



A atratividade dos territórios e a dinâmica imobiliária:
Evolução e perspetivas para o Alto Minho
Ricardo Guimarães



www.confidencialimobiliario.com



Confidencial
Imobiliário

Inteligência de Mercado



A Ci - Confidencial Imobiliário é uma entidade independente, orientada para a satisfação das necessidades de informação dos profissionais do mercado imobiliário, no contexto da tomada de decisão quanto a investimentos e planeamento estratégico.

Índice Confidencial Imobiliário

Medimos a valorização dos imóveis na Europa há 22 anos, sendo a referência de todo o mercado. Reconhecido pelo Banco de Portugal, que reporta o Índice Ci para o Banco Central Europeu e para o BIS – Bank for International Settlements

Revista Confidencial Imobiliário

A mais antiga publicação dedicada ao sector imobiliário em Portugal.
A única fonte de informação quantificada sobre a indústria, sendo a referência para todos os operadores do mercado imobiliário.



Ci Confidencial Imobiliário
NEWSLETTER IMOBILIÁRIA PORTUGUESA
Diretor Ricardo Guimarães | Julho 2012 | Desde 1988

ICI fecha 2º trimestre a perder 0,2%
Preço das casas sobe 1,0% no Algarve e 1,2% no Norte, caindo 2,5% no Centro. Usados apresentam melhor performance.

06	Oferta e Absorção Residencial Pool SIR com mais de 40% das vendas em Loulé. Descontos agravam-se para os novos mas reduz-se tempo de absorção.
16	Oferta e Contratos de Arrendamento No Algarve rendas contratadas 8% abaixo do valor da oferta no mercado. Tempo de absorção atinge os 7 meses.
20	Imobiliário Comercial Jones Lang LaSalle aborda estagnação do consumo e da atividade imobiliária no mercado de retalho português.
25	Pipeline Imobiliário Somente 15 novos edifícios em pipeline no Algarve. Norte e Centro com DCR's emitidas para 1.426 e 1.222 fogos novos.
36	Síntese Fiscal Internacional Alterações fiscais nos mercados imobiliários de Espanha, Alemanha e Luxemburgo, pela PricewaterhouseCoopers.
37	Proteção dos Devedores Hipotecários Artigo sobre a proteção dos devedores hipotecários sem recurso, por Rui Peixoto Duarte da Abreu Advogados.

Logos: ABREU ADVOGADOS, IPD, Santander.com, pwc, RICS, SCHMITT + SOHN ELEVADORES, Urban Land Institute, PT Prime, URBANUS

Objectivos

Promover a realização de trabalhos de investigação sobre economia de imobiliário.
Disseminar esse conhecimento pelos profissionais do mercado.

Categorias a Concurso

Teses de Doutoramento ou Artigos Científicos - prémio pecuniário de 7.500€
Teses de Mestrado - prémio pecuniário de 1.000€
Os trabalhos premiados serão publicados numa edição adaptada para distribuição pelos profissionais do mercado.

Áreas Abrangidas

Economia e gestão imobiliária.
Finanças, investigação e avaliação.
Marketing e informação.
Fiscalidade.
Economia urbana.
Planeamento e urbanismo.
Sustentabilidade e ambiente.
Imobiliário e turismo.



Júri

Prof. Augusto Mateus (Presidente do Júri)
Prof. José da Silva Costa
Prof. José Crespo de Carvalho
Eric Van Leuven
Carlos Leiria Pinto
Gilberto Jordan

Apresentação

O Ci SIR é um serviço exclusivo da Ci (Confidencial Imobiliário) que agrega informação fogo a fogo sobre a atividade de vendas de fogos de uma pool de mais de 100 promotores e mediadores imobiliários, desenvolvendo **micro-estatísticas de oferta e vendas**, incluindo **preços de transação**, taxas de revisão, taxas de desconto e tempos de absorção, à escala local, por segmento e tipologia.

Do lado da banca, integram o sistema a CGD, o MillenniumBCP, o Montepio Geral, o Banco Popular, o Santander Totta, o BANIF, o Deutsche Bank, o Barclays Bank, tendo por base a atividade de desinvestimento imobiliária.

Principais indicadores

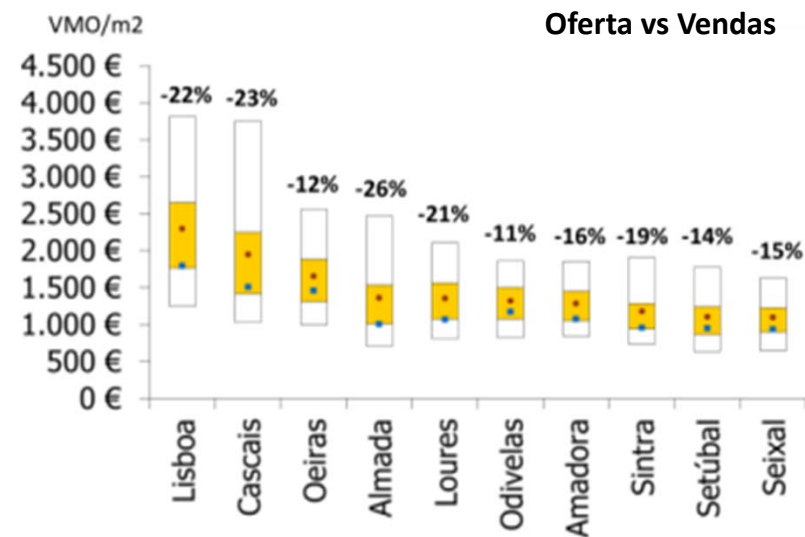
Nº Transacções	Tempo de absorção (em meses)
Valor das vendas (em €)	Taxa de desconto (em %)
Valor fogo (em €)	Taxa de revisão (em %)
Valor m2 (em €)	Outras

16 mil vendas registadas

SIR – Sistema de Informação Residencial

Através do SIR as empresas de promoção e mediação imobiliária acedem a estatísticas sobre preços reais de venda. Na base de dados SIR contabiliza-se informação de mais de 16 mil transações de imóveis residenciais, cobrindo os principais mercados metropolitanos.

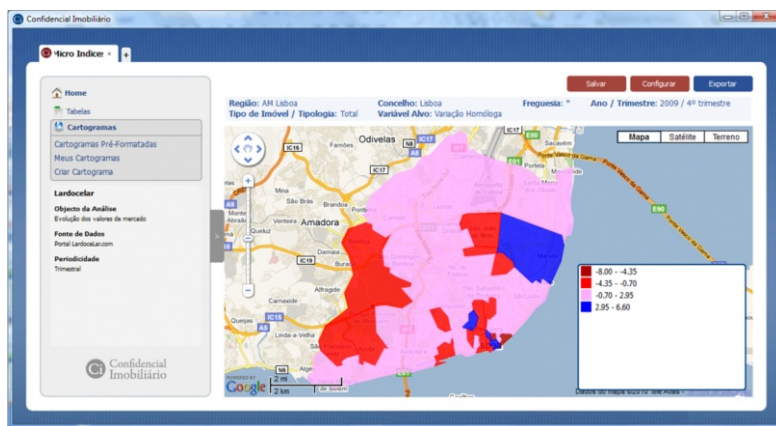
Somente acedem ao SIR as empresas que o alimentam com informação, usando esta ferramenta como suporte à tomada de decisão de investimento.



- Conhecimento do Mercado
- Mais argumentos de venda
- Melhores resultados

SIR - Sistema de Informação Residencial.
Um serviço exclusivo da Ci.

Informação acessível na plataforma Geo-Ci:



INTEGRAM A POOL SIR:



Anuário

Imobiliário & Energético

Sistema de monitorização
dos novos projetos
de promoção imobiliária



Apoios:



Uma iniciativa:



Parceiros e Apoios



Autarquias aderentes / cobertas

- Amadora
- Barreiro
- Barcelos
- Cascais
- Espinho
- Faro
- Lagos
- Lisboa
- Loulé
- Loures
- Matosinhos
- Odivelas
- Oeiras
- Portimão
- Porto
- Póvoa do Varzim
- Santarém
- Setúbal
- Vila Nova de Gaia
- Albufeira
- Gondomar
- Sintra
- Tavira
- Valongo
- Vila do Conde



Apresentação

- ✓ Todos os projetos recém-licenciados
- ✓ Todos os investimentos em licenciamento
- ✓ Todas as obras de reabilitação urbana
- ✓ Características físicas e energéticas dos edifícios
- ✓ Identificação do promotor, arquiteto e empreiteiro
- ✓ Cobertura do imobiliário residencial e comercial
- ✓ Todas as obras municipais de valorização territorial

Edição Eletrónica

Base de dados, com atualização permanente, listando e georreferenciando todos os projetos

- ✓ Plataforma eletrónica com possibilidade de filtragem, seleção e produção de análises
- ✓ Base de dados atualizada mensalmente com novas obras
- ✓ Possibilidade de vista em mapa ou lista das obras selecionadas
- ✓ Vista de ficha detalhada, obra a obra





A atratividade dos territórios e a dinâmica imobiliária:
Evolução e perspetivas para o Alto Minho
Ricardo Guimarães



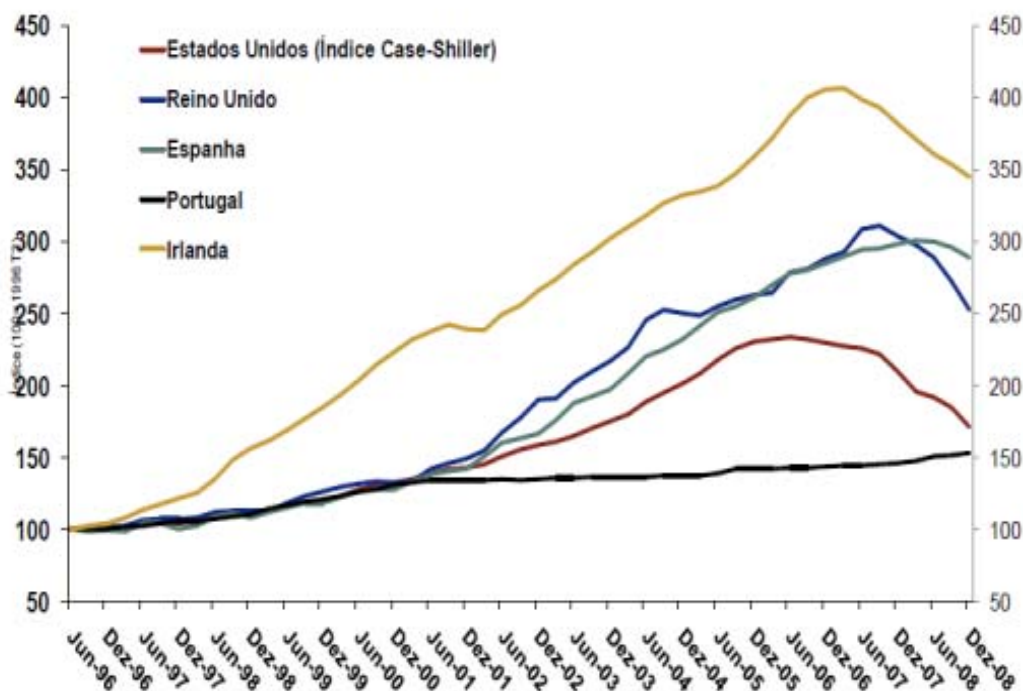
www.confidencialimobiliario.com



Confidencial
Imobiliário

Inteligência de Mercado

Índice de preços de habitação

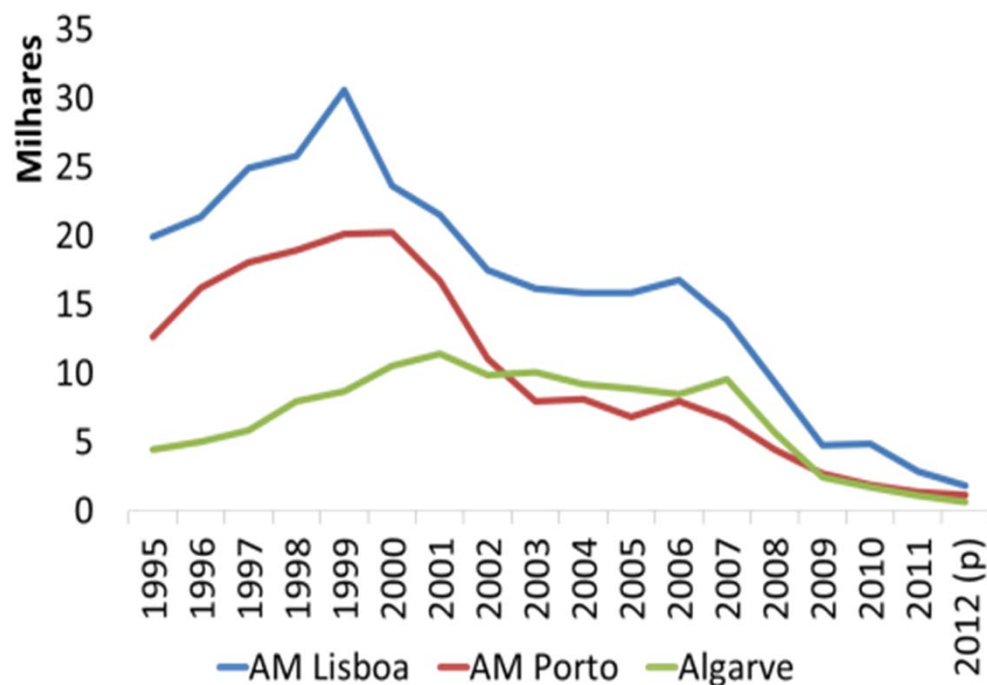


Fontes: Thomson Reuters e Newsletter Confidencial Imobiliário.

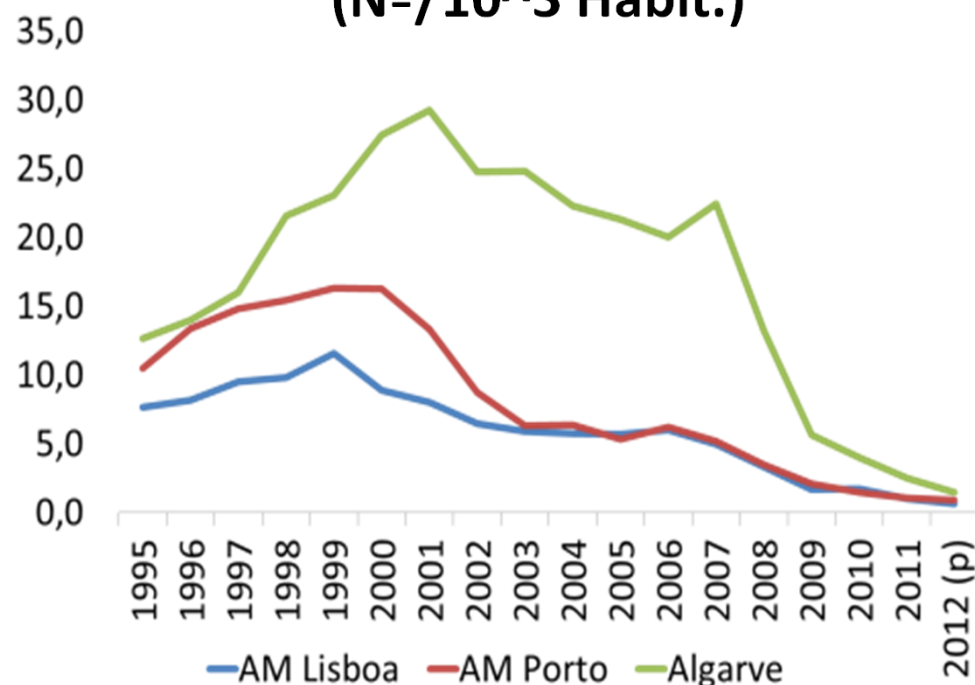
Desde 96, Portugal foi dos países com menor subida dos preços da habitação

Portugal não teve boom de preços da habitação, nem descida posterior .

Nº Fogos Novos Licenciados



Fogos Novos Licenciados (Nº/10³ Habit.)



- Mas mais dos que preço, o mercado ajustou pela quantidade, reduzindo o ritmo de construção
- Em dez anos atingir-se-á uma quebra de +/- 90% (2012 face a 2002)
- Mas em 2007 a redução já era acima de 50% na AMP e AML e de 16% no Algarve

Novos Empréstimos à Habitação

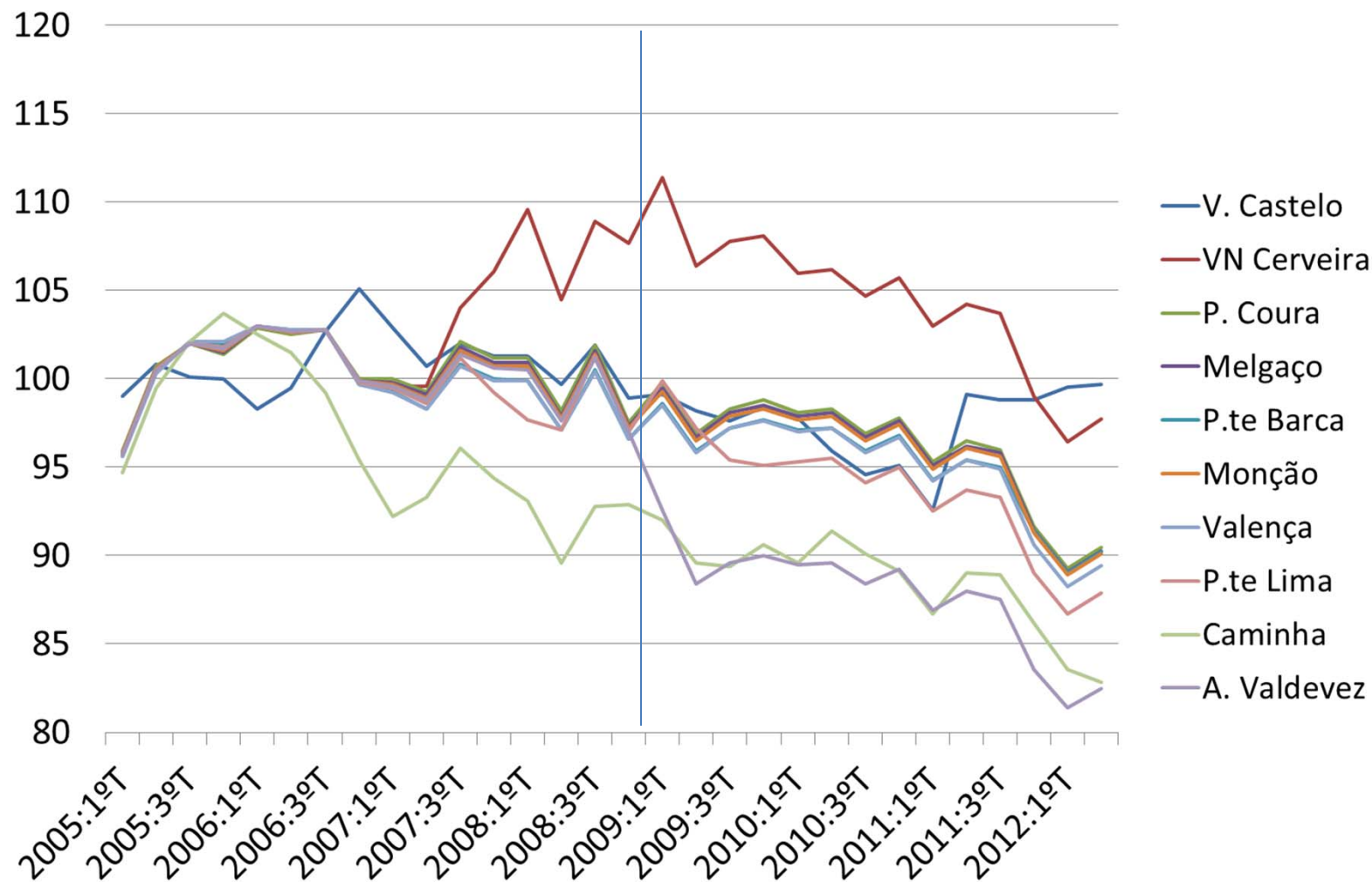
(Total Nacional)

Ano	Empréstimo à Habitação		
	Euros (10 ⁶ €)	Var (%)	Var/Máx
2005	17.578	-4%	-10%
2006	18.391	5%	-6%
2007	19.630	7%	0%
2008	13.375	-32%	-32%
2009	9.330	-30%	-52%
2010	10.086	8%	-49%
2011	4.853	-52%	-75%
2012:1ºS	958	-61%	-90%

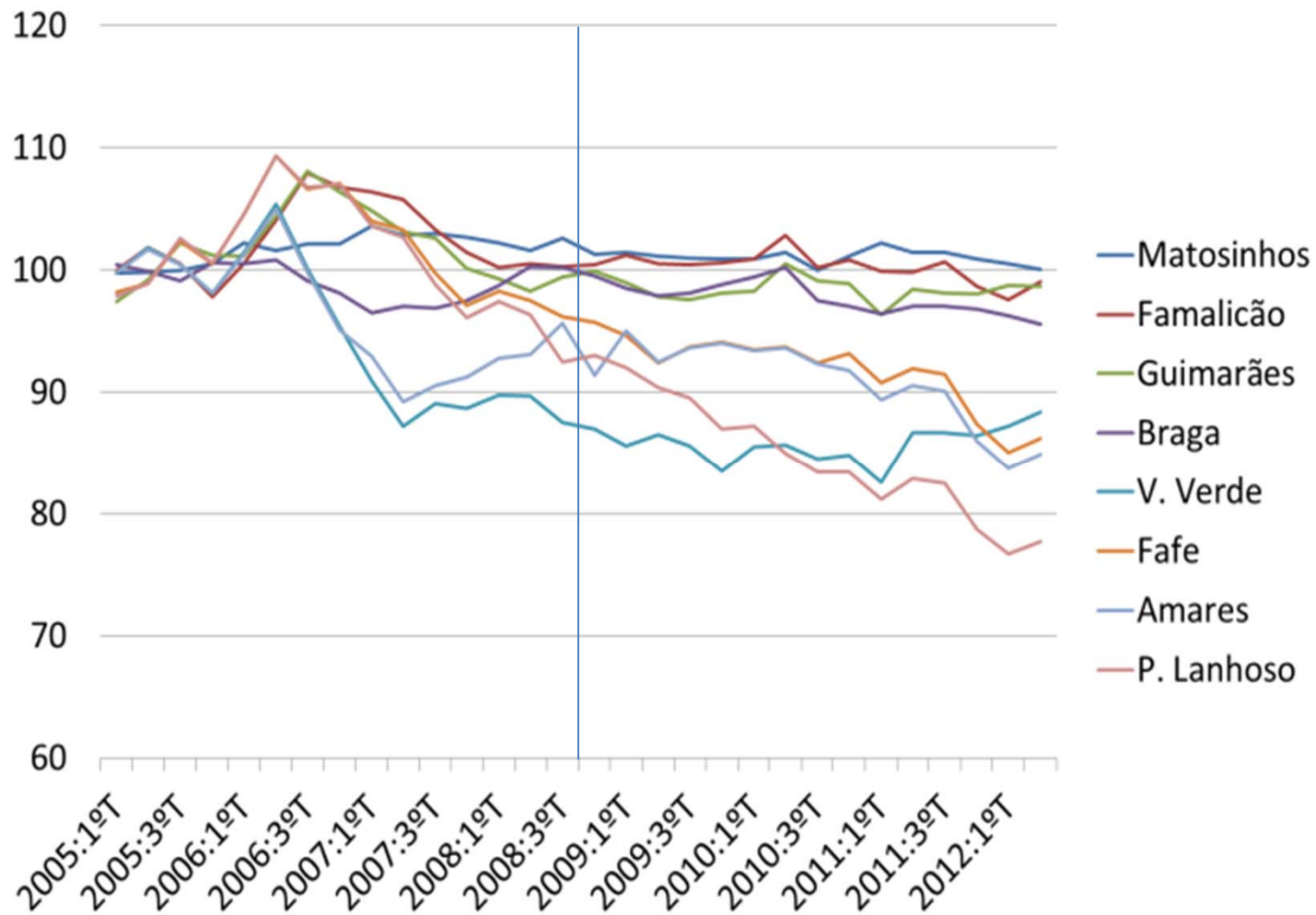
Fonte: Banco de Portugal

- O ano 2007 foi o ponto de inflexão na contratação de crédito à habitação
- O ano 2011 atingiu uma variação de -75%
- Projetando para o ano 2012, a variação no final do 1º semestre é de -61% face a 2011 e de 90% face a 2007

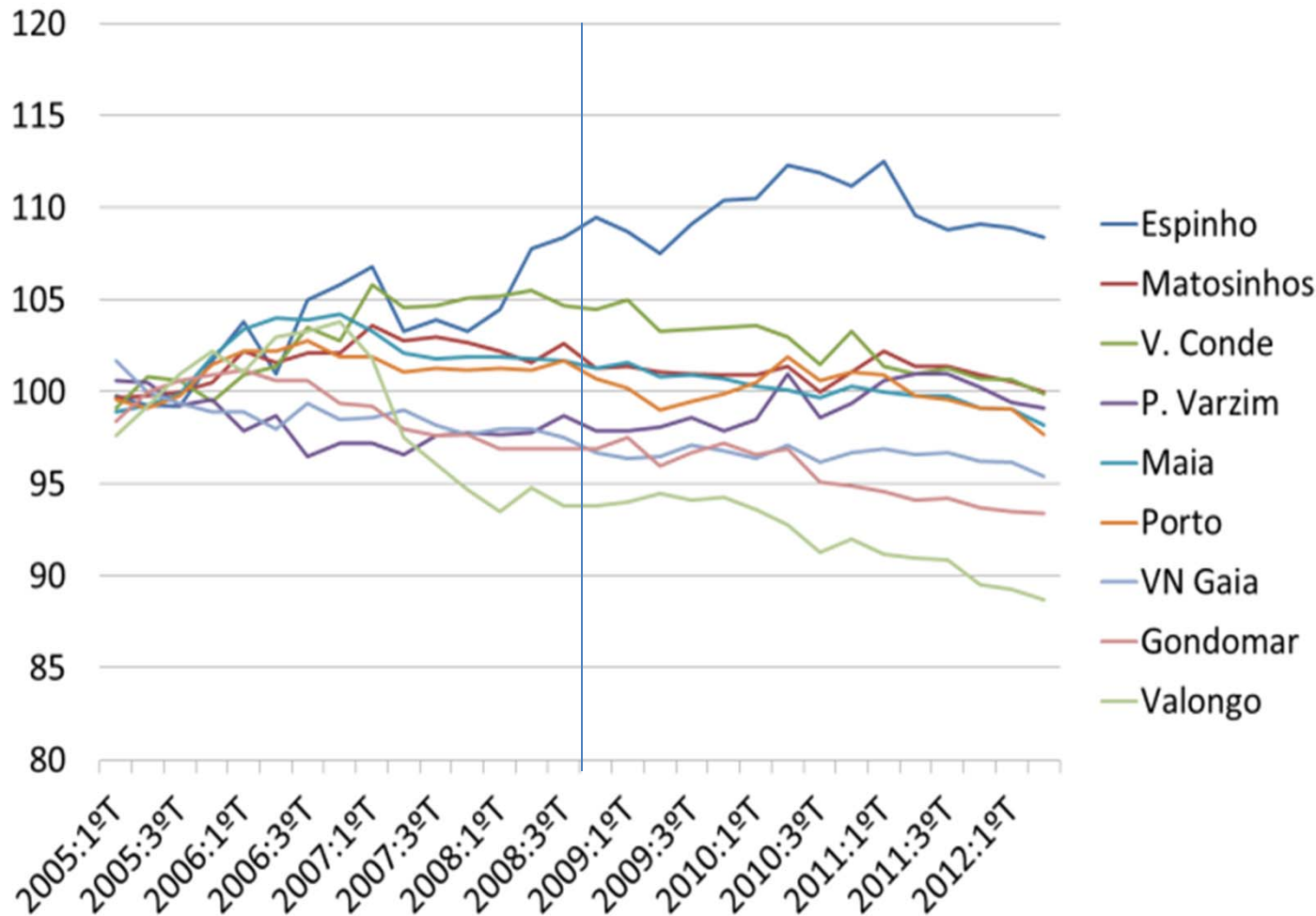
Índices de Preços Habitacionais – Micro-Índices Ci



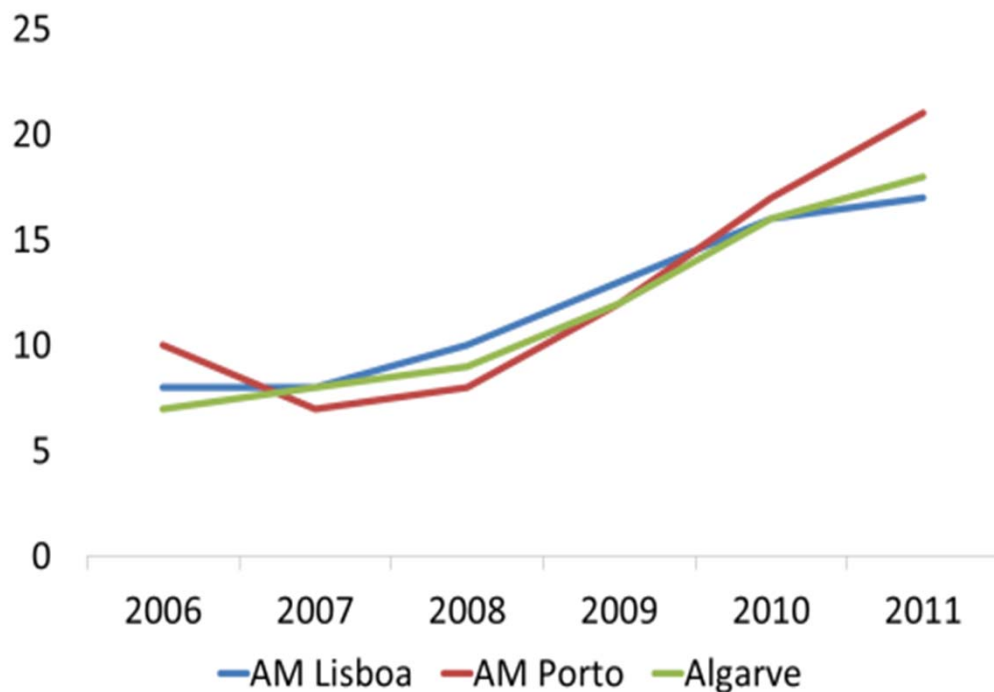
Índices de Preços Habitacionais – Micro-Índices Ci



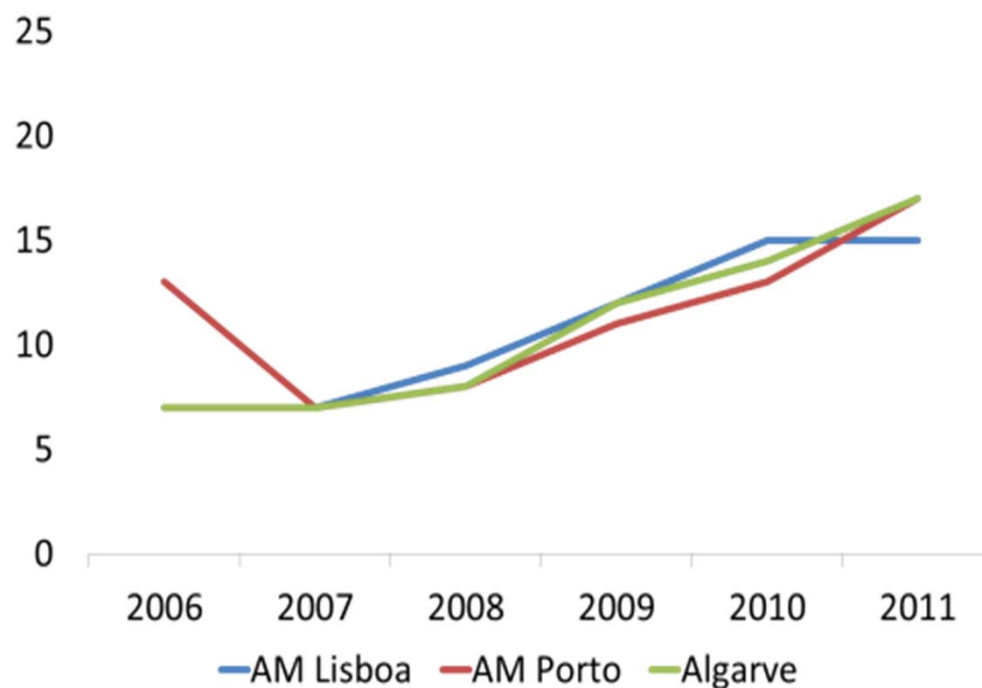
Índices de Preços Habitacionais – Micro-Índices Ci



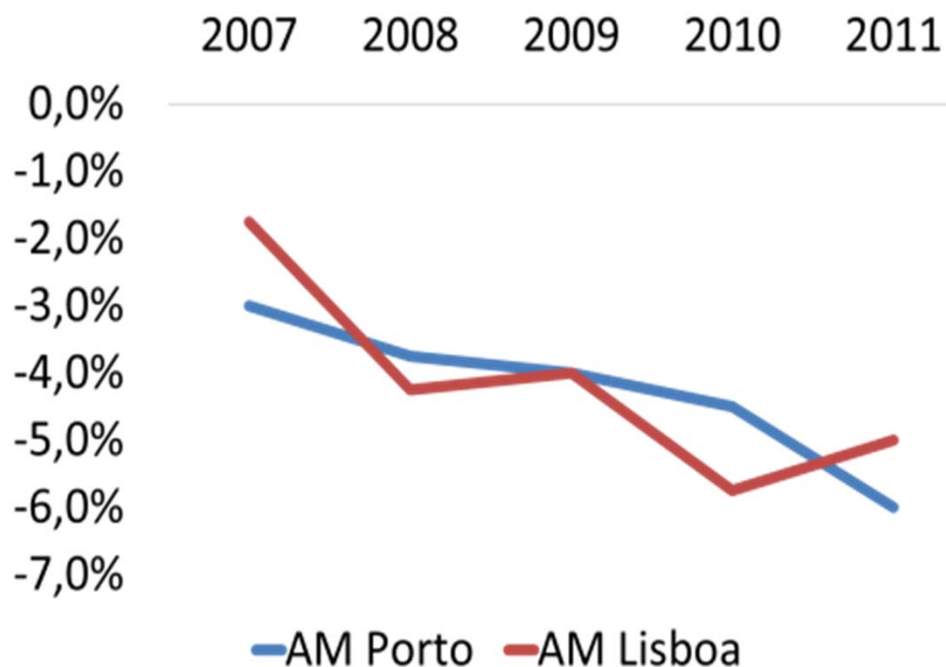
Tempo de Absorção – Fogos Novos



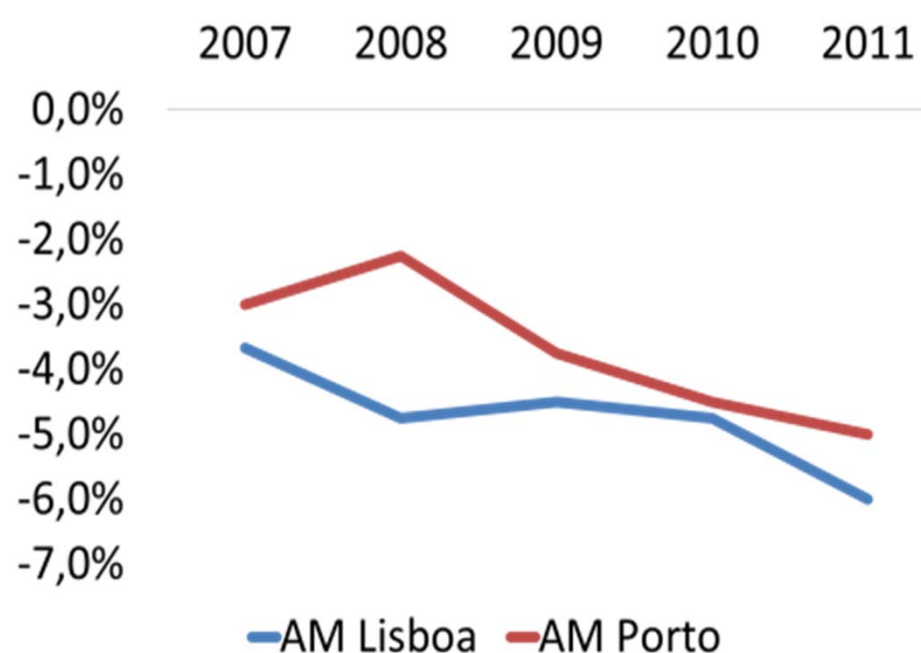
Tempo de Absorção – Fogos Usados



Taxas de Desconto

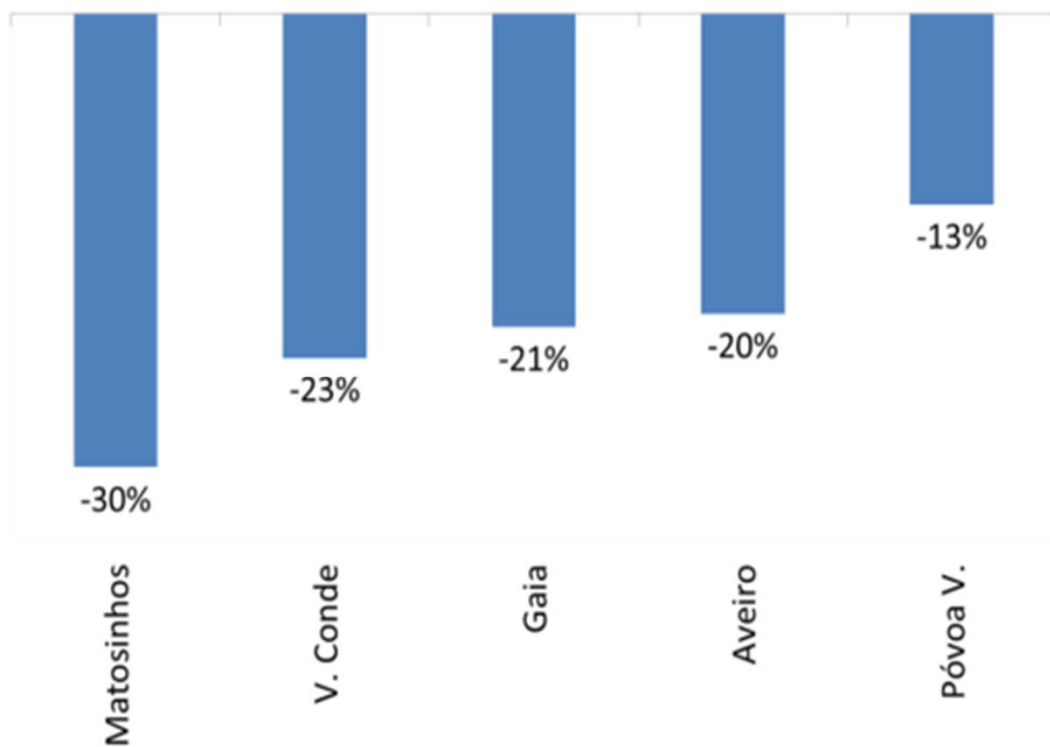


Taxas de Revisão de Tabelas

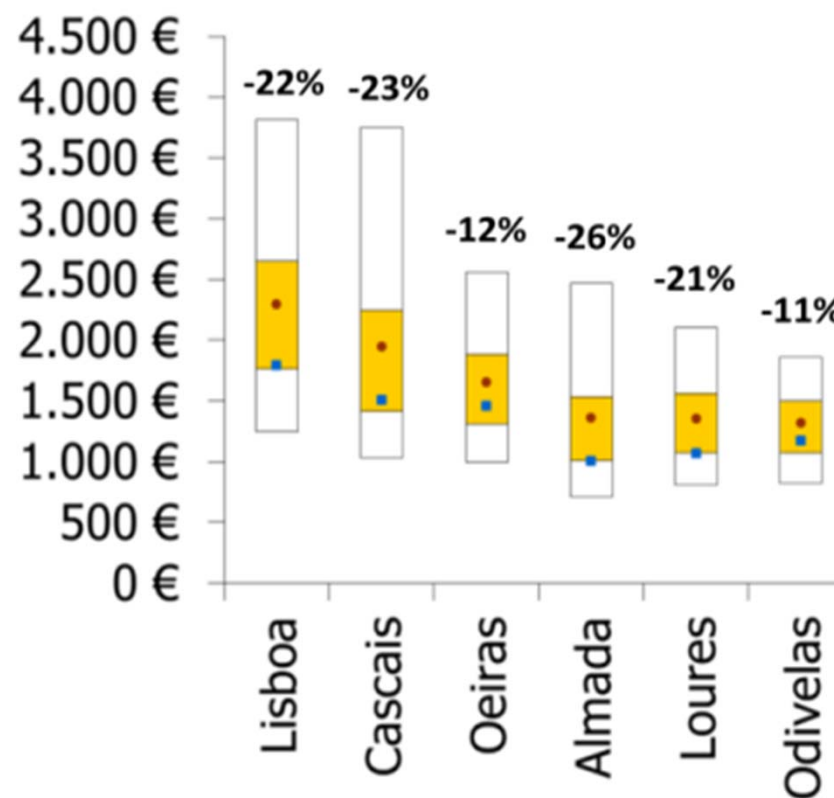


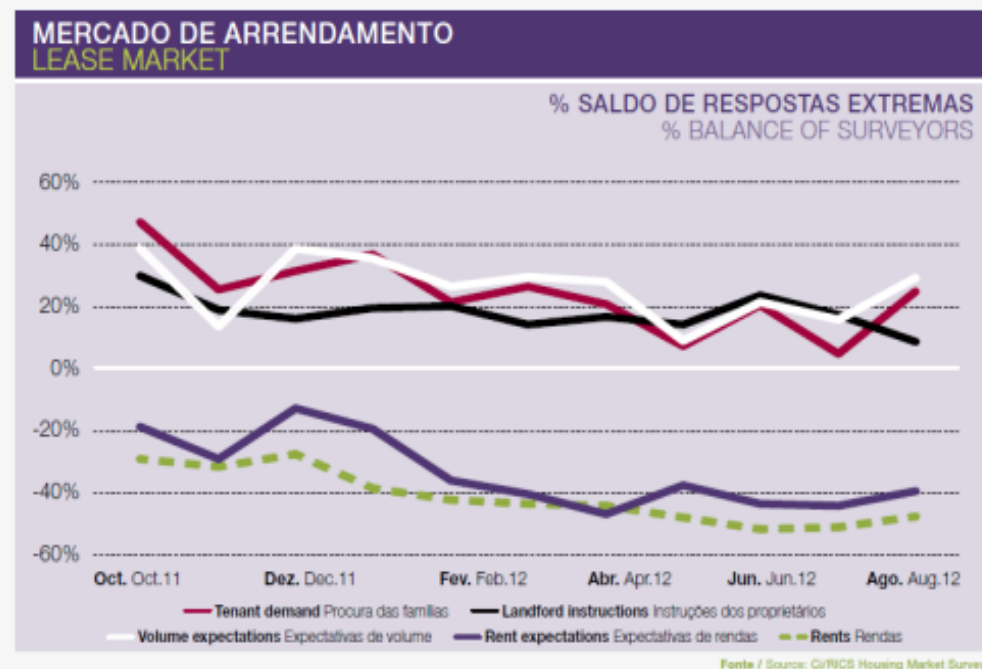
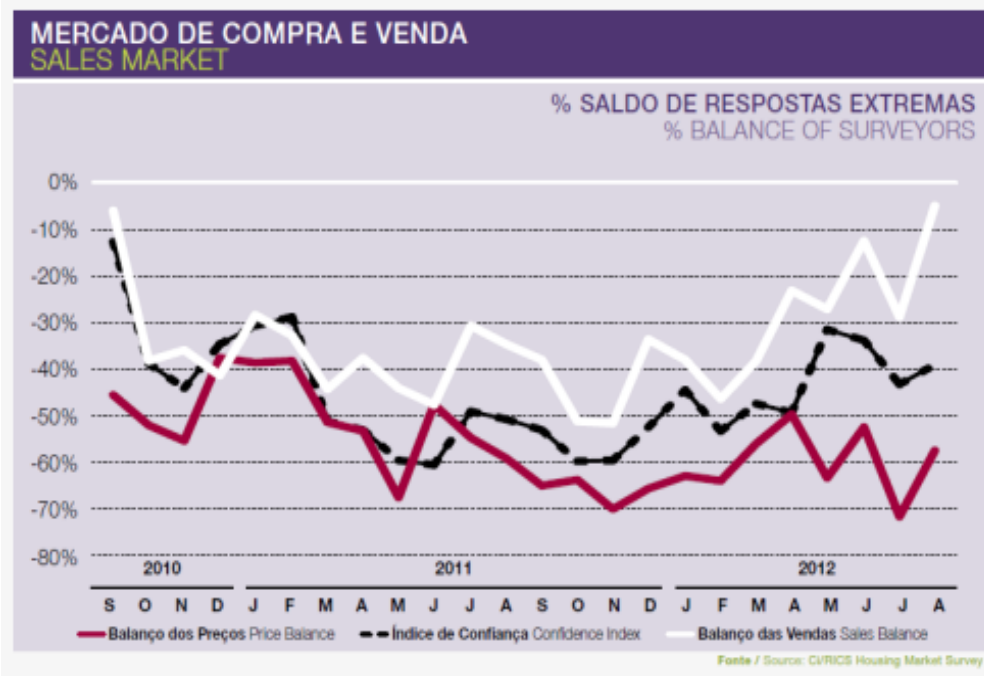
- Agravamento das taxas de desconto e revisão de preços nos imóveis em oferta
- A acumulação de descontos e revisão de preços leva a variações entre -10% e -15%

Oferta vs Vendas, Fogos Usados

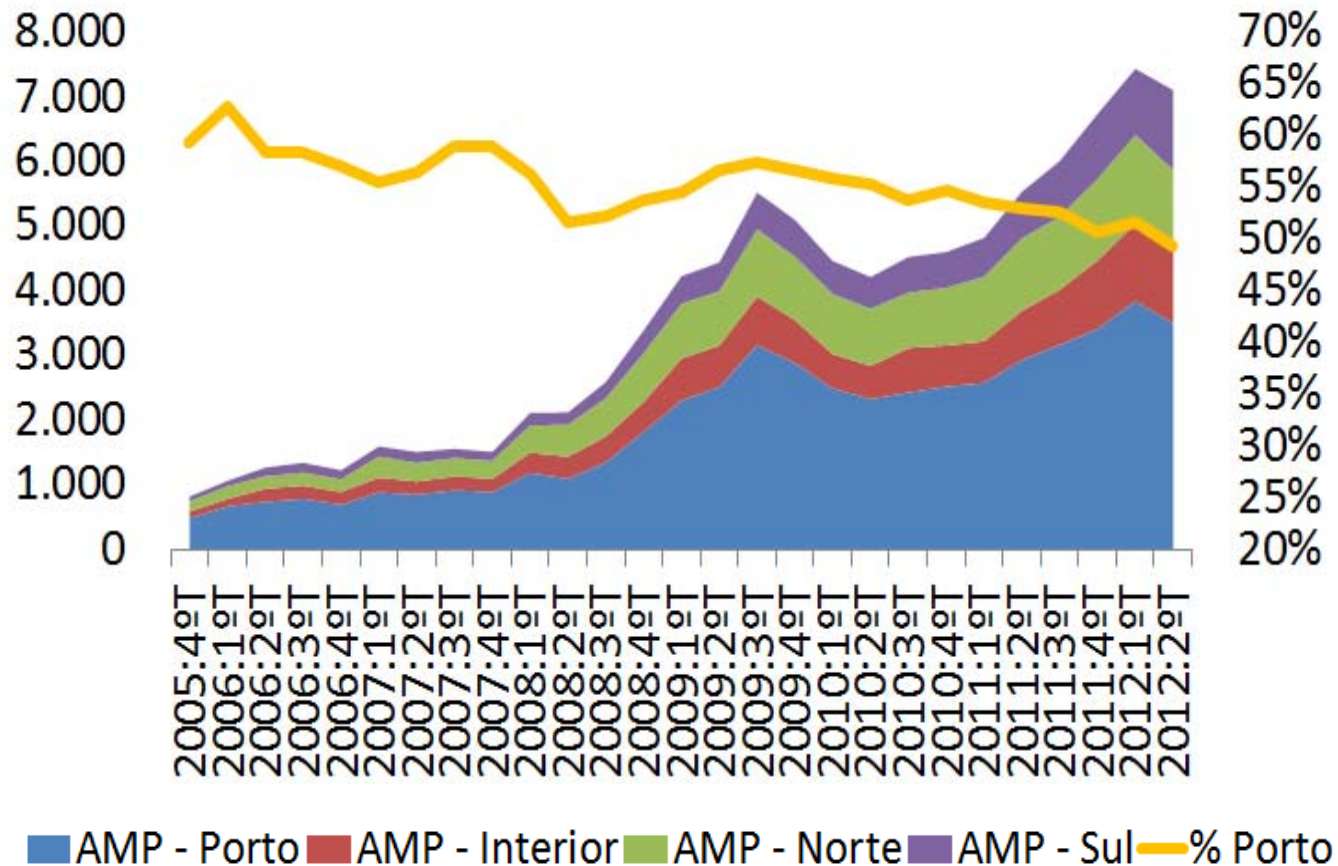


Oferta vs Vendas, por Concelho





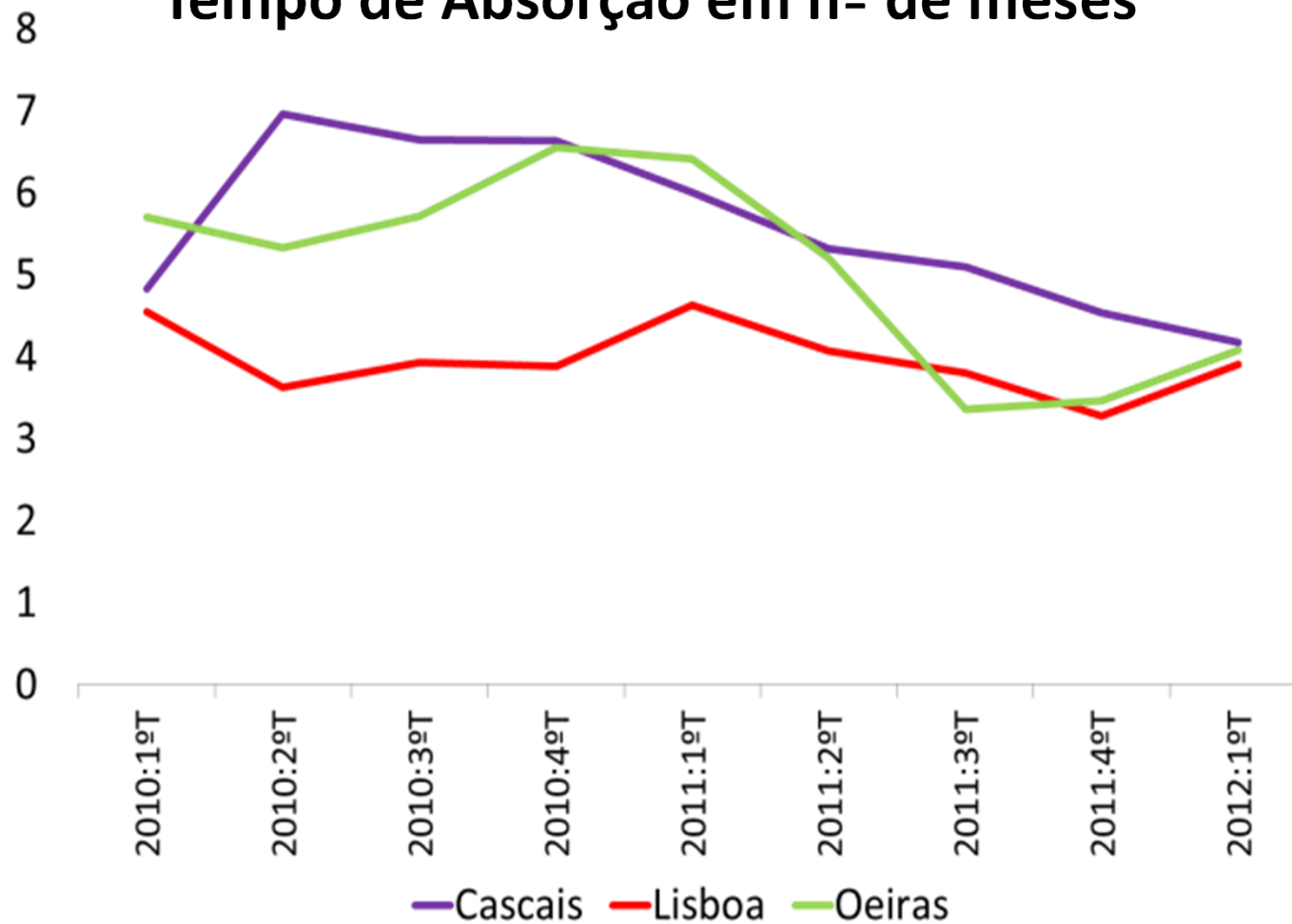
- Índice de Confiança no Imobiliário em níveis muito baixos desde 2010
- Níveis de venda parecem não poder descer mais, “recuperando” desde o final de 2011
- No arrendamento sobe a procura e a oferta, havendo expectativas de que continue a subir
- Mas é claramente negativo o “outlook” quanto ao nível das rendas... “market mismatch”



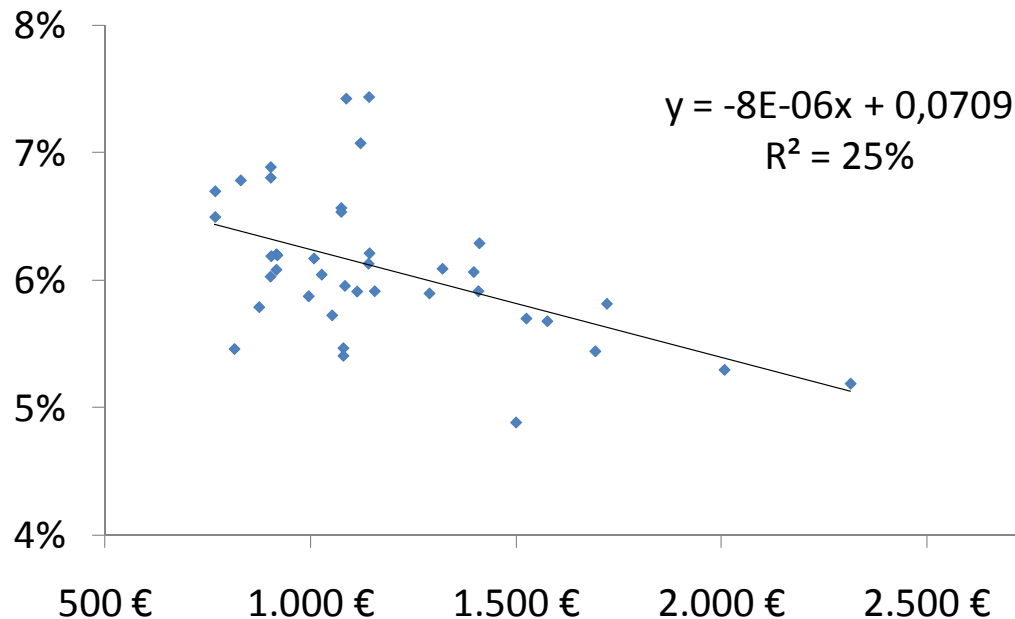
- Oferta ronda 7 mil fogos
- Subiu 470% desde 2007
- Mercado expande-se
- Peso do Porto nos 49%

Tempo de Absorção em nº de meses

- Tempo tem caído
- Há convergência face a Lisboa



Valor/m2 vs "Rendimento" de Rend



A análise concentra-se nos imóveis de tipologia T2 que estão em simultâneo em Venda e Arrendamento

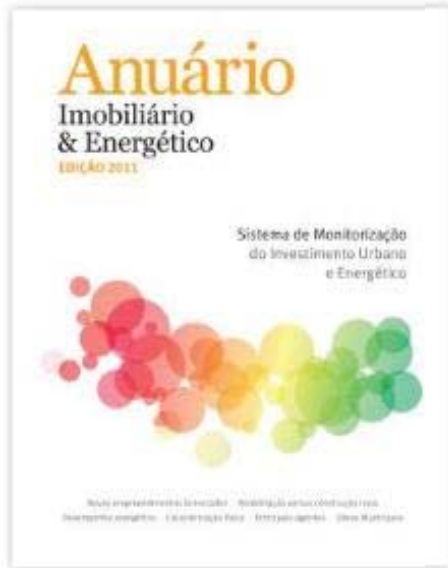
- Evidência que as "Yields" de maior potencial estão no segmento médio-baixo e baixo
- "Sentimento" que o arrendamento penaliza os maiores apartamentos
- Metade das "yields" estão entre 5,8% e 6,3% (somente 5% superam os 7%)

Edição 2011

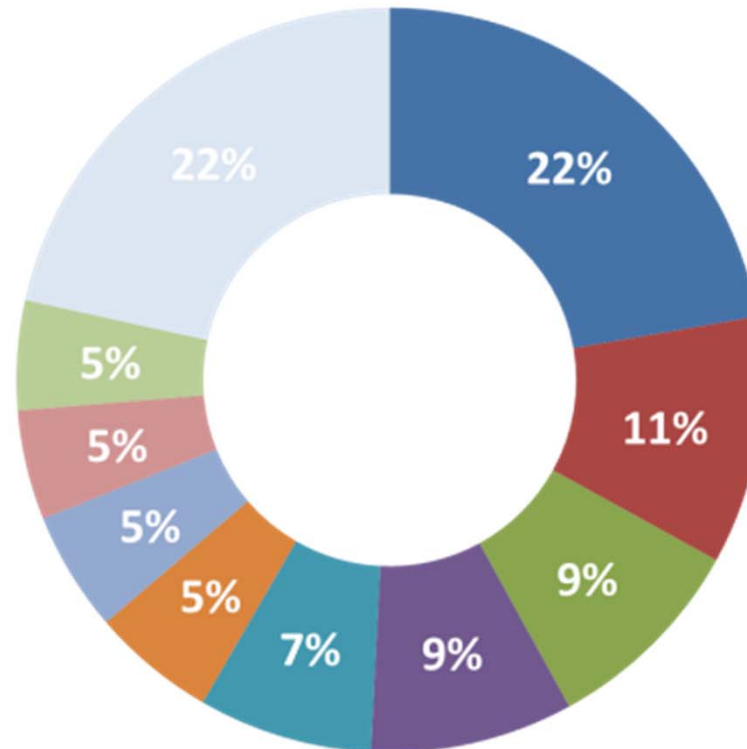


- ✓ 1.818 obras licenciadas em 2011 nos concelhos cobertos
- ✓ 1,3 milhões de m2, 61% em imóveis residenciais
- ✓ Um investimento potencial de 640 milhões de euros (CIMI)
- ✓ Um total de 3.601 novos fogos abrangidos
- ✓ A edição impressa contempla os 314 projetos mais relevantes
- ✓ Desses, 248 são empreendimentos residenciais
- ✓ 60% desses empreendimentos são obras de reabilitação
- ✓ Medindo em fogos, a reabilitação soma 51% desse pipeline

Edição 2011

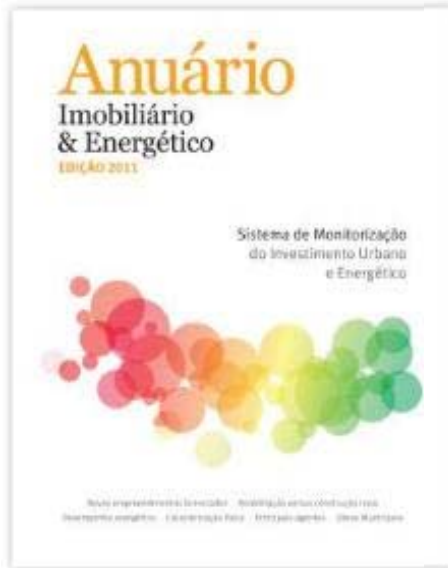


Fogos em Empreendimento de Construção Nova

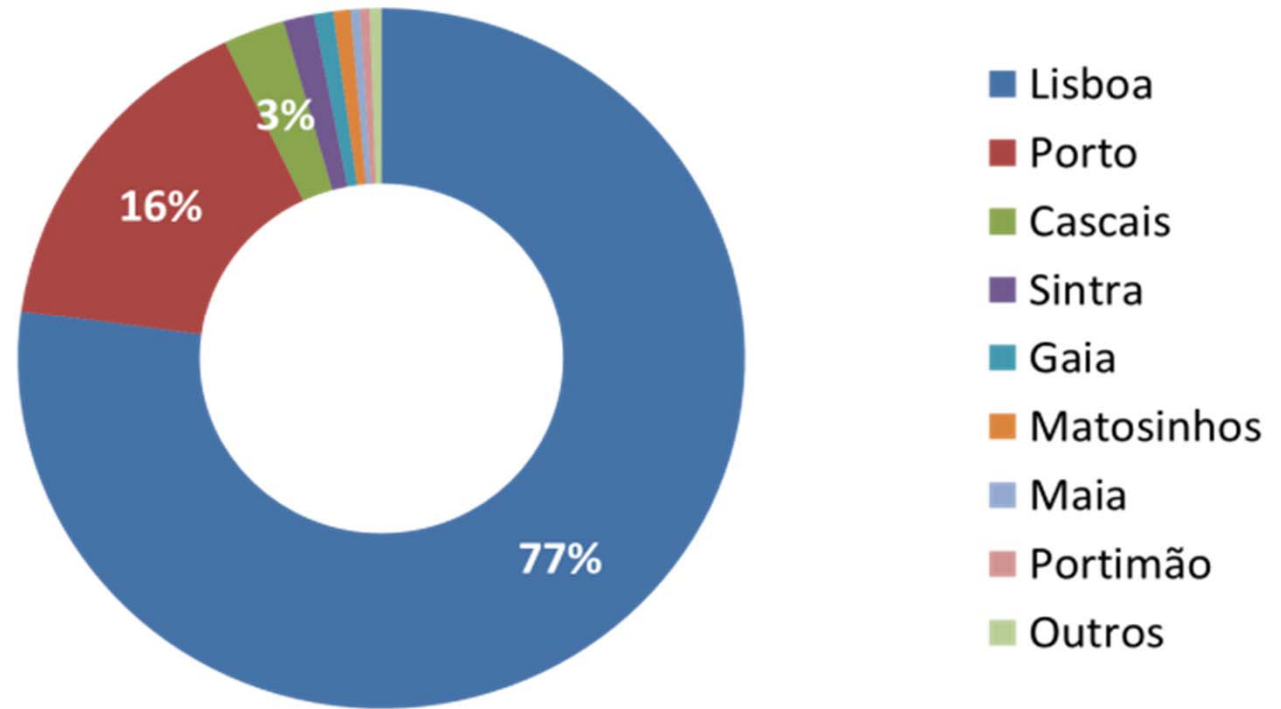


- Lisboa
- V. Conde
- Matosinhos
- Sintra
- Cascais
- Gaia
- Porto
- Maia
- Odivelas
- Outros

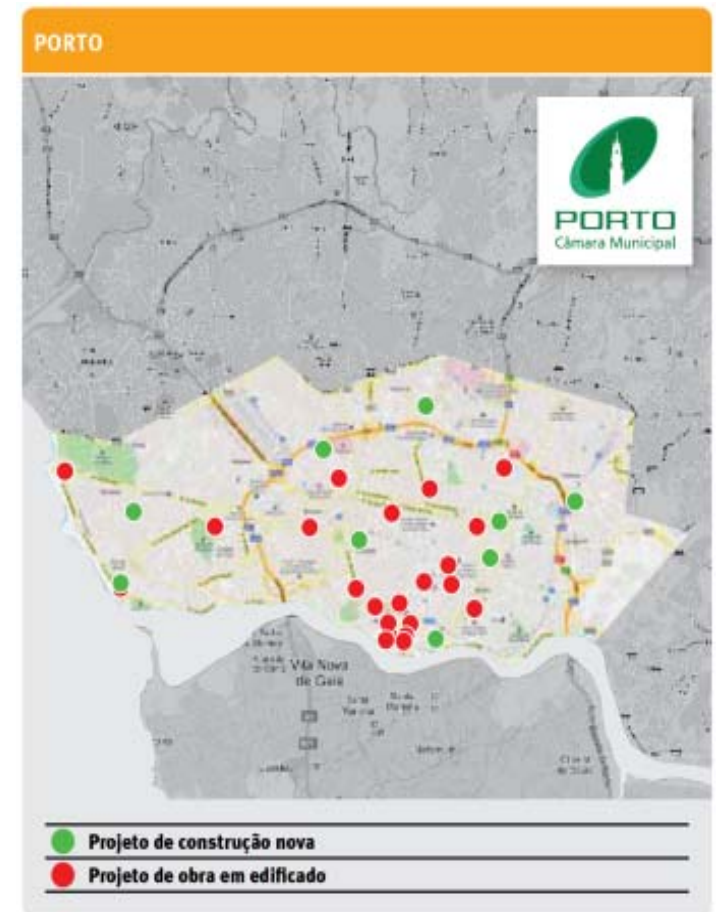
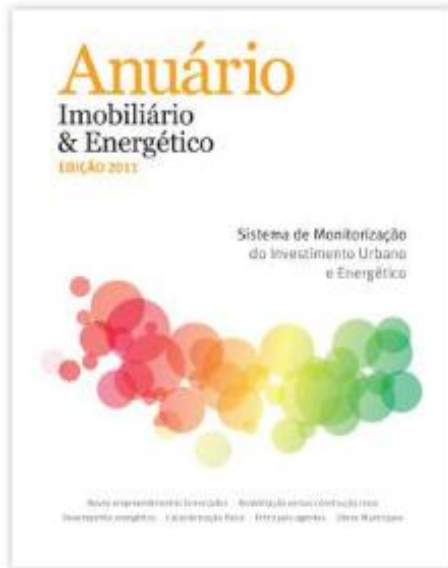
Edição 2011



Fogos em Empreendimento de Reabilitação



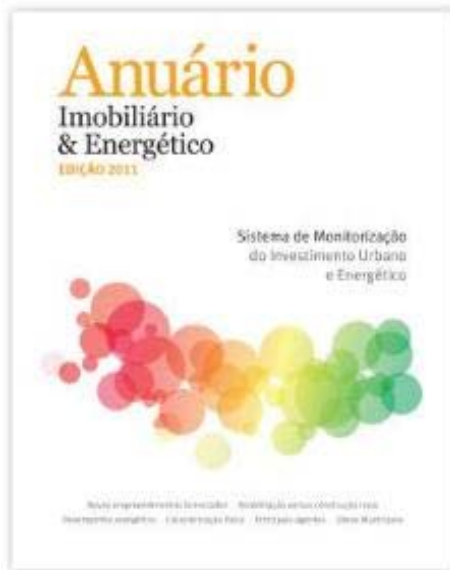
Edição 2011



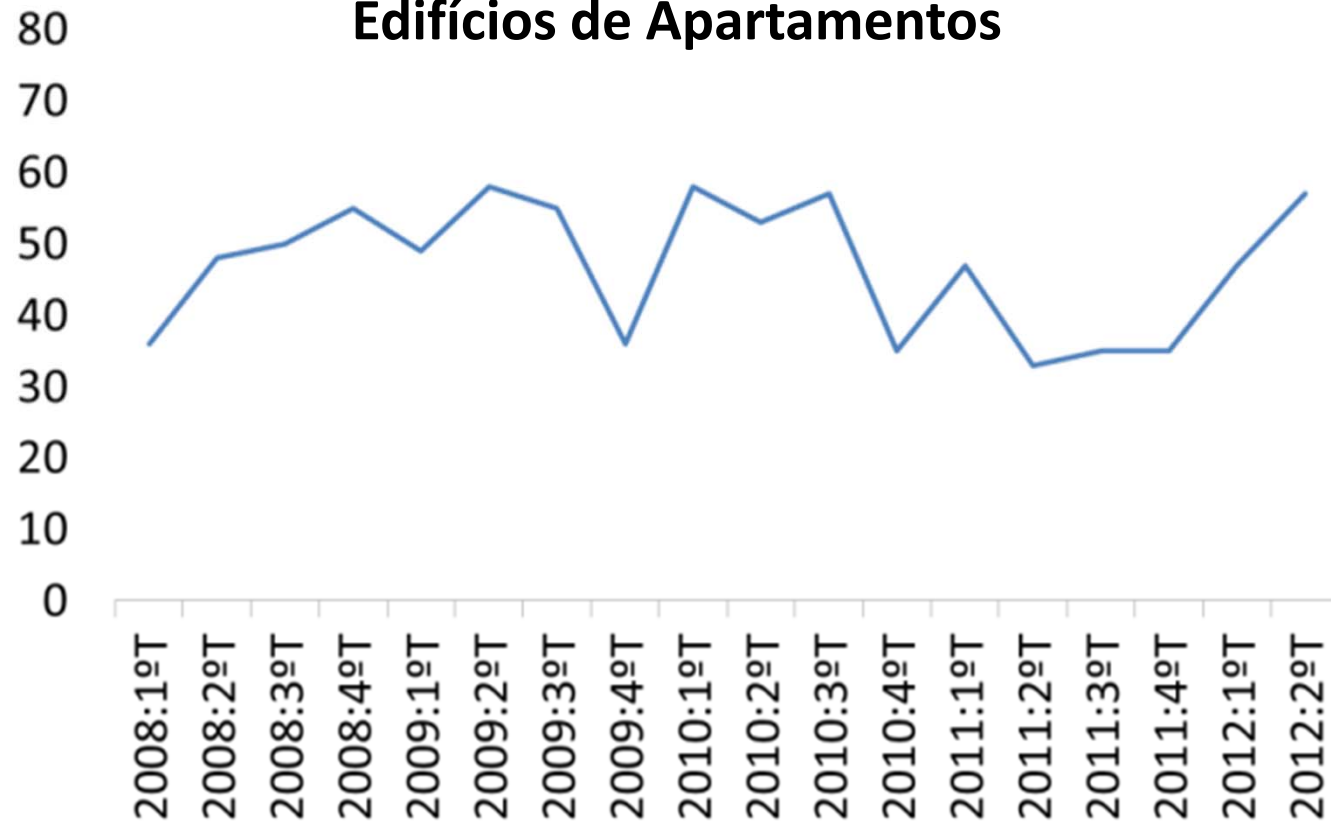
✓ Lisboa soma 157 empreendimentos e o Porto 32

✓ Deste total 155 são obras de reabilitação de edifícios (obras em edificado)

Edição 2011



Lisboa: Nº de Licenças para Obras de Reabilitação e Edifícios de Apartamentos



✓ Reabilitação caiu 26% em 2011, mas teve aumento de 30% homólogo no 1º semestre/2012





A atratividade dos territórios e a dinâmica imobiliária:
Evolução e perspetivas para o Alto Minho
Ricardo Guimarães



www.confidencialimobiliario.com



Confidencial
Imobiliário

Inteligência de Mercado