



Sustentabilidade: o que diz o mercado?

Conferência LiderA, 19 de Maio de 2010

Ricardo Guimarães



20 Anos de Estatísticas


O que é a Confidencial Imobiliário ?

É a **mais antiga publicação periódica** focada no mercado imobiliário português. Lançada em 1988, destaca-se pelo seu conteúdo estatístico e técnico. Actualmente é uma publicação inserida no universo do Grupo Editorial Vida Económica, que publica também a Vida Imobiliária.

Para além das estatísticas de mercado, publica artigos de referência dos seus parceiros editoriais, nomeadamente a Abreu Advogados, o IPD, o ISEG, a PricewaterhouseCoopers e a ULI.


Com uma tiragem de 1.000 exemplares, os seus leitores são quadros técnicos e superiores da banca, promoção, consultoria e mediação, para além da administração pública, local e central.






20 Anos de Estatísticas

O que é a Confidencial Imobiliário ?


Para além de um projecto editorial, a CI é uma empresa independente, dedicada à produção de estatísticas de mercado. Do seu acervo, destacam-se as seguintes estatísticas:







Índice Confidencial Imobiliário	Sistema de Informação Residencial	Estatísticas CI/LardoceLar.com
<p>Com 20 anos, é a série longa para medir a valorização residencial. Usado por entidades de referência como o Banco de Portugal, ministérios, banca e todo o demais mercado, tem uma metodologia de preços-hedónicos.</p>	<p>A base de dados de uma <i>pool</i> de mais de 100 promotores e mediadores, da qual se extraem micro-estatísticas de compra e venda residencial, ao nível da freguesia.</p>	<p>Informação estatística sobre oferta e dinâmica do mercado habitacional, obtida a partir da exploração da base de dados do portal LardoceLar.com, para a qual contribuem mais de 1.700 mediadores, num total de mais de 350 mil fogos.</p>

3



20 Anos de Estatísticas

O que é a Confidencial Imobiliário ?


Para além de um projecto editorial, a CI é uma empresa independente, dedicada à produção de estatísticas de mercado. Do seu acervo, destacam-se as seguintes estatísticas:








Base de Dados Ci-Obras&Negócios	SIR-Resorts Em parceria com VIVA IN	Newsletter Ci-Data
<p>O pipeline de construção, segundo o nível de eficiência energética, com fontes como a ADENE e autarquias como Barreiro, Cascais, Lisboa, Matosinhos, Oeiras, Porto, Póvoa, Santarém e Gaia.</p>	<p>Uma pool especializada em produto de resorts, Turismo Residencial, com informação de oferta e de vendas levantada junto dos operadores, apurando estatísticas detalhadas sobre a procura (zonas, tipologias, preços, nacionalidade..)</p>	<p>Uma edição on-line, centraliza todas as principais estatísticas e estudos relacionados com o imobiliário, com uma edição portuguesa e espanhola. Tem periodicidade quinzenal, com distribuição gratuita.</p>

4



 Confidencial Imobiliário

Agenda da Comunicação

Imobiliário Residencial
Mercado de Compra e Venda

Pipeline de Promoção
Informação de Novas Obras Lançadas no Mercado

Imobiliário Residencial
Mercado de Arrendamento

5 

 Confidencial Imobiliário

Imobiliário Residencial
Mercado de Compra e Venda

 Índices

 LardoceLar.com

 SIR

6 

Ci Confidencial Imobiliário

Ci Índices

Índice Confidencial Imobiliário

- Desde 1988, é a medida da valorização residencial em Portugal, sendo usado por entidades como Banco de Portugal, ministérios, banca e todo o demais mercado
- Tem procedimentos estatísticos e econométricos de ajustamento de qualidade, que permitem explicar 91% da variação do valor de oferta, acompanha a “evolução pura” de preços, neutralizando impacto da variação temporal do *mix* de oferta
- Nova geração de Micro-Índices à freguesia, permitem análise segmento a segmento

7 **Ci Confidencial Imobiliário**

Ci Índices

A Valorização Residencial Portugal Continental

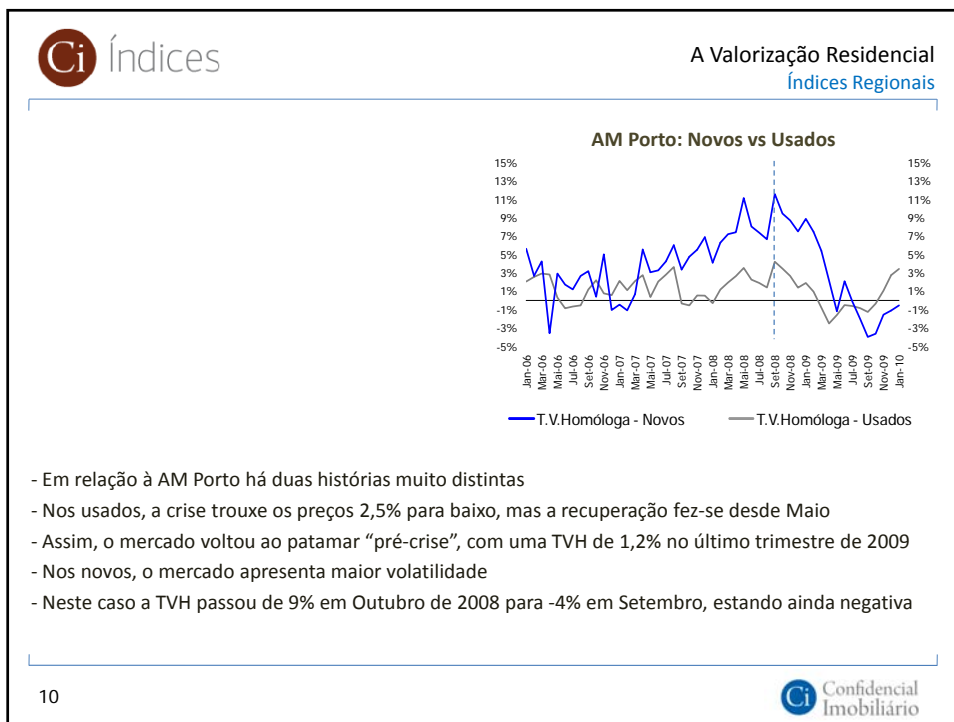
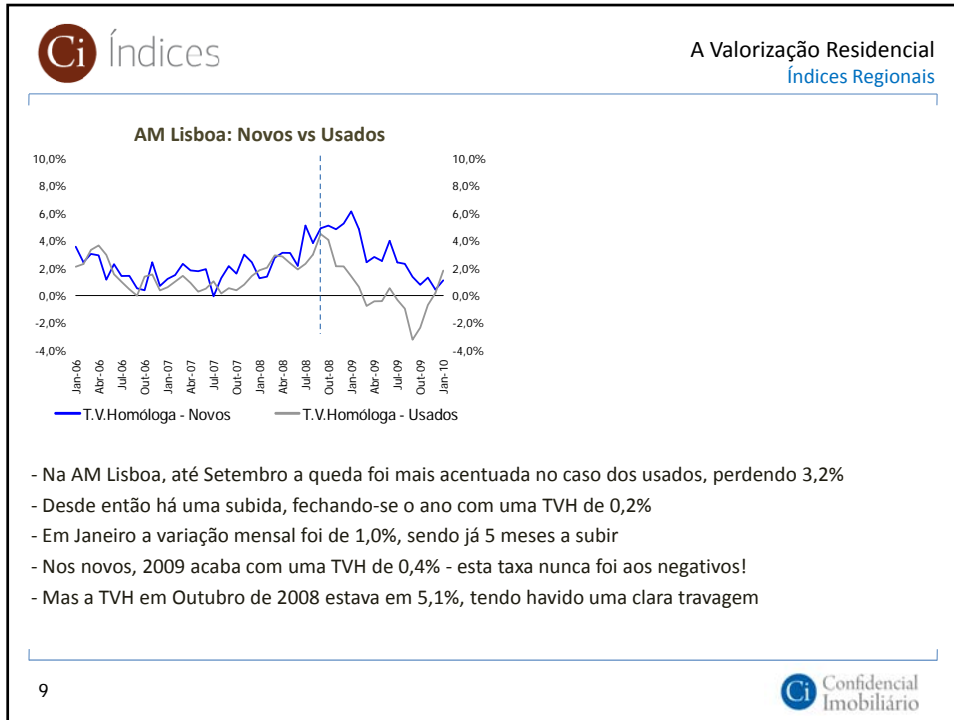
Total

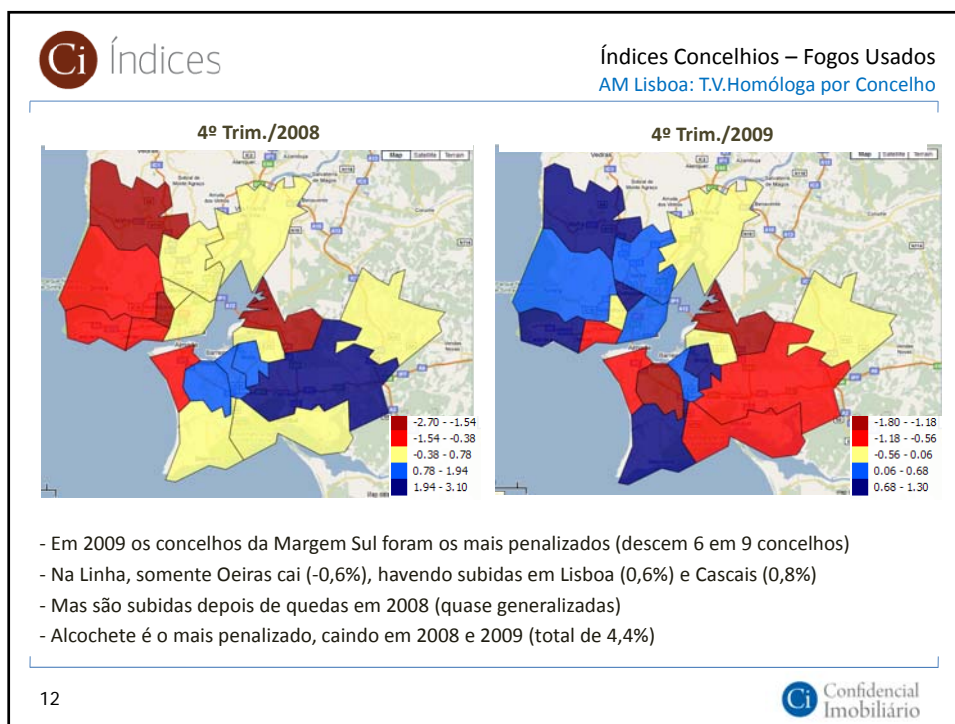
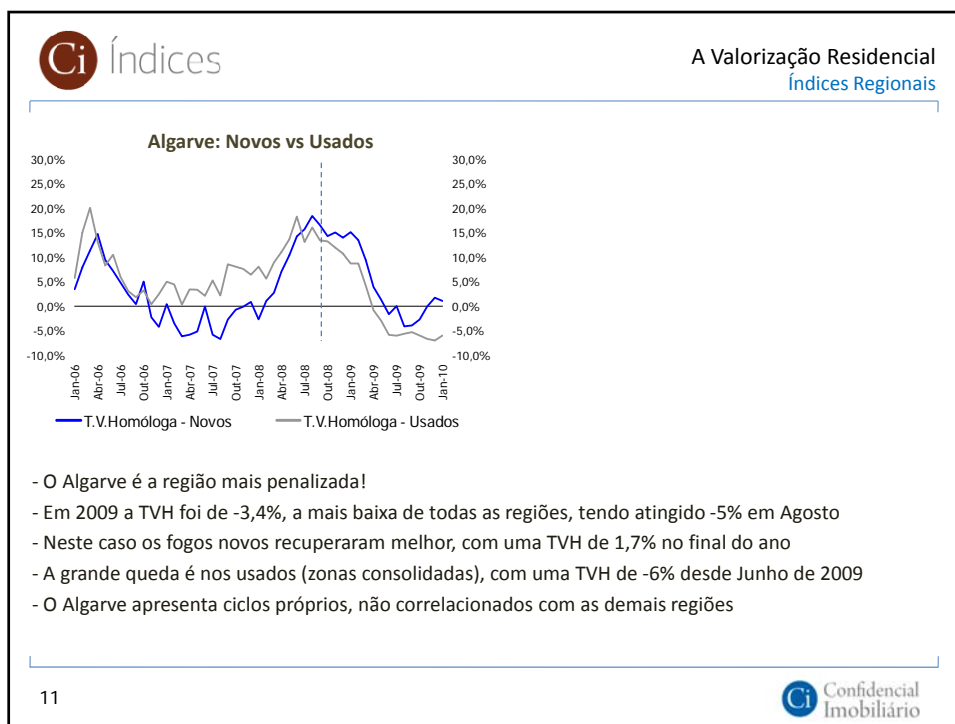
Novos vs Usados

— Índice CI (2005=100) — Taxa de variação homóloga — T.V.Homóloga - Novos — T.V.Homóloga - Usados

- Desde Setembro de 2009 que o Índice Ci regressou às subidas
- Fechou o ano com uma TVH de 0,2%, sendo que tinha perdido 1,2% no último trimestre de 2008
- O segmento de usados tinha perdido mais, tendo caído 2,6% até Setembro
- Agora recupera mais, 1,3% no último trimestre de 2009, contra 0,8% nos novos
- Em Janeiro o Índice subiu 0,6%, 0,8% nos usados e 0,4% nos novos

8 **Ci Confidencial Imobiliário**







O SIR – Sistema de Informação Residencial

- beneficia do levantamento de dados de oferta e vendas, directamente dos operadores
- a informação é directamente recolhida junto de promotores, mediadores e avaliadores
- permite o desenvolvimento de análises sobre vendas, com preços reais de mercado
- funciona *pool*, ou seja, somente acedem à informação as empresas que estão na base de dados
- cada empresa tem um relatório personalizado, em benchmark com o mercado
- são respeitados escrupulosos princípios de sigilo estatístico

13

Empresas de Promoção Imobiliária / Proprietárias:

Alrisa; Assimec; Bascol; Bouygues ; Chamartin; Civilria; Douro Atlântico; Edifer; Entrepasto; ESAF; Estamo; Grupo Lar; Habiserve; Imodávila; Inland; Joaquim Ferreira dos Santos; John Neild; Libertas; Losafoz; Mota-Engil; Opway; Planbelas; Praedium; RAR; SGAL; Soares da Costa; Somague; Teixeira Duarte; Templo; Vale do Lobo; WhiteStar

Empresas de Avaliação:

ATGM; Benege; Cerat; Colliers; CPU; Garen; Luso-Roux; Tecnitasa

Bancos:

Banif; BES; Finibanco; CGD/Imocaixa; Montepio Geral; Santander Totta; BPI

Empresas de Mediação:

1ª Avenida; Abacus; Abra; António A. Coutinho; Arcada Dourada; Base Certa; Bertin Picanço; Best Place; Casa Latina; CasaCaso; Castelhana; CBRE; Century21; CGR; Chave D´ouro; Cobertura; Comprar Casa; Consultan; Engel & Völkers; Epigraphe ; ES Mediação; Espaço Zone; Exitcasa; Famiprédi; FitaMetrica; Frames; Garvetur; Grupo Prime; Habisale; Habitade; Haviti; Imedieval; Imoactual; Imohifen; Imolux; Invista; JL Lasalle; Jobergo; Lamm; Lugar Ímpar; Medescolha; Medipred; Mediprestige; Melhor Casa; Nopi; Paulo Sérgio Propriedades; Preditur; Reilar; Remax - Braga; Remax - Capital; Remax Central; Remax Infante; Remax Matosinhos; Remax Tagus; Silfiducia; Sogeu; Tecnipredio; The Brick Wall; Verticus; Vilafarus; Villas PT

112 empresas participam nas bases de dados SIR

77 clientes AML


14

Ci SIR SIR-AM Lisboa
Principais Resultados

Sumário 3ºT 2009:


- Dados sobre 42.810 fogos em oferta: 87 % apartamentos e 13% moradias
- 542 registos de vendas, a um preço médio de 1.673 euros/m2
- RVS negativo em todos os segmentos, com maior agravamento face ao 2T de 2009
- Mas os preços médios de venda foram superiores pelo aumento do peso de fogos novos

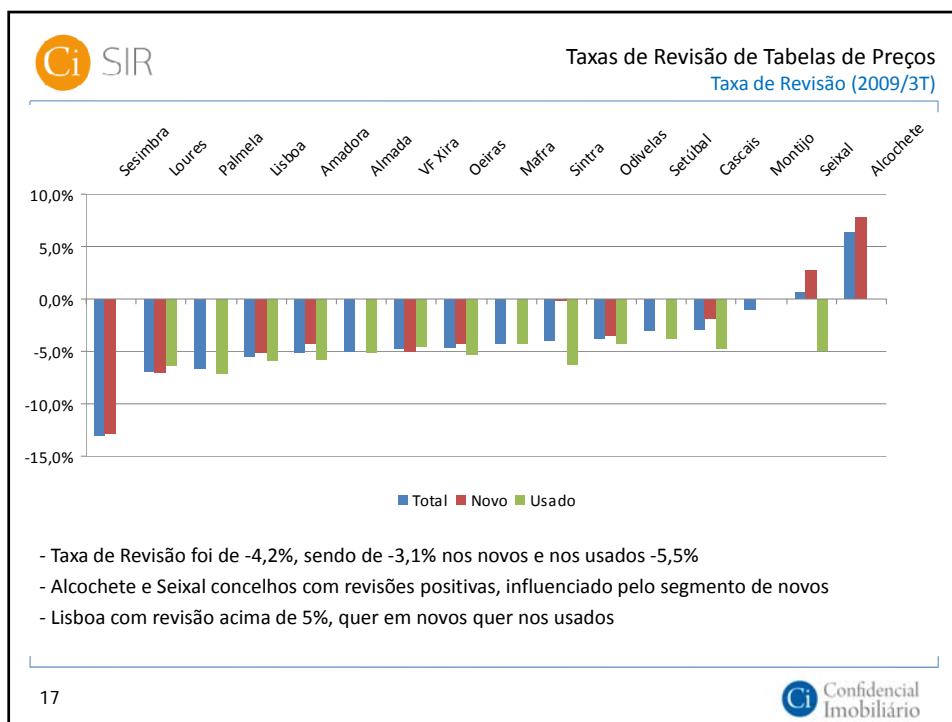
		2009 - 3º Trimestre			2009 - 2º Trimestre		
		Total	Apart.	Moradias	Total	Apart.	Moradias
Oferta	Nº Fogos	42.810	37.213	5.597	43.909	37.204	6.705
	Valor/m2	1.829 €	1.838 €	1.765 €	1.770 €	1.784 €	1.688 €
Vendas	Nº Fogos	542	520	22	565	521	44
	Preço/m2	1.673 €	1.682 €	1.450 €	1.637 €	1.653 €	1.433 €
	RVS	-8,6%	-8,5%	-17,9%	-7,5%	-7,3%	-15,1%

15 

Ci SIR Oferta vs Vendas – Margem Norte
Distribuição do valor de oferta e preço de venda/m2 (Dados Anuais – 2009:3ºT)

- Cascais e Vila Franca de Xira com RVS positivos e
- Lisboa e Sintra registam os RVS mais baixos, com -21% e -19%, respectivamente

16 



Ci SIR Indicadores – 2009 (3T)
Taxa de Desconto – Top 15

Localização	Total	Novo	Usado
Lisboa – Santo Condestável	-11,3%	--	-11,3%
Oeiras Leste	-8,1%	-9,9%	X
Lisboa – Castelo	-7,8%	X	-7,8%
Almada	-6,9%	X	-9,1%
Lisboa – Ajuda	-6,9%	X	X
Lisboa – Zona Oriental	-6,8%	X	-5,2%
Oeiras Marginal	-6,4%	-6,1%	-6,6%
Amadora Oeste	-5,7%	-5,7%	-5,8%
Lisboa – São Domingos de Benfica	-5,6%	X	-6,4%
Lisboa – Avenida 5 de Outubro	-5,4%	X	X
Amadora Leste	-5,3%	X	-3,1%
Sintra Sul (Urbana)	-4,7%	X	-5,4%

- A taxa de desconto tem-se acentuado, apesar de variar zona a zona
 - Em anos anteriores rondaria os 2% a 2,5%
 - Lisboa tem as 6 zonas no Top 15, sendo Santo Condestável a zona com maior taxa de desconto
 - Verifica-se que onde há dados para fogos novos e usados, o desconto assemelha-se

18 **Confidencial Imobiliário**

Pipeline de Promoção
Informação de Novas Obras Lançadas no Mercado

 Obras&Negócios

Beneficia de protocolos assinados com (tratamento de dados sobre obras e licenças):

- ADENE – Agência para a Energia e os
- Municípios de Espinho, Barreiro, Cascais, Lisboa, Matosinhos, Oeiras, Porto, Póvoa de Varzim, Santarém, Vila Nova de Gaia, Portimão e Lagos

Lisboa: Projectos de Promoção Nova Licenciados, segundo o Tipo de Edifício

Tipo de Edifício	Classe	Nº de Projectos			Nº de Fogos		
		2008	2009	Var. %	2008	2009	Var. %
Edifício de Apartamentos	Até 10 fogos	18	13	-28%	87	38	-56%
	De 10 a 20 fogos	3	2	-33%	39	26	-33%
	Mais de 20 fogos	9	4	-56%	694	125	-82%
Moradia(s)	Moradia(s)	24	19	-21%	25	19	-24%
Total		54	38	-30%	845	208	-75%


- Em 2009, foram emitidas 38 licenças para promoção residencial nova, num total de 208 fogos
- Face a 2008 há uma quebra de 30% no número de projectos e de 75% no número de novos fogos
- Os projectos com mais de 20 fogos tiveram a maior quebra: apenas 4 novas licenças emitidas
- No caso destes projectos foram licenciados de 125 novos fogos, -82% do que no ano anterior

Ci Obras&Negócios Concelho de Lisboa
Licenciamento de Obras

Lisboa: Licenciamento de Obras em Edificado, segundo o Tipo de Edifício

Tipo de Edifício	Classe	Nº de Projectos		
		2008	2009	Var.%
Edifício de Apartamentos	Até 10 fogos	157	184	17%
	De 10 a 20 fogos	48	54	13%
	Mais de 20 fogos	33	21	-36%
Moradia(s)	Moradia(s)	97	101	4%
Total		335	360	7%

- Nas obras em edificado, o comportamento foi distinto, com uma subida de 7% no n.º de projectos
 - Importa ter em conta a dificuldade em saber o alcance e profundidade das obras licenciadas
 - O grande volume de obras prende-se com pequenos edifícios ou moradias
 - Mas importa avaliar onde se localizam estas obras


Fonte: Ci/C.M. Lisboa 

Ci Obras&Negócios Concelho de Lisboa
Licenciamento de Obras

Lisboa: Licenciamento de Obras em Edifícios de Apartamentos, segundo a Localização

Zona Urbana	2008	2009	Var.(%)
Lisboa – Baixa	6	17	183%
Lisboa - Zona Histórica	67	93	39%
Lisboa - Alcântara-Belém	25	25	0%
Lisboa – Avenidas	59	51	-14%
Lisboa - Campolide-Benfica	22	21	-5%
Lisboa - Zona Oriental	27	24	-11%
Lisboa - Zona Norte	12	12	0%
Lisboa - Lapa-Amoreiras-C.po Ourique	20	16	-20%

- O aumento do número de obras em edificado ocorreu na Baixa e Zona Histórica de Lisboa
 - Na restante cidade, tais obras ou mantiveram ou diminuíram o número
 - Esse é um sinal de relevo para o mercado, sendo de admitir que sejam obras com algum impacto
 - Os projectos em causa excluem obras municipais



Fonte: Ci/C.M. Lisboa 

Ci Obras&Negócios ADENE – Emissão de DCR's: AM Lisboa
Habitação: Novas Obras em Carteira (2009)

AM Lisboa: Novos Projectos em Carteira (DCR's)

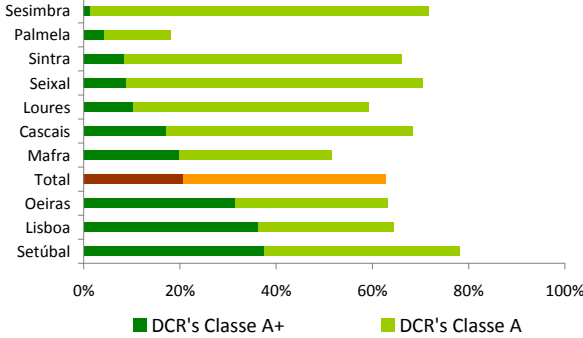
Destino principal	N.º Projectos	N.º de Fogos
Habitação: Projecto de 10 a 20 Fogos	49	695
Habitação: Projecto de 3 a 10 Fogos	207	1.148
Habitação: Projecto de mais de 20 Fogos	50	2.214
Habitação: Unifamiliar	1.324	1.548
Total	1.630	5.605

- Em 2008, segundo o INE, foram licenciados 9.251 novos fogos na AM Lisboa
 - Em 2009, pelas estatísticas Ci/ADENE, entraram em carteira projectos com 5.605 novos fogos
 - Assim, o potencial de licenciamento é 39% abaixo de 2008 e 59% abaixo de 2007 (13.655 novos fogos)
 - Estes dados respeitam a projectos com DCR emitido pela ADENE, sendo projectos ainda em apreciação municipal, sem licença aprovada nem levantada

Fonte: Ci/ADENE  



Ci Obras&Negócios ADENE – Emissão de DCR's: AM Lisboa
Habitação: Novas Obras em Carteira (2009)

Fogos Novos: Incidência de A e A+, por Concelho



Município	DCR's Classe A+	DCR's Classe A	DCR's Classe B+
Sesimbra	~10%	~60%	0%
Palmela	~5%	~15%	0%
Sintra	~10%	~55%	0%
Seixal	~10%	~55%	0%
Loures	~10%	~50%	0%
Cascais	~15%	~50%	0%
Mafra	~20%	~30%	0%
Total	~21%	~42%	~37%
Oeiras	~30%	~35%	0%
Lisboa	~35%	~30%	0%
Setúbal	~37%	~41%	0%

- Os três concelhos mais valorizados estão entre os 5 com maior incidência de fogos A ou A+
 - Mesmo assim, Setúbal tem 37% de fogos A+ e 41% da classe A, totalizando 78% A ou A+
 - Na média metropolitana, 21% dos fogos em pipeline são A+ e 42% são de classe A

Fonte: Ci/ADENE  

Ci Confidencial Imobiliário

Imobiliário Residencial
Mercado de Arrendamento

Ci Índices

Ci LardoceLar.com

25 **Ci** Confidencial Imobiliário

Ci LardoceLar.com

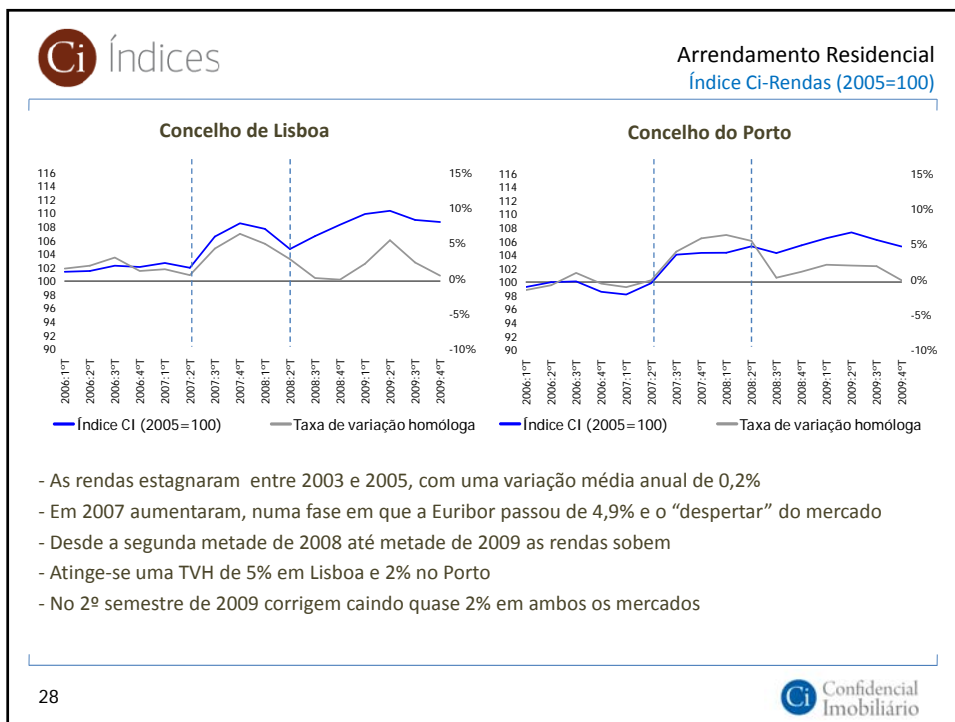
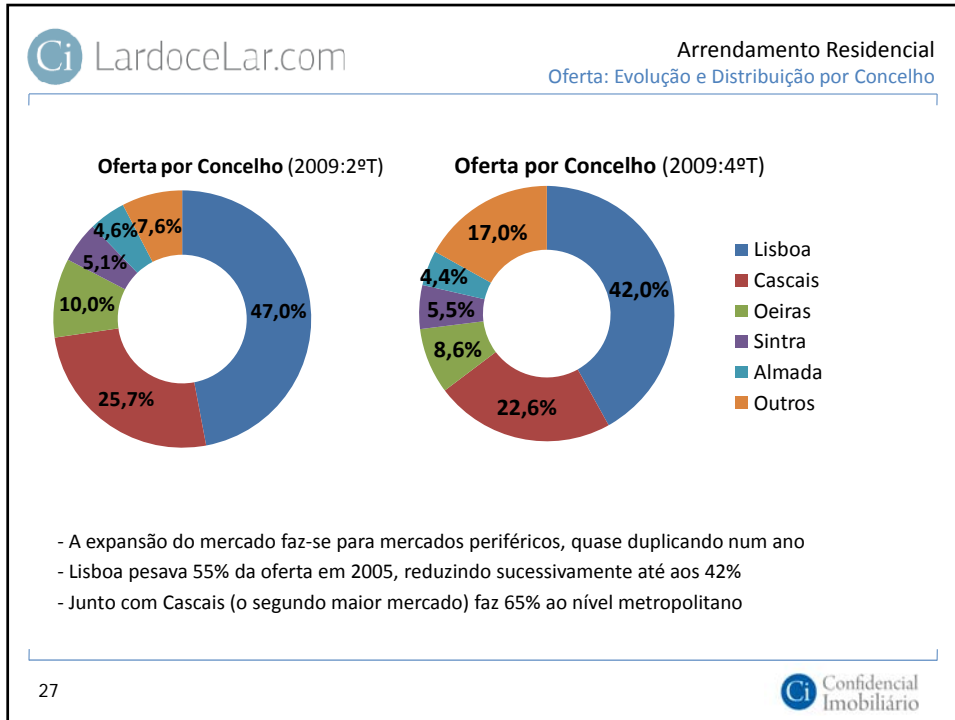
Arrendamento Residencial
Evolução do Número de Fogos em Oferta

Fogos para Arrendamento na AM Lisboa

Período	Número de Fogos
2005:4ºT	3.000
2006:1ºT	3.500
2006:2ºT	4.000
2006:3ºT	4.500
2006:4ºT	4.000
2007:1ºT	5.000
2007:2ºT	5.500
2007:3ºT	5.500
2007:4ºT	5.500
2008:1ºT	6.500
2008:2ºT	7.000
2008:3ºT	7.500
2008:4ºT	9.500
2009:1ºT	9.500
2009:2ºT	9.000
2009:3ºT	9.500
2009:4ºT	13.000

- O mercado despertou, em especial desde 2007
- Em 2005 a oferta rondava os 3 mil fogos
- No final de 2009 atingia 13 mil fogos em oferta, uma subida anual de 40%
- Mas o grosso destes fogos estão em simultâneo para venda e arrendamento

26 **Ci** Confidencial Imobiliário





Sustentabilidade: o que diz o mercado?

Conferência LiderA, 19 de Maio de 2010

Ricardo Guimarães

