



**“A aceleração de
tendências nos
mercados imobiliários”**

**SEMINÁRIO ASAVAL -
Mercado Imobiliário e
Sector das Avaliações**

Joaquim Montezuma de Carvalho
Professor Auxiliar Convidado
ISEG/Universidade Lisboa e Sócio Gerente
da ImoEconometrics

“As cidades têm uma enorme inércia; são sistemas sócio-físicos complexos e de grande dimensão, provavelmente menos de 1 por cento da cidade muda a cada ano. A cidade que temos agora é em grande medida a cidade que teremos no pós-COVID-19”

JOE BERRIDGE, outubro 2020

A Pandemia de COVID-19 não veio alterar fundamentalmente as tendências nos mercados imobiliários, veio antes acelerar as mudanças que já estavam em andamento.

Joaquim Montezuma, 3 de novembro 2020

Algumas Questões

- **Como se explica o resultado da brutal diminuição de mobilidade nas cidades de Lisboa e do Porto ?**
- **Uma parte significativa da população portuguesa vai trabalhar remotamente no futuro ?**
- **Os escritórios vão deixar de ser necessários ?**
- **Os compradores de habitação estão/vão “fugir” das cidades com maior densidade populacional ?**
- **O interesse dos consumidores pelo comércio nas zonas históricas vai diminuir?**

Os Drivers de Mudança nos Mercado Imobiliários2020....

ECONOMIA

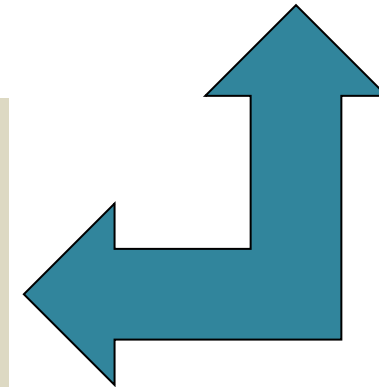
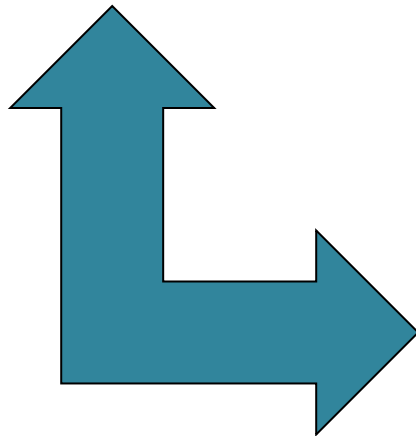
- Emprego;
- Rendimento das famílias;
- Taxas de juro;
- Turismo.

MOBILIDADE

- Cidade;
- Região;
- Mundo.

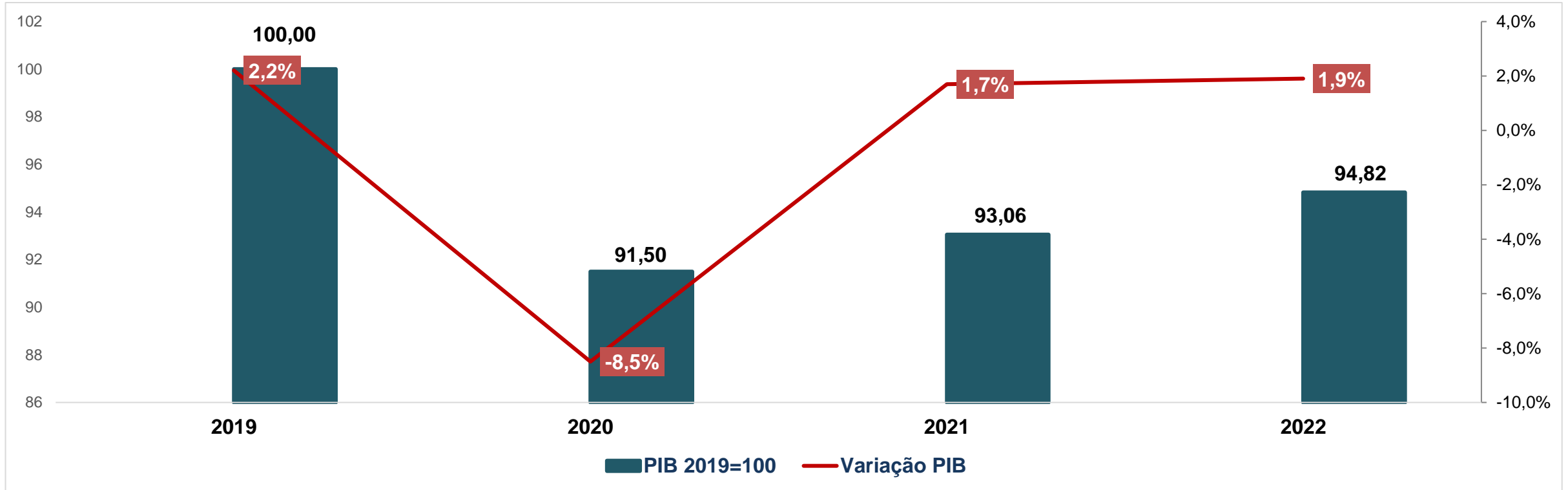
DIGITALIZAÇÃO

- **Teletrabalho;**
- Tele (reuniões, aulas);
- Vendas Online.



Impacto do COVID-19 na economia Portuguesa

Projeções da OCDE: PIB real e taxa de desemprego (PIB base 100=2019; 2020-2022)



A crise económica trazida pela pandemia vai provocar uma descida abrupta do PIB em 2020. De acordo com a OCDE, no final de 2022 o PIB estará 5% abaixo do registado em 2019.

Fonte: Previsão OCDE (novembro 2020) tratamento e análise ImoEconometrics

Impacto do COVID-19 na economia Portuguesa (continuação)

- Em novembro de 2020, **50% das empresas estavam a beneficiar de algum tipo de medidas de apoio governamental** (lay-off, moratórias, suspensão de obrigações fiscais e/ou contributivas, ...);
- Em setembro de 2020, **317 mil contratos de crédito hipotecário** (habitação e outros) **estavam sob moratória**;

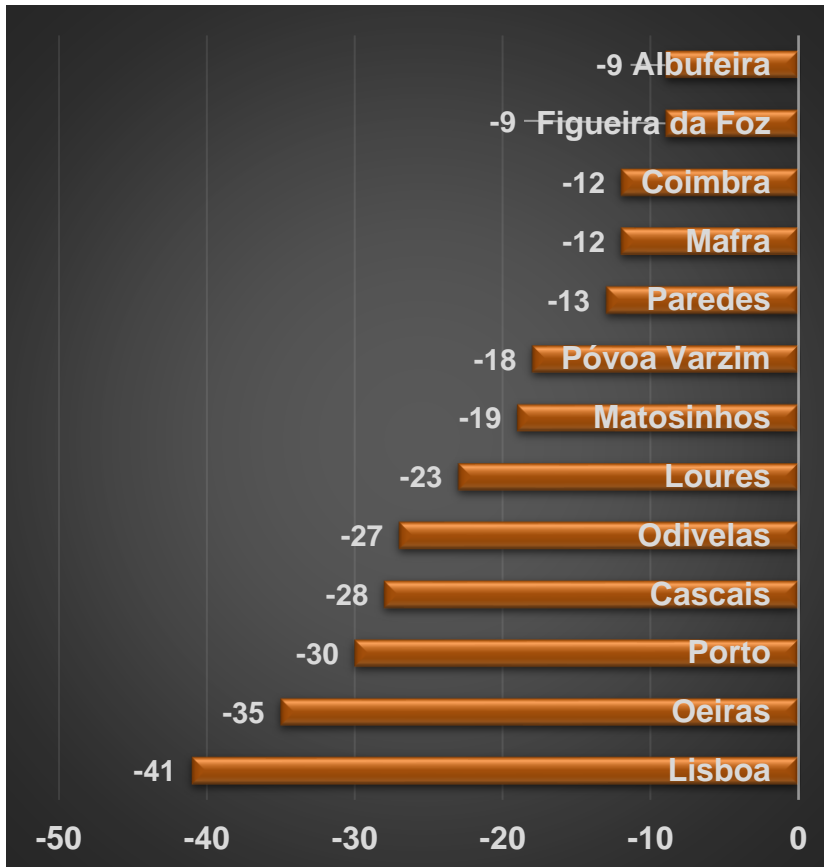
Fonte: Banco de Portugal

- Taxas de juro muito baixas (efeito positivo na **habitação** entre outros);
- Redução rendimento afeta negativamente todos os mercados imobiliários;
- Manutenção do nível de restrições à concessão de crédito à habitação pré-covid e aumento das restrições do crédito à promoção (efeito indireto positivo nos preços de **habitação**);
- Grande incerteza relativamente ao período pós-*lay-off* e pós-moratórias, qual será situação dos balanços das famílias e das empresas nessa altura? (**habitação, escritórios, retalho**);
- Atividade turística com grande redução (efeito negativo direto na **hotelaria, habitação, retalho**). A atividade turística deverá começar a recuperar já em 2021.

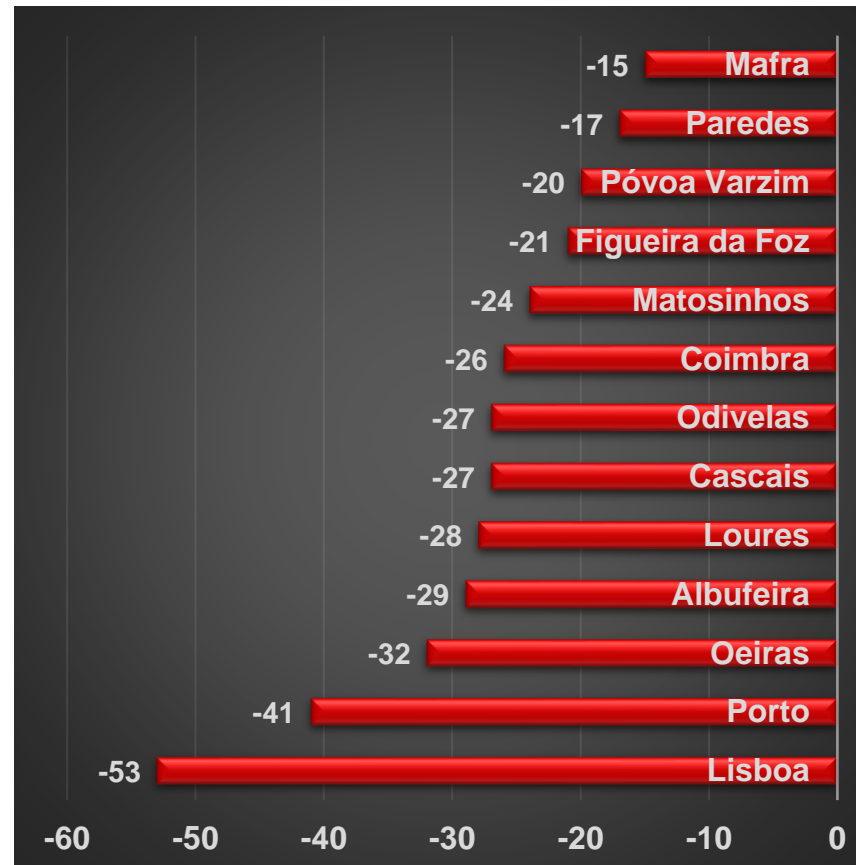
MOBILIDADE

Outubro face a Fevereiro de 2020 (variação %)

Mobilidade: Locais de Trabalho



Mobilidade: Locais de Lazer/Retalho



Mobilidade: Locais de Residência



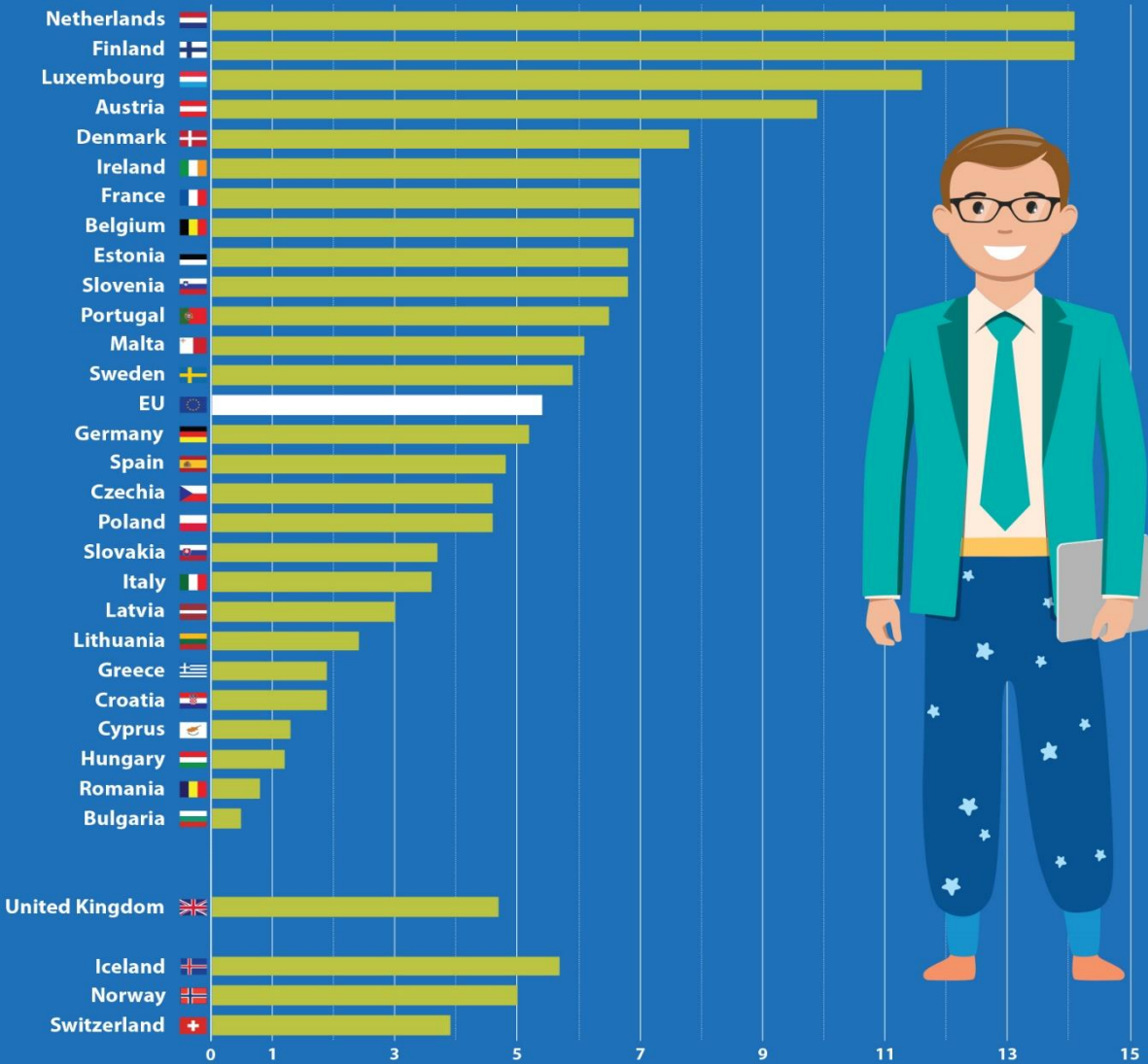
Fonte: Google Relatório de mobilidade da comunidade no âmbito da COVID-19, tratamento ImoEconometrics.

MOBILIDADE Alterações no mercado imobiliário

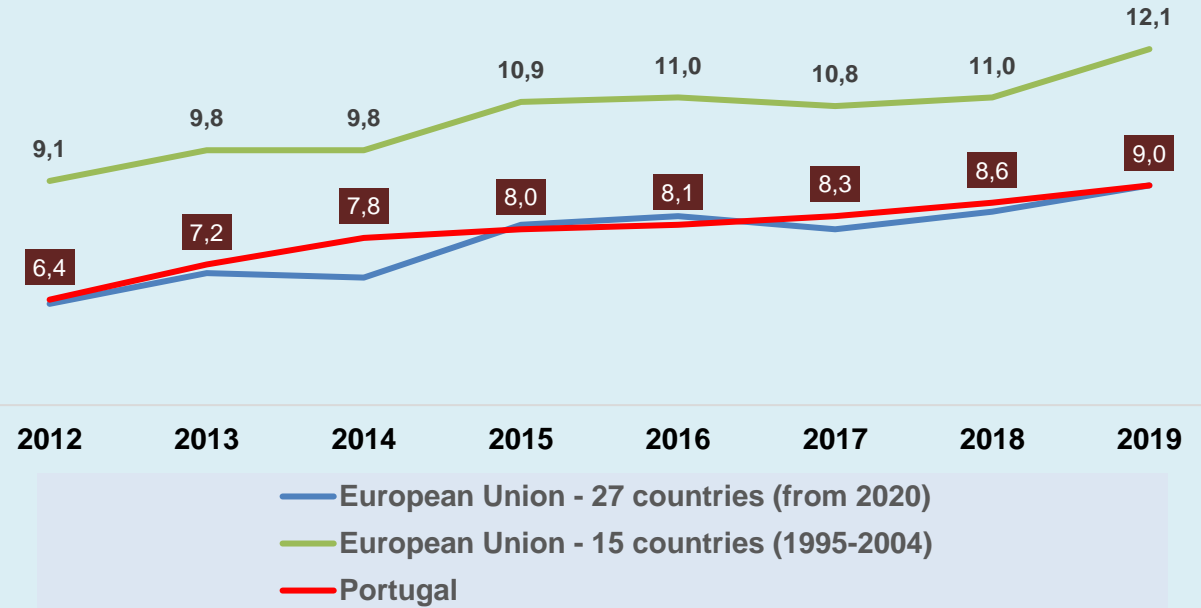
- A diminuição de pessoas nos locais de trabalho (**escritórios**) e nos locais de lazer/compras (**comércio**) está a ser mais evidente nos grandes centros urbanos (Lisboa, Porto e Oeiras): Redução da utilização dos escritórios e da atividade turística;
- Até ao momento, não existe qualquer evidência que os residentes de Lisboa ou do Porto estejam a abandonar as respetivas cidades (**habitação**). Muito pelo contrário.

Digitalização

Share of employed persons usually working from home, 2019

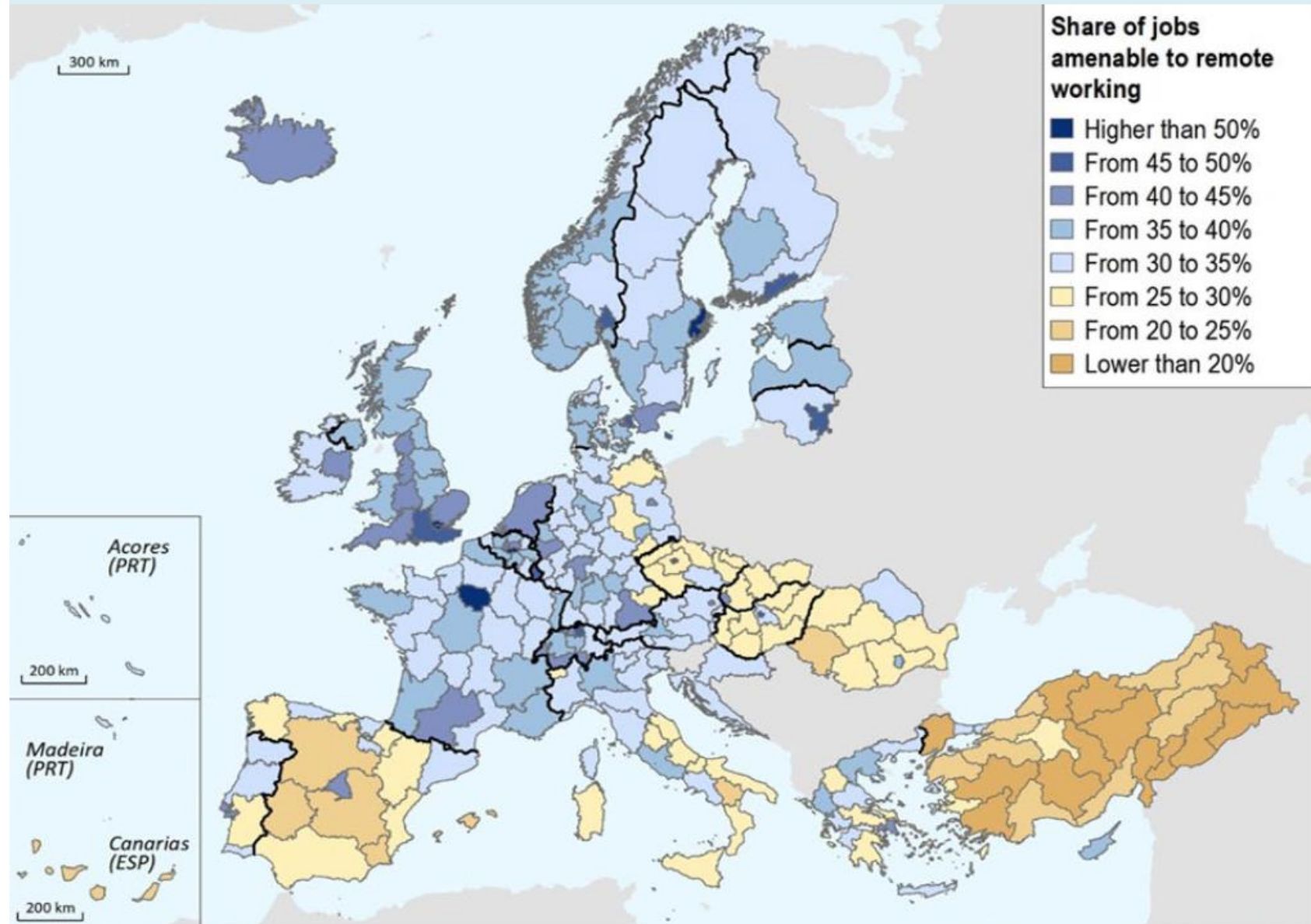


Trabalham remotamente (parcialmente) em cada país e regiões (2012-2019)



O potencial de teletrabalho depende principalmente da população empregada em alguns setores de serviços (serviços financeiros, consultoria...)

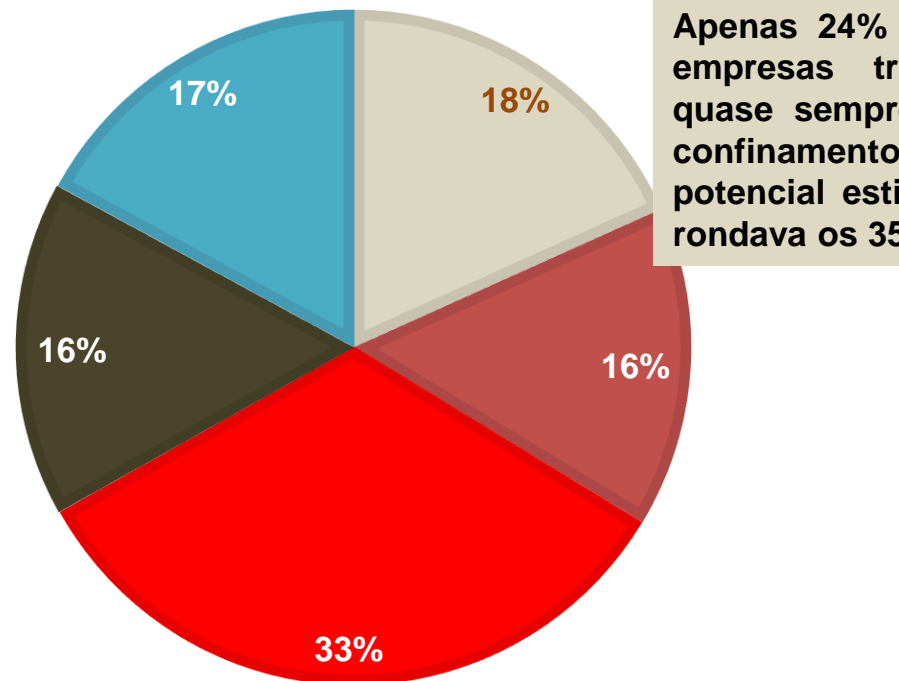
Potencial do teletrabalho por país e região (2018)



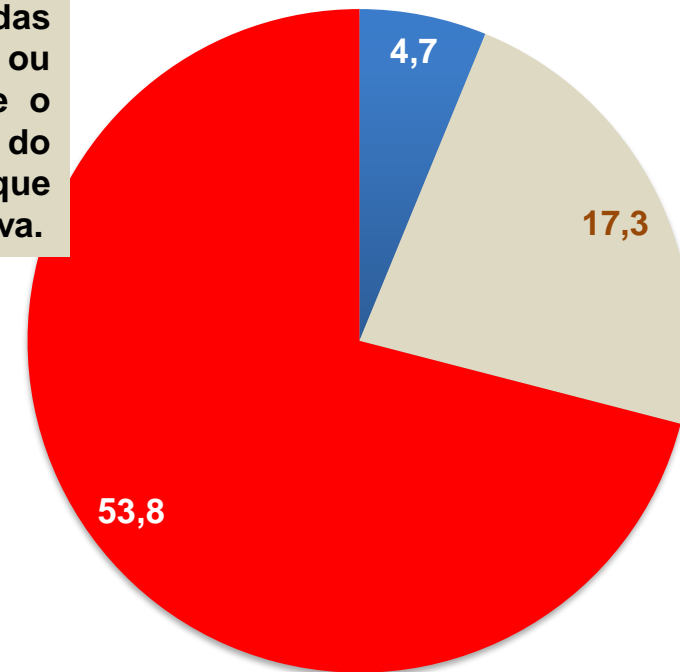
Fonte: OCDE baseado em dados da EU

Teletrabalho em Portugal durante a pandemia (2T 2020)

Percentagem dos funcionários que trabalhou sempre ou quase sempre em casa (% do total por região)



Percentagem dos funcionários que trabalhou sempre ou quase sempre em casa (% do total por nível de escolaridade)



Apenas 24% dos funcionários das empresas trabalhou sempre ou quase sempre em casa durante o confinamento, bastante abaixo do potencial estimado pela OCDE que rondava os 35% da população ativa.

■ Norte ■ Centro ■ A. M. Lisboa ■ Alentejo ■ Algarve

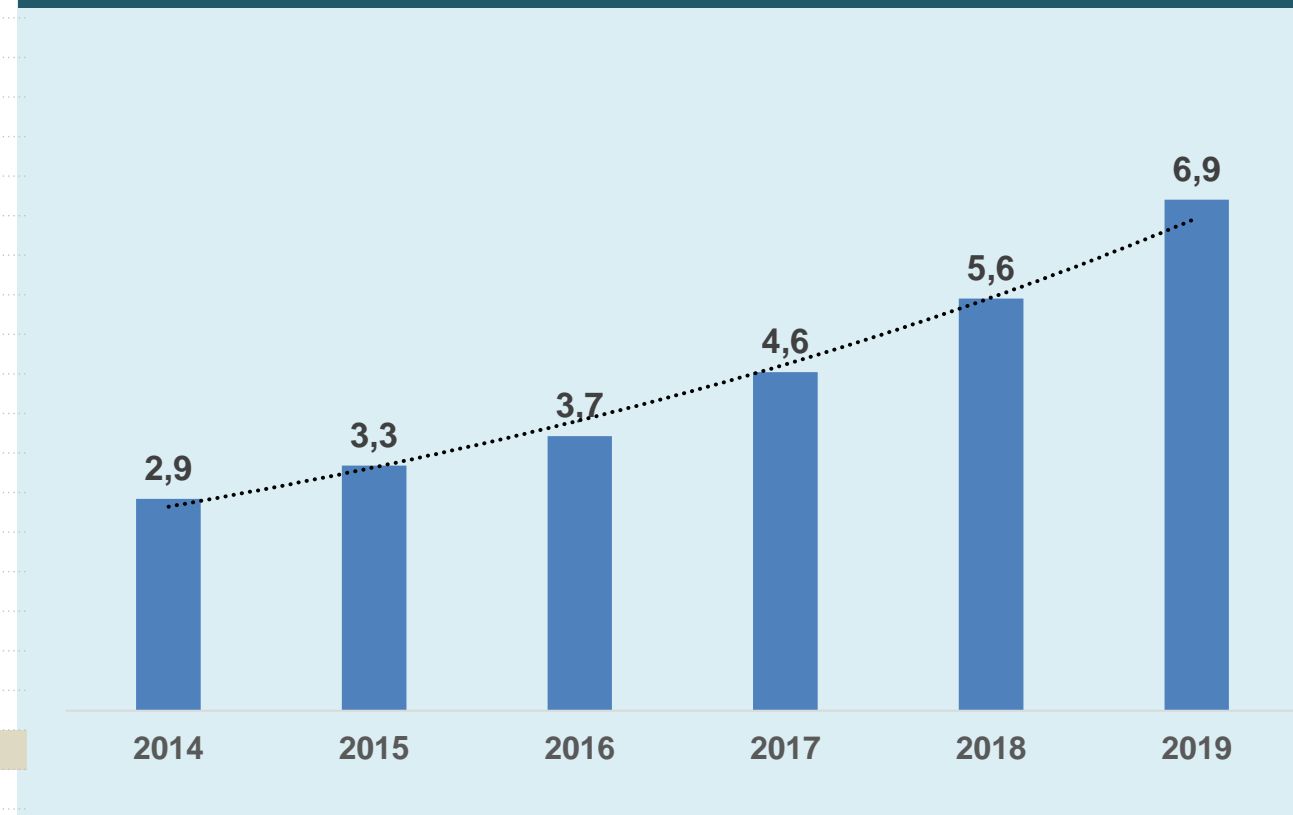
■ Até ao básico - 3.º ciclo ■ Secundário e pós-secundário ■ Superior

Fonte: Inquérito ao emprego do INE módulo ad hoc segundo trimestre de 2020.

Em 2019 percentagem de indivíduos que:

	Utilizou a internet nos últimos 12 meses	Comprou online nos últimos 12 meses
EU-28	88	63
Belgium	91	66
Bulgaria	71	22
Czechia	88	64
Denmark	97	84
Germany	94	79
Estonia	91	68
Ireland	91	67
Greece	76	39
Spain	91	58
France	91	70
Croatia	80	45
Italy	78	38
Cyprus	86	39
Latvia	87	47
Lithuania	82	48
Luxembourg	97	72
Hungary	83	49
Malta	86	58
Netherlands	96	81
Austria	88	62
Poland	82	54
Portugal	76	39
Romania	80	23
Slovenia	84	56
Slovakia	85	60
Finland	95	73
Sweden	98	82
United Kingdom	96	87

Venda Online em Portugal (10⁹ euros)



As compras online em Portugal muito atrás dos seus pares europeus. Com a pandemia vamos assistir a uma grande aceleração do crescimento do comércio digital.

Fonte: Eurostat (2020)

A evolução das vendas online nos EUA

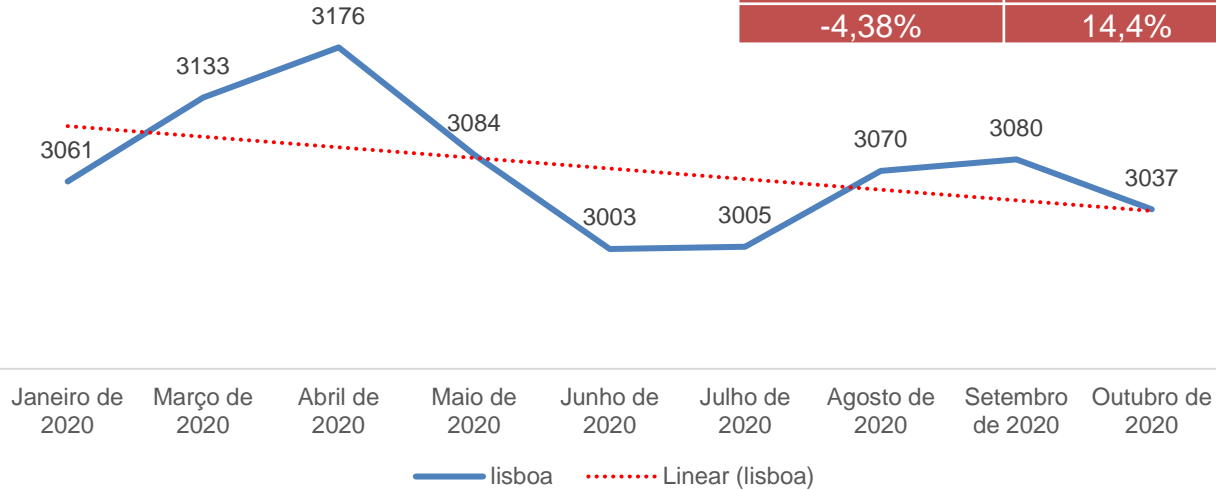
As vendas online aumentaram de 6% para 16%, durante a última década. Em 2020, as vendas online aumentaram de 16% para 27%, num período de 18 semanas.

Fonte: Eurostat (2020)

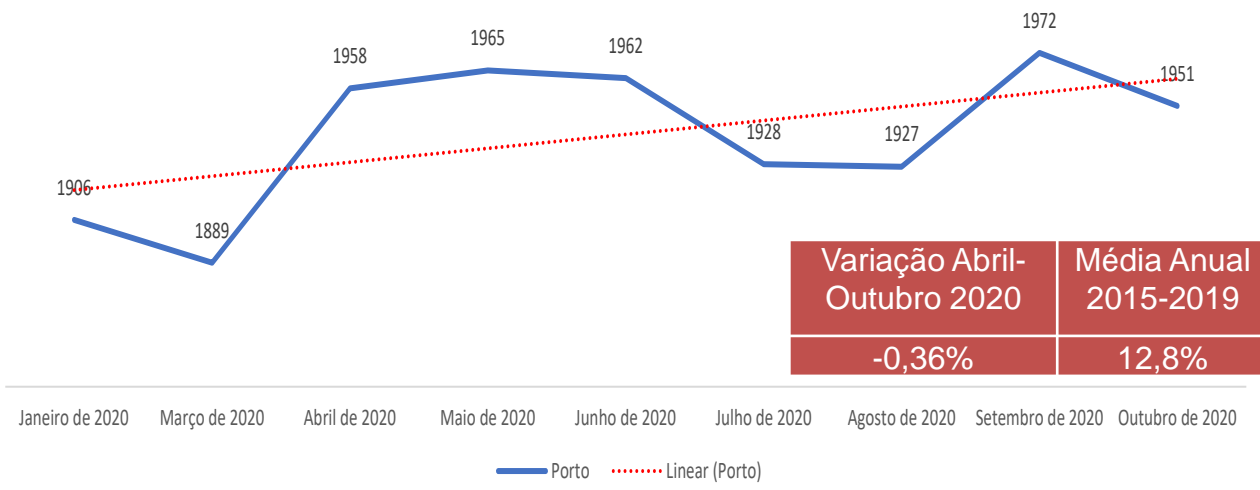
- O fenómeno do teletrabalho concentrado em Lisboa-Oeiras (escritórios);
- Mas não há evidência que a necessidade de espaço de escritórios venha a diminuir no pós-covid (escritórios)?
- O facto de passarem a trabalhar remotamente não implica mudança do concelho de residência (habitação);
- O potencial de crescimento do canal online é extremamente elevado em Portugal: Diminuição da procura em algumas lojas físicas (comércio) com o aumento da procura logística;
- O advento das tele-reuniões vai ter um impacto negativo no turismo de negócios e de eventos em Lisboa e Porto (hotelaria e AL).

Habitação - evolução dos valores de avaliação bancária (durante 2020 e histórico)

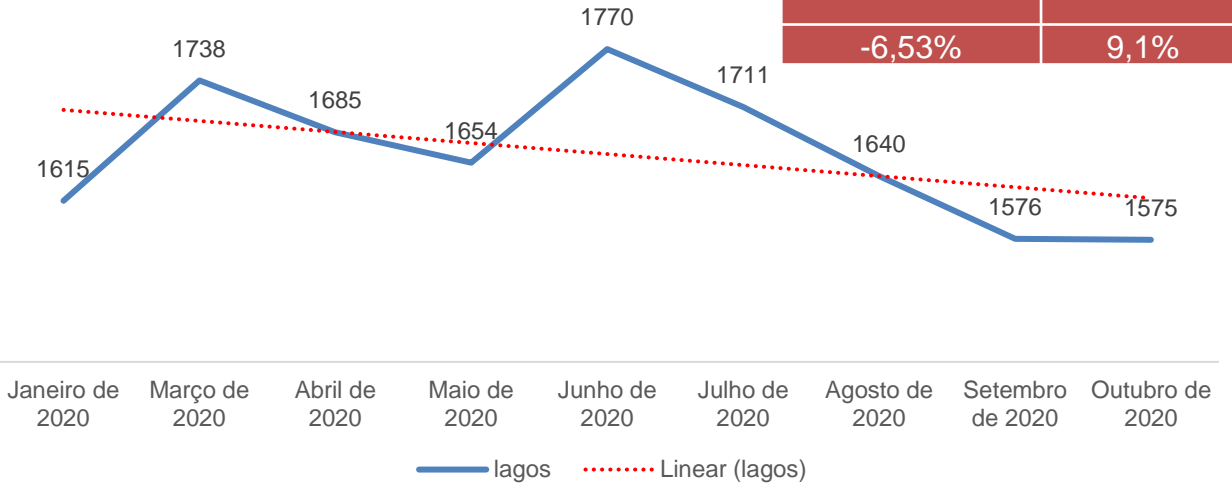
lisboa



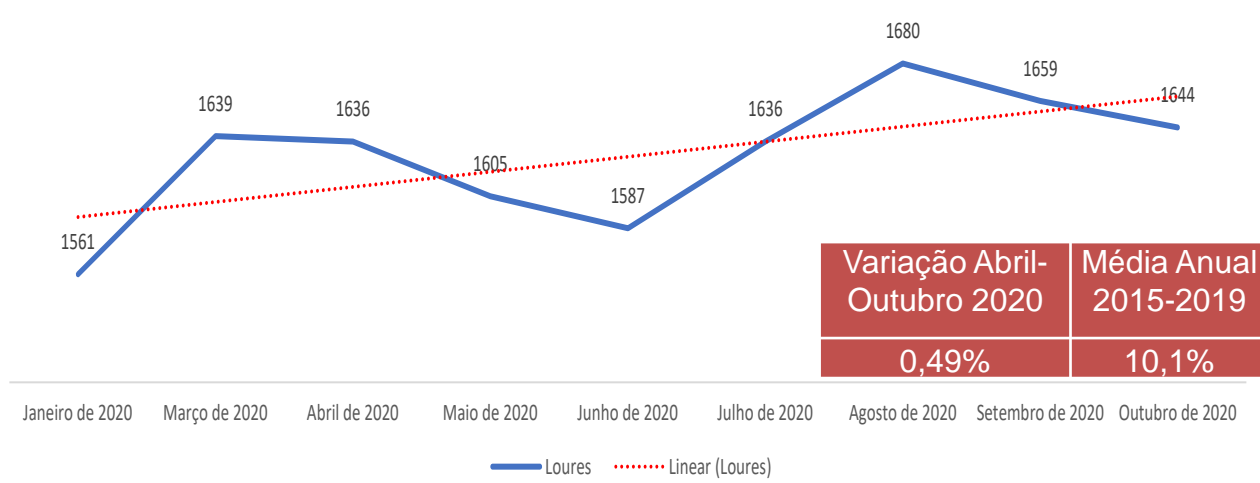
Porto



lagos



Loures



Evolução Nacional

Variação Abril-Outubro 2020	Média Anual 2015-2019
1,80%	7,6%