



# RESIDENCIAL

ESTUDO de MERCADO

AGUIRRE

NEWMAN

The World of Property

LISBOA  
2011

MERCADO RESIDENCIAL  
ACTIVO EM 2010



A Aguirre Newman procedeu ao estudo do mercado residencial do concelho de Lisboa em 2010, com o objectivo de caracterizar a oferta e analisar a sua adequação à procura existente na cidade, face às actuais condições do mercado. Começou-se por caracterizar o parque habitacional existente no concelho em termos do seu ritmo de crescimento, fogos licenciados e contratos de compra e venda de prédios em propriedade horizontal.

O número de alojamentos familiares clássicos no concelho de Lisboa era de 291.784 em 2009 (dados mais recentes do INE), o qual cresceu de 2001 a 2005 a um ritmo que variou entre 0,01% e 0,98%. Entre 2006 e 2009, o concelho de Lisboa registou um decréscimo do número de alojamentos familiares clássicos, entre 0,49% e 0,10%.

Relativamente ao licenciamento de nova construção para habitação, foram licenciados 323 fogos no concelho de Lisboa em 2009, dos quais a maioria de tipologia T2 e T3.

O número de contratos de compra e venda de prédios para habitação em propriedade horizontal realizados no concelho de Lisboa em 2009 foi de 8.357, envolvendo o valor de 1,5 milhões de Euros.

Em termos de volume de negócio, ocorreu um decréscimo de 37% em relação ao ano de 2008, e em termos de unidades, ocorreu igualmente um decréscimo face a 2008 de 21%. Estes números traduzem um decréscimo do valor médio por prédio constante dos contratos de compra e venda (218.444 €/prédio em 2008 para 173.808 €/prédio em 2009).

A Aguirre Newman identificou no final do ano de 2010, um total de 176 promoções residenciais em comercialização, representando um total de 6.105 fogos residenciais. As mesmas foram analisadas com o objectivo de, para cada promoção em comercialização, aferir superfícies e preços médios, stock e ritmos de venda, entre outros.

Foram obtidos os seguintes números para o mercado residencial de Lisboa:

- Na análise das tipologias em comercialização, a grande maioria da oferta concentrava-se nos fogos de tipologia T2 e T3.
- Para o município de Lisboa apurou-se uma superfície média de 144 m<sup>2</sup> por fogo e um preço médio da habitação de 497.000 €. O preço médio pedido por m<sup>2</sup> de construção apurado foi de 3.450 €/m<sup>2</sup>.
- Da oferta inicial encontravam-se em stock 2.239 habitações, representando cerca de 37% dos fogos inicialmente disponíveis.
- No conjunto do município de Lisboa, e em caso de manutenção dos ritmos de venda, cada promoção levará em média 53 meses (4,4 anos) a ser comercializada na totalidade.

Com a realização deste estudo, foi ainda possível retirar as seguintes conclusões sobre o comportamento do mercado residencial de Lisboa durante o ano de 2010:

1. Manutenção do preço médio de venda pedido por m<sup>2</sup> das habitações de construção nova em comercialização:  
Observou-se a manutenção do preço médio de venda pedido por m<sup>2</sup> das habitações de construção nova em comercialização no concelho de Lisboa, no último ano, face ao valor do ano anterior.
2. Incremento da actividade promotora, confirmada pelo número de promoções de construção nova em comercialização:  
Observou-se uma variação positiva de cerca de 16% no número de promoções de construção nova em comercialização, no último ano (mais 24 empreendimentos).  
O incremento da actividade promotora, apesar da actual conjuntura económica e financeira desfavorável, pode ser parcialmente justificado pelos prazos de licenciamento de obra, geralmente superiores a um ano, os quais conduzem a desfazamentos no ciclo de promoção dos empreendimentos.  
Destaca-se o incremento observado do número de promoções reabilitadas em comercialização neste período, com ênfase nas Zonas 8 e 11.



3. Maior flexibilidade dos promotores nas margens de negociação, traduzida em descontos sobre o preço de venda pedido das habitações:  
Dependendo da fase de construção em que se encontra a promoção e do número de fogos em stock, a disponibilidade negocial dos promotores altera-se.  
Traduz-se em descontos no preço de venda das habitações, através de campanhas de revisão de preços na ordem de 20% sobre o valor inicial, no caso dos empreendimentos que registam maior oferta.  
No caso de empreendimentos mais pequenos, a flexibilidade negocial dos promotores surge através de negociação pontual, consoante o período decorrido desde o início da comercialização.  
Foram detectadas situações em que foram oferecidos descontos no intervalo de 10% até 20% sobre o preço pedido das habitações.
4. Incremento do período de comercialização médio das habitações de construção nova:  
Observou-se um incremento médio do período de comercialização das habitações de 4,3 meses no último ano, traduzindo uma variação anual de cerca de 9%.  
Este facto encontra-se relacionado com a conjuntura económica que se vive actualmente, nomeadamente com a incerteza sobre a evolução da economia nacional e do mercado de trabalho, que condiciona a disponibilidade para comprar por parte dos utilizadores finais.
5. Importância crescente da modalidade de arrendamento com opção de compra na comercialização de habitações plurifamiliares de construção nova:  
Perante um decréscimo nas vendas das habitações de construção nova, os promotores imobiliários instrumentalizaram novas formas de comercialização. Em linha com o que foi detectado no ano passado, manteve-se a alternativa do arrendamento face à venda, de modo a obviar as dificuldades de financiamento e incerteza dos compradores em assumir compromissos.  
Em complemento a esta opção, detectou-se em diversos empreendimentos, a abertura para a celebração de contratos de arrendamento com opção de compra, através dos quais é concedido aos potenciais interessados o direito de adquirir a habitação, descontando no valor de comercialização a totalidade ou parte das rendas entretanto pagas durante o regime de arrendamento.

A informação constante desta brochura, corresponde a uma síntese do Estudo de Mercado Residencial de Lisboa 2011.  
Para obter o estudo completo, contacte a Aguirre Newman Portugal.



AGUIRRE  
NEWMAN

The World of Property

# AGUIRRE NEWMAN

LISBOA  
MADRID  
BARCELONA  
MÁLAGA  
MIAMI



AGUIRRE NEWMAN

Av. da Liberdade, 190 - 4º  
1250 - 147 Lisboa  
+351 21 313 90 00

[portugal@aguirrenewman.com](mailto:portugal@aguirrenewman.com)  
[www.aguirrenewman.com](http://www.aguirrenewman.com)