



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Março 2021



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



O Impensável aconteceu!

Valor final de vendas de habitação apurado pelo INE excede previsões do mercado.

O INE publicou em 23 de Março de 2021 o valor, total e por regiões, de vendas dos **alojamentos** em 2020. No ano passado foram transacionadas 171 800 habitações, menos 5,3% que em 2019. **Os alojamentos transacionados em 2020 totalizaram 26,2 mil milhões de euros, mais 2,4% que em 2019.** Numa perspetiva trimestral, após um primeiro trimestre ainda pouco afetado pelo efeito da pandemia COVID-19, onde se observou **um aumento homólogo de 10,4% no valor das habitações transacionadas**, seguiram-se os meses de **abril, maio e junho, caracterizados pela forte contração do valor das transações (variação de -15,2% no 2º trimestre)**. Na segunda metade do ano, registaram-se **taxas de variação positivas de 4,4% e 8,7%**, respetivamente, no **3º e 4º trimestres**. Saliente-se ainda que o último trimestre acabou, surpreendentemente, por **bater o anterior máximo do 4º trimestre de 2019 tanto em número como em valor.**

Em 2020
transacionaram-se

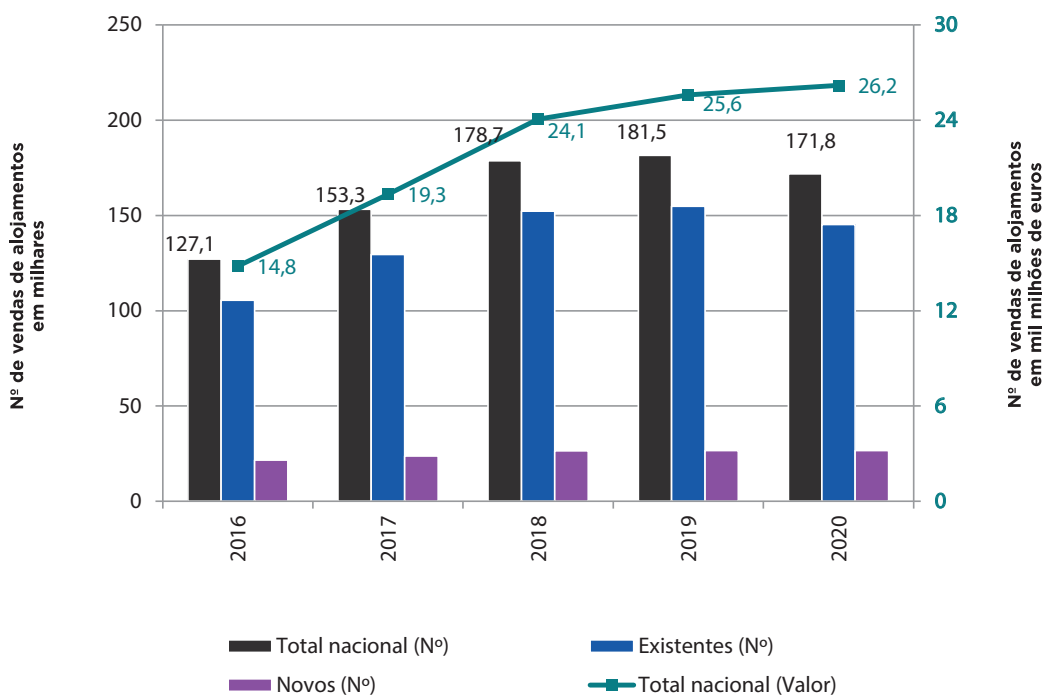
26,2
Mil Milhões de Euros
+2,4%
que em 2019

Período	PORTUGAL		Área Metropolitana de Lisboa	
	(Valor 10 ³ euros)	Nº	(Valor 10 ³ euros)	Nº
1T2018	5 423 303	40 716	2 616 261	14 548
2T2018	6 186 741	45 619	2 978 350	16 331
3T2018	6 275 433	45 935	3 115 083	16 188
4T2018	6 176 220	46 421	2 847 492	15 422
1T2019	6 120 645	43 826	2 908 390	15 506
2T2019	6 066 934	42 590	2 809 530	14 804
3T2019	6 465 515	45 830	3 015 927	15 489
4T2019	6 930 646	49 232	3 192 832	16 731
1T2020	6 755 222	43 532	3 230 951	15 433
2T2020	5 144 974	33 398	2 400 515	11 713
3T2020	6 752 214	45 136	2 931 634	14 141
4T2020	7 534 124	49 734	3 334 064	16 184

*máximos históricos a vermelho



Indicador do número e do valor de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2016-2020



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Na Área Metropolitana de Lisboa e numa perspectiva de acumulado anual, foi o 3º ano de subida de número de transacções e estabilidade do valor total transaccionado. Este comportamento reflecte a **descida do dinamismo do Centro Histórico de Lisboa** (Segundo informação da Confidencial Imobiliário, as vendas a estrangeiros caíram para cerca de metade do verificado em 2019 na zona da ARU) e o **crecente desenvolvimento de projectos de grandes dimensões em zonas mais periféricas da cidade.**

Restringindo a análise à cidade de Lisboa e recorrendo uma vez mais à base de dados do Confidencial Imobiliário, o **investimento imobiliário em Lisboa ascendeu a 3.744 milhões de euros em 2020, correspondentes a 8.706 imóveis transaccionados.** Em média, segundo a base de dados da Confidencial Imobiliário, foram investidos 431.400 euros por operação. “A pressão fez-se sentir não só em relação a 2019, como aos anos anteriores.

Em 2020

3,7

Mil Milhões de Euros

de investimento imobiliário em Lisboa

8.706

imóveis transaccionados



Olhando para os últimos cinco anos (desde 2016), o montante de investimento agora registado apenas supera o de 2016, quando foram contabilizados 3.323 milhões de euros. Em número de imóveis, 2020 é mesmo o ano menos dinâmico do período em análise”, conclui a análise da Confidencial Imobiliário.

Edifícios de Serviços em ano de Pandemia

A Cushman & Wakefield publicou a segunda edição do relatório Covid-19 Portugal Market Update: **Apesar de todas as contrariedades, o investimento imobiliário comercial alcançou o terceiro melhor volume de sempre em 2020**, num total de 2.800 milhões de euros, apesar de **influenciado por três grandes negócios**: a aquisição de 50% da joint-venture Sierra Prime pela Allianz Real Estate e Elo à Sonae Sierra e APG por 800 milhões de euros, a venda pela Kildare Partners do Lagoas Park à Henderson Park Capital Partners por 421 milhões e, por fim, do portfolio PREOF pela Finsolutia à Cerberus por um valor estimado em 150-170 milhões..

Investimento
Imobiliário Comercial

2,8

Mil Milhões de Euros

3º melhor volume de
sempre em 2020,

A falta de oferta de qualidade mantém-se, mas poderá vir a ser suprimida pela **entrada de 172.000 m² em Lisboa, dos quais 42% já têm ocupação garantida**. Nota para os novos centros em lançamento no **Alvalade XXI, Alcântara e Parque das Nações**. Um sintoma da confiança que grassa neste mercado é o facto de haver novamente construção “especulativa” (não pré arrendada).

Projeção de novos edifícios de Serviços a entrar no mercado nos próximos anos:

Ano de conclusão	M2			
2021	90.000	EXEO LUMINA	SEDE AGEAS	
2022	100.000	WTC	ECO AURA	
2023	105.000	K TOWER	ENTRECAMPOS FPOPULAR	METROPOLIS
			TORRE 3 COLOMBO	ALCÂNTARA



Uma leitura errada do Mercado de arrendamento?

Várias têm sido as análises sobre os efeitos da crise do turismo e do alojamento local sobre o mercado de arrendamento. A maior parte dos fogos retirados deste circuito de oferta situam-se no centro histórico, nomeadamente em Santa Maria Maior (-770) e na Misericórdia (-1.250).

Já referimos em anteriores edições (Infosiimgroup Fevereiro): A estimativa do Confidencial Imobiliário é de uma quebra de 16% média de preços no mercado de arrendamento da Capital.

Temos uma leitura diferente e que de certa forma foi confirmada pelos dados do INE recentemente divulgados (29 de Março).

Embora confirmando-se a quebra dos valores por m² nos principais centros do País e onde as rendas são em média/ mediana mais elevados (Lisboa, Oeiras, Cascais), **uma análise mais fina** às variações por freguesia em Lisboa **revelam que as freguesias com maior queda não são as mais ligadas ao fenómeno turístico e sim freguesias de oferta predominantemente para a classe média/alta** que concentram oferta de habitação de áreas superiores (Estrela/ Campo de Ourique) ou com características mistas de habitação e Serviços (Avenidas Novas). Em contraponto, freguesias do centro histórico (S. Vicente ou S. Maria Maior) ou com oferta típica de alojamento para short breaks (Arroios) tiveram quebras próximas da média e Penha de França foi mesmo a freguesia com comportamento mais positivo.

Confirma-se assim que as unidades de Alojamento Local que foram retiradas do mercado de arrendamento dificilmente competem com o arrendamento tradicional pelas características dos imóveis em si já várias vezes salientadas, mas também do lado do perfil de investidor que as detêm.

<queda

freguesias ligadas ao fenómeno turístico

>queda

freguesias de oferta classe média /alta

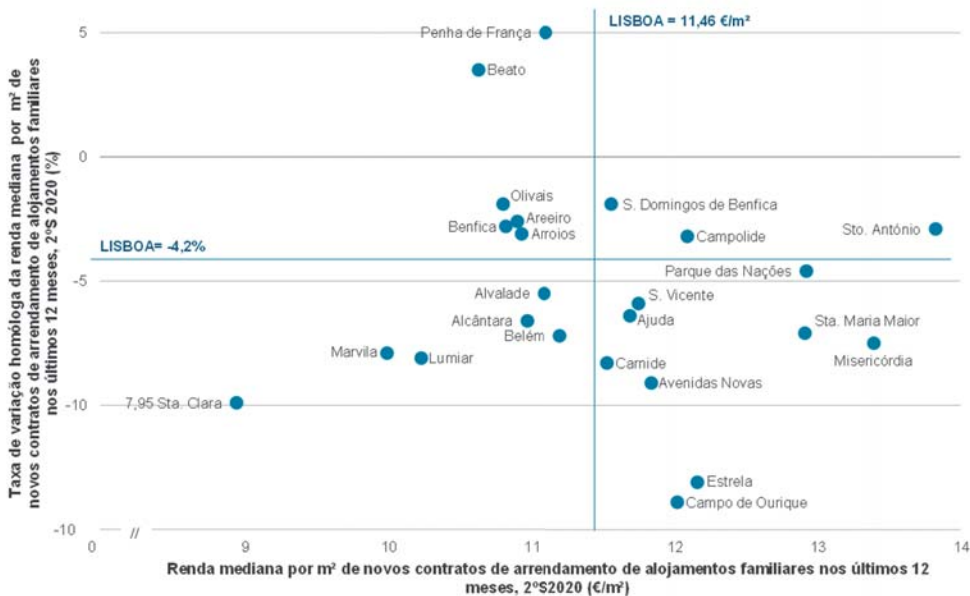
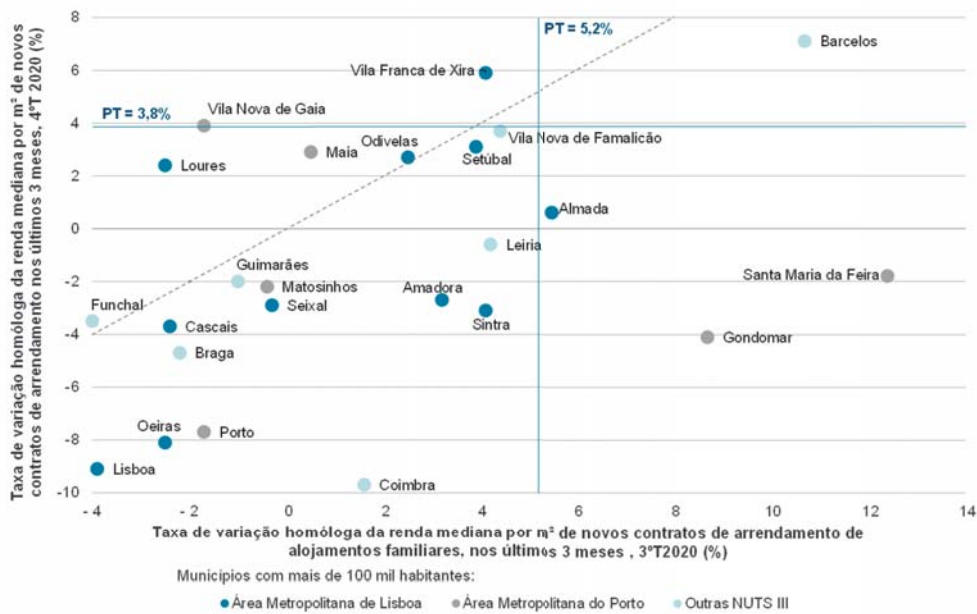
Alojamento Local

≠

Mercado de Arrendamento



Uma menor pressão da procura por parte de não residentes e nomeadamente estudantes do ensino superior terá, essa sim, tido alguma influência na queda de preços pela libertação de mais oferta para o mercado, o que motivou um crescimento do nº de contratos de arrendamento (curiosamente exactamente o mesmo aumento a nível de Portugal e da AML +9,7%).





Novas tendências

CIDADE DOS 15 MINUTOS

Na concentração urbana e crescimento da densidade populacional na área metropolitana de Lisboa, têm-se assistido a novas centralidades: quem lá vive e trabalha tem tudo à mão a uma distância média de quinze minutos. No fundo, trata-se de uma **economia mais circular, em que caminhando ou andando de bicicleta rapidamente conseguimos aceder a tudo - comércio e serviços** - na vizinhança da nossa casa.

MUDA O PERFIL DOS COMPRADORES ESTRANGEIROS NO ALGARVE

Segundo a Engel & Völkers, os investidores estrangeiros que apostam no Algarve têm fechado vários negócios com a mediadora em metade do tempo, em relação ao período pré-pandemia, concretizando a operação com recurso apenas a visitas virtuais. **A maior parte dos investidores imobiliários são oriundos da Alemanha, Suíça, Bélgica e Escandinávia. Procuram propriedades no campo ou em pequenas cidades, com moradias envoltas à natureza que proporcionem espaço, segurança e privacidade.** Estes investidores também estão a mudar as prioridades e objetivos, estando menos focados na rentabilização através do aluguer turístico, estando mais atentos à habitação que garanta privacidade, segurança e qualidade de vida.

Primeira grande obra do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) no Porto estima um custo de 50 milhões de euros.



A nova travessia vai ser construída entre as pontes da Arrábida e Luís I, e vai servir uma nova linha de metro de Gaia, entre a Casa da Música e Santo Ovídeo.



Fiscalidade

Uma decisão do Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) deverá obrigar a Autoridade Tributária (AT) a uma **revisão da tributação das mais-valias imobiliárias de não residentes**, que vinha a ser contestada nos tribunais. Até agora a AT considerava que não se aplicaria a estes o factor de 50% disposto na lei aplicando a taxa liberatória à totalidade da mais-valia. Neste momento, os não residentes pagam uma taxa de 28% e não taxas progressivas, como os residentes. A manter-se este entendimento, tal representa um novo atractivo para o investimento em imóveis em Portugal.

Regime de residentes não habituais (RRNH)

A ministra sueca das Finanças, anunciou que **Estocolmo quer revogar o acordo relativo à tributação em sede de IRS dos reformados suecos em Portugal**, pretendendo também revogar um acordo similar firmado com a Grécia. O governo sueco apresentou dois decretos no parlamento para que esses acordos fiscais terminem já no final deste ano.

Em 2020, o regime fiscal do Residente Não Habitual registou um total de 9.166 inscrições junto da AT, menos 22% que em 2019, que tinha sido o melhor ano de sempre, com 11.793 inscrições

A decisão sobre o novo Aeroporto de Lisboa

No próximo infosiimgroup analisaremos os aspectos Económicos, Ambientais e efeitos no Mercado Imobiliário que poderão advir desta decisão.

