infosiimgroup

www.siimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Novembro & Dezembro 2021

RE/MAX siimgroup

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

Conjuntura

Em termos internacionais vivemos uma conjuntura com bastantes incertezas (Nova variante do SARS/Covid19; inflacção em máximos das última décadas por todo o Globo; perspectivas de inversão do ciclo de taxas de juro, com diversos avisos do FED (Federal Reserve, equivalente ao Banco Central Europeu nos E.U.A.) ; Face ao aumento da inflacção prevê-se redução de compras e aumento de taxas directoras já em 2022.

Vive-se um pouco em estado de alerta com a primeira situação confirmada de "default" de grande promotor imobiliário na China. Depois de já por 3 vezes a empresa ter falhado no pagamento de juros da sua dívida conseguindo fazê-lo nos 30 dias seguintes, o incumprimento numa emissão em dólares levou a uma das empresas de rating a colocá-la em situação de "restricted default" colocando pressão adicional na obrigação de uma restruturação da dívida total estimada em cerca de 300 mil milhões (maioritariamente detida por investidores domésticos).

Este evento coloca em alerta a situação de outros promotores de grande dimensão numa economia em que o imobiliário representa uma fatia importante. De momento as autoridades chinesas declararam que o problema deveria ser resolvido pelos mecanismos de Mercado, mas este por sua vez aguarda que haja algum suporte das mesmas....

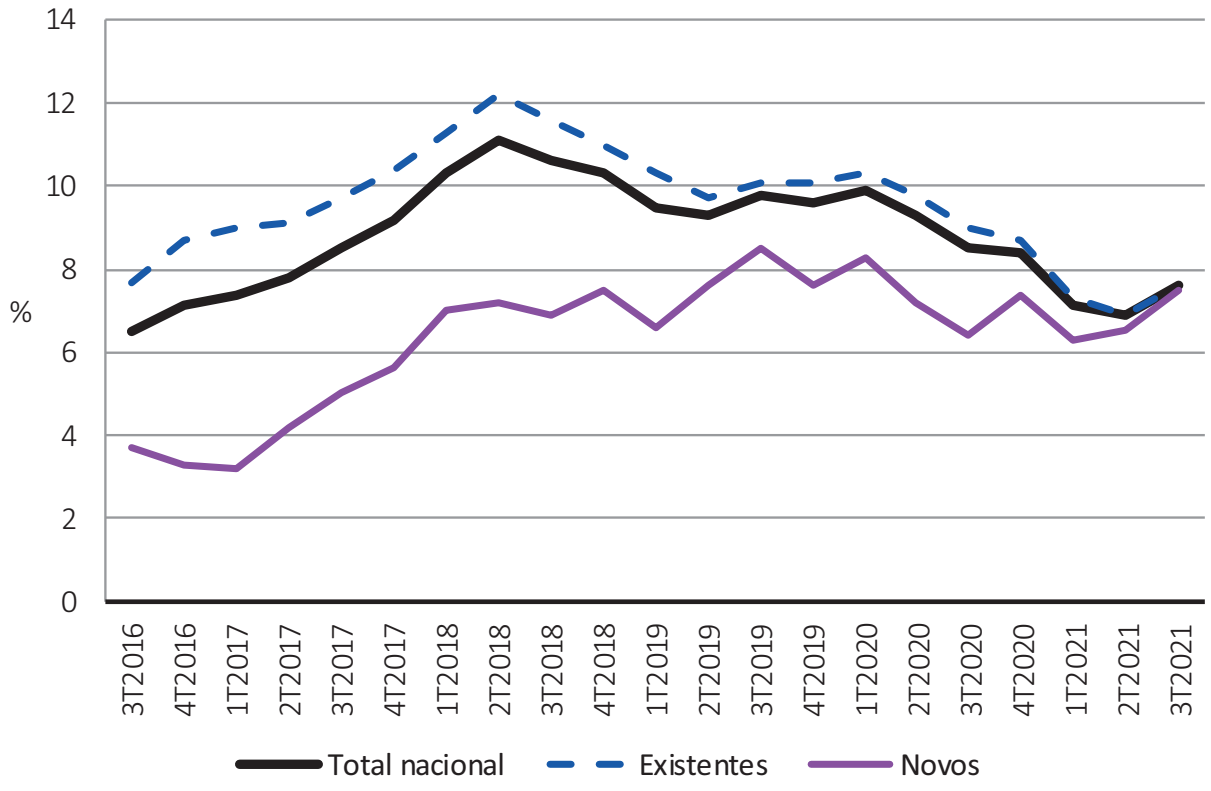
Não obstante, de cada vez que um destes fatores tem implicado uma queda nos mercados, e assim que o choque é incorporado nas expectativas, volta a assistir-se a uma subida de preços (mercado de acções, petróleo, etc.).

O imobiliário, pelas suas características de menor transparência de preços e iliquidez, não chega a demonstrar estas flutuações de muito curto prazo e continua a ser conduzido pela alteração de preferências de procura e pela abundância de liquidez no mercado, que opera do lado da procura pela facilidade/custo do crédito e, por outro lado, pelo da oferta, com a disponibilidade de capitais para o lançamento e promoção de imóveis.

Transacções e Variação de Preços Imobiliários em 2021

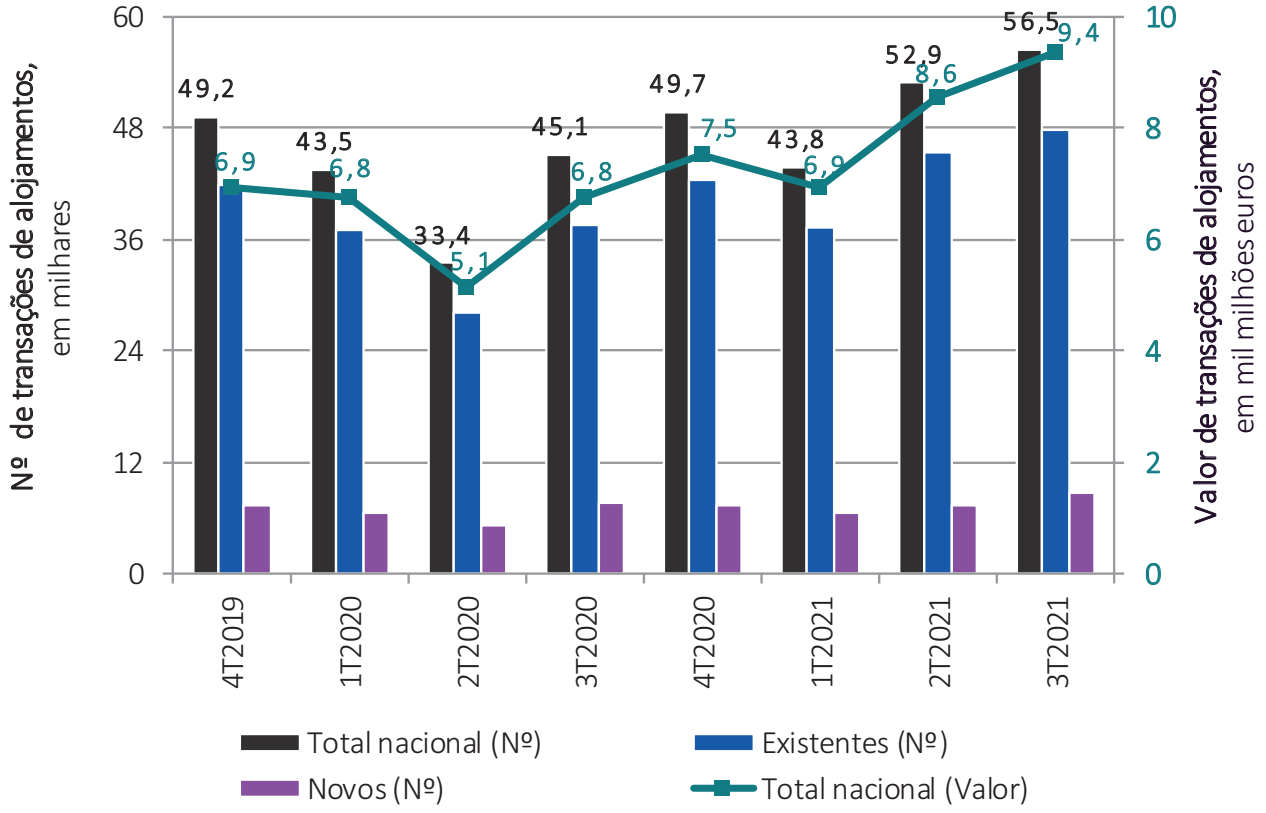
O relatório do INE publicado a 23 de Dezembro relativo ao número de transacções e variação de preços até ao 3º trimestre, confirmou novos máximos em todos os indicadores com o índice de preços a regressar a valores próximos dos 10% e variações da ordem dos 15% e 25% respetivamente, em número e valor face ao trimestre homólogo.

Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação média, 3T2016-3T2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 4T2019-3T2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Para o último trimestre do ano, o SIR* aponta para uma quebra no ritmo de imóveis novos na cidade de Lisboa e contínua pressão dos preços no segmento de usados. Já na Zona de Oeiras/ Miraflores onde se antecipa o maior aumento percentual de oferta em promoção nos próximos tempos. O mercado continua muito dinâmico, com a nova oferta a encontrar resposta do mercado doméstico, dada a diferença de preços da zona (que se reduziu no último ano) em relação ao centro de Lisboa.

A conjuntura de aumento de preços das matérias-primas, a falta de mão de obra e a dinâmica de vendas faz com que os preços das vendas "em planta" possam ser rapidamente revistos em alta assim que esteja assegurada uma percentagem significativa da oferta disponível.

Fisco recua na tributação das mais-valias

Após algumas decisões em tribunal, a Autoridade Tributária decidiu que, enquanto a lei não for mudada, as mais-valias imobiliárias de emigrantes ou outros não residentes deverão ser tributadas apenas em 50% do valor. A taxa liberatória mantém-se em 28%.

Desconfiança dos proprietários no arrendamento agrava-se

O Barómetro "Confiança dos proprietários" da ALP (Associação Lisbonense de Proprietários) revela que quase 73% dos seus inquiridos afirma não ter confiança na evolução deste setor, a percentagem mais elevada desde que o barómetro é realizado.

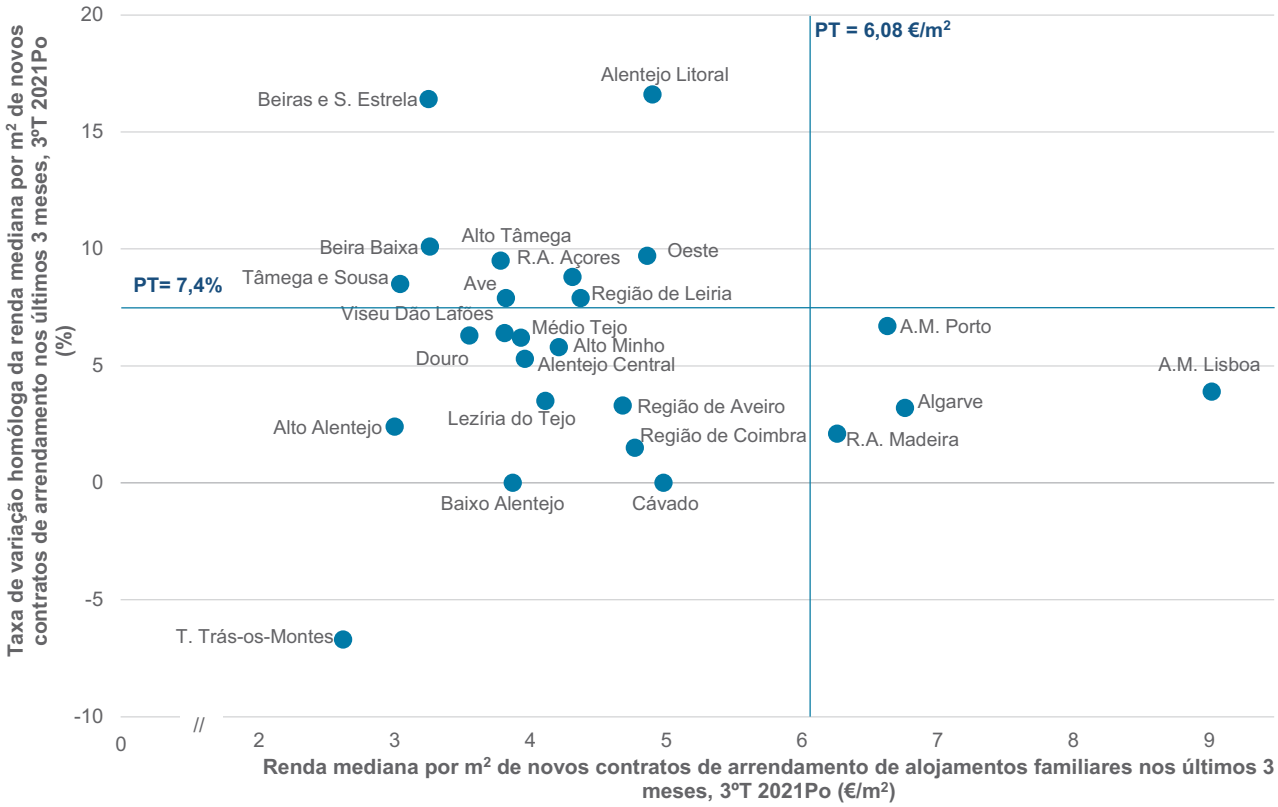
Entre os maiores receios dos proprietários com a chegada do novo ciclo político estão o aumento da carga fiscal (com 73,5% das respostas), o aumento da morosidade da justiça (38,5%) e o regresso ao congelamento das rendas, com um terço - ou 33,6% das respostas.

95% dos inquiridos não confia nos programas de arrendamento acessível do Governo ou das autarquias. Os proprietários registaram uma descida do incumprimento das rendas, depois do pico de 60% de outubro de 2020.

O relatório do INE relativo ao arrendamento confirma um regresso a variações positivas na maior parte das regiões analisadas.

Transacções e preços do arrendamento em 2021

Renda mediana por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, e taxa de variação homóloga correspondente por NUTS III e Portugal no 3ºT 2021 Po



Nota: Po dados provisórios

O número de novos contratos mantém-se estável. São assinados cerca de 90.000 contratos ano em Portugal. Destes, cerca de 1/3 (29.000) são na AML (10.000 em Lisboa). A mediana das rendas em Lisboa encontra-se agora perto dos 11,5 euros.

Dados apurados no CENSOS 2021 relativa à estrutura de preços do mercado de arrendamento revelam algumas curiosidades:

Localização geográfica	Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por Localização geográfica e Escalão do valor mensal de renda da habitação; Decenal (1)				
	Período de referência dos dados: 2021				
	Escalão do valor mensal de renda da habitação				
	Total	até 399,99€	400 a 649,99€	650 a 999,99€	1000 ou mais €
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	922921	650714	194055	57707	20 445
Área Metropolitana de Lisboa	348033	200202	91544	40325	15962
Lisboa	102322	50354	22443	19729	9 796
Portugal		71%	21%	6%	2%
Área Metropolitana de Lisboa		58%	26%	12%	5%
Lisboa		49%	22%	19%	10%

Em Lisboa existem cerca de 100.000 arrendamentos. Destes, 50% são ainda abaixo dos 400 euros (rendas antigas, não actualizáveis) e apenas 30% são acima dos 650 euros e dentro destes, apenas 10% do mercado são rendas acima dos 1.000 euros...

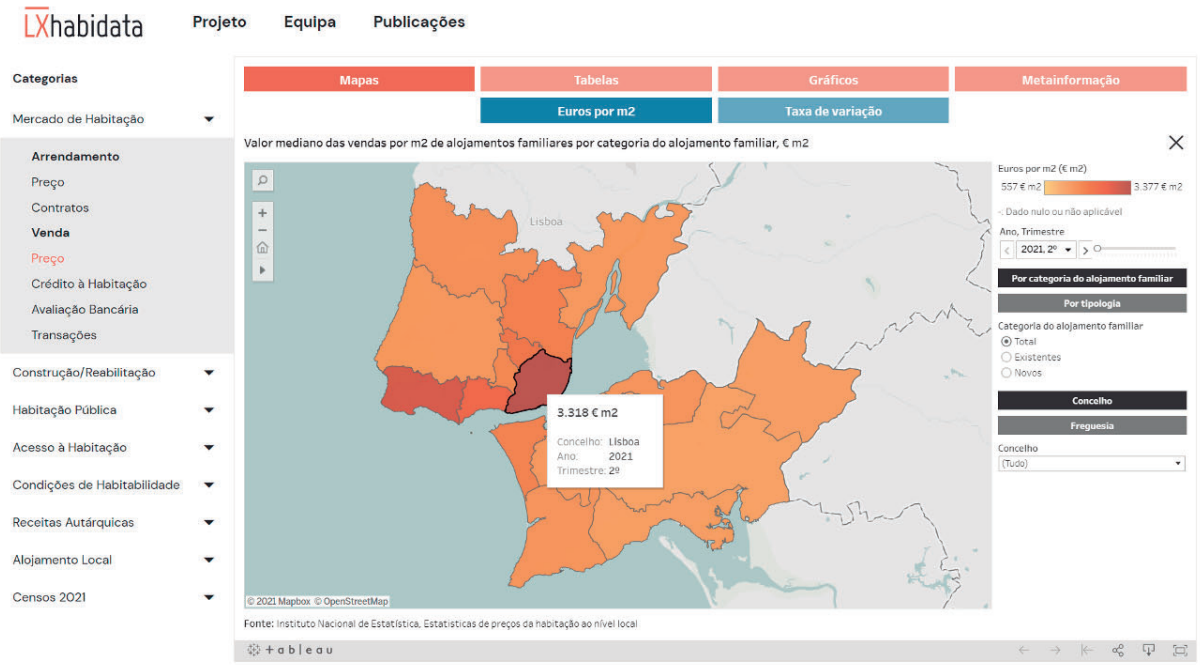
Prata Riverside Village em comercialização

A VIC Properties já começou a comercialização dos 107 apartamentos do edifício Square, no centro do Prata Riverside Village, na zona de Marvila, em Lisboa.

O edifício Square tem 68 apartamentos entre o T0 e o T3+1, com preços a partir dos 380.000 euros.

Em construção está atualmente o edifício West, a concluir no 1º trimestre de 2022, composto por mais 107 apartamentos, 85% comercializados. O edifício Urban, a concluir até ao final do próximo ano, tem 30% dos 65 apartamentos vendidos. Em breve, arranca a construção dos 56 apartamentos do edifício Park.

Transacções e preços do arrendamento em 2021

Num trabalho do ISCTE e reunindo informação vária coligida pelo INE num formato mais amigável para o utilizador, esta plataforma reúne informação sobre stock de imóveis, número de transações, preços (venda e arrendamento), crédito, arrendamento acessível disponível, alojamento local, para além de outros indicadores.

Disponível em : https://lxhabidata.iscte-iul.pt/