

# Os números do Mercado Imobiliário Residencial em 2018



**A AECOPS divulga a sua análise do comportamento do mercado imobiliário residencial em 2018, detalhando a evolução das vendas de alojamentos novos e em segunda mão e a distribuição e dinâmicas regionais do mercado imobiliário**

Lisboa, 12 de abril de 2019

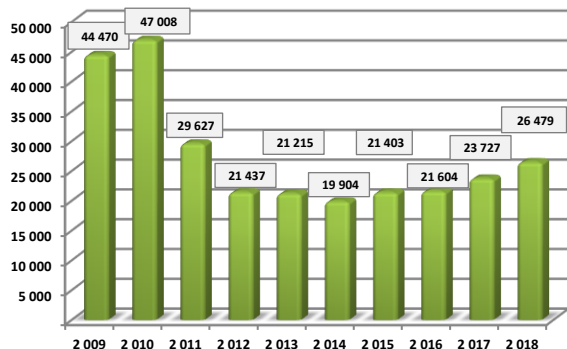
## Recuperação no mercado Residencial Novo

Em 2018 foram transacionados em Portugal 26,5 mil alojamentos novos no montante de 4,7 mil milhões de euros, com o valor médio por transação a atingir os 176 mil euros, o valor mais elevado dos últimos 10 anos.

Os números agora divulgados revelam uma franca recuperação das vendas de alojamentos novos no mercado imobiliário face ao ano anterior, com acréscimos de 12,0% em número e de 21,0% no valor total das transações. Estas evoluções traduzem-se num sensível aumento no preço médio de venda dos alojamentos novos, de 162 mil euros para 176 mil euros por fogo, que constitui um máximo da última década. Ainda assim, da comparação das vendas observadas em 2018 com as de 2010, constata-se uma acentuada quebra no volume de transações, correspondendo a aproximadamente menos 20,5 mil casas vendidas, e a uma redução de 35% em valor, equivalente a -2,5 mil milhões de euros.

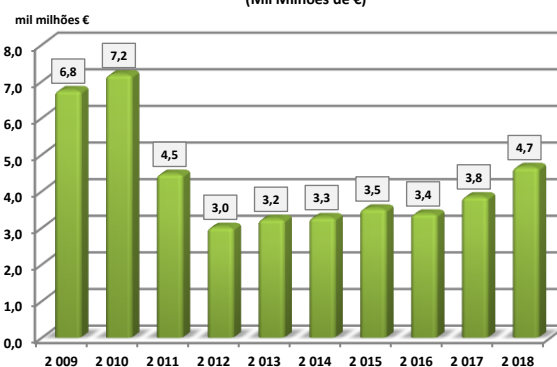
Face a 2010, o preço médio de venda por fogo aumentou cerca de 15%.

Evolução do Número de Alojamentos Novos Vendidos



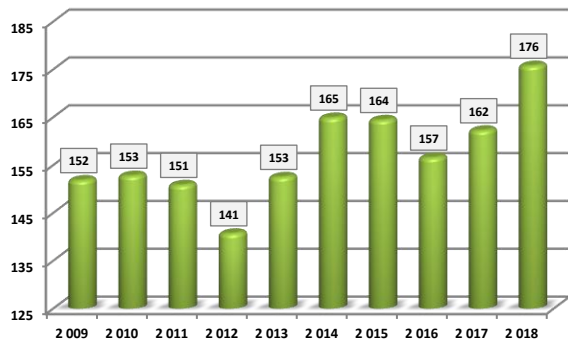
Fonte: INE

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



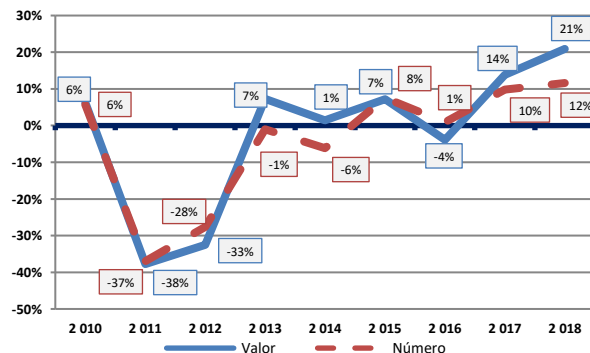
## Radiografia do Mercado Imobiliário Residencial Novo

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



Fonte: INE

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



**Em síntese**, o mercado residencial novo encontra-se em expansão desde 2016, quer em termos de número de fogos vendidos, quer em valor total transacionado, com um crescimento pronunciado do valor médio de venda por fogo, particularmente em 2018.



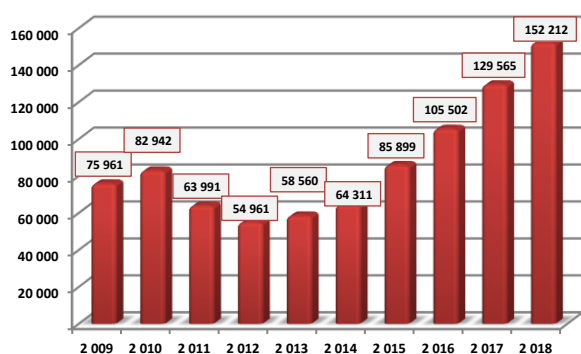
## Crescimento no Mercado Residencial de “Usados”

Em 2018 foram transacionados em Portugal cerca de 152,2 mil alojamentos existentes (“não novos”) por 19,4 mil milhões de euros, com um valor médio por transação de 128 mil euros por fogo.

As vendas de alojamentos em “segunda mão” continuam a beneficiar de um ciclo de forte expansão da procura e atingiram os valores mais elevados dos últimos dez anos, com o número de transações imobiliárias a crescer 17% em relação a 2017 (mais 22 mil fogos vendidos), o que corresponde a um acréscimo em valor de 25% (mais 3,9 mil milhões de euros). Em relação a 2012, o ponto mais baixo das vendas de fogos existentes desde 2009, o número de transações aumentou 177% (mais 97,3 mil alojamentos) e o valor cresceu 312% (mais 14,7 mil milhões de euros).

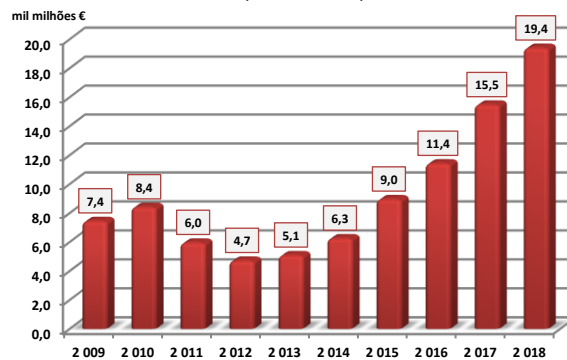
O valor médio de venda dos alojamentos existentes também atingiu o valor mais elevado dos últimos dez anos e cresceu 7% e 49%, respetivamente, face a 2017 e 2012.

Evolução do Número de Alojamentos Existentes Vendidos



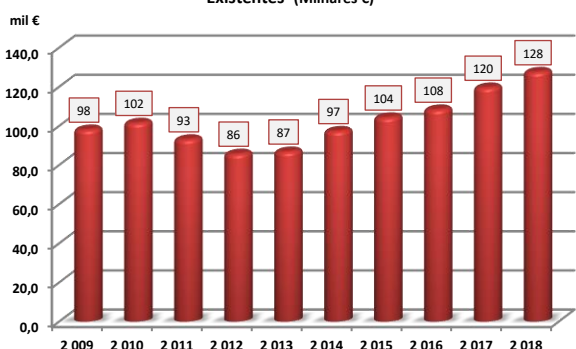
Fonte: INE

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



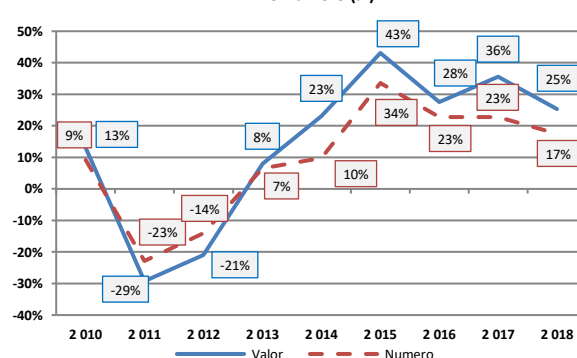
## Radiografia do Mercado Imobiliário Usado

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



Fonte: INE

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



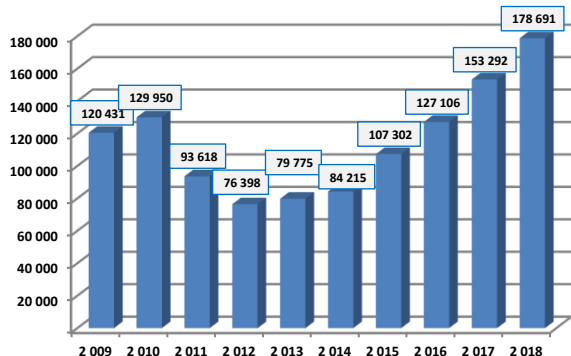
**Em síntese,** as vendas no imobiliário residencial em segunda mão estão a crescer de forma sustentada desde 2012, como resultado de um aumento da procura, em larga medida de investidores internacionais e de estrangeiros que procuram residência, e que se traduz num incremento continuado dos preços de venda.

## Mercado imobiliário mantém desempenho favorável

Em 2018 e em termos globais, analisando de forma agregada o comportamento das vendas de alojamentos novos e usados, foram transacionados mais de 178,5 mil fogos, totalizando 24,1 mil milhões de euros, com o valor médio por transação a atingir os 135 mil euros, o mais elevado dos últimos dez anos.

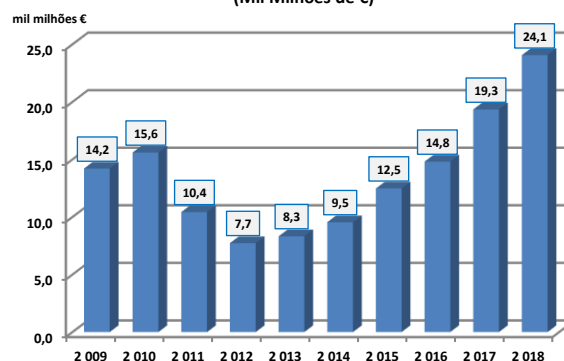
Em Portugal o desempenho do conjunto do mercado imobiliário residencial em 2018 foi claramente favorável, tendo as vendas aumentado 17% em número, 24% em valor e o preço médio 6,7% face a 2017. Com o mercado a recuperar intensamente nos últimos anos, o nível das vendas de 2018 ultrapassou largamente o volume registado em 2010, com o número de transações a situar-se 37,5% acima do observado em 2010, enquanto o valor das transações se situou 54% acima do montante alcançado nesse ano.

Evolução do Número Total de Alojamentos Vendidos



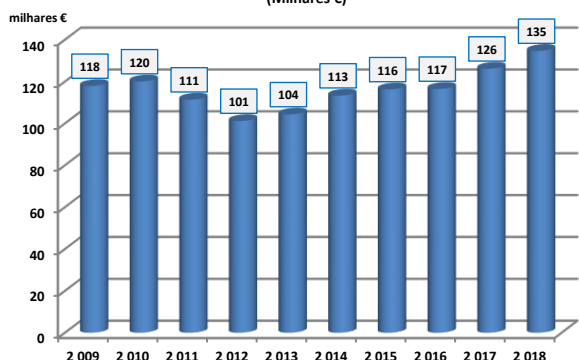
Fonte: INE

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



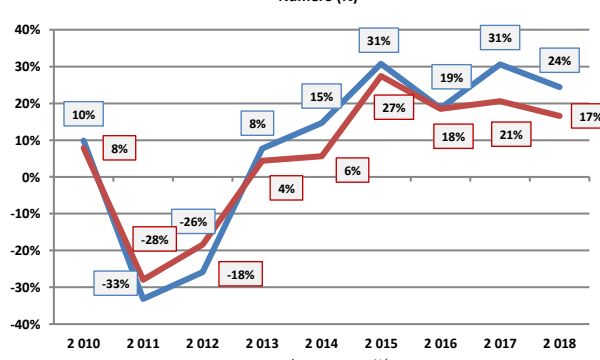
## Radiografia do Agregado do Mercado Imobiliário Residencial

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



Fonte: INE

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



**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 2018 esses rácios aumentaram, respetivamente, para 85% e 81%. As transações de fogos em segunda mão mantêm-se, assim, como motor da recuperação do mercado imobiliário residencial.

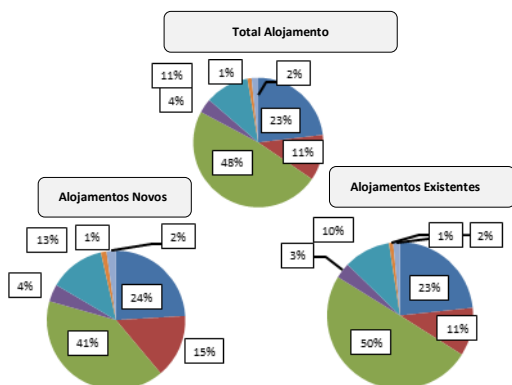
## Distribuição e dinâmicas regionais do mercado imobiliário

Em 2018 e em termos agregados, as vendas na região de Lisboa atingiram os 11,6 mil milhões de euros (48% do total nacional), seguindo-se a região Norte com 5,7 mil milhões de euros (24%), o Centro com 2,7 mil milhões de euros (11%), o Algarve com 2,6 mil milhões de euros (11%), o Alentejo com 856 milhões de euros (3,6%), a Madeira com 396 milhões de euros (1,6%) e, por fim, os Açores com 246 milhões de euros (1,0%).

Em termos regionais, os preços de venda são superiores à média (que se situava nos 135 mil euros por fogo) na região de Lisboa (185 mil euros) e no Algarve (168 mil euros) e substancialmente abaixo da média no Alentejo (81 mil euros), no Centro (87 mil euros) e nos Açores (92 mil euros).

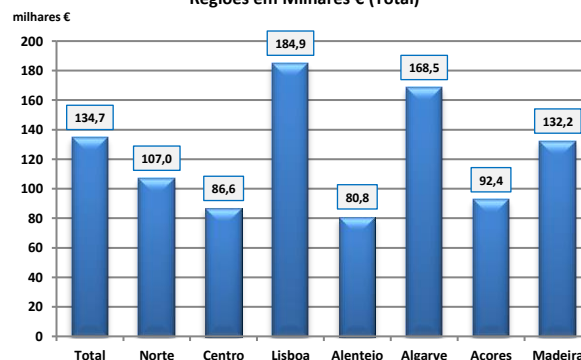
Quando olhamos a dinâmica regional das vendas agregadas face ao ano anterior, merecem destaque a região Norte, com uma variação de +29%, e as regiões do Alentejo e Açores, na casa dos +26%, em ambos os casos. Genericamente, verificou-se uma expansão das vendas em todo do País, com crescimentos entre os +16% na Madeira e os +29% na região Norte. Num horizonte mais alargado, comparando 2018 com 2010, destacam-se as regiões de Lisboa (+76%) e do Algarve (+73%), enquanto uma única região registou quebra: os Açores, com -23% face a 2010.

Distribuição Regional das Vendas no Mercado Imobiliário em 2018



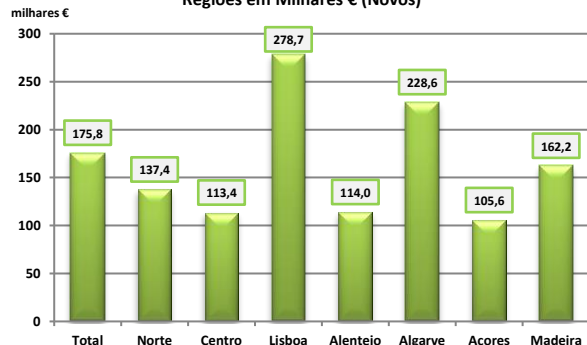
Fonte: INE

Preço Médio de Venda dos Alojamentos em 2018 por Regiões em Milhares € (Total)



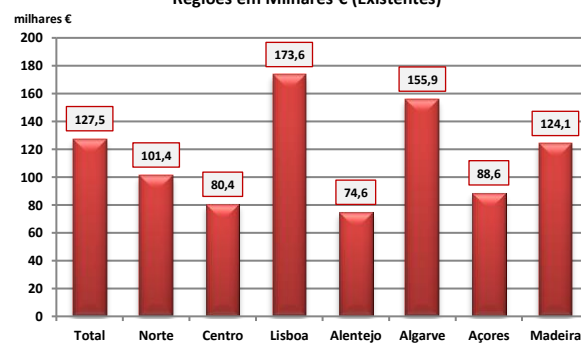
## Radiografia Regional do Mercado Imobiliário Residencial

Preço Médio de Venda dos Alojamentos em 2018 por Regiões em Milhares € (Novos)



Fonte: INE

Preço Médio de Venda dos Alojamentos em 2018 por Regiões em Milhares € (Existentes)



**Em síntese**, o crescimento do mercado imobiliário em 2018, sendo comum a todas as regiões do país, foi liderado pela região Norte, com base nas transações de fogos em segunda mão (80% do valor das vendas) e com uma forte componente de investimento e procura externa.