

Os números do Mercado Imobiliário Residencial em 2017



A AECOPS divulga a sua análise do comportamento do mercado imobiliário residencial em 2017, detalhando a evolução das vendas de alojamentos novos e em segunda mão e a distribuição e dinâmicas regionais do mercado imobiliário

Lisboa, 20 de abril de 2018

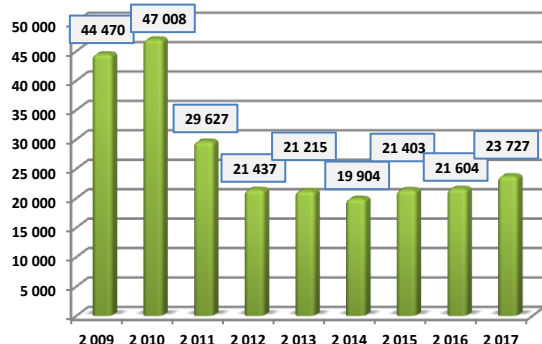
Recuperação no Mercado Residencial Novo

Em 2017 foram transacionados em Portugal 23,7 mil alojamentos novos no montante de 3,8 mil milhões de euros, com o valor médio por transação a atingir os 162 mil euros.

Os números revelam uma sensível recuperação nas vendas de alojamentos novos no mercado imobiliário face ao ano anterior, com um acréscimo de 10,0% em número e um aumento de 14,0% no valor total das transações. Estas evoluções traduzem-se numa variação positiva do preço médio de venda dos alojamentos novos, de 157 mil euros para 162 mil euros por fogo (+3,6%). Ainda assim, comparando as vendas observadas em 2017 com as de 2010, constata-se uma acentuada quebra no volume de transações, correspondendo a aproximadamente menos 23,3 mil casas vendidas e a uma redução de 46% em valor, equivalente a -3,3 mil milhões de euros.

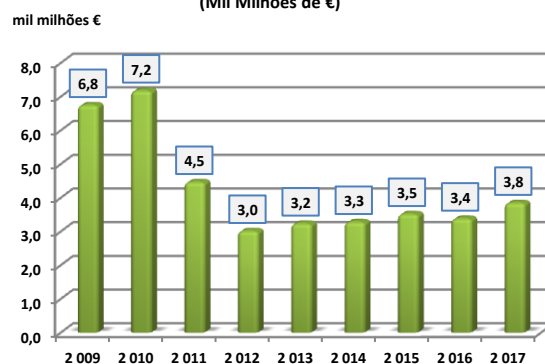
Face a 2010, o preço médio de venda por fogo aumentou cerca de 6,2%.

Evolução do Número de Alojamentos Novos Vendidos



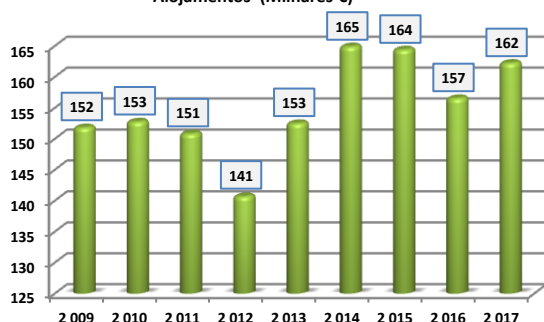
Fonte: INE

Evolução do Valor de Venda dos Alojamentos Novos
(Mil Milhões de €)



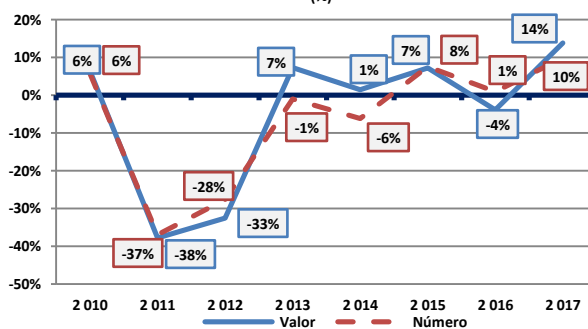
Radiografia do Mercado Imobiliário Residencial Novo

Evolução do Valor Médio de Venda dos Novos
Alojamentos (Milhares €)



Fonte: INE

Evolução das Vendas dos Alojamentos Novos em Valor e Número
(%)



Em síntese, após uma quase estagnação que se observava no mercado residencial novo desde 2012, assistiu-se a uma sensível recuperação em 2017 no número de fogos vendidos (+10%) acompanhada de um aumento nos valores de venda, (+3,6%) face ao ano anterior. Ainda assim, o nível de transações manteve-se baixo quando comparado com anos recentes (2009-2011), perspetivando-se a manutenção de crescimentos significativos das vendas no futuro próximo.

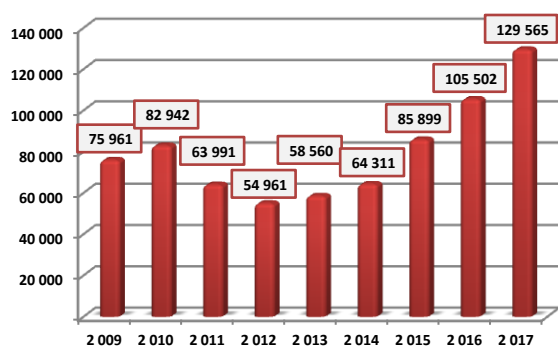
Crescimento forte no Mercado Residencial dos “Usados”

Em 2017 foram transacionados em Portugal cerca de 129,5 mil alojamentos existentes (“não novos”) por 15,5 mil milhões de euros, com um valor médio de transação de quase 120 mil euros por fogo.

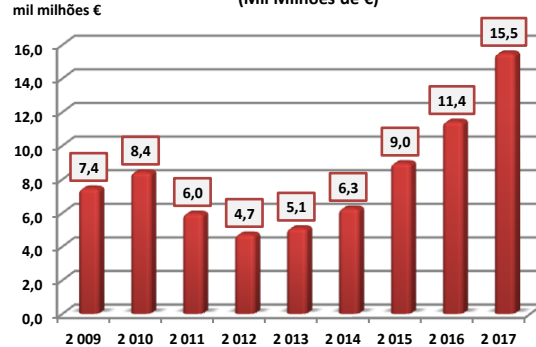
As vendas de alojamentos em “segunda mão” beneficiam de um ciclo de forte expansão da procura e atingiram os valores mais elevados dos últimos nove anos, com o número de transações imobiliárias a crescer 23% em relação a 2016 (mais 24 mil fogos vendidos), o que corresponde a um acréscimo em valor de 36% (mais 4,0 mil milhões de euros). Em relação a 2012, o ponto mais baixo das vendas de fogos existentes desde 2009, o número de transações aumentou 136% (mais 74,6 mil alojamentos) e 229% em valor (mais 10,8 mil milhões de euros).

O valor médio de venda dos alojamentos existentes também atingiu o valor mais elevado dos últimos nove anos e cresceu 10% e 40%, respetivamente, face a 2016 e 2012.

Evolução do Número de Alojamentos Existentes Vendidos



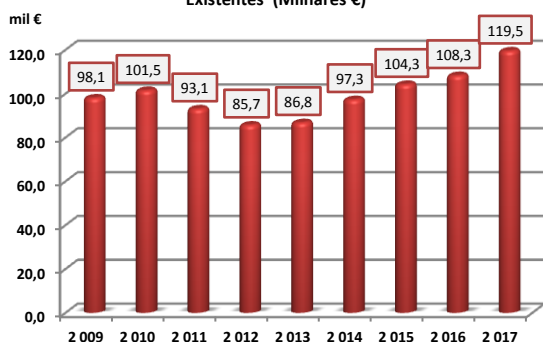
Evolução do Valor de Venda dos Alojamentos Existentes (Mil Milhões de €)



Fonte: INE

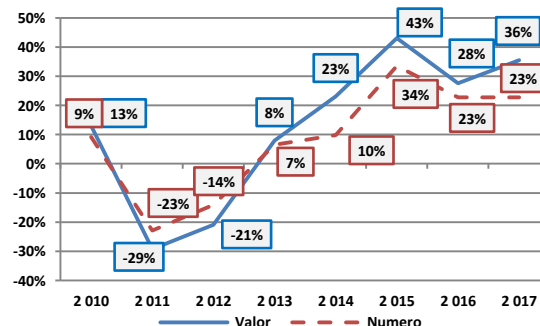
Radiografia do Mercado Imobiliário Usado

Evolução do Valor Médio de Venda dos Alojamentos Existentes (Milhares de €)



Fonte: INE

Evolução das Vendas dos Alojamentos Existentes em Valor e Número (%)



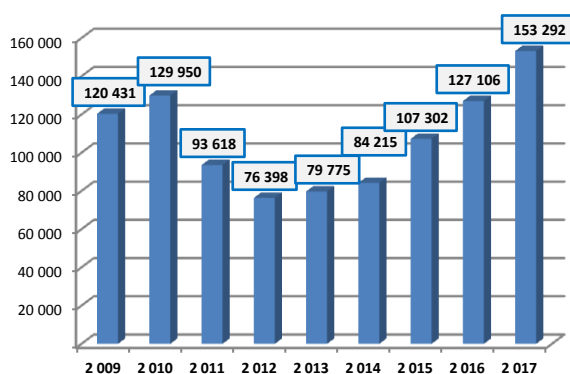
Em síntese, as vendas no imobiliário residencial em segunda mão continuam a crescer de forma acelerada e sustentada desde 2012, como resultado de um aumento da procura, em larga medida de investidores internacionais e de estrangeiros que procuram residência, e que se traduz num incremento continuado dos preços de venda. Tendo em conta o contexto internacional, perspetiva-se a consolidação desta tendência nos próximos anos.

Mercado imobiliário acentua recuperação

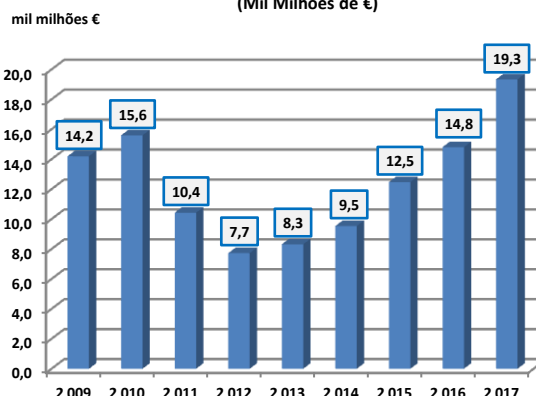
Em 2017 e em termos globais, analisando de forma agregada o comportamento das vendas de alojamentos novos e usados, foram transacionados mais de 153 mil fogos, totalizando 19,3 mil milhões de euros, com o valor médio por transação a atingir os 126 mil euros.

Em Portugal, o desempenho do conjunto do mercado imobiliário residencial em 2017 foi claramente favorável, tendo as vendas aumentado 21% em número, 31% em valor e o preço médio 8,3%, face a 2016. Com o mercado a recuperar intensamente nos três últimos anos, o nível das vendas ultrapassou já o volume registado em 2010, com o número de transações a situar-se 18% acima do registado em 2010, com mais 23,3 mil alojamentos vendidos, e um aumento de 3,7 mil milhões de euros em valor (+24%).

Evolução do Número Total de Alojamentos Vendidos



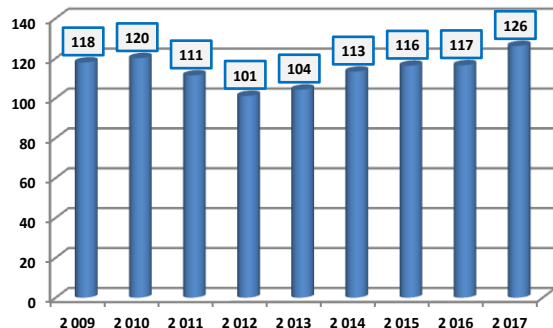
Evolução do Valor da Venda do Total dos Alojamentos
(Mil Milhões de €)



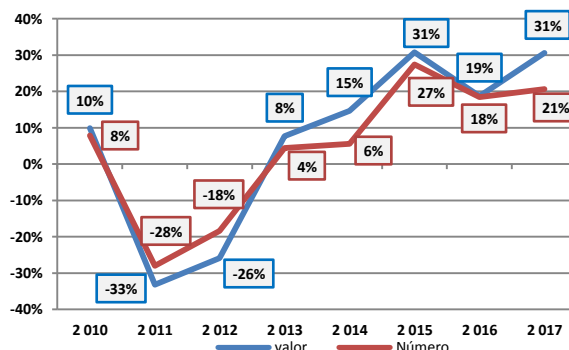
Fonte: INE

Radiografia do Agregado do Mercado Imobiliário Residencial

Evolução do Valor Médio de Venda do Total dos Alojamentos (Milhares €)



Evolução das Vendas do Total de Alojamentos em Valor e Número (%)



Fonte: INE

Em síntese e de um ponto de vista estrutural, verifica-se um aumento significativo da relevância dos fogos “não novos” no conjunto das transações do mercado imobiliário. De facto, em 2010 o número desses fogos vendidos correspondia a 64% do total do mercado e a 54% do valor. Em 2017 esses rácios aumentaram, respetivamente, para 85% e 80%. As transações de fogos em segunda mão mantêm-se, assim, como motor da recuperação do mercado imobiliário residencial.

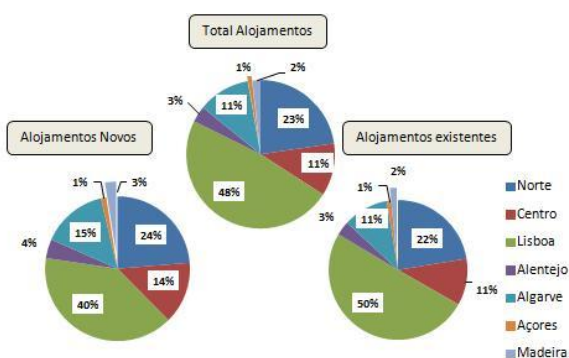
Distribuição e dinâmicas regionais do mercado imobiliário

Em 2017 e em termos agregados, as vendas na região de Lisboa atingiram os 9,3 mil milhões de euros (48% do total nacional), seguindo-se a região Norte com 4,4 mil milhões de euros (23%), o Centro e o Algarve com cerca de 2,2 mil milhões de euros cada (12%), o Alentejo com 675 milhões de euros (3,5%), a Madeira com 342 milhões de euros (1,8%) e, por fim, os Açores com 195 milhões de euros (1,0%).

Em termos regionais, os preços de venda são superiores à média (que se situava nos 126 mil euros por fogo) nas regiões de Lisboa (174 mil euros) e do Algarve (153 mil euros) e substancialmente abaixo da média no Alentejo (78 mil euros), no Centro e nos Açores (83 mil euros) e no Norte (98 mil euros). Na região autónoma da Madeira, o preço médio de transação foi de 122 mil euros em 2017.

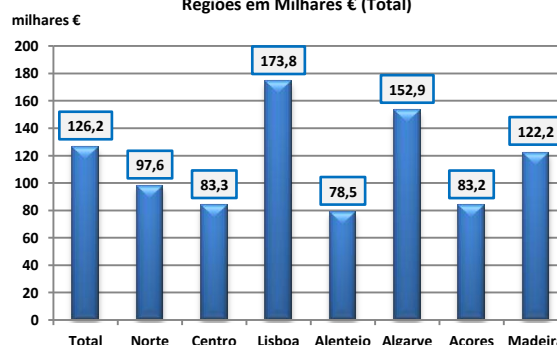
Quando olhamos a dinâmica regional face ao ano anterior é de referir que se verificaram crescimentos em todas as regiões do País, mas foi a região de Lisboa a que apresentou a evolução mais positiva (+34% em valor), seguida do Alentejo, com um aumento de 30% no valor total transacionado. A região da Madeira foi a que registou a variação menos intensa face a 2016, +24%. Num horizonte mais alargado, comparando 2017 com 2010, apenas as regiões do Centro, do Alentejo e dos Açores apresentam evoluções negativas (-5%, -3% e -23% respetivamente).

Distribuição Regional das Vendas no Mercado Imobiliário em 2017



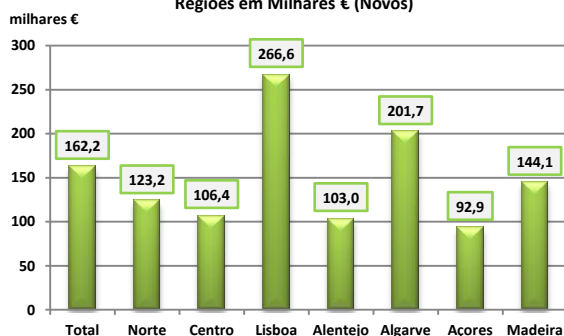
Fonte: INE

Preço Médio de Venda dos Alojamentos em 2017 por Regiões em Milhares € (Total)



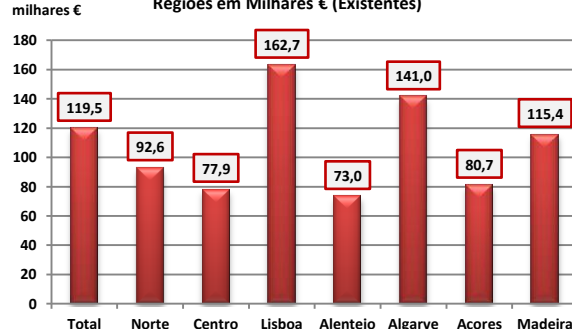
Radiografia Regional do Mercado Imobiliário Residencial

Preço Médio de Venda dos Alojamentos em 2017 por Regiões em Milhares € (Novos)



Fonte: INE

Preço Médio de Venda dos Alojamentos em 2017 por Regiões em Milhares € (Existentes)



Em síntese, a recuperação do mercado imobiliário em 2017 foi liderada pelas regiões de Lisboa e do Alentejo (com menor impacto), com base nas transações de fogos em segunda mão e com uma forte componente de investimento e procura externa.