



SPOTLIGHT

Savills Research

Mercado Residencial de Lisboa

Savills Portugal - Edição 2019

savills





Mercado Residencial, a caminho da maturidade.



Patrícia De Melo E Liz
Chief Executive Officer
Savills Portugal

É com particular satisfação que escrevo estas linhas, naquele que é o nosso primeiro estudo de Residencial depois de alguns anos de ausência na análise aturada que outrora fazíamos deste mercado. Por um lado pela nova aposta que queremos dar a esta área trazendo para o mercado a sofisticação que continua a pedir uma crescente profissionalização e, por outro, pela necessidade de monitorizar a evolução que o mesmo regista com vista a proporcionar respostas adequadas aos desafios que se lhe oferecem.

Começar por dar ao mercado a informação que merece através do forte contributo dado pelos nossos clientes e parceiros em conjunto com a nossa competente equipa de research, é um excelente pontapé de saída para abraçarmos de forma mais efetiva a área residencial.

O edificado na vertente residencial tem assistido a uma fortíssima procura e, num contexto de contida oferta, trouxe-nos uma conseqüente evolução dos preços praticados. Mas ainda há caminho a percorrer na oferta dos serviços adjacentes e no aconselhamento que pode e deve ser dado para acrescentar valor a quem quer investir nesta área ou comprar uma casa para viver.

Trazer para o mercado projetos inovadores que acompanhem conceitos já existentes noutras grandes cidades mundiais como sejam as Branded Residences, Co e Senior Living, torna-se imperativo num país que conseguiu fazer-se notado à escala mundial e que é tão unanimemente apetecível para quem aqui se quer instalar.

Portugal soube aproveitar o momentum e ser ágil na transformação de um sector que estava obsoleto e sem vida. Saibamos agora, numa dinâmica mais contida e exigente, entender o que o mercado realmente pede, que clientes nos procuram e sofisticar no serviço e execução dos projetos entendendo previamente os seus potenciais utilizadores. Mas acima de tudo, que possamos ver o mercado residencial amadurecer com estratégia e interligação entre os diversos players, conjugando a desejável inovação e evolução das cidades, suas periferias e zonas de lazer com a portugalidade que tanto atrai o público estrangeiro, evitando imitações exacerbadas que desvirtuem a essência que distingue o nosso país.

NOTA METODOLÓGICA

- O presente estudo foi realizado tendo por base a informação disponibilizada pelo Pipeline Imobiliário da Confidencial Imobiliário. A Savills procedeu à análise dos pedidos de licenciamento de obras exclusivamente em apartamentos, com datas compreendidas entre 1 de janeiro 2018 e 30 de setembro 2019;

- O estudo foca apenas o pipeline de oferta privada;

- Tendo em conta o período temporal que decorre entre o pedido de licenciamento, a aprovação do mesmo e respectivo levantamento, prevê-se que os fogos analisados possam entrar no mercado até aos anos de 2022/23;

- As expectativas de intervalos de preços previstas para a comercialização dos fogos em cada zona, resultam da observância da série temporal de preços de mercado até 30 de Setembro de 2019 da plataforma SIR, em conjunto com uma amostra de mercado recolhida pela Savills composta por cerca de 200 projetos, e da expectativa de evolução resultante da sensibilidade de mercado face à procura, tipo de oferta de cada zona e do número de fogos previstos;

Portugal em Números

Desde o ano 2013 que Portugal tem assistido a uma sólida recuperação económica e sobretudo gozado de uma boa imagem e reconhecimento internacional. Os sinais de solidez que a economia nacional tem dado, a par do controlo das contas públicas, têm sido decisivos para a confiança dos players internacionais.

O ano 2019 foi mais um ano bem sucedido de consolidação económica. Ainda que a um ritmo inferior ao verificado em anos anteriores, a economia nacional continua a demonstrar resiliência face ao cenário de incerteza internacional.

PIB (2018)
€202
MIL MILHÕES

PIB per capita (2018)
€20
MIL

Rendimento nacional bruto per capita
€17,4
MIL

Rendimento médio disponível das famílias
€29,8
MIL

Taxa de desemprego (setembro 2019)
6,6%

População residente (ano 2018)
10,3
MILHÕES

Pessoas que vivem sozinhas
939
MIL

Casais sem filhos
1
MILHÃO

Casais com filhos
1,4
MILHÕES

Alojamentos familiares (2017)
5,9
MILHÕES

Nº de famílias (ano 2018)
4,1
MILHÕES

População ativa (ano 2018)
5,2
MILHÕES

Fonte INE

Um país de reconhecimento internacional...

Prémios e distinções:

42

The Global Competitiveness Report 2017-2018:
Portugal posicionou-se na posição 42ª com destaque nas áreas de: Qualidade de infraestruturas; Saúde e Educação Básica; Aptidão tecnológica e Inovação;

29

Doing Business (2017/2018):
Portugal ocupa o lugar 29 no ranking global de Facilidade em Fazer Negócios

1

Melhor Destino Turístico Europeu 2019 atribuído pelo World Travel Awards

#32

#32 (126 países) Global Innovation Index

#1

World Best Quality of Life Country for Expats

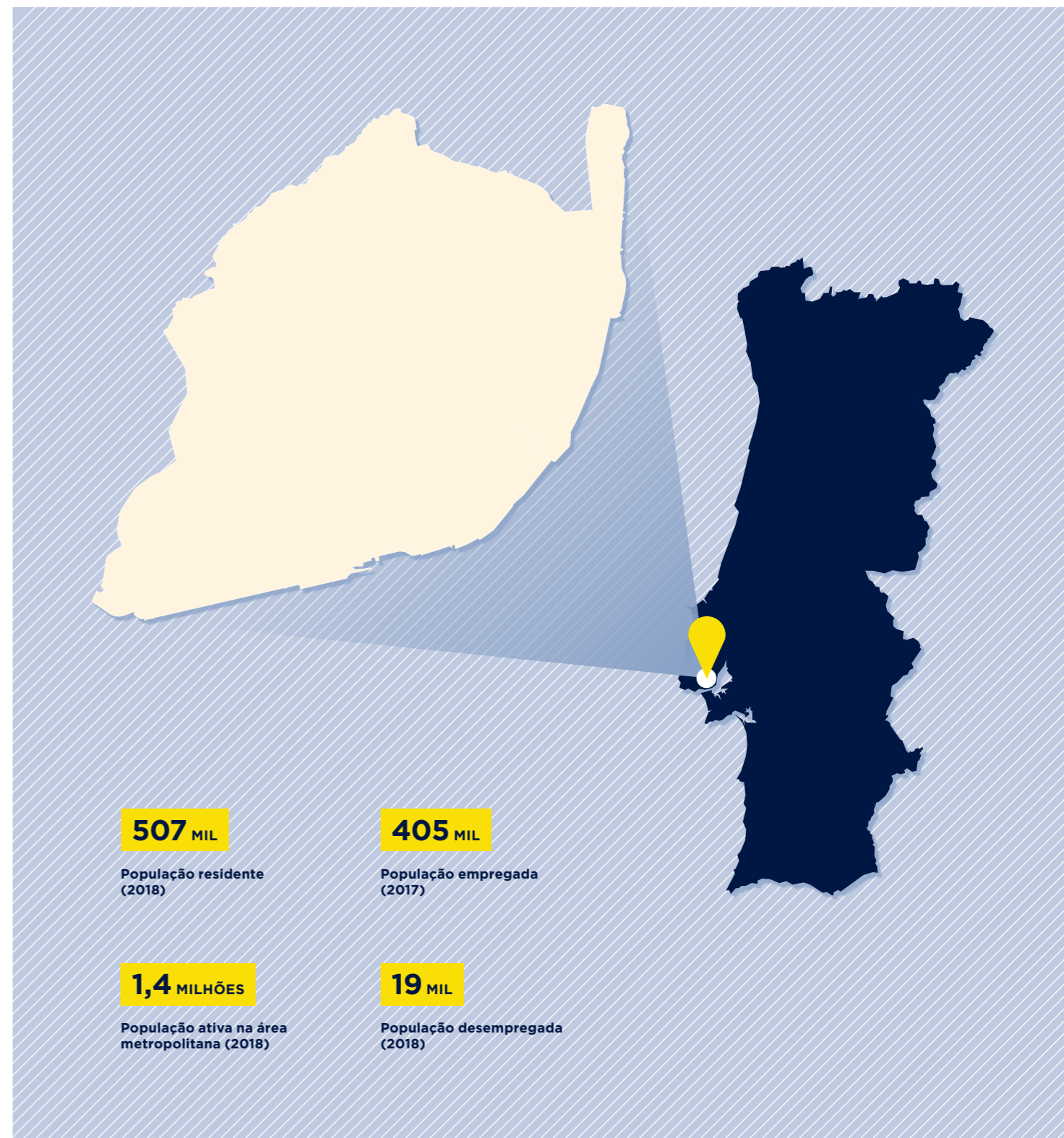
#4

#4 Global Peace Index 2018

KEY POINTS 2020

- Abrandamento da economia nacional em 2020;
- Economia mais sustentada pela procura interna do que pelas exportações;
- Aumento moderado da taxa de inflação nos próximos anos;
- Resistência a desenvolvimentos externos negativos;
- Abrandamento dos gastos das famílias;
- Moderação do crescimento do emprego;
- Estabilização da taxa de desemprego abaixo dos 7%.

Lisboa



Fonte INE

O Mercado Residencial em Lisboa

Lisboa é a cidade que tem registado a melhor performance no que à evolução dos preços diz respeito, captando uma procura muito superior à oferta de que dispõe.

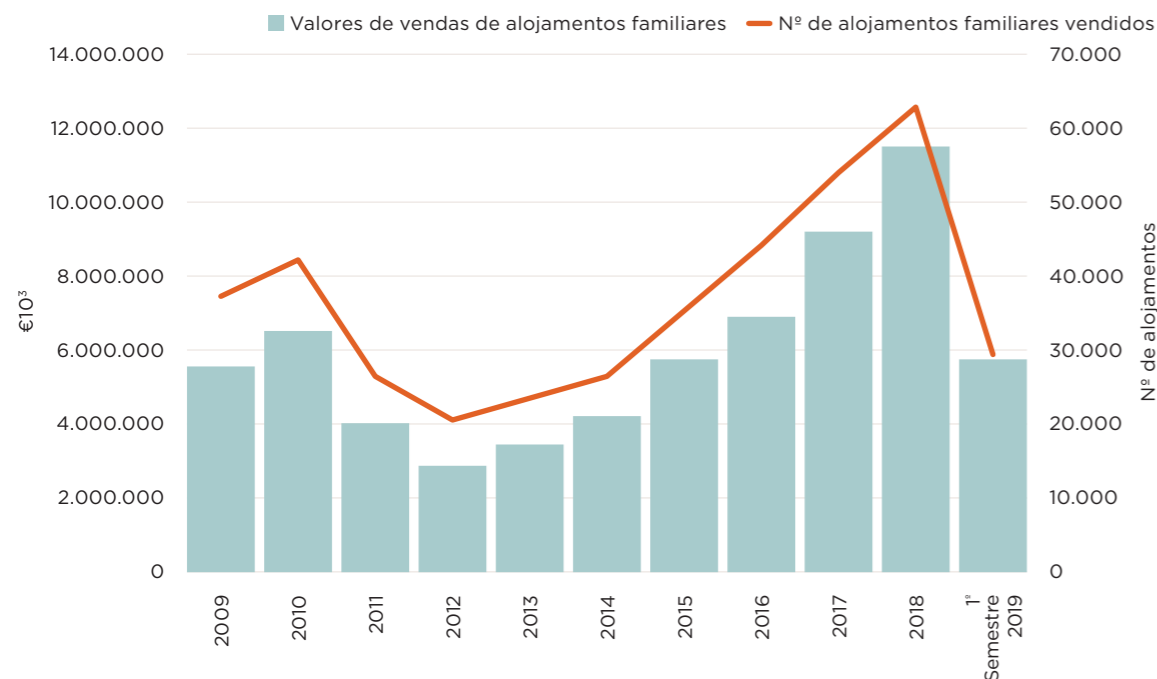
Ainda que os incentivos à reabilitação urbana tenham vindo a aumentar a oferta, esta não foi suficiente para responder a todo o apetite do mercado e o potencial observado gerou uma subida de preços mais acentuada.

Face ao terceiro trimestre de 2007, a capital portuguesa fechou o período homólogo de 2019 com

valores médios 96% superiores aos praticados no período base, 73% no caso dos fogos usados e 145% face aos fogos novos (incluindo reabilitação urbana).

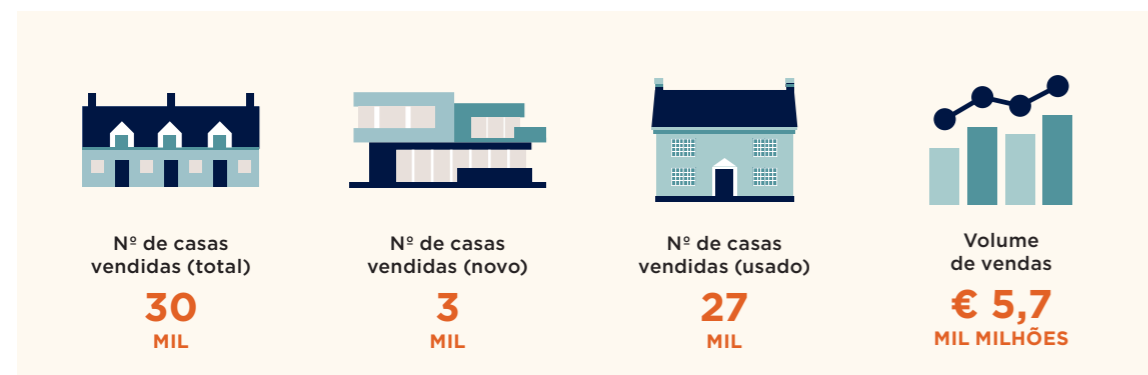
Já no que concerne ao número de fogos vendidos, o valor foi já ultrapassado no ano de 2016 e desde aí que tem crescido, atingindo números que conferem ao mercado marcas de sustentabilidade e de convergência com os principais mercados europeus.

Valor e Número de Casas Transacionadas Área Metropolitana de Lisboa



Fonte INE

1º Semestre 2019



Fonte INE

PRÉMIOS E DISTINÇÕES 2019



Melhor destino city break



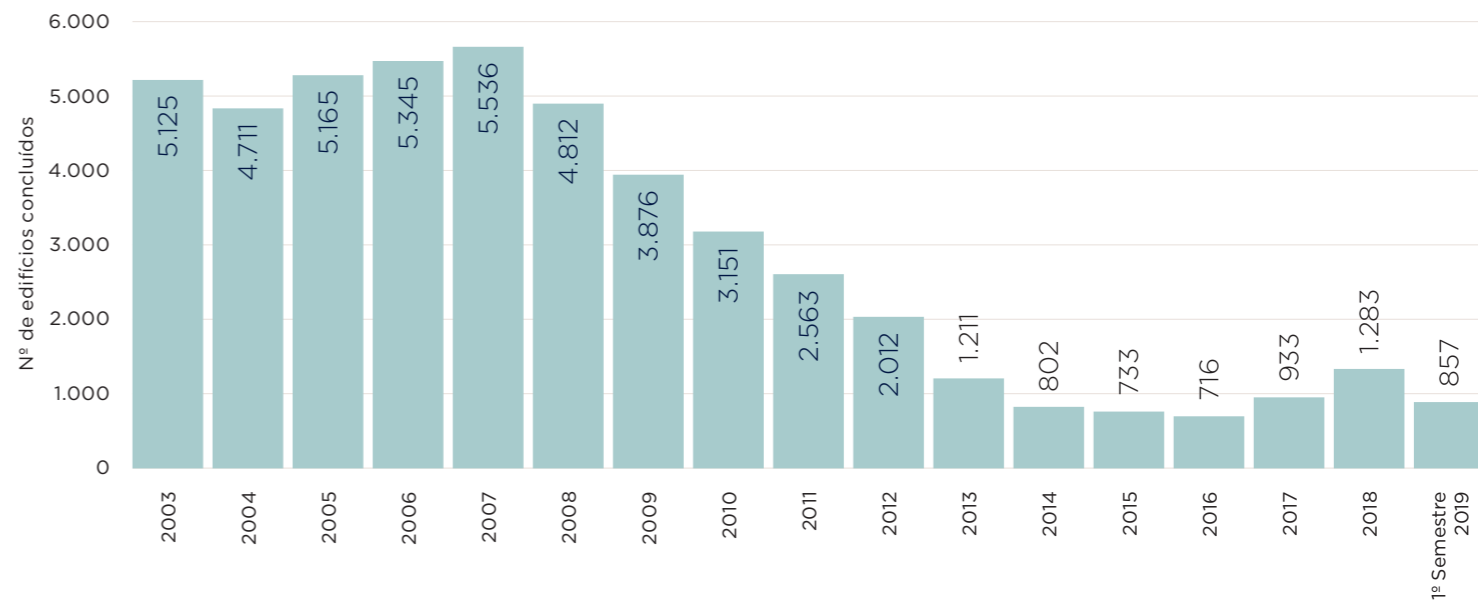
Melhor destino de cruzeiros



Melhor porto de cruzeiros

Fonte World Travel Awards

Total de Edifícios Novos Concluídos para Habitação Familiar na Área Metropolitana de Lisboa



Fonte INE

A tendência dos promotores tem recaído sobre os projetos de reabilitação, pelo que o número de edifícios construídos de raiz na AML decresceu de forma acentuada ao longo dos últimos anos.

Aliado à preferência dos promotores por obras de reabilitação, a construção de raiz sofre ainda com a falta de mão-de-obra do mercado da construção. Contudo, adivinha-se que, sobretudo em Lisboa, os olhos possam começar a ser postos em projetos de promoção no médio prazo dada a paulatina redução dos edifícios disponíveis para reabilitar, e a manutenção do apetite do mercado por novos fogos sobretudo dirigidos à classe média, que carece de uma oferta disponível adaptada à sua realidade.





Área Metropolitana de Lisboa

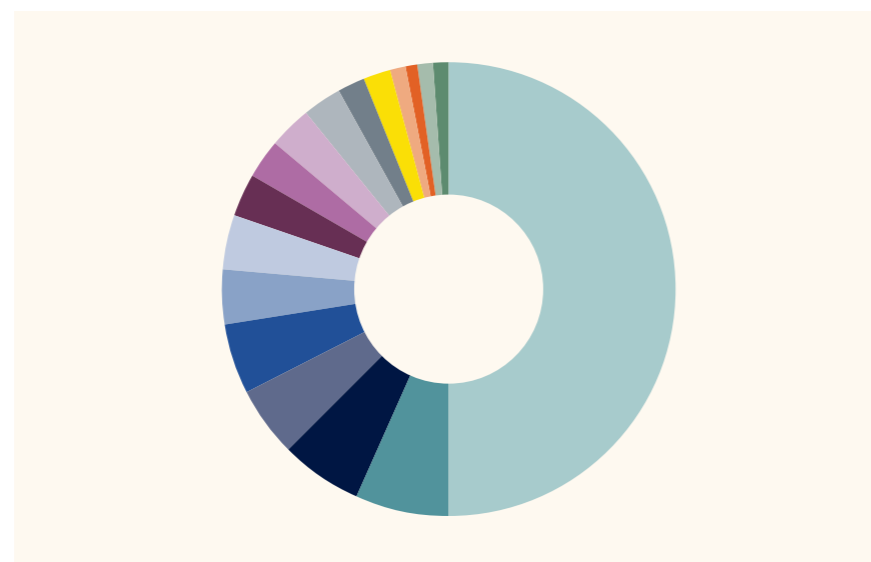
Relativamente à oferta futura, são de destacar os concelhos de Oeiras, Amadora e Cascais no lado norte do Tejo e Montijo e Seixal na margem sul.

No cômputo geral, o concelho de Lisboa agrega um pouco mais de metade de todos os pedidos de licenciamento da sua área metropolitana, o que revela o claro foco e apetite dos promotores em investir o mais próximo possível do centro lisboeta.

O investimento nos concelhos em torno de Lisboa tem aumentado consideravelmente, revelando-se cada vez mais uma alternativa à capital portuguesa, alternativa viável e tida cada vez mais em conta por quem compra como comprovam os tempos médios de absorção*.

A grande maioria da oferta futura no concelho de Lisboa é dirigida às classes com poder de compra mais elevado, pelo que a necessidade crescente de habitação para a classe média tem feito aumentar os projetos nos concelhos que constituem a Área Metropolitana de Lisboa (AML).

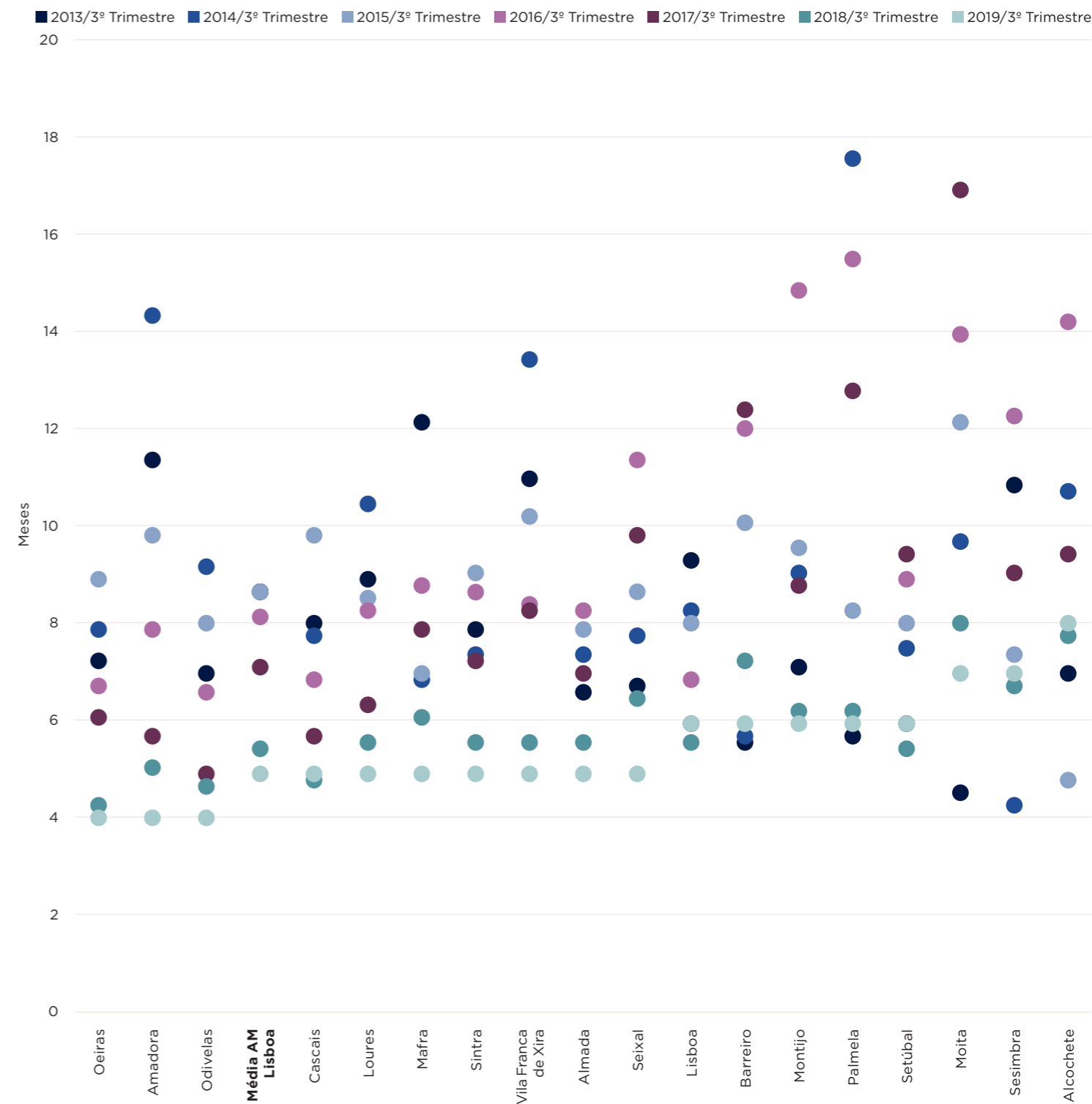
Distribuição dos Fogos Previstos por Concelho na AM Lisboa



■ Lisboa ■ Oeiras ■ Amadora ■ Cascais ■ Montijo ■ Seixal ■ Odivelas
■ Loures ■ Vila Franca de Xira ■ Mafra ■ Setúbal ■ Palmela ■ Almada
■ Sesimbra ■ Alcochete ■ Sintra ■ Barreiro ■ Moita

Fonte Pipeline Imobiliário, Savills

Tempo Médio de Absorção dos Fogos no Mercado nos Concelhos da AM Lisboa (Acumulado Anual)

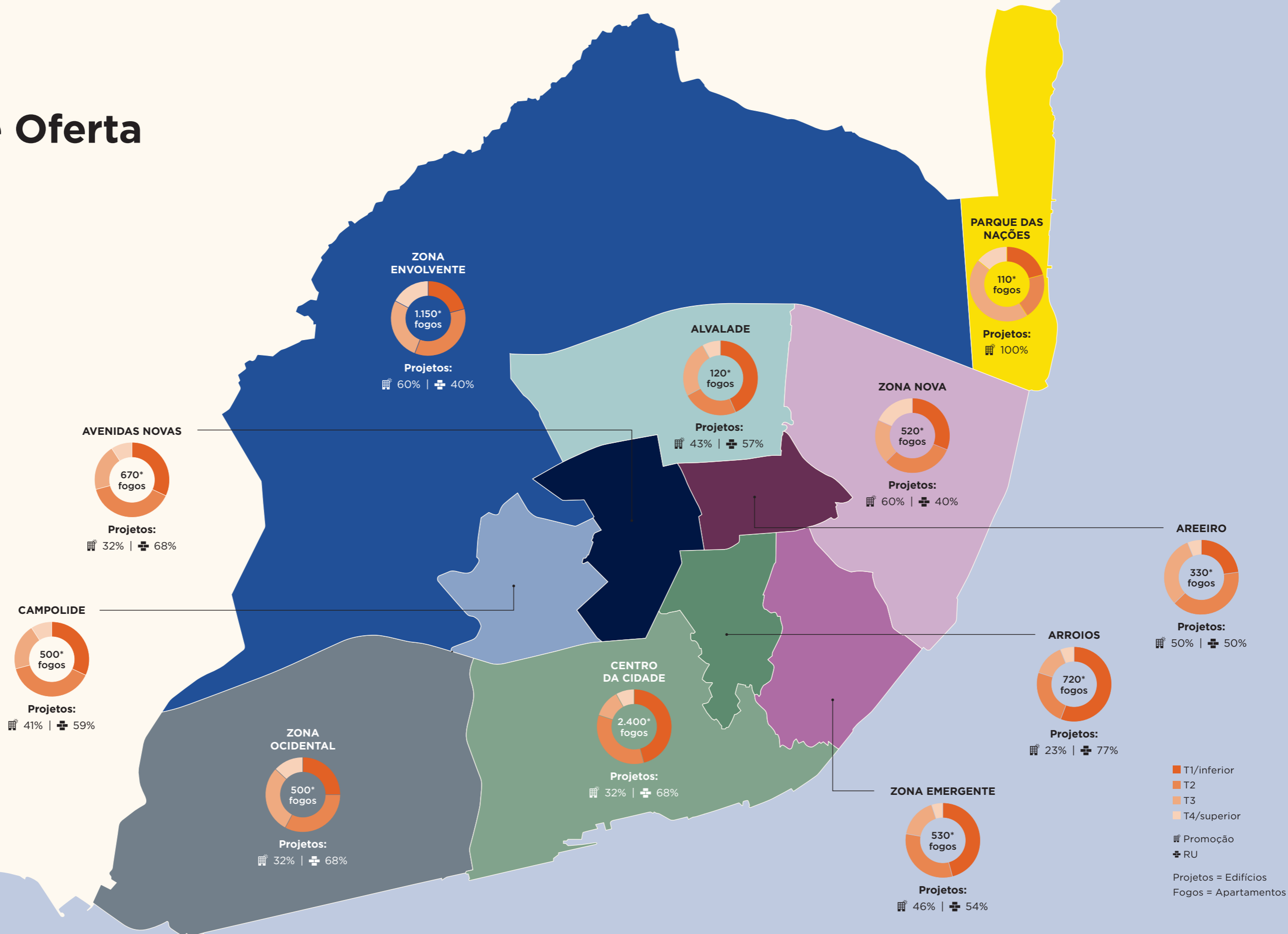
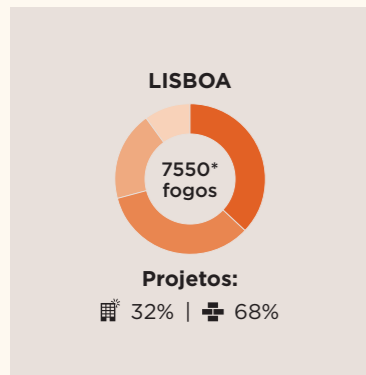


Nota O tempo médio de absorção representa o agregado de fogos novos e usados.

Fonte SIR

Em média a absorção dos apartamentos na AML era de quase 9 meses no terceiro trimestre de 2013, tendo fechado o terceiro trimestre de 2019 na ordem dos 5 meses, destacando-se os concelhos de Oeiras, Amadora e Odivelas por estarem abaixo do tempo médio de toda a AML.

Pipeline de Oferta

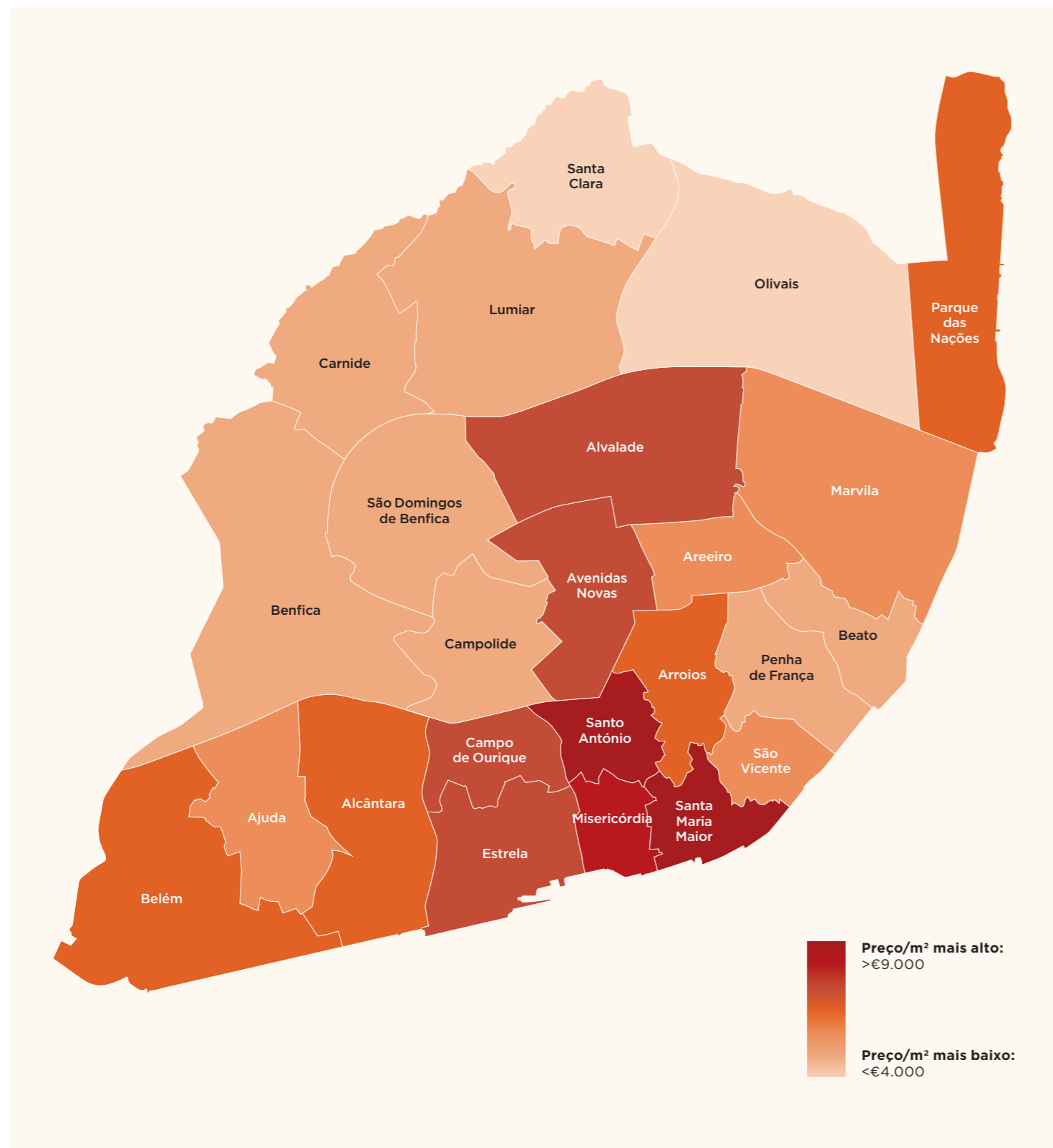


- T1/inferior
- T2
- T3
- T4/superior

- Projeção
- RU

Projetos = Edifícios
Fogos = Apartamentos

Projeção de Preços
por m²



Projeções Savills com base nos valores fechados até setembro de 2019 (SIR) e considerando os perfis da procura, a oferta futura e a tendência de cada zona.

Compra de Ativos Residenciais

Passos Legais e Obrigatórios, Documentos e Custos

1º
PASSO

IDENTIFICAR A PROPRIEDADE

Prédios já construídos
Prédios em planta (bens futuros)

2º
PASSO

COMPLIANCE

Antes da celebração do contrato-promessa de compra e venda, proceder-se-á ao cumprimento das obrigações impostas pela legislação de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo.

3º
PASSO

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Este contrato identifica claramente ambas as partes, comprador e vendedor, a propriedade a ser transferida, o preço final e os termos de pagamento (é comum o promitente-comprador entregar certa quantia a título de sinal), assim como as obrigações, garantias e consequências em caso de incumprimento, bem como a data de assinatura da aquisição final.

Por lei, a regra geral é que em caso de incumprimento pelo promitente-comprador, o promitente-vendedor fique habilitado a fazer suas as quantias pagas a título de sinal; em caso de incumprimento pelo promitente-vendedor, fica o promitente-comprador habilitado a receber em dobro as quantias pagas a título de sinal. Podem também as partes, pedir a execução específica do contrato, obtendo declaração judicial em substituição da declaração negocial da parte em falta.

4º
PASSO

AQUISIÇÃO

A propriedade transfere-se com a celebração de escritura pública de compra e venda ou de contrato definitivo de compra e venda. O direito de propriedade será oponível perante terceiros após o registo da aquisição na Conservatória do Registo Predial. A aquisição deve ser registada quer na Conservatória do Registo Predial quer na Repartição de Finanças.

DOCUMENTOS:

- Identificação de Vendedores e Compradores
- Certidão de Registo Predial
- Certidão de Teor Matricial
- Licença de Utilização (exceto para edifícios contruídos antes de 7 de agosto de 1951)
- Certificado Energético
- Ficha Técnica de Habitação (exceto quanto aos prédios edificados antes e 7 de Agosto de 1951 ou para os edificados entre esta data e 30 de Março de 2004 que tenham licença de utilização)
- Declaração para liquidação do imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), acompanhada da prova do pagamento ou da isenção de pagamento

DUE DILIGENCE:

Os compradores, diretamente ou recorrendo aos serviços de consultores conforme as respetivas áreas profissionais, devem verificar a situação comercial, urbanística, ambiental e fiscal da propriedade, e a recorrer a advogados para verificar a situação legal do prédio e para elaboração das cláusulas contratuais.

CUSTOS

Custos de Transação:

Honorários	Não relacionados com o preço de compra
Notário	Varia de acordo com a complexidade da operação e com o preço acordado
Registo	€250 (€500 no caso da aquisição ser financiada ou garantida através de hipoteca)

Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT):

O IMT é um imposto municipal que incide sobre as transmissões onerosas de bens imóveis situados em território português. O valor tributável a considerar é o correspondente ao preço acordado ou ao valor patrimonial tributário (VPT) dos imóveis, consoante o que seja maior.

Taxas:

- Rural property: 5%
- Prédios urbanos ¹⁾, ²⁾: 0% - 6,5%
- Caso o adquirente tenha residência num paraíso fiscal (com exceção das pessoas singulares): 10%
- OE2020: Aquisição de propriedade destinada a habitação própria e permanente com valor patrimonial tributário acima de 1M€: 7,5%

Imposto de Selo: 8%

1) Prédios urbanos e frações autónomas de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:

Valor (€)	Taxa Marginal	Taxa Média (no limite superior do escalão)
Até 92.407	0	
> 92.407 até 126.403	2	0,5379
> 126.403 até 172.348	5	17,274
> 172.348 até 287.213	7	38,361
> 287.213 até 574.323	8	-
> 574.323	6% (taxa única)	
OE2020: acima de 1M€	7,5% (taxa única)	

2) Prédios urbanos ou frações autónomas de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria não permanente:

Valor (€)	Taxa Marginal	Taxa Média (no limite superior do escalão)
Até 92.407	1	1
> 92.407 até 126.403	2	0,5379
> 126.403 até 172.348	5	17,274
> 172.348 até 287.213	7	38,361
> 287.213 até 550.836	8	-
> 550.836	6% (taxa única)	
OE2020: até 1M€	7,5% (taxa única)	

Custos Associados à Propriedade:

Seguro do Prédio
 Seguro de Recheio
 Custos de Condomínio: normalmente entre €0,5/m² - €4/m²

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário (VPT) de prédios urbanos e rurais. O valor patrimonial tributário é determinado por avaliação, tendo por base o tipo de prédio.

- Prédios Urbanos: 3% - 4,5%
- Prédios Rústicos: 8%
- Prédios detidos por entidades em paraísos fiscais (exceto pessoas singulares): 7,5%

Estas taxas são anualmente elevadas para o triplo no caso de prédios urbanos que se encontrem em ruínas ou devolutos há mais de um ano. Aos prédios urbanos parcialmente devolutos constituídos em propriedade horizontal este agravamento aplica-se sobre o valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas. Aos prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos devolutos por mais de dois anos localizados em zonas de pressão urbanística, a taxa aplicável é agravada no sêxtuplo, e em mais 10% a cada ano seguinte com o limite de doze vezes a taxa aplicável aos prédios urbanos. OE2020: *espera-se que este agravamento passe a incidir também sobre os terrenos considerados aptos para construção no plano municipal de ordenamento do território.*

Adicional ao IMI (AIMI):

O valor tributável no caso do AIMI corresponde ao somatório dos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos detidos por cada sujeito passivo reportados a 1 de janeiro de cada ano.

- Pessoas singulares e heranças indivisas ¹⁾: 7%
- Pessoas Coletivas ²⁾: 4%
- Prédios detidos por entidades em paraísos fiscais: 7,5%

1) No caso das pessoas singulares, (i) ao valor tributável superior a 1M€ e igual ou inferior a €2M€ (ou o dobro para sujeitos passivos casados ou em união de facto) é aplicada uma taxa marginal de 1% e (ii) ao valor tributável que exceda 2M€ (ou ao dobro para sujeitos passivos casados ou em união de facto) é aplicada uma taxa marginal de 1,5%.

2) No caso de prédios urbanos, detidos por pessoas coletivas, afetos ao uso pessoal dos titulares do capital, dos membros dos órgãos sociais ou de quaisquer órgãos da administração, gerência ou fiscalização, são aplicadas as taxas previstas para as pessoas singulares.



Savills Research

We're a dedicated team with an unrivalled reputation for producing well-informed and accurate analysis, research and commentary across all sectors of the Portugal property market.

Paulo Silva

Head of Country Portugal
paulo.silva@savills.pt

Patrícia Liz

Chief Executive Officer
patricia.liz@savills.pt

Alexandra Portugal Gomes

Associate Market Research
alexandra.gomes@savills.pt

Eurico Alves

Analyst Market Research
eurico.alves@savills.pt

Susana Faria

Sales Manager Residential
susana.faria@savills.pt

António Castro

Senior Consultant Residential
antonio.castro@savills.pt

Antónia Barreiros

Consultant Residential
antonia.barreiros@savills.pt
