



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Junho 2021

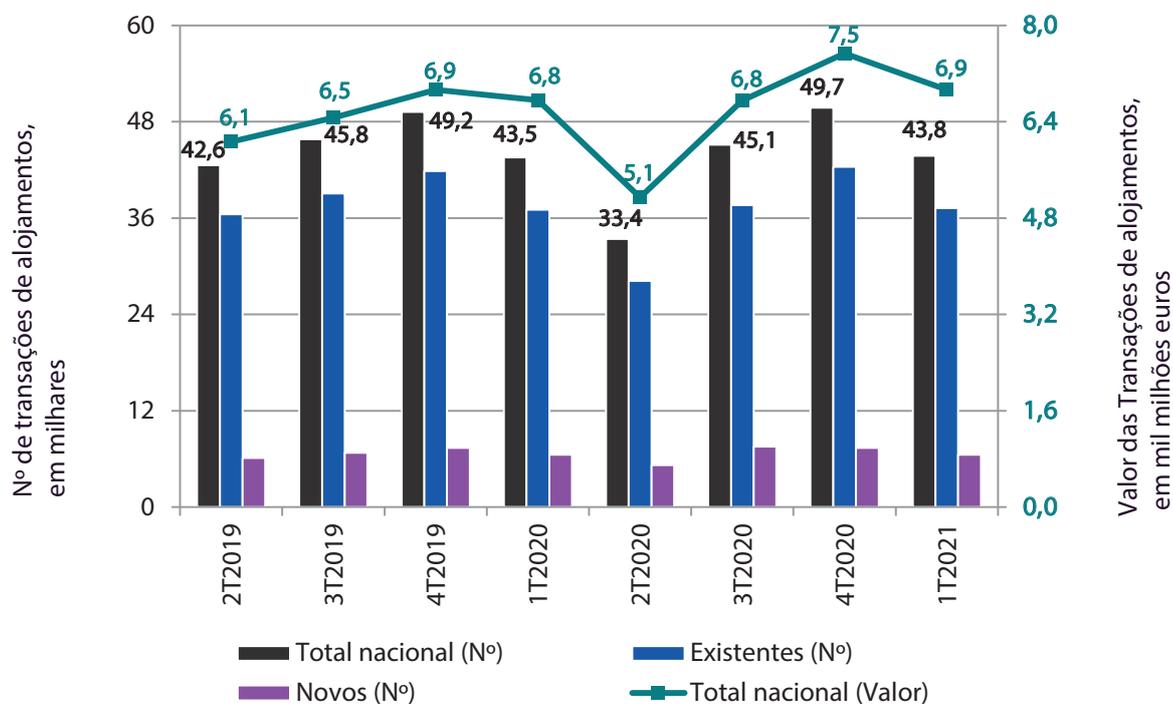


Lisboa | Linha de Cascais | Ribatejo | Master Minas Gerais, Brasil



Vendas no 1º Trimestre em Linha com anos anteriores

Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2T2019- 1T2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

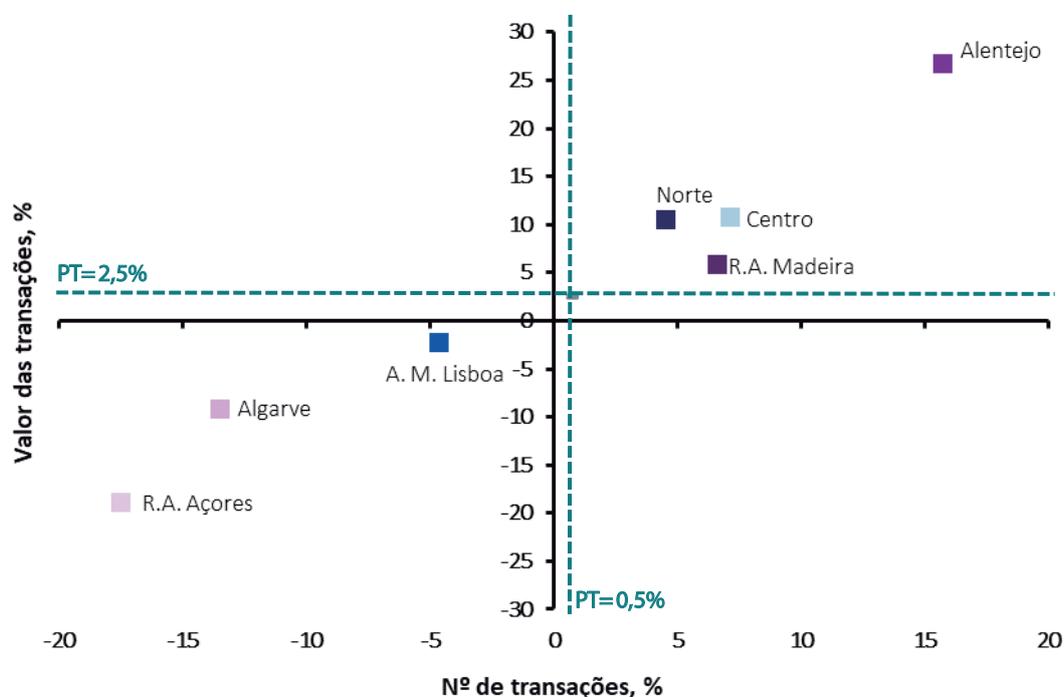
A Publicação pelo INE do nº e valor de vendas e do índice dos preços de habitação requer uma leitura mais cuidadosa que o habitual, uma vez que os períodos de referência para comparação foram diversamente afetados pela situação da pandemia. Janeiro e Fevereiro de 2021 evidenciaram reduções de 8,3% e 14,1%, respetivamente, no número de transações. Recorde-se que nestes dois meses foram introduzidas restrições à mobilidade, com o agravamento da pandemia e comparam com 2 meses de 2020 em que a pandemia estava apenas a iniciar o seu efeito.



Em Março, pelo contrário, as transações realizadas aumentaram aproximadamente 27,5% em termos homólogos, refletindo em grande medida um efeito de base devido à comparação incidir sobre março de 2020, mês já fortemente afetado pela pandemia COVID-19 e ainda a concretização de operações que tinham ficado fechadas mas não concretizadas nos primeiros dois meses de 2021.

Curiosamente, no trimestre o total de transações foi quase idêntico ao do ano anterior, mas com composição regional diversa. Enquanto que a AML e o Algarve tiveram quebras de -5% e -14% respectivamente, o Centro (+7%) e Alentejo (+16%) tiveram comportamento inverso, indiciando um reforço de interesse por zonas de menor concentração populacional. Nos últimos 4 trimestres, a zona do Alentejo registou sistematicamente um número de vendas trimestral muito semelhante ao do Algarve, quando em anos anteriores oscilava entre os 60 a 70%.

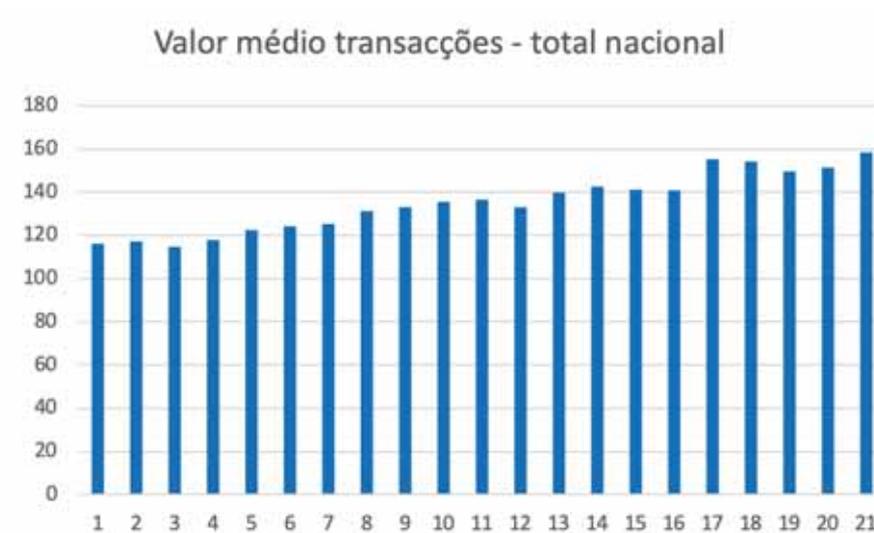
Taxa de variação anual do indicador do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 1º Trimestre



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



No que toca ao valor médio de transacções, e a nível nacional, o 1º trimestre retomou o crescimento interrompido nos últimos 2 trimestres de 2020, com o valor médio de transacção a subir para os 158 mil euros.



Já as perspectivas para o 2º trimestre apontam para uma subida expressiva do nº de transacções, com os números já publicadas pela Confidencial Imobiliário para os meses de Abril e Maio a apontarem para um possível novo recorde do número de transacções no 2º trimestre que, recorde-se, foi estabelecido no 4º trimestre de 2020 em 49.734 vendas de habitação.

Preços nos Usados em Lisboa voltam a acelerar no 2º trimestre

No que respeita aos preços, os valores do INE (cálculos anualizados terminados no 1º trimestre) apontam para um abrandamento do crescimento de preços (variação homologa agora próxima dos 5%) embora este se mantenha positivo em todas as regiões analisadas.



Índice de Preços da Habitação (*) e número de vendas de alojamentos

Período	Índices			Variação trimestral (%)			Variação homóloga (%)			Variação média (%)		
	Total Nacional	Existentes	Novos	Total Nacional	Exis- tentes	Novos	Total Nacional	Exis- tentes	Novos	Total Nacional	Exis- tentes	Novos
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
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
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
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
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

Já os dados mais instantâneos do SIR apontam para nova aceleração no 2º trimestre, especialmente sensível no mercado dos usados. No que toca aos novos, nota-se o efeito do aumento do peso de transacção em grandes empreendimentos fora das zonas mais valorizadas do centro, com a mudança do foco do centro histórico e do investimento para rendimento turístico para o mercado residencial doméstico.

Imobiliário saúda metas ambientais das novas diretivas europeias, mas pede cautela na transposição

O setor imobiliário concorda com as metas propostas, entre as quais se destaca a criação de «uma Europa climaticamente neutra até 2050», a «redução de pelo menos 55% na emissão de gases de efeitos de estufa até 2030» ou que 85% do parque edificado seja neutro em carbono até 2050. Queremos uma transformação radical dos edifícios na Europa», descreve Vasco Ferreira, Policy Officer da Comissão Europeia.



Entre as medidas em discussão mais relevantes para o setor imobiliário estão, por exemplo, a definição de requisitos mínimos de eficiência energética dos edifícios, a definição de renovação profunda de edifícios e o reforço dos certificados energéticos e a sua uniformização nos vários países europeus.



Trofa Saúde investe oito milhões na construção de um hospital num antigo Dolce Vita

Pandemia e aumento do comércio online acelera novos usos

No Vida Ovar, novo nome do centro comercial adquirido há um ano e controlado pelo empresário suazi Paul Friedlander, vai nascer a 18.ª unidade hospitalar do grupo português de saúde.

Este é um exemplo de como o imobiliário deve ser suficientemente flexível na adaptação dos usos às novas prioridades da sociedade.



1º Projecto de escritórios em “contra-ciclo”

O Alegria One reabilitará um edifício na esquina da Avenida da Liberdade com a Praça da Alegria, num investimento de 11 milhões de euros.

O projeto de escritórios terá 2.800 metros quadrados de área total de construção (1.300 para escritórios) e 7 pisos. Trata-se de uma das maiores operações de ocupação de escritórios dos últimos tempos, comprovando que o mercado de Lisboa continua a beneficiar de uma procura dinâmica



Depois de um período em que novos projetos se concentraram na reabilitação para habitação, este é um sinal de que a procura por edifícios de serviços em zonas prime continua vivo.