

Mercado Imobiliário e Sector das Avaliações: Novo Paradigma?

9 de dezembro

Evolução dos Valores no Mercado Imobiliário

RESIDENCIAL – Valores médios Residencial – Concelhos de Lisboa / Porto e Portugal

A atual situação está a ser um teste ao mercado imobiliário, provando que está de “boa saúde” sendo o segmento residencial a demonstrar maior resiliência e sustentabilidade.

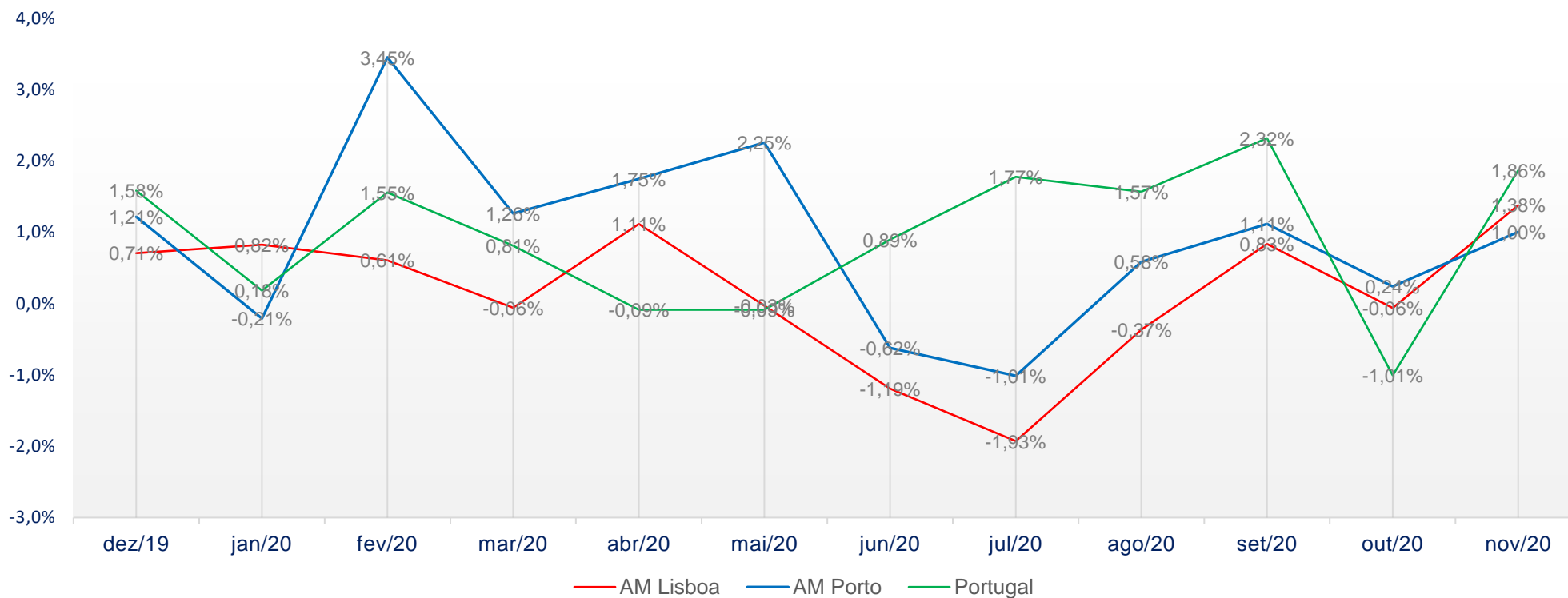
A tendência tem sido de ajustamento dos valores unitários médios no último ano, dados de Lisboa e Porto.

Evolução mensal dos valores médios no segmento residencial



Evolução dos Valores no Mercado Imobiliário

Variação mensal dos valores médios nas Áreas Metropolitanas Lisboa/Porto/Portugal

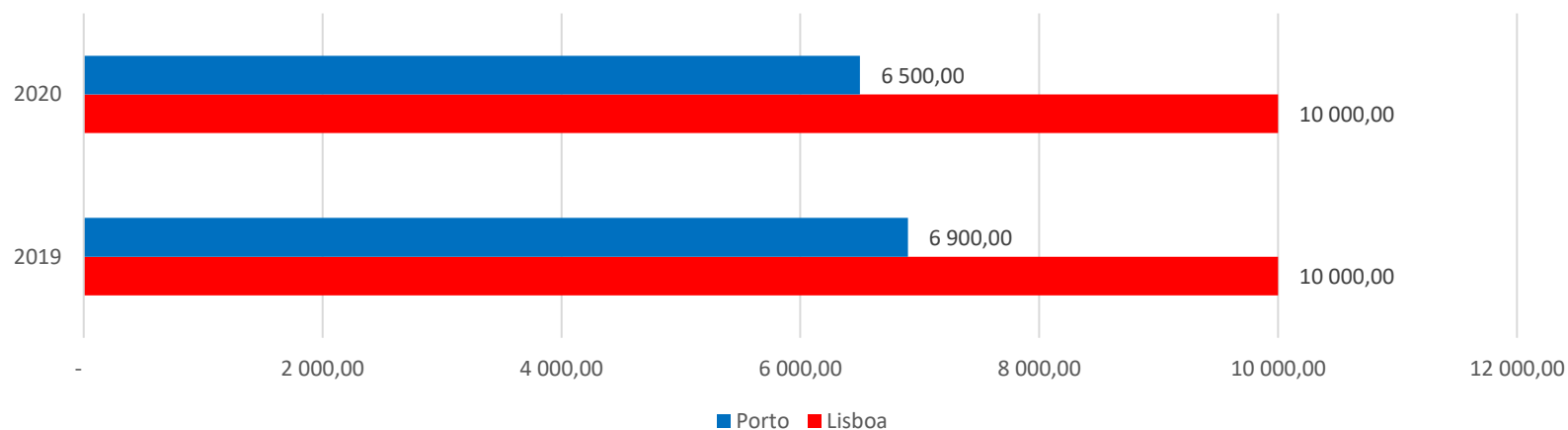


Evolução dos Valores no Mercado Imobiliário

RESIDENCIAL – Valores Prime em Lisboa / Porto

Os valores prime nas cidades de Lisboa e Porto têm um comportamento de ajustamento de ligeira descida, pressionados também pela diminuição dos clientes estrangeiros e por mudanças / alterações na procura.

Evolução anual dos valores prime no segmento residencial



Localização prime consideradas:

Lisboa corresponde à zona da Av. da Liberdade / Porto corresponde à zona da Foz do Douro

Evolução dos Valores no Mercado Imobiliário

Fatores que contribuíram para o ajustamento dos valores no mercado residencial, dos quais se destaca:

- **O mercado imobiliário estava num ritmo de crescimento contínuo na ordem dos 15% a 20%/ano,**
- **Desequilíbrio existente na oferta de produto novo que continua a escoar a bom ritmo,**
- **As expectativas são para que tudo volte rapidamente à dinâmica do “antes da pandemia”,**
- **A procura nacional assumiu-se como oportunidade no público alvo médio e médio/alto,**
- **Bancos continuam ativos e competitivos no financiamento para a compra de imóvel,**
- **A construção tem continuado e mantido o ritmo.**

O processo de tomada de decisão é mais lento na compra de imóveis, tal como se pode constatar na quantidade de casas vendidas, perspetivando-se uma descida face a 2019.

Zona	2019 – total ano	2020 – 1º semestre
Grande Lisboa	62.500	27.100
Grande Porto	29.500	12.700

A prudência é a palavra de ordem neste período de pandemia, fazendo com que as operações sejam mais demoradas até à sua efetivação.

Evolução dos Valores no Mercado Imobiliário

COMERCIAL – Tendência dos valores de rendas - escritórios/retalho/industrial

Existem alterações e mudanças nestes segmentos do imobiliário, a destacar as seguintes:

	Escritórios	Retalho	Industrial
Lisboa			
Porto			

Escritórios Cenário de incerteza no futuro

- Incremento do regime de teletrabalho
- Redução de espaços de escritórios
- Decisões adiadas a aguardar evolução
- Abrandamento da procura

Retalho Incógnita no futuro do segmento

- Restrições de circulação e alteração de hábitos
- Falta de fluxo de turistas ao comércio de rua
- Crescimento exponencial do canal online
- O setor da restauração muito afetado com os condicionalismos

Armazéns Perspetivas futuras positivas

- Segmento tem mantido boas prestações
- Procura acrescida por espaços maiores
- Procura de espaços mais qualificados
- Online a impulsionar as cadeias de fornecimento/abastecimento

Evolução dos Valores no Mercado Imobiliário

Perspetivas a Curto Prazo

- As operações que estavam em curso mantêm-se
- Mercado residencial resiliente e sem grandes variações nos valores
- Aparecimento de novas oportunidades no mercado
- Investidores a aceitar rentabilidades mais baixas em busca de segurança
- Muitos projetos em análise e estudo (pipeline)
- Necessidade continuas de alavancagem/financiamento
- Prudência nas decisões “wait and see”



Evolução dos Valores no Mercado Imobiliário

CRITÉRIOS E FONTES DE INFORMAÇÃO

- Os dados apresentados no residencial dizem respeito a habitação (moradias/apartamentos) em oferta nas zonas de Lisboa, Porto e Portugal.
- Os dados foram sintetizados e trabalhados pela Structure Value (STV) a partir da informação homogeneizada que decorre da atividade diária de avaliação imobiliária (prospeções efetuadas nos portais imobiliários e valores emitidos).
- Na preparação da presente apresentação foram utilizadas várias fontes de informação, nomeadamente INE//Portais Imobiliários e dados da empresa STV.
- O presente documento tem carácter meramente orientativo/informativo.

STRUCTURE VALUE

Sociedade de Consultoria e Avaliação de Activos, Lda.

structurevalue.com

Rua Sá da Bandeira 651, 3º 4000-437 Porto - Portugal

T.: +351 222 084 174

info@structurevalue.com