



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Julho & Agosto 2022



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



Enquadramento Macroeconómico

O Produto Interno Bruto (PIB), em termos reais, registou uma variação homóloga de 6,9% no 2º trimestre de 2022 (11,8% no trimestre anterior). Note-se que a evolução, em termos homólogos, reflecte em parte um efeito de base, dado que **no 1º trimestre de 2021 estiveram em vigor várias medidas de combate à pandemia, que condicionaram a actividade económica.**

No 2º trimestre, os preços implícitos nos fluxos de comércio internacional aumentaram significativamente, tendo-se registado uma maior aceleração nas exportações devido às componentes de serviços, por via da forte retoma do Turismo. Do lado das importações pesam a factura energética, com o forte aumento do preço dos derivados de Petróleo e Gás Natural, num ano em que a seca condiciona a produção de energia hídrica.

Indicadores Macroeconómicos de Portugal	Dados efetivos			2023 (Previsões para a Economia Portuguesa)				
	2020	2021	2022 1º Trim.	FMI	OCDE	CE	BP	MF
	INE/BP	INE/BP	INE/BP	jun/22	jun/22	mai/22	jun/22	mar/22
PIB	-8,4%	4,9%	11,9%	1,9%	1,7%	2,7%	2,6%	3,3%
Consumo Privado	-7,1%	4,5%	12,6%	2,0%	0,5%	2,3%	1,2%	2,1%
Consumo Público	0,4%	4,1%	4,8%	1,2%	0,9%	1,3%	-0,9%	0,9%
Formação Bruta de Capital Fixo	-2,7%	6,5%	5,8%	1,3%	5,1%	5,2%	7,6%	6,7%
Exportações de Bens e Serviços	-18,6%	13,1%	18,3%	2,5%	3,2%	4,1%	5,8%	5,2%
Importações de Bens e Serviços	-12,1%	13,1%	13,1%	2,0%	2,6%	4,1%	4,5%	4,1%

Vendas de Habitação abrandam, mas preços não!

Embora os números oficiais do volume de vendas de habitação do 2º trimestre, só sejam publicados em 22 de Setembro, **já são claros os indicadores provisórios de uma menor dinâmica no total de Vendas em Lisboa e também, com menor expressão, na AML.** Esta diminuição não se deve a quebra na procura, antes reflecte a diminuição sensível da oferta (e vendas) de habitação nova e, já nos últimos meses, também uma menor disponibilidade de habitação usada.



Note-se que a base de comparação com 2021, é dificultada por um 1º trimestre ainda afectado pelos confinamentos, e 3 trimestres de extraordinário crescimento do nº de vendas. De qualquer forma, projecta-se que os valores, em volume, continuem acima dos de 2019 (último ano “normal”). Por via do aumento dos preços, esta variação é ainda superior em valor, com crescimentos nos últimos trimestres de 20 a 30% em relação ao pré COVID.

Período	PORTUGAL		Área Metropolitana de Lisboa	
	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº
1T2019	5 261 090	36 954	2 373 597	12 631
2T2019	5 414 806	36 681	2 454 345	12 419
3T2019	5 800 028	39 554	2 578 065	12 819
4T2019	6 136 268	41 676	2 721 914	13 674
1T2020	5 785 538	36 399	2 624 921	12 287
2T2020	4 125 502	26 379	1 809 754	8 630
3T2020	5 427 603	35 596	2 221 756	10 527
4T2020	6 098 441	39 139	2 560 729	11 942
1T2021	5 595 240	34 614	2 420 153	11 018
2T2021	6 933 006	41 736	3 011 748	12 971
3T2021	7 345 978	43 447	3 070 490	13 073
4T2021	8 225 207	45 885	3 459 817	13 952
1T2022	8 081 797	43 544	3 398 060	13 464

Com a rarefacção da oferta e manutenção da procura, os preços continuam sob pressão. Na habitação usada, os preços médios e medianos continuam em alta (11,3% a nível Nacional no período terminado no 1º trimestre) e nos projectos em fase avançada de construção, assiste-se a revisão das tabelas na ordem dos 10% a 15%.

Em alguns Concelhos ao redor de Lisboa, as vendas de projectos lançados em 2022 continuam muito altas (Oeiras 72%; Barreiro e Seixal > 80%) e, mesmo em Lisboa chegam próximo dos 50% (Dados Confidencial Imobiliário-Dossier Pipeline Imobiliário).

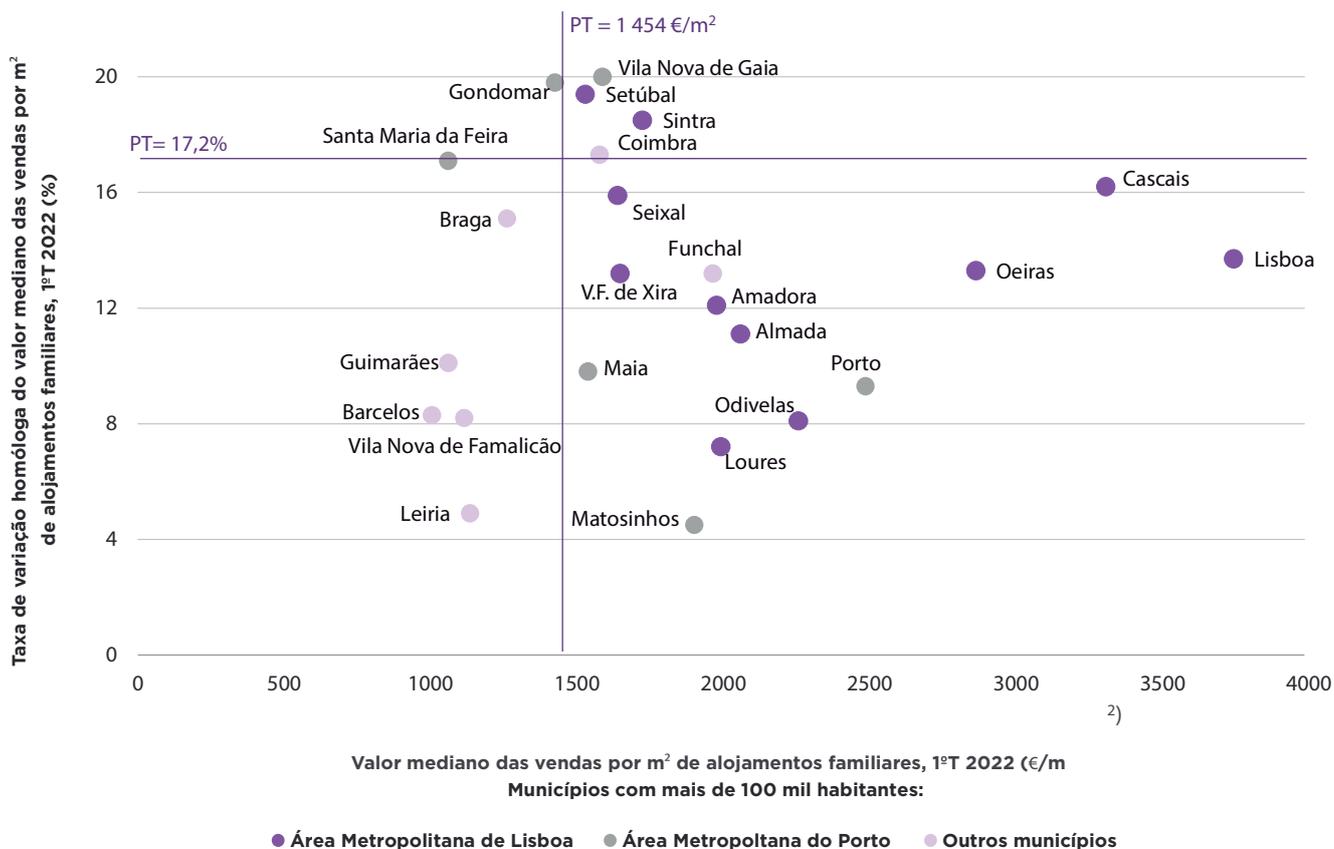


Quanto à influência das **compras de não residentes**, esta mantém-se **importante nos segmentos mais altos e em determinadas zonas geográficas, mas reduzido** (embora em crescimento, principalmente em valor, ao longo dos últimos trimestres) em termos totais, de acordo com o INE.

Entre Janeiro e Março de 2022, **2 556 transacções envolveram compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional, dos quais 1 435 corresponderam à União Europeia e 1 121 aos Restantes Países**. Estas transacções corresponderam a 5,9% do total de alojamentos transaccionados (3,3% relativos à União Europeia e 2,6% aos Restantes Países). No trimestre em análise, a categoria **Restantes Países** evidenciou um crescimento de 79,1% face a idêntico período de 2021, sendo que as transacções com compradores com domicílio fiscal na **União Europeia**, aumentaram 72,3%, ambos os casos acima dos compradores do **Território Nacional** (23,6%).

Período	Domicílio fiscal do comprador							
	TOTAL		Território Nacional		União Europeia		Restantes países	
	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº
1T2019	5 261 090	36 954	4 687 770	34 814	386 324	1 554	186 996	586
2T2019	5 414 806	36 681	4 829 218	34 524	366 516	1 554	219 072	603
3T2019	5 800 028	39 554	5 224 456	37 303	382 608	1 640	192 964	611
4T2019	6 136 268	41 676	5 523 805	39 413	369 930	1 594	242 533	669
1T2020	5 785 538	36 399	5 174 346	34 347	313 328	1 307	297 864	745
2T2020	4 125 502	26 379	3 787 735	25 209	159 241	654	178 526	516
3T2020	5 427 603	35 596	4 862 139	33 620	337 856	1 311	227 608	665
4T2020	6 098 441	39 139	5 504 167	37 083	338 217	1 359	256 057	697
1T2021	5 595 240	34 614	5 164 353	33 155	208 215	833	222 672	626
2T2021	6 933 006	41 736	6 385 013	40 023	245 002	960	302 991	753
3T2021	7 345 978	43 447	6 574 757	40 989	318 638	1 316	452 583	1 142
4T2021	8 225 207	45 885	7 088 832	42 592	374 368	1 448	762 007	1 845
1T2022	8 081 797	43 544	7 237 374	40 988	379 725	1 435	464 698	1 121

Em termos regionais e após um período em que Lisboa valorizou bem menos que outras cidades, no 1º trimestre voltou a aproximar-se da média.



Preços no Mercado de Arrendamento, recuperam e mercado do Alojamento Local pode pressionar

Ainda que o índice de rendas do Confidencial Imobiliário para Lisboa demonstre uma recuperação de cerca de 2/3 em relação aos máximos de final de 2019, esta pode ainda estar subavaliada, devido ao stock de imóveis em alojamento local que transitaram do mesmo para o arrendamento tradicional em 2020, pressionando em baixa, os valores de arrendamento nessas zonas.

Com o retomar das vendas de AL nos últimos meses, a Zona Histórica poderá voltar a dar um contributo positivo para o índice agregado. Nas zonas tradicionais de arrendamento de longa duração, os valores estão já ao nível, senão acima, de 2019.



Volumes de investimento Imóveis não habitacionais aceleram

Depois de uma quebra de 30% em 2021 para 2.200 milhões de Euros (em parte pelo adiamento de algumas transacções de maior dimensão), este mercado mostra sinais de recuperação em 2022, com grandes operações de escritórios e com os segmentos de logística e student living muito dinâmicos.

Para 2022 é estimado um pipeline superior a 400 milhões de euros, para estes investimentos “alternativos”, destacando-se a venda de algumas plataformas de residências de estudantes, como é o caso da Smart Studios, já confirmada, assim como a transacção de residências sénior em desenvolvimento.

