

Os números do Mercado Imobiliário Residencial em 2019



A AICCOPN e a AECOPS divulgam a sua análise do comportamento do mercado imobiliário residencial em 2019, detalhando a evolução das vendas de alojamentos novos e em segunda mão e a distribuição e dinâmicas regionais do mercado imobiliário.

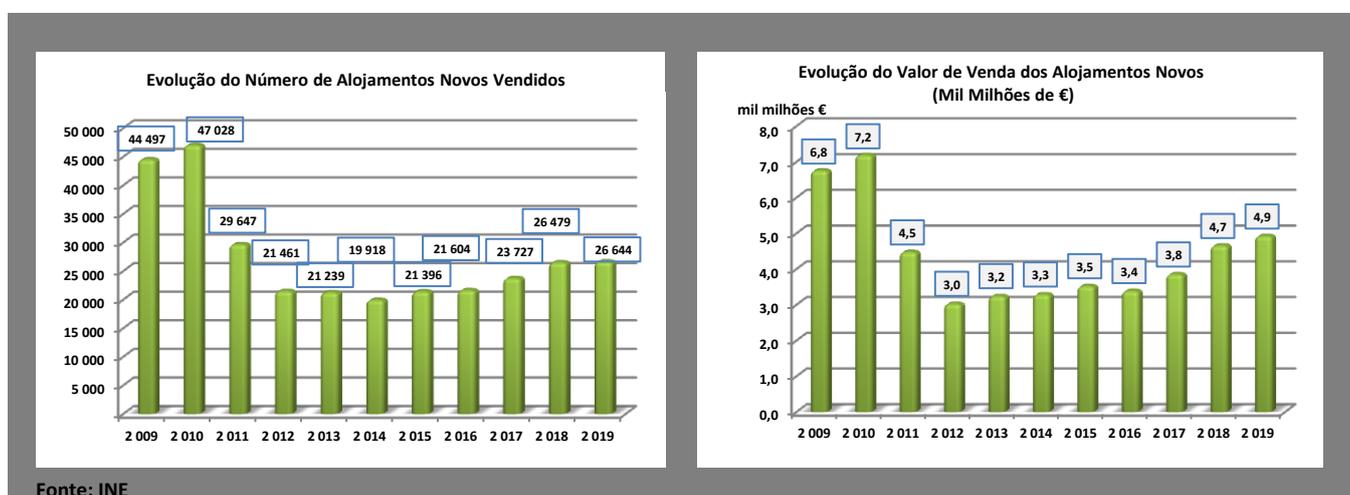
8 de maio de 2020

Expansão mais moderada do mercado Residencial Novo

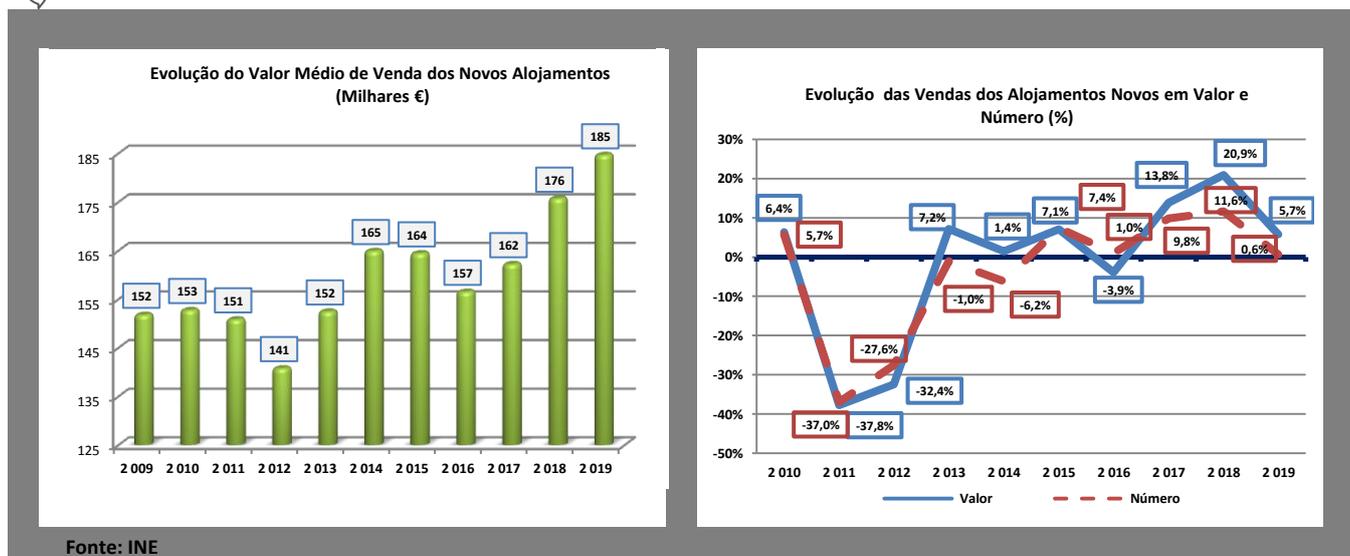
Em 2019 foram transacionados em Portugal 26,6 mil alojamentos novos, no montante de 4,9 mil milhões de euros, com o valor médio por transação a atingir os 185 mil euros, o valor mais elevado dos últimos onze anos.

Os números divulgados revelam o abrandamento da recuperação das vendas de alojamentos novos no mercado imobiliário face ao ano anterior, a aferir pelo aumento pouco significativo quer do número total das transações, quer do seu valor, respetivamente, 1% e 6%. Estas evoluções traduzem-se num ligeiro aumento do preço médio de venda dos alojamentos novos, de 176 mil euros para 185 mil euros por fogo, que volta a constituir um novo máximo da série, ou seja, dos últimos onze anos. Ainda assim, fazendo a comparação das vendas observadas em 2019 com as de 2010, constata-se uma quebra bastante significativa no volume de transações, correspondendo a aproximadamente menos 20,4 mil casas novas vendidas, e a uma redução de 31,5% em valor, equivalente a menos 2,4 mil milhões de euros.

Face a 2010, o preço médio de venda por fogo aumentou cerca de 21%.



Radiografia do Mercado Imobiliário Residencial Novo



Em síntese, o mercado residencial novo, que tem estado em franca expansão desde 2016, tanto em termos de número de fogos vendidos, como em valor total transacionado, apresentou, em 2019, uma desaceleração do ritmo de crescimento, sobretudo do número dos alojamentos vendidos.

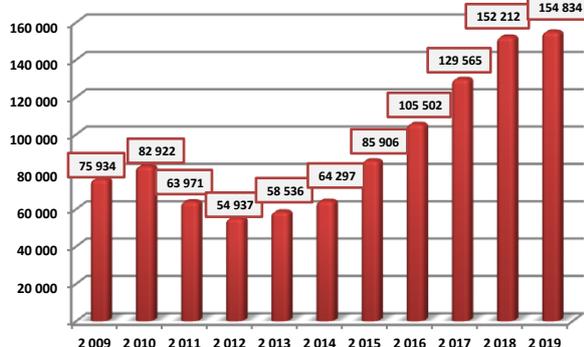
Crescimento menos intenso do Mercado Residencial de “Usados”

Em 2019 foram transacionados em Portugal cerca de 154,8 mil alojamentos existentes (“não novos”), por 20,7 milhões de euros, com um valor médio por transação de 133,4 mil euros por fogo.

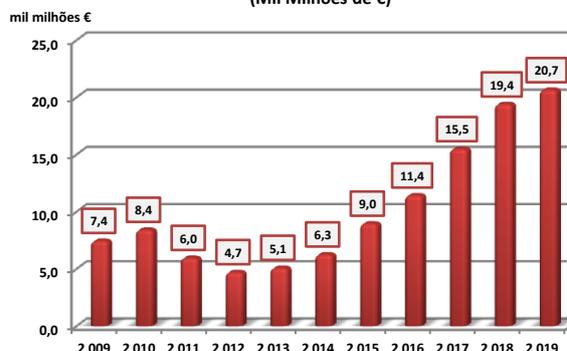
As vendas de alojamentos em “segunda mão”, que beneficiaram de um ciclo de crescimento da procura nos últimos anos, apresentaram, em 2019, um ritmo de evolução bastante mais moderado comparativamente ao que se vinha verificando nos anos mais recentes. O número de transações imobiliárias aumentou 2% em relação a 2018 (mais 2,6 mil fogos vendidos), o que corresponde a um acréscimo em valor de 6% (mais 1,3 mil milhões de euros). Em relação a 2012, o ponto mais baixo das vendas de fogos existentes desde 2009, o número de transações aumentou 182% (mais 99,9 mil alojamentos), e o valor cresceu 339% (mais cerca de 16 mil milhões de euros).

O valor médio de venda dos alojamentos existentes também atingiu o valor mais elevado dos últimos onze anos e cresceu cerca de 5% face a 2018 e 60% em relação a 2012.

Evolução do Número de Alojamentos Existentes Vendidos



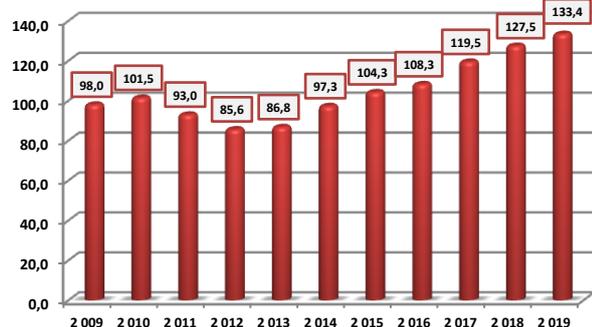
Evolução do Valor de Venda dos Alojamentos Existentes (Mil Milhões de €)



Fonte: INE

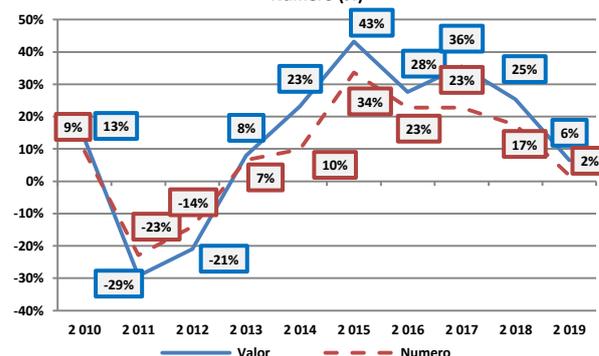
Radiografia do Mercado Imobiliário Usado

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



Fonte: INE

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



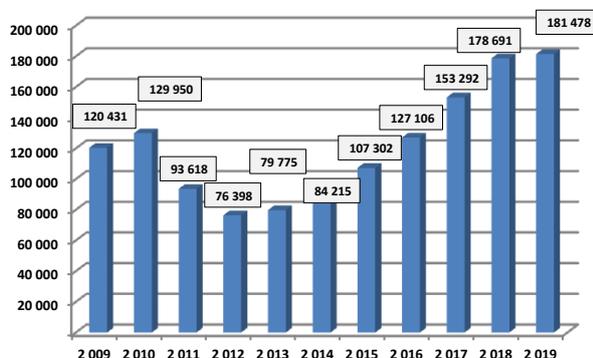
Em síntese, o aumento das vendas no imobiliário residencial em segunda mão abrandou comparativamente aos pronunciados níveis de crescimento registados desde 2012, com reflexo na evolução dos preços de venda, que também cresceram menos do que nos dois últimos anos.

Mercado imobiliário mantém-se positivo

Em 2019 e em termos globais, analisando de forma agregada o comportamento das vendas de alojamentos novos e usados, foram transacionados 181,5 mil fogos, totalizando 25,6 mil milhões de euros, com o valor médio por transação a atingir os 141 mil euros, o mais elevado dos últimos onze anos.

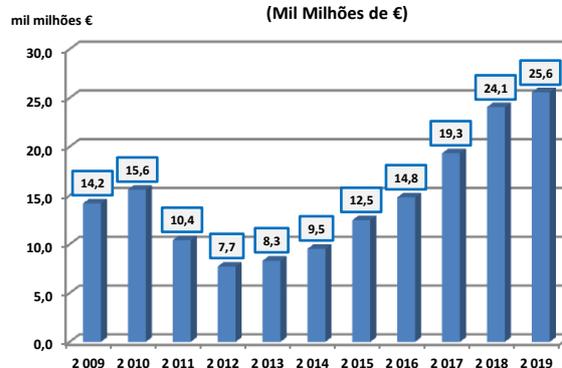
Em Portugal, o desempenho do conjunto do mercado imobiliário residencial em 2019 manteve-se positivo, mas com níveis de crescimento inferiores aos atingidos no contexto da intensa recuperação a que se assistiu nos anos anteriores. As vendas de alojamentos aumentaram 2% em número, 6% em valor e, o preço médio, 4,7% face a 2018. Assim, o nível das vendas de 2019 ultrapassou significativamente o volume registado em 2010, com o número de transações e o seu valor a situarem-se 64% e 40%, respetivamente, acima do montante alcançado nesse ano. Já o preço médio de venda aumentou 17% face ao valor alcançado em 2010.

Evolução do Número Total de Alojamentos Vendidos



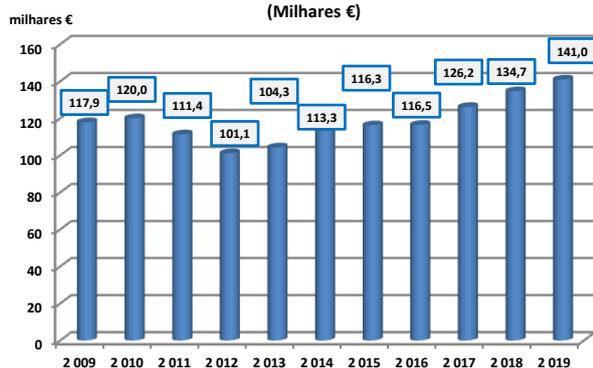
Fonte: INE

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



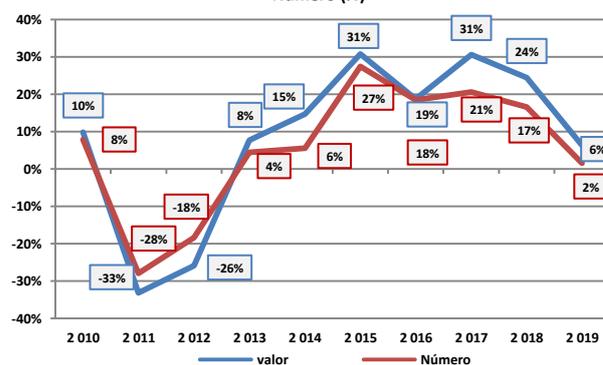
Radiografia do Agregado do Mercado Imobiliário Residencial

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, continua a verificar-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 2019 esses rácios aumentaram, respetivamente, para 85% e 81%. As transações de fogos em segunda mão mantêm-se, assim, como motor do mercado imobiliário residencial.

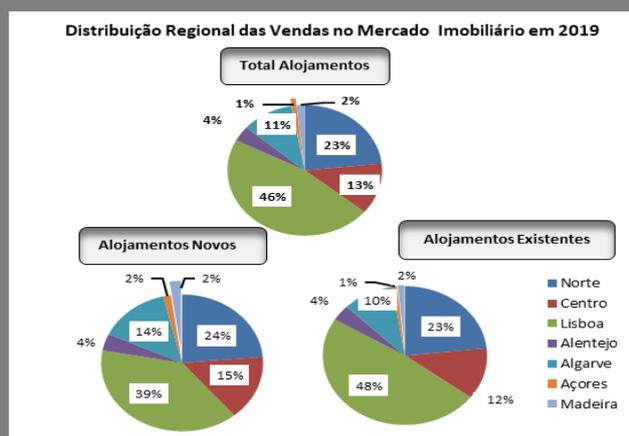
Distribuição e dinâmicas regionais do mercado imobiliário

Em 2019 e em termos agregados, as vendas na região de Lisboa atingiram os 11,9 mil milhões de euros (46% do total nacional), seguindo-se a região Norte, com cerca de 6 mil milhões de euros (23%), o Centro, com 3,2 mil milhões de euros (13%), o Algarve, com 2,8 mil milhões de euros (11%), o Alentejo, com 956 milhões de euros (3,7%), a Madeira, com 421 milhões de euros (1,6%) e, por fim, os Açores, com 284 milhões de euros (1,1%).

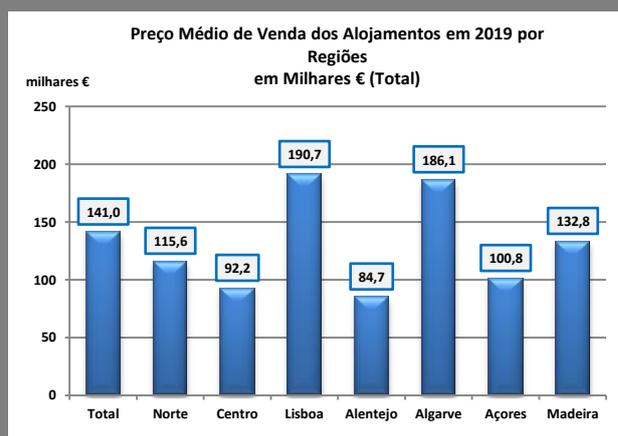
Em termos regionais, os preços de venda são superiores à média (que se situava nos 141 mil euros por fogo) na região de Lisboa (191 mil euros) e no Algarve (186 mil euros) e substancialmente abaixo da média no Alentejo (85 mil euros), no Centro (92 mil euros) e nos Açores (101 mil euros).

Olhando a dinâmica regional das transações agregadas face ao ano anterior, observa-se que continuou a aumentar a venda de fogos em todas as regiões do País, embora com ritmos diferentes. Destacaram-se a região Centro, os Açores e o Alentejo com aumentos das transações na ordem dos 18%, 16% e 12%, respetivamente. No Norte e na Madeira, as variações situaram-se na casa dos +6%, em linha com o aumento do total nacional. Na região de Lisboa a variação foi a menos significativa (+3%).

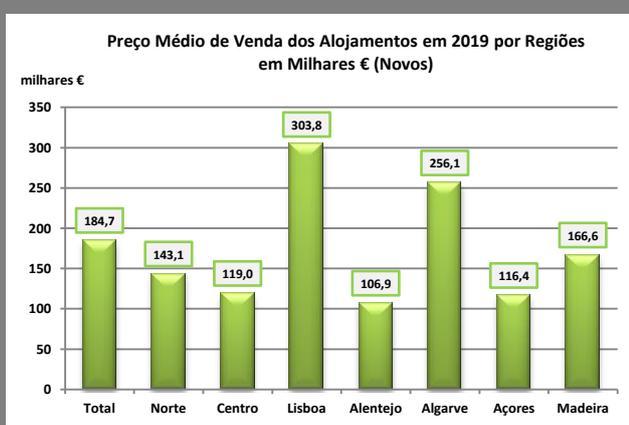
Num horizonte mais alargado, comparando 2019 com 2010, verifica-se que houve um crescimento das vendas de alojamentos em todas as regiões do País, com bastante mais significado no Algarve e em Lisboa, onde as variações foram, respetivamente, de +84% e +82%. Nas restantes regiões, o crescimento variou entre 13% nos Açores e 52% no



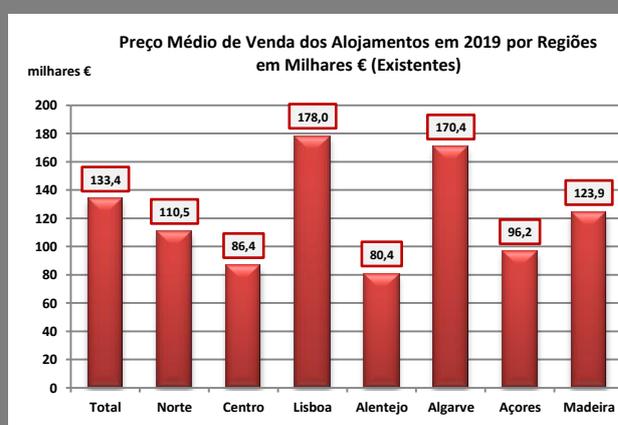
Fonte: INE



Radiografia Regional do Mercado Imobiliário Residencial



Fonte: INE



Em síntese, em 2019, o mercado imobiliário evoluiu de modo positivo em todas as regiões do País, mas a região Centro liderou, com um crescimento de 18,1% nas transações de fogos, sendo 77% do valor das vendas nessa região obtido com fogos em segunda mão.