



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Abril & Maio 2021



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



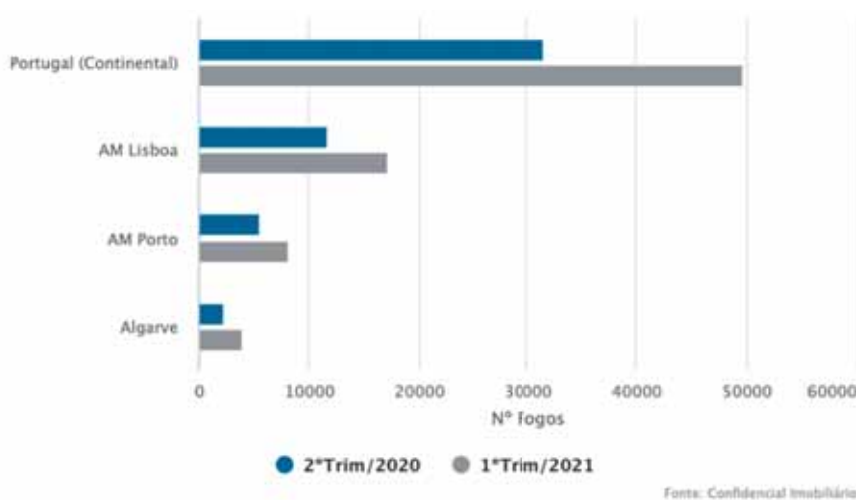
Índice de confiança regressa a positivo!

Portuguese Housing Market - Confidencial Imobiliário

Ao fim de um ano de pandemia, as expectativas dos promotores e mediadores imobiliários quanto à evolução das vendas e preços no mercado residencial voltaram a ser positivas, mostra o inquérito Portuguese Housing Market Survey (PHMS) de março.



O Mercado Imobiliário no 1º trimestre de 2021





Também no final de Abril o Webinar da Confidencial Imobiliário relativo ao 1º trimestre de 2021 permitiu chegar a algumas conclusões surpreendentes:

- Vendas de habitação em Portugal crescem 57% entre os dois confinamentos (2º trimestre de 2020 e 1º trimestre 2021)
- A Área Metropolitana de Lisboa mantém uma dinâmica de crescimento de preços. Cascais e Loures foram as exceções, mas com variações negativas pouco importantes. Lisboa quase sem variação de preços
- Apesar da quebra do nº de transacções em Lisboa e, dentro deste, a forte quebra de vendas nos novos empreendimentos (-35%) esta variação não se traduziu em efeitos no preço. Na verdade, e pese embora a diversidade de situações por segmento, pôde mesmo assistir-se a um aumento nos percentis mais elevados e, na construção nova, os promotores puderam ir ajustando os preços para cima à medida do avanço da construção.
- Compras de estrangeiros surpreendem e baixam menos que nos restantes mercados, reforçando até a sua quota na ARU (de 27% para 30%)

+57%

Vendas de Habitação em Portugal CRESCEM entre os dois confinamentos!

Compras de estrangeiros baixam menos que nos restantes mercados

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local 4º trimestre de 2020 (INE)

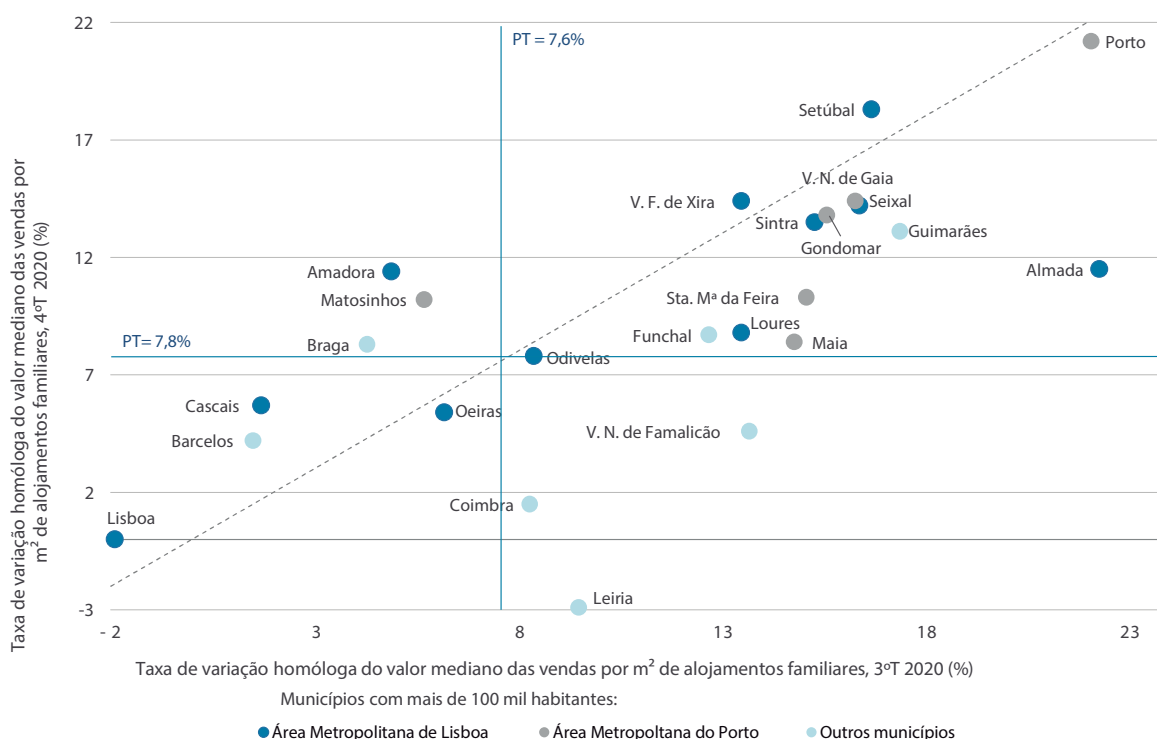
Depois de o INE ter surpreendido o mercado com a divulgação do total de vendas em 2020 superior ao esperado pelos agentes do mercado (ver INFOSIIMGROUP de Março) a publicação já em Maio das “Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local: 4º trimestre de 2020” (Estudo para cidades com mais de 100.000 habitantes) permite ter uma leitura mais pormenorizada. Recorde-se que as estatísticas do INE têm por base a mediana dos valores das escrituras realizadas. Esta opção pela mediana significa que o indicador é menos influenciado pelos valores extremos do universo das transacções.



Daí que por vezes a leitura possa ser diferente daquela traduzida pela média divulgada por outras fontes.

Na Área Metropolitana de Lisboa confirmou-se o concelho de Lisboa como o que mais sentiu os efeitos da Pandemia. Em sentido contrário, o Porto continuou a apresentar taxas e crescimento elevadas, o que pode estar ligado ao desfazamento acima referido no que toca à realização de escrituras, uma vez que o movimento de reabilitação na cidade teve sempre um atraso face ao de Lisboa.

Taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 3ºT 2020 e 4ºT 2020

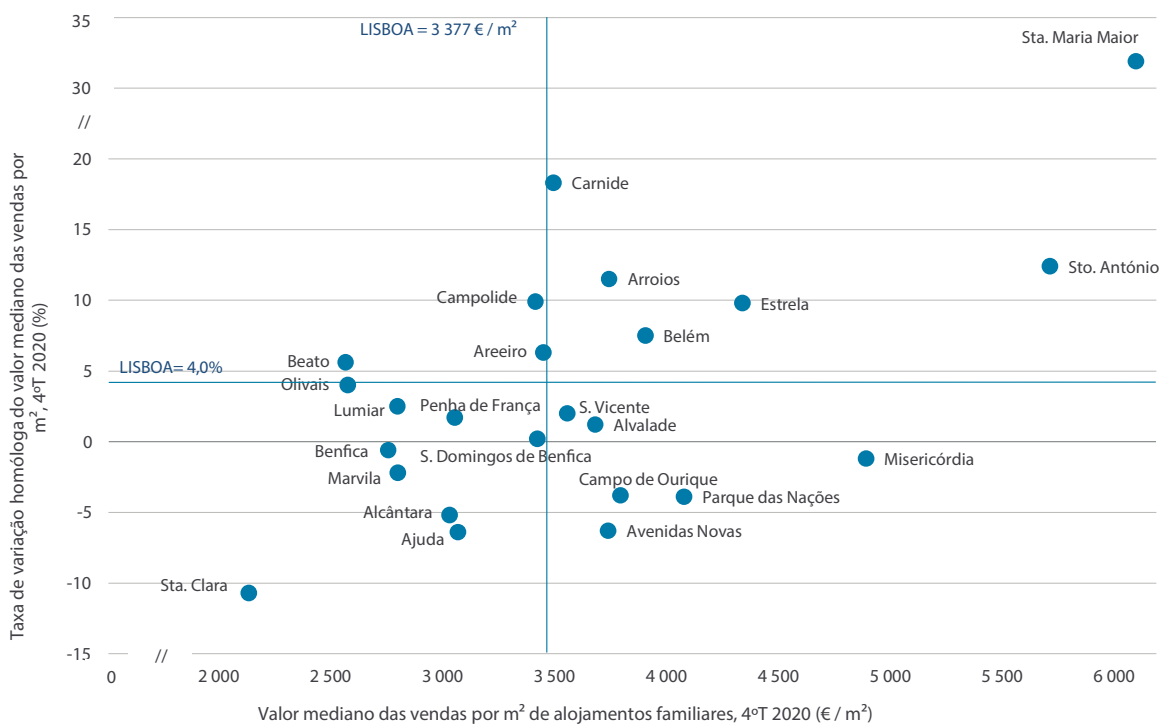


Houve 9 das 24 freguesias de Lisboa com contração homóloga dos preços da habitação: Santa Clara, Ajuda, Avenidas Novas, Alcântara, Parque das Nações, Campo de Ourique, Marvila, Misericórdia e Benfica.



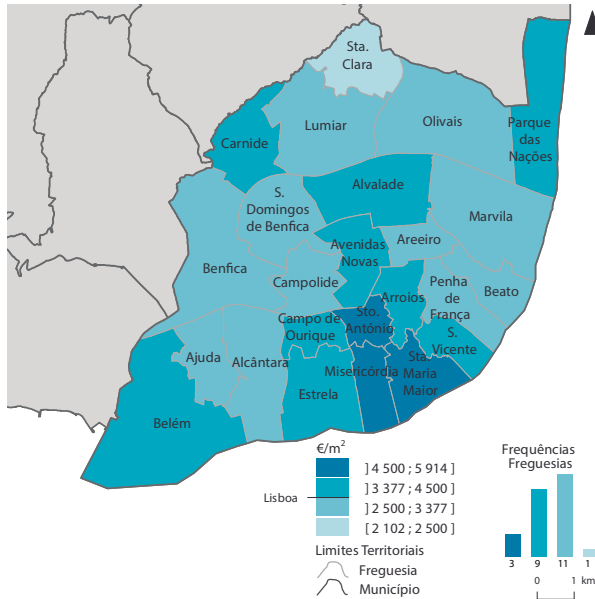
No 4º trimestre de 2020, 3 das 24 freguesias de Lisboa registaram preços medianos de venda de alojamentos superiores a 4 500 €/m² : Santa Maria Maior (5 914 €/m²) - que inclui a área do Castelo e Baixa/Chiado -, Santo António (5 544 €/m²) - que inclui a Avenida da Liberdade e áreas adjacentes - e Misericórdia (4 754 €/m²) - que inclui a área do Bairro Alto e do Cais do Sodré. As freguesias Santa Maria Maior, Carnide, Santo António, Arroios, Estrela e Belém registaram, simultaneamente, um preço mediano acima do valor da cidade de Lisboa (3 377 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais expressivas que a verificada na cidade (+4,0%).

Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 4ºT 2020

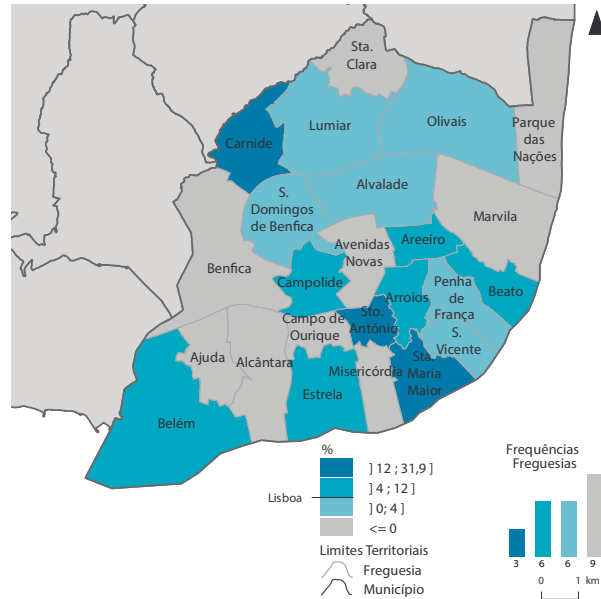




Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 4^oT 2020



Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 4^oT 2020



EUROSTAT - Os preços da habitação em Portugal e na UE





A nível europeu, entre 2010 e o final de 2011, os preços das rendas e da habitação seguiam uma trajetória de crescimento semelhante, que começou a variar a partir daí. Entre o último trimestre de 2011 e o primeiro de 2013, os preços das casas mantiveram-se relativamente estáveis, e oscilaram mais em 2014. Foi a partir daí que se registaram subidas muito mais aceleradas que a das rendas.

A partir de 2014, os preços da habitação subiram mais que as rendas em 18 Estados-membros. Entre os países da UE onde os preços das casas mais subiram, estão a Estónia, com 112,8%, o Luxemburgo, com 99,8%, a Hungria, com 90,6% e a Letónia, com 85,6%. Por outro lado, as descidas foram registadas pela Grécia (-28%), Itália (-15,2%), Espanha (-5,2%) e Chipre (-3,4%).

No que toca às rendas, os preços subiram em 25 Estados-membros. Pelo maior crescimento dos preços das rendas, destacam-se a Estónia, com uma subida de mais de 140%, a Lituânia, com 109%, e a Irlanda, com 61%. As descidas foram registadas apenas na Grécia (-25%) e no Chipre (-4,1%).

Preço Habitação > Rendas

em 18 Estados-membros

Pipeline residencial em Lisboa cai 36% nos dois primeiros meses de 2021

Nos dois primeiros meses de 2021 foram submetidos a licenciamento, em Lisboa, 36 novos projetos residenciais num total de cerca de 400 fogos. Este pipeline reflete um forte abrandamento da atividade face a igual período de 2020, quando foram registados 77 projetos residenciais num total de 620 fogos.

As quebras entre os dois períodos são de 36% em número de fogos e de 53% em número de projetos.

A maior quebra observou-se na construção nova, onde se contabilizaram 6 novos projetos e 110 fogos em 2021, registando uma quebra de cerca de 60% face aos fogos em licenciamento no período homólogo.

36

Novos Projetos Residenciais submetidos a licenciamento



ARI/ Golden VISA

Em Março de 2021 foram concedidas 72 autorizações. Face ao período homólogo, observou-se um aumento de cerca 41% e uma diminuição de 19% em comparação com o mês anterior. Em termos cumulativos, foi captado um total de 5.764M€, dos quais 5.212.M€ correspondem a aquisição de bens imóveis.

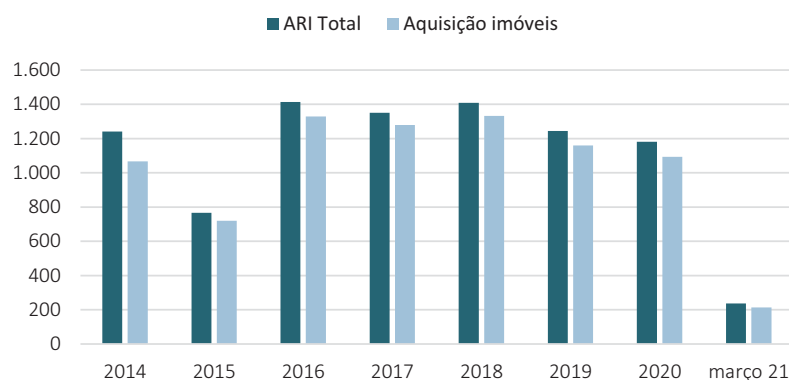
A aquisição de bens imóveis captou, em março de 2021, um total 35,3 milhões, que correspondem a um aumento de 37,8%, quando comparado o mesmo período homólogo e uma variação mensal de -26%. Por nacionalidade China (30), Brasil e E.U.A (6), Turquia (5) e Rússia (5).

Em termos cumulativos, a China lidera a atribuição de vistos (4.868), seguida do Brasil (1.007), Turquia (461), África do Sul (397) e Rússia (370).

Autorização de residência para a atividade de investimento, Total e Aquisição de Imóveis acumulado por anos

9.625	9.042
ARI Total acumulado	Aquisição de imóveis acumulado

	ARI total	Aquisição de imóveis
2014	1.241	1.066
2015	766	719
2016	1.414	1.329
2017	1.351	1.279
2018	1.409	1.332
2019	1.245	1.160
2020	1.182	1.094
março 21	236	213

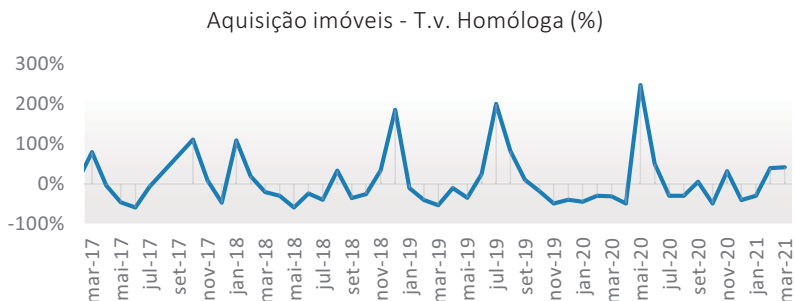




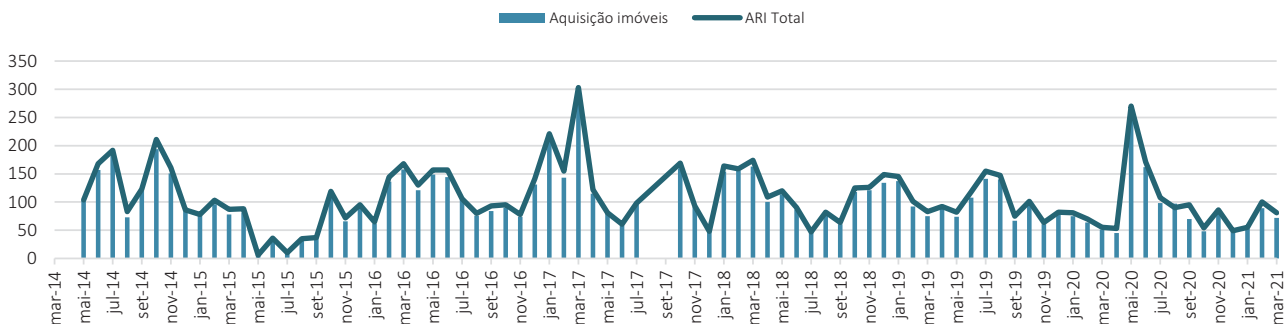
ARI via aquisição de imóveis, concedidas por mês (n.º)

72	51	41%
março 21	março 20	T.V. homóloga

	Aquisição de imóveis	T.v. mensal
mar-21	72	-19%
fev-21	89	71%
jan-21	52	11%
dez-20	47	-41%
nov-20	80	67%
out-20	48	-31%



ARI Total e aquisição de imóveis (n.º), por mês



Urbanização da Quinta dos Ingleses

O megaempreendimento na linha da frente da Praia de Carcavelos e junto à Universidade Nova previsto será instalado numa área de 51 hectares, terá prédios de habitação, comércio e serviços, um hotel, parque verde e outros equipamentos coletivos.

No entanto a autorização deste projecto está a ser alvo de bastante contestação face à prevista redução da mancha verde na zona.





Rossio com nova cara em breve!

Vai arrancar a reabilitação do quarteirão conhecido como Rossio Pombalino, em Lisboa. Depois de há anos ter sido pensado como mais um projecto hoteleiro, o promotor JCKL Portugal – Investimentos Imobiliários, Lda., detido a 100% por um Global Family Office internacional- optou por transformá-lo num novo centro de atração comercial de qualidade para os Lisboetas e visitantes. As obras têm um prazo estimado de 2 anos.



É, porventura, o projeto mais emblemático da Baixa Pombalina, dada a centralidade, a escala e a traça arquitetónica. O quarteirão dos edifícios que integravam a icónica pastelaria Suiça e a Casa da Sorte, no Rossio, vai ser reconvertido num enorme espaço comercial. O projeto prevê que mais de metade da área total, entre seis a sete mil m², seja ocupada pelo espaço. O promotor, o fundo britânico JCKL Portugal, aponta o ano 2023 para o final da obra.

Próximos eventos:

IBERINMO PT EVENTS

EDIÇÃO EM FORMATO HÍBRIDO

VIII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA
11 A 13 MAIO LISBOA 2021
Conferências | Tertúlias Workshops

(re)lisboa
REABILITAÇÃO | CONSTRUÇÃO | SUSTENTABILIDADE

inscreva-se aqui

agenda aqui >>