOS VALORES MAIS ELEVADOS A NÍVEL NACIONAL E REGIONAL.

Numa região marcadamente turística o mercado imobiliário sofre as pressões normais do mercado habitacional local, bem como, do mercado de segunda habitação, o que tem efeitos a nível do aumento significativo dos preços tanto da compra e venda como do arrendamento.

Lagos necessita urgentemente de um reforço da oferta a nível da compra e venda e arrendamento no concelho.

Simulação compra & Venda - Apartamento 120m²

Nacional	€ 2.360 x 120m ² =	€ 283.200
Algarve	€ 2.744 x 120m ² =	€ 329.280
Lagos	€ 3.144 x 120m ² =	€ 377.280

Os preços em Lagos são superiores à média nacional em mais de 30% e da media regional em mais de 15%.

Simulação Arrendamento - Apartamento 120m²

Nacional	€ 11,20 x 120m ² =	€ 1.344
Algarve	€ 10,90 x 120m ² =	€ 1.308
Lagos	€ 12,40x 120m ² =	€ 1.488

Os preços em Lagos são superiores à média nacional em mais de 10% e à media regional em mais de 13%.

