



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Setembro 2020



Lisboa | Linha de Cascais | Ribatejo | Master Minas Gerais, Brasil



Confiança e atividade recuperam dos mínimos de Abril

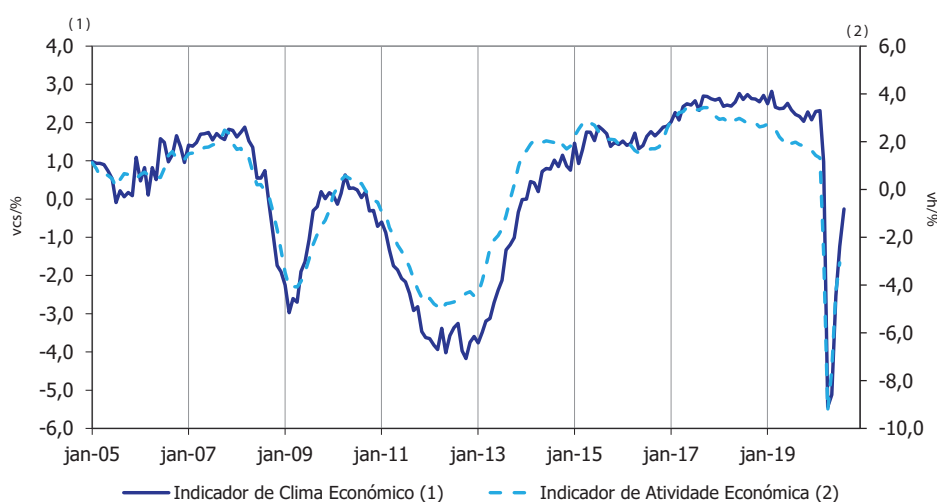
Em Portugal, a atividade económica tem vindo a registar reduções expressivas mas progressivamente menos intensas entre Junho e Agosto. O Indicador de Confiança dos Consumidores aumentou em Agosto, após ter diminuído no mês anterior, tendo o Indicador de Clima Económico continuado a recuperar em agosto, há semelhança dos três meses anteriores, das fortes reduções verificadas em abril. **Os Indicadores de Confiança aumentaram em todos os sectores de atividade, de forma mais expressiva nos Serviços e no Comércio, recuperando também na Construção e Obras Públicas e na Indústria Transformadora.** *Fonte: INE*



MAIO
JUNHO
JULHO
AGOSTO

**INDICADOR DE
CONFIANÇA DOS
CONSUMIDORES**

Indicadores de Síntese Económica



Comportamento do mercado de Compra e Venda de Habitações

Na 2ª quinzena de Setembro foram conhecidos diversos indicadores estatísticos do comportamento do mercado de Compra e Venda de Habitações. No caso do INE, cobrindo todo o universo de transacções, relativos ao 2º trimestre e, quanto às Bases de Dados SIR (mercado profissional) e SIR-RU (de âmbito restrito à cidade de Lisboa) do Confidencial Imobiliário, já para o trimestre com fim em Agosto. Do conjunto de indicadores que foram publicados, podemos tirar a seguinte conclusão:



+ número de transacções

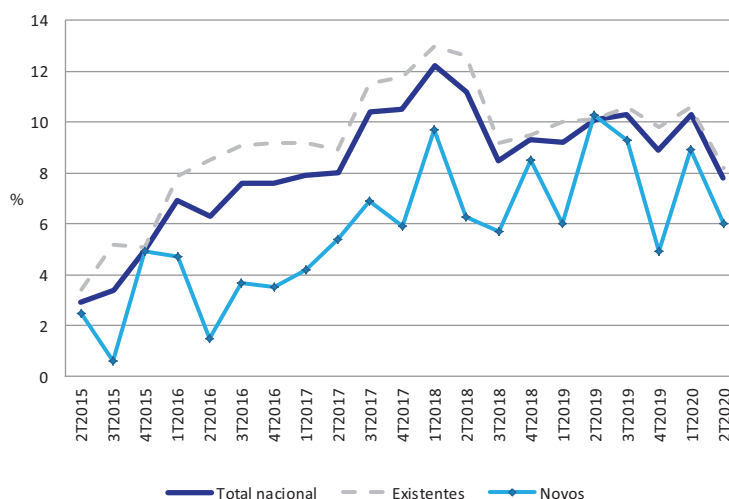
= valor de transacções

OFERTA > PROCURA

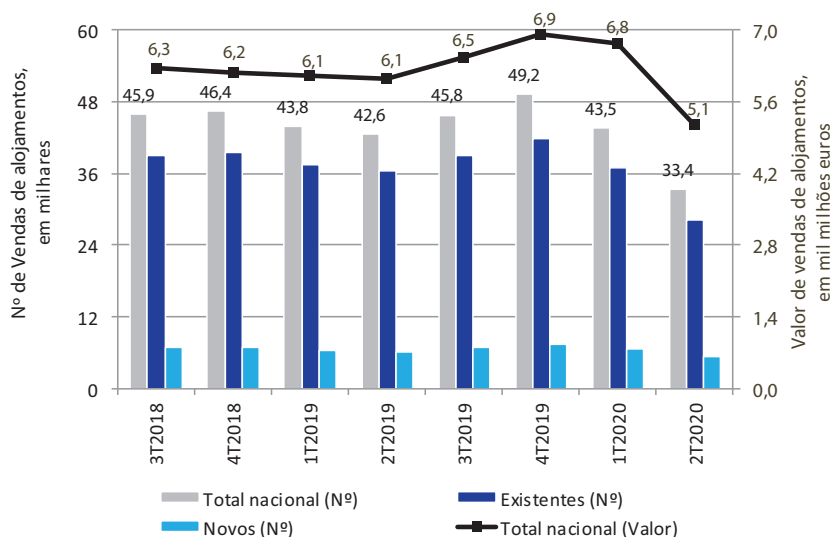
Entre abril e junho de 2020 foram transacionados 33 398 alojamentos com um valor total de 5,1 mil milhões de euros, o que representa uma redução, face ao mesmo período do ano anterior, de 21,6% e 15,2%, respetivamente. Por meses, abril foi aquele que registou a diminuição mais intensa nas transações, 35,2% no número e 25,0% no valor. Em maio e junho observaram-se variações menos negativas, de -22,0% e -7,6%, respetivamente, no número de transações, e de -14,2% e -7,0% do respetivo valor, pela mesma ordem.

- Até ao 2º trimestre o ajustamento do mercado fez-se essencialmente pela **redução do nº de transacções sem reflexo imediato no preço** (esta conclusão já tinha sido inferida aquando da publicação do SIR em Julho e foi agora confirmada pelo INE) ou seja, a procura posicionou-se mais abaixo tendo a oferta resistido a ajustar os preços, preferindo diferir a venda. Mais significativa do que a variação homóloga que baixou dos anteriores 10,3% para 7,8% foi a variação praticamente nula (0,8%) do índice de preços nacional no último trimestre.

Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 2T2015 - 2T2020



Indicador do número e do valor de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 3T2018 - 2T2020





Já os indicadores acumulados de Agosto da base de dados SIR-Ci dão uma visão mais dinâmica da forte oscilação de volumes em todo o país e que foi especialmente sentida no centro de Lisboa.

Na AML, a quebra de volumes que tinha atingido cerca de 40% no 2º trimestre recuperou mais de 20% em Julho e novamente em Agosto (+11%) terminando o mês já próximo dos 90% do nível pré-pandemia. No entanto, em Lisboa este nível ainda é de 66% enquanto que outros concelhos (entre os quais avultam pela sua dimensão Sintra, Almada, Seixal e Setúbal) estão já com níveis superiores ao do 1º trimestre. A rapidez da recuperação do mercado profissional que produz estes indicadores avançados colocou mesmo a questão de saber se tal recuperação seria extensível ao mercado em geral ou se aquele foi mais rápido a reagir aos constrangimentos, ganhando quota de mercado. Facto que se virá a confirmar, ou não, no 4º trimestre de 2020.

AML

20%

recuperação
em Julho

+11%

recuperação
em Agosto

87%

do nível
Pré-pandemia

Área Metropolitana de Lisboa		2020 / 1ºT	2020 / 2ºT	2020/Agosto	Vs Julho	Vs 2ºT	VS 1ºT
	Total	15 422	9 741	13 404	+11%	+38%	-13%
Cascais	1 165	673	936	+6%	+39%	-20%	
Lisboa	3 700	1 918	2 445	8%	27%	-34%	
Loures	837	556	767	14%	38%	-8%	
Mafra	381	190	345	25%	82%	-9%	
Oeiras	919	537	867	21%	61%	-6%	
Sintra	2 202	1 675	2 249	8%	34%	+2%	
VF de Xira	711	584	767	23%	31%	+8%	
Amadora	816	513	688	6%	34%	-16%	
Odivelas	863	440	544	3%	24%	-37%	
Alcochete	47	48	43	26%	-10%	-9%	
Almada	927	746	921	7%	23%	-1%	
Barreiro	369	137	212	15%	55%	-43%	
Moita	201	122	161	-11%	32%	-20%	
Montijo	183	127	158	1%	24%	-14%	
Palmela	339	216	305	6%	41%	-10%	
Seixal	813	616	877	15%	42%	+8%	
Sesimbra	273	237	319	6%	35%	+17%	
Setúbal	676	406	800	27%	97%	+18%	



2020 vs anos anteriores:

Para o SIR-RU, cobrindo a maior parte de Lisboa, reproduzimos o comentário do Confidencial Imobiliário:

“Analisando a dinâmica dos últimos três meses (terminados em Julho), face aos três meses anteriores, observa-se que no caso do centro de Lisboa o mercado registou um **aumento de 7% no número de transações, totalizando 1.016 negócios**. Apesar desse incremento, **o mercado situa-se 32% abaixo do nível atingido no último trimestre de 2019**.

O setor menos dinâmico é ainda o da promoção nova (medido pelos fogos de classe energética A+ a B-) no qual, dado ser relativamente mais orientado para a procura internacional, o número de transações ficou a 15% do trimestre anterior. A menor atividade neste mercado leva a uma **aparente descida dos preços médios gerados, que desceram 4% em termos gerais**. No entanto, esse comportamento **contrasta com o observado no segmento de usados, que cresceu 13%**. Em paralelo, por exemplo no caso dos fogos de classe C, os preços médios gerados aumentaram nuns expressivos 12% (médias simples, sem ajustamento de qualidade).”

4%
preço médio
segmento
novos

13%
preço médio
segmento
usados

2019

8,5%

Aquisição por
Não-Residentes

13,3%

do valor
transaccionado

-2%

em relação a
2017 e 2018

Ainda relativamente à **procura internacional** foram divulgados os dados para as compras (em 2019) por “Não Residentes”. Realçamos o facto de se tratar de “Não Residentes” e não “estrangeiros”, sendo aparente pelos números a forte presença do mercado de emigração nesta estatística: daí a relevância em número do mercado dos residentes em França, por exemplo, e a dispersão geográfica das compras (mercado da “saúde” e do regresso às origens). No total, a representatividade deste mercado não se alterou relativamente a 2018.

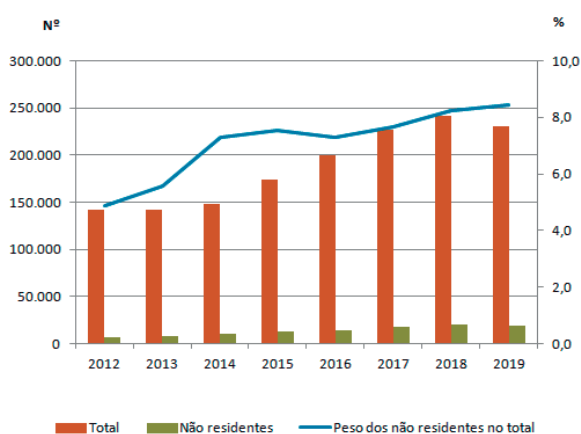
Em 2019, **8,5% dos imóveis transacionados em Portugal foram vendidos a não residentes**, correspondendo a 13,3% do valor total transacionado (8,2% e 13,0%, respetivamente, em 2018). Depois dos acréscimos expressivos, tanto em número como em valor nos anos anteriores (+14,5% e +19,2% em número e +22,2% e +22,6% em valor, respetivamente em 2018 e 2017), em 2019 o número de imóveis adquiridos por não residentes diminuiu 2,0%, tendo aumentado apenas 1,0% em valor.



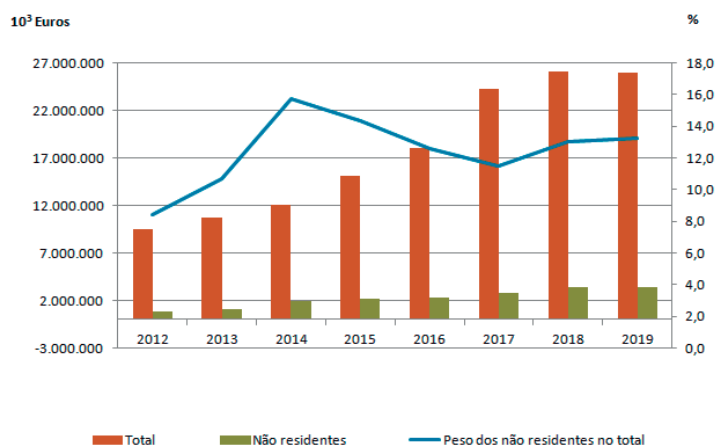
O valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes por preço igual ou superior a 500 000€ atingiu 923 016€, aumentando 3,2% face a 2018.

O Algarve ultrapassou a Área Metropolitana de Lisboa, tendo representado 37,7% do valor das aquisições por não residentes (35,8% na AML), em resultado das variações respetivas de +6,1% e -8,5%, face a 2018.

Evolução do número de imóveis transacionados - total e adquiridos por não residentes (2012-2019)



Evolução do valor dos imóveis transacionados - total e adquiridos por não residentes (2012-2019)



Imóveis adquiridos por não residentes, por escalão de valor unitário, em Portugal (2012-2019)

Ano	Total de imóveis adquiridos por não residentes			Imóveis adquiridos por não residentes, com valor unitário ≥500.000€			Peso dos imóveis com valor unitário ≥500.000€, no total dos imóveis adquiridos por não residentes		Peso das aquisições de não residentes no total do país	
	Nº	Valor total (10 ⁵ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ⁵ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Nº	Valor total
2012	6.902	798.484	115.689	205	219.515	1.070.807	3,0	27,5	4,9	8,4
2013	7.926	1.137.532	143.519	528	410.014	776.542	6,7	36,0	5,6	10,7
2014	10.814	1.907.432	176.385	1.128	827.938	733.988	10,4	43,4	7,3	15,7
2015	13.104	2.176.454	166.091	1.043	864.392	828.756	8,0	39,7	7,5	14,4
2016	14.592	2.275.494	155.941	908	824.266	907.782	6,2	36,2	7,3	12,5
2017	17.388	2.789.156	160.407	1.185	1.012.039	854.041	6,8	36,3	7,7	11,5
2018	19.912	3.408.487	171.178	1.434	1.282.173	894.123	7,2	37,6	8,2	13,0
2019	19.520	3.443.898	176.429	1.462	1.349.450	923.016	7,5	39,2	8,5	13,3

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça



Principais países de residência dos compradores não residentes (2019)

Ordenação (valor)	País	Nº de imóveis	Valor total dos imóveis (10 ⁶ Euros)	Valor médio dos imóveis (€)	Peso do valor no total das aquisições de não residentes
1ª	França	5 405	623 558	115 367	18,1
2ª	Reino Unido	2 615	595 463	227 710	17,3
3ª	Brasil	982	265 982	268 127	7,7
4ª	Alemanha	1 275	197 041	154 542	5,7
5ª	China	443	165 271	373 071	4,8
6ª	Suíça	1 426	155 596	109 114	4,5
7ª	Estados Unidos	767	145 368	189 528	4,2
8ª	Bélgica	819	123 983	151 383	3,6
9ª	Espanha	538	102 438	190 406	3,0
10ª	Países Baixos	669	100 137	149 682	2,9
Total dos 10 principais		14 949	2 474 835	165 552	71,9%

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Principais países de residência dos compradores não residentes, em valor transacionado (e peso no total das aquisições de não residentes) - (2012-2019)

Ordenação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1ª	Reino Unido (23,7%)	China (18,9%)	China (29,4%)	Reino Unido (20,6%)	França (19,6%)	França (19,6%)	França (19,7%)	França (18,1%)
2ª	França (14,9%)	Reino Unido (17,9%)	França (16,6%)	França (17,3%)	Reino Unido (19,3%)	Reino Unido (16,2%)	Reino Unido (16,9%)	Reino Unido (17,3%)
3ª	Alemanha (7,1%)	França (14,2%)	Reino Unido (15,3%)	China (14,4%)	China (6,3%)	Brasil (6,9%)	Brasil (8,3%)	Brasil (7,7%)
4ª	Suíça (5,7%)	Suíça (4,7%)	Brasil (4,2%)	Brasil (6,2%)	Espanha (6,2%)	China (6,3%)	China (5,1%)	Alemanha (5,7%)
5ª	Angola (4,9%)	Alemanha (4,5%)	Suíça (3,9%)	Suíça (5,1%)	Suíça (4,9%)	Suíça (5,5%)	Alemanha (4,9%)	China (4,8%)
Total dos 5 principais	56,3%	60,3%	69,3%	64,2%	56,4%	54,5%	54,8%	53,6%

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Arrendamento

Nº de contratos sobe, valores de renda descem nas cidades mais importantes, mas sobem ainda na periferia.

No 1º semestre de 2020, o **valor mediano das rendas dos 74 088 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,47 €/m²**, aumentando 9,4% em número face ao período homólogo. Pela primeira vez, desde o início da série (2º semestre de 2017), verificou-se um aumento no número de novos contratos celebrados relativamente ao mesmo período do ano anterior: +3,8% (-6,4% no semestre anterior).

1º Trimestre

5,47 €/m²

Preço médio de rendas

+9,4% face ao período homólogo



Há semelhança de semestres anteriores, a Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (24 185).

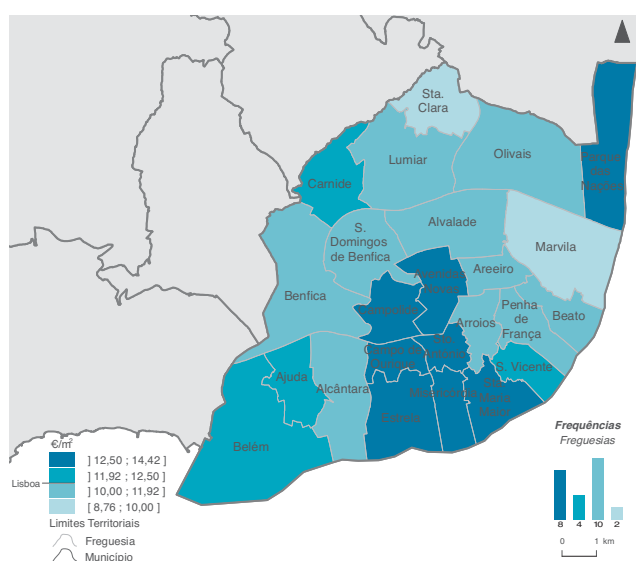
O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 6 841 novos contratos celebrados nos últimos 12 meses, +9,1% que no período homólogo.

No 2º trimestre de 2020, houve uma redução do valor mediano das rendas face ao período homólogo em 12 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes. Nas áreas metropolitanas destacavam-se com valores de novos contratos de arrendamento mais elevados e simultaneamente com diminuição homóloga de rendas medianas, os municípios de Cascais (com uma variação de -10,1%), **Lisboa (-6,4%)**, Porto (-1,1%) e Oeiras (-0,1%). Pelo contrário, alguns concelhos a norte de Lisboa (Sintra, Amadora, Loures, Odivelas) continuaram a exibir crescimento.



Já em termos de análise por freguesia, pode-se considerar que os valores na zona histórica resistiram bastante bem (à excepção de S. Vicente) aos efeitos da pandemia sobre o turismo, não sendo ainda nítida uma quebra de valores motivada pelo desvio de imóveis do Alojamento Local para este mercado.

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 1ºS 2020



Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 1ºS 2020

