



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Março 2022



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



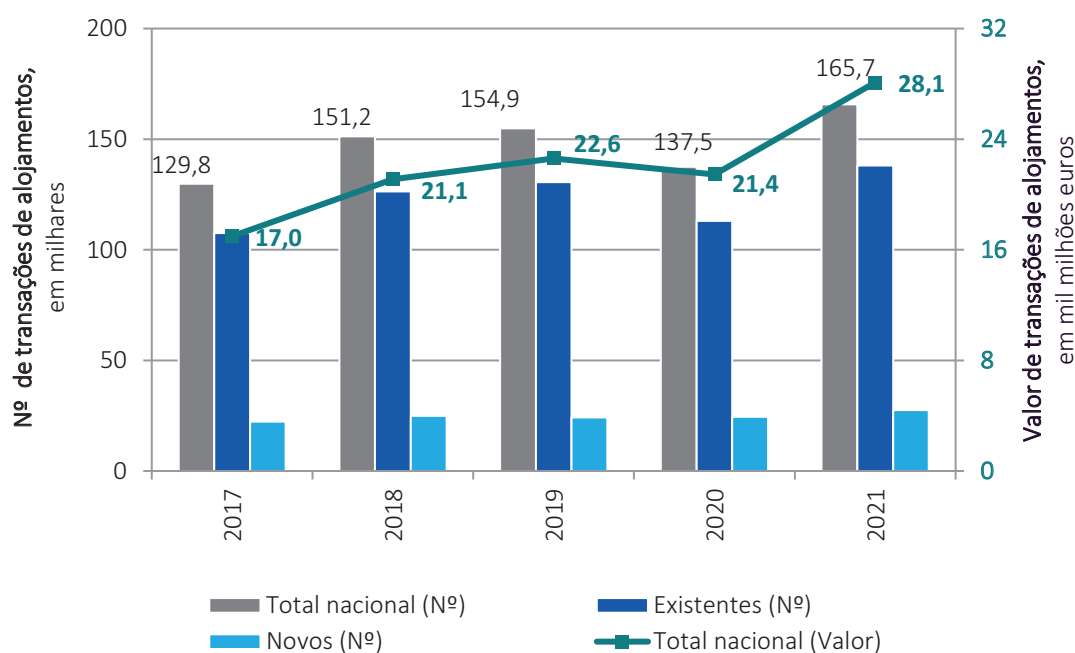
Transações de habitação por sectores institucionais em Portugal

Foram publicados novos indicadores de número e valor das transações de habitações, com desagregação por setor institucional do comprador (famílias e restantes setores) e domicílio fiscal do comprador (Território Nacional, União Europeia e Restantes Países). Refira-se que a informação adicional prestada ao INE permitiu a eliminação de registos redundantes de declarações de liquidação de IMT, **determinando uma revisão em baixa do número e valor total das transações de habitações.**

A revisão que é reflectida desde o início da publicação dos dados (2009) significou uma queda de 12% a 16% (20% a 22% nos anos de 2020 e 2021) do nº e valor das transações a nível nacional e de 15 a 20% (23% a 28% respectivamente) na AML.

Já com os novos critérios, no ano de 2021 transacionaram-se 165 682 habitações, o que representa um aumento de 20,5% relativamente a 2020. O valor dos alojamentos transacionados em 2021 ascendeu a 28,1 mil milhões de euros, mais 31,1% que em 2020.

Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2017-2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

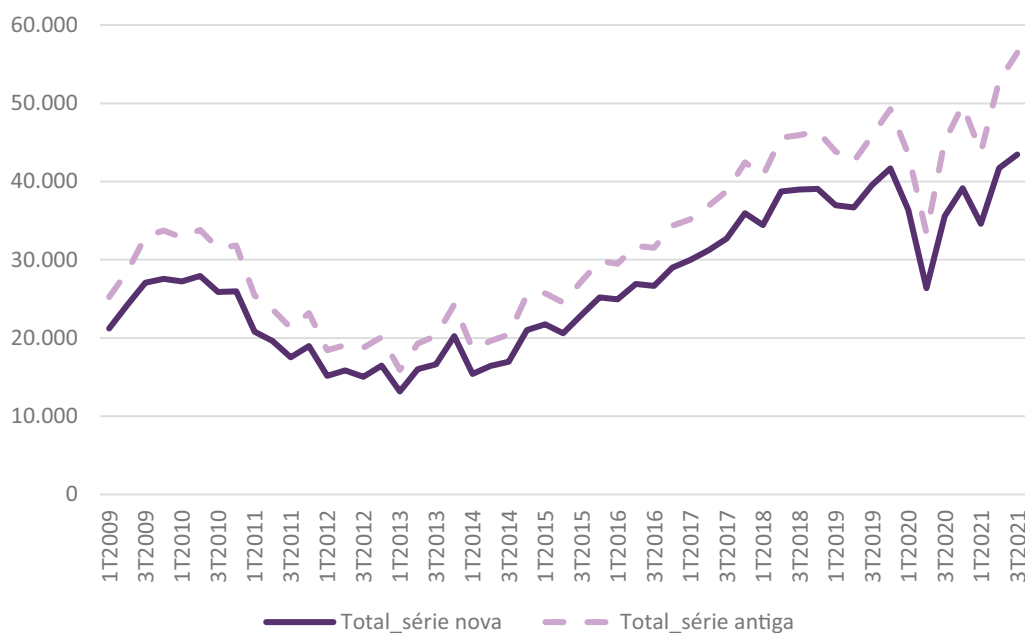


Os primeiros meses de 2022 apontam para uma **quebra de transacções** mas com aceleração da **subida de preços**. Enquanto que a subida de preços vem a ser uma tendência que vem desde o início do último trimestre de 2021, ainda é cedo para avaliar a quebra de transacções, já que o padrão sazonal das vendas trimestrais tem vindo a sofrer alterações nos últimos anos, com reforço do 2º semestre e especialmente último trimestre do ano (em contraste o número de vendas do primeiro trimestre mantém-se praticamente inalterado há 3 anos, também por efeitos COVID).

Dado a série ter sofrido uma correcção maior nos últimos 2 anos, o ano de 2021 mostra agora uma variação muito mais contida em relação ao biénio 2018-2019.

As habitações transacionadas no último trimestre de 2021 totalizaram 8,2 mil milhões de euros, traduzindo-se num aumento homólogo de 34,9%.

Indicador do número de transacções de alojamentos, Total nacional, 1T2009-3T2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

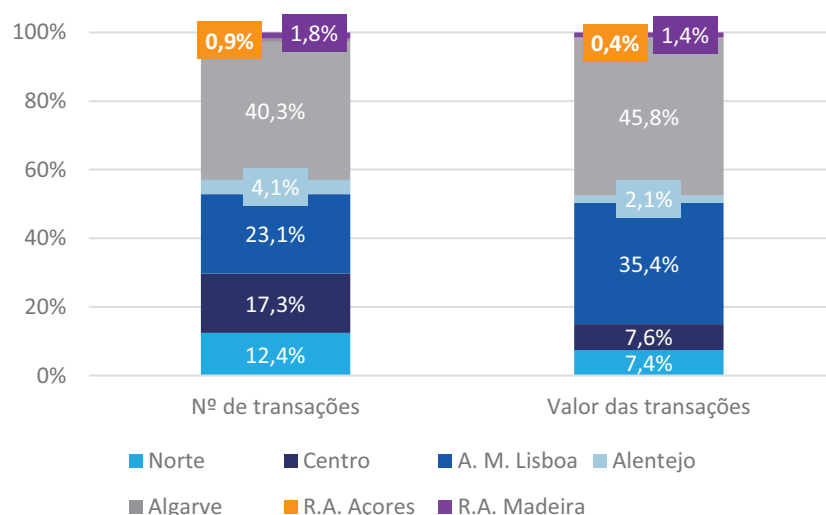
Em 2021, as transacções de habitações cujo comprador pertencia ao setor institucional das **Famílias**, representaram **85,6% e 85,7%**, respetivamente, em número e valor total das transacções registadas.



No período compreendido entre 2019 e 2021, o valor das vendas de habitações cujo **comprador apresentava o Território Nacional como domicílio fiscal** atingiu 64,8 mil milhões de euros (**89,8%** do total). A **União Europeia** e os **Restantes Países**, enquanto domicílios fiscais dos compradores, registaram montantes semelhantes, **3,8 mil milhões de euros e 3,5 mil milhões de euros**, pela mesma ordem. Das três categorias mencionadas, a União Europeia foi a única a registar uma redução no número de transações relativamente ao ano anterior: -1,6%, visto que as transações envolvendo compradores com domicílio fiscal no Território Nacional e nos **Restantes Países**, cresceram 20,3% e **66,5%**, pela mesma ordem. 24 988 transações, transacionadas por 7,3 mil milhões de euros, envolveram compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional.

Em 2021 notou-se uma forte aceleração dos investimentos dos não residentes extra União Europeia no 2º Semestre e especialmente no último trimestre, provavelmente ligada à alteração do regime dos Golden Visa em 2022. Dos 1740 mil milhões de Euros, 741 milhões foram só no 4º trimestre. É também interessante cruzar os 1,7 MM investidos em 2021 com os dados divulgados dos Restantes Países recentemente pela **Confidencial Imobiliário** relativamente aos investimentos na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lisboa, (923 Milhões de € investidos em 2021 vs 756 Milhões de € por compradores não residentes, dos quais da União Europeia apenas os Franceses têm um peso significativo). Podemos estimar assim que só a **ARU de Lisboa representa cerca de 50% do investimento total de não residentes**. O grande destaque vai para o significativo **aumento dos compradores dos EUA (quadruplicaram o investimento na ARU vs 2021 passando a ser os maiores investidores com €104 M) e do Reino Unido (duplicaram para € 71M sendo agora os 4ºs)**. Este **aumento do interesse dos Não Residentes** levou o valor destes a novos máximos na Área Metropolitana de Lisboa (AML), aproximando-se daquele que é tradicionalmente o mercado com maior peso de estrangeiros - o Algarve - pese embora que o investimento estrangeiro na AML represente apenas 8% do total investido contra 38% no Algarve.

Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos cujo comprador possua um domicílio fiscal fora do Território Nacional, por NUTS II, Acumulado 2019-2021

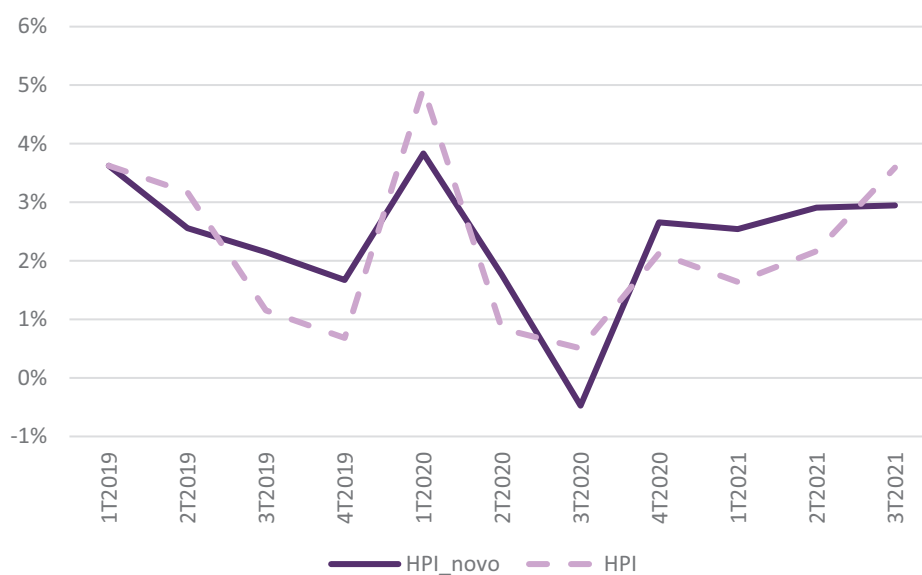




Índice de Preços da Habitação (IPHab) com variação média anual de 9,4% a nível nacional

A disponibilização de informação adicional por parte da Autoridade Tributária (AT) permitiu apurar um novo índice, para o período 2T2019-3T2021, exclusivamente considerando as compras efetuadas pelas famílias. Aqui, no entanto, as alterações da leitura não foram significativas.

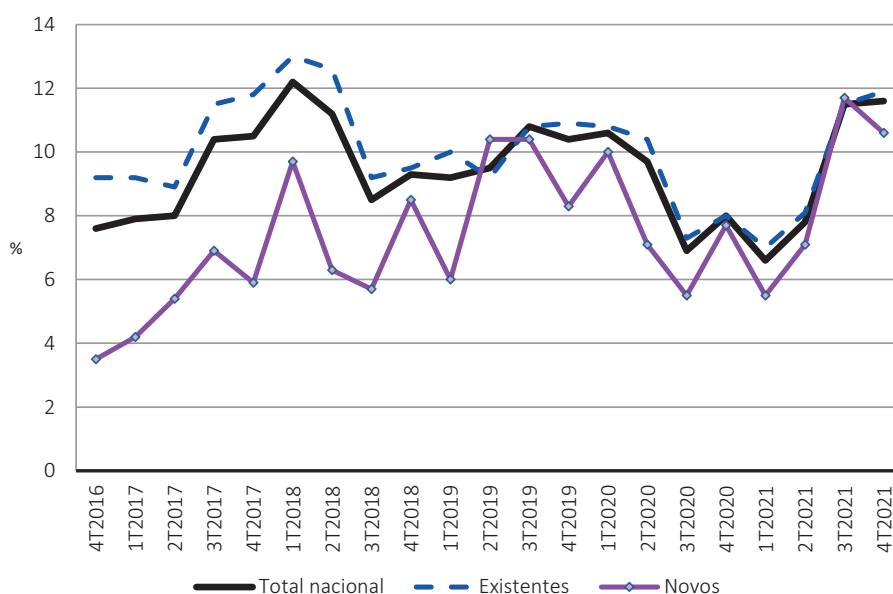
Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação trimestral, 1T2019-3T2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Desde o final de 2017 que o índice apresenta variações anuais médias positivas entre os 8% e 11%.

Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 4T2016-4T2021

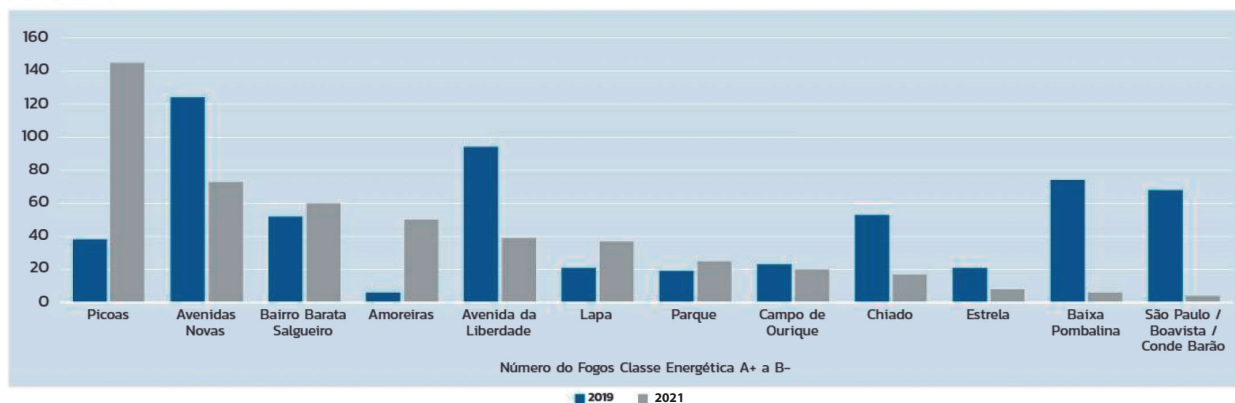


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



Fazendo referência ao estudo sobre a cidade de Lisboa da Confidential Imobiliário e analisando o **comportamento dos preços na cidade de Lisboa**, e como já salientámos em anteriores números, os **valores médios por freguesia têm sido dominados pela variação do número em oferta** (e logo transacção, dada a grande percentagem vendida ainda em planta) **de imóveis novos**. A deslocação da oferta de imóveis novos para a 2ª coroa da cidade (construção nova e não mais reabilitação) pesa muito no cálculo do valor médio dado que o **prémio do novo vs usado continua a ultrapassar os 50%**.

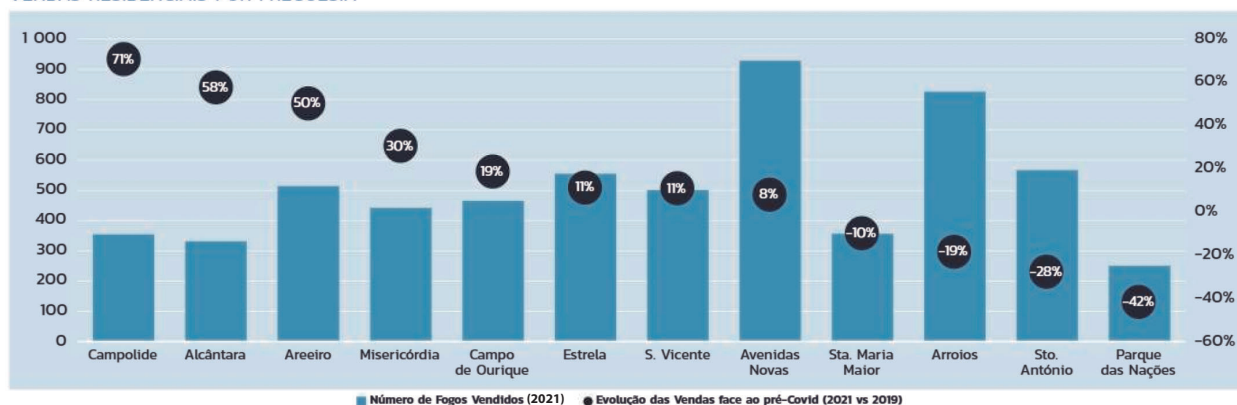
TRANSAÇÕES DE HABITAÇÃO NOVA
POR BAIRRO



FONTE SIR - REABILITAÇÃO URBANA

Estima-se que em Lisboa se tenham vendido cerca de 11.000 fogos com os novos a representarem 20% do total.

LISBOA
VENDAS RESIDENCIAIS POR FREGUESIA



FONTE SIR-SISTEMA DE INFORMAÇÃO RESIDENCIAL

Alargando a análise aos concelhos próximos de Lisboa com maior valorização, (Cascais e Oeiras) também aqui a dinâmica de preços médios reflecte, na sua maior parte, deslocações ou de âmbito regional (proximidade ou não de zonas premium/ próximo do mar) ou de novos vs usados. Em Oeiras assiste-se a uma segunda onda de construção nova na zona de Miraflores (UF Algés e Linda-a-Velha) com preços com um prémio por vezes superior 60% ao valor médio de oferta nos usados e a aproximarem-se dos da zona Norte de Lisboa (4.500€/m² a 5.000 €/m²)



Mercado de Arrendamento

Nº de contratos sobe, valor das rendas recupera (em Lisboa ainda pouco...)

- Foram assinados 23.394 contratos no 4º trimestre (+6,2%) dos quais cerca de 7.948 na AML e 2.651 em Lisboa

Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos municípios com mais de 100 mil habitantes e nos 3ºT 2021 e 4ºT 2021

