



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Agosto/Setembro 2021



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

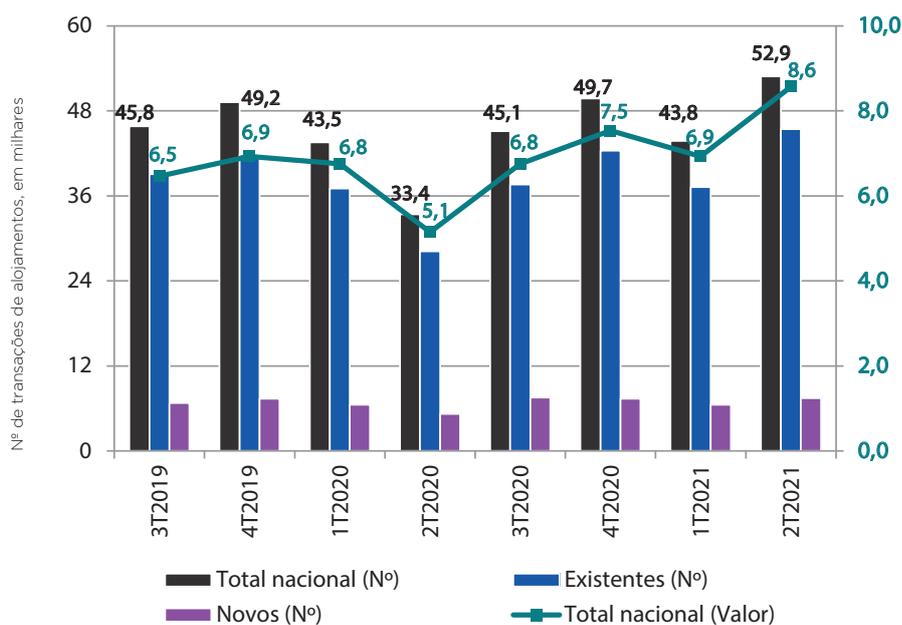


Mais um trimestre, mais um recorde..

Mais um trimestre, mais um recorde em número e valor das transações de alojamentos... e desta vez um máximo absoluto!

Entre abril e junho de 2021 foram transacionadas, em Portugal, 52 855 habitações, o que representa um aumento de 58% por comparação com idêntico período de 2020 e um aumento de +24% face a 2019. Na AML estes valores foram ligeiramente mais baixos (+49% vs 2020, +19% vs 2019) e, em valor, os aumentos face a 2019 ultrapassaram os 40%.

Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 3T2019-2T2021



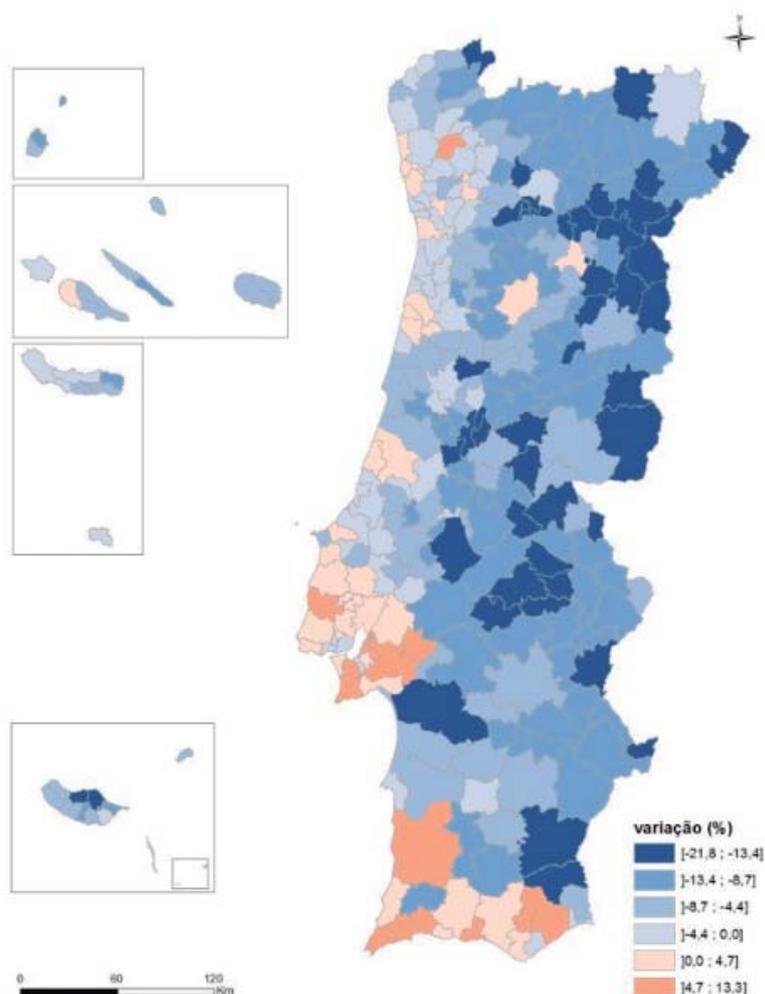
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Este aumento explosivo decorre em parte de algum adiamento de transações do 1º para o 2º trimestre, mas mais ainda da melhoria das perspectivas em termos sanitários, e à contínua expansão do crédito.



Apesar da diminuição da População, o total de agregados cresceu (mas não em Lisboa..)

Na última década Portugal acentua o padrão de litoralização e concentração da população junto da capital. O Algarve e a Área Metropolitana de Lisboa são as únicas regiões que registam um crescimento da população. Estes **movimentos migratórios explicam em parte que o decréscimo populacional não tenha um impacto uniforme na oferta/ procura de habitação mas tende sim a agravar o desajustamento entre oferta e procura.**

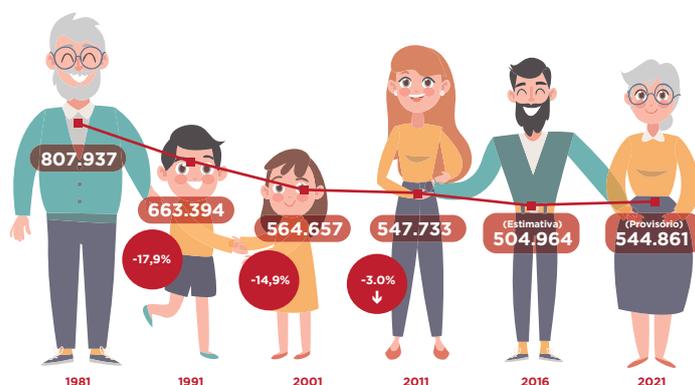




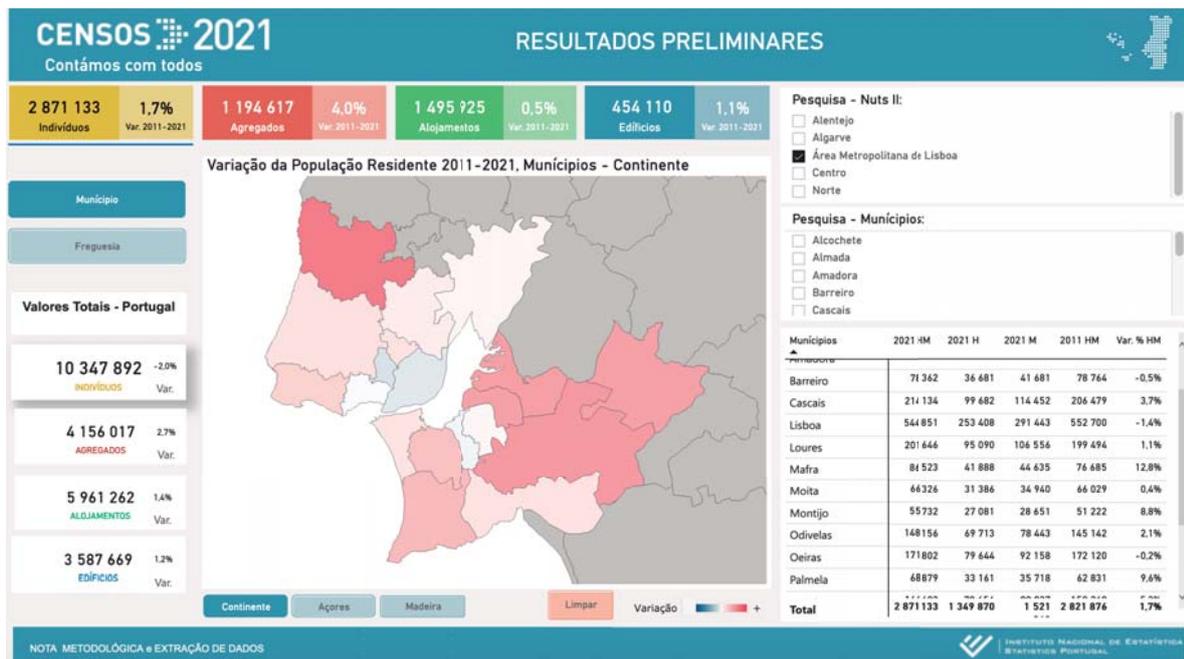
Municípios	População residente		Variação 2011-2021	
	2011	2021	Nº	%
Lisboa	552 700	544 851	-7 849	-1,4
Sintra	377 835	385 954	8 119	2,1
Vila Nova de Gaia	302 298	304 149	1 851	0,6
Porto	237 591	231 962	-5 629	-2,4
Cascais	206 479	214 134	7 655	3,7
Loures	199 494	201 646	2 152	1,1
Braga	181 494	193 333	11 839	6,5
Almada	174 030	177 400	3 370	1,9
Matosinhos	175 478	172 669	-2 809	-1,6
Oeiras	172 120	171 802	-318	-0,2

Em Lisboa, entre 2011 e 2021, a redução de residentes foi de cerca de 8.000 (muito abaixo do que o próprio INE previa em 2016 – 504.000 residentes e uma redução de 48.000) e a dos agregados familiares (representando a verdadeira procura de alojamento) de 3.600. Já o número de alojamentos reduziu-se em 7.000 (-2, 1%) mas está longe do valor de registos de alojamento local (>20.000 dos quais menos de 3.000 activos actualmente) o que confirma que grande parte destes resultou da recuperação de imóveis anteriormente devolutos, por um lado, e que possivelmente houve mesmo um aumento de residentes na 2ª metade da década.

Evolução da população residente no concelho de Lisboa entre Censos 1981 - 2011 e a estimativa para 2016, nº e taxa de variação



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 1981, 1991, 2001, 2011; e INE, Estimativas anuais da população residente, 2016



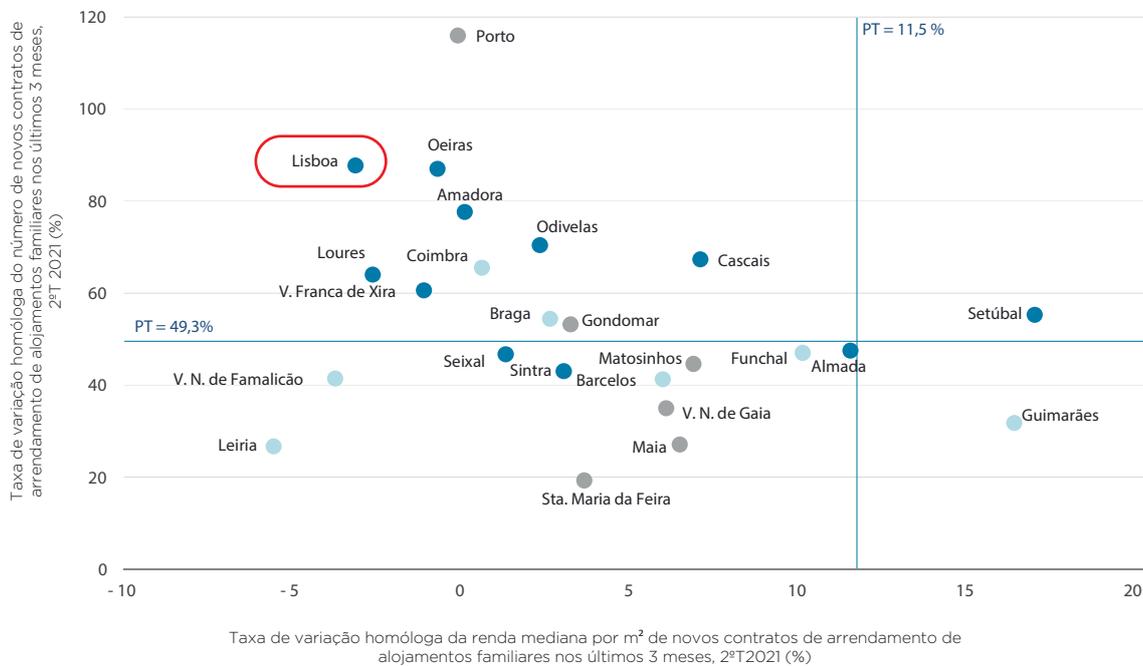
Arrendamento

No 2º trimestre de 2021, verificou-se um aumento do número de novos contratos de arrendamento, face ao período homólogo, nos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes.

Deste conjunto, são de destacar os municípios, Porto (+115,9%), Lisboa (+87,7%) e Oeiras (+87,0%), com as maiores taxas homólogas, mas que apresentaram simultaneamente uma diminuição da renda mediana (-0,2%, -3,2% e -0,8%, respetivamente). **A cidade de Lisboa voltou a apresentar pelo 3º trimestre uma variação homóloga negativa mas em menor percentagem, o que indica que o mercado caminha para uma normalização.** Face ao comportamento inverso dos preços de venda **atingiram-se novos patamares mínimos nas yields**, que caminham agora decididamente para os 3% nas zonas mais centrais da cidade.



Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e Municípios com mais de 100 mil habitantes no 2ºT 2021



Municípios com mais de 100 mil habitantes:

- Área Metropolitana de Lisboa
- Área Metropolitana do Porto
- Outras NUTS III