

Para Onde Vai o Mercado Imobiliário?

O compasso estratégico para navegar os ciclos económicos, a inflação e a próxima fase do mercado (2020–2025).



MERCADO DIAL:
PROJEÇÃO 2025



Gonçalo Nascimento Rodrigues



Especialista em Finanças e Investimentos Imobiliários

Licenciado em Gestão de Empresas (UCP), Executive Master em Finanças Imobiliárias e Pós-Graduação em Finanças (ISCTE Business School)

Coordenador e Docente de Pós-Graduação em Investimentos Imobiliários (ISCTE Executive Education)

Perito Avaliador de Imóveis registado na CMVM

Gestor e dinamizador do blog “Out of the Box”,
outofthebox.pt





Em 2017 falávamos de...

Uma nova dinâmica global

- Aumento generalizado dos preços
- Imobiliário visto como activo de investimento (global)
- Centro das cidades voltado para o Turismo
- Crescente preocupação com o mercado de arrendamento

AFFORDABLE HOUSING





O que vamos ver hoje?

Ciclos do Mercado Imobiliário

- O mercado até 2019;
- O impacto do Covid-19;
- O ajustamento em 2022 e 2023;
- O crescimento em 2024 e 2025.

Expetativas e Tendências Futuras





Os Ciclos do Mercado Imobiliário

Os Ciclos do Mercado Imobiliário

As 4 fases do mercado imobiliário



Oferta e Procura

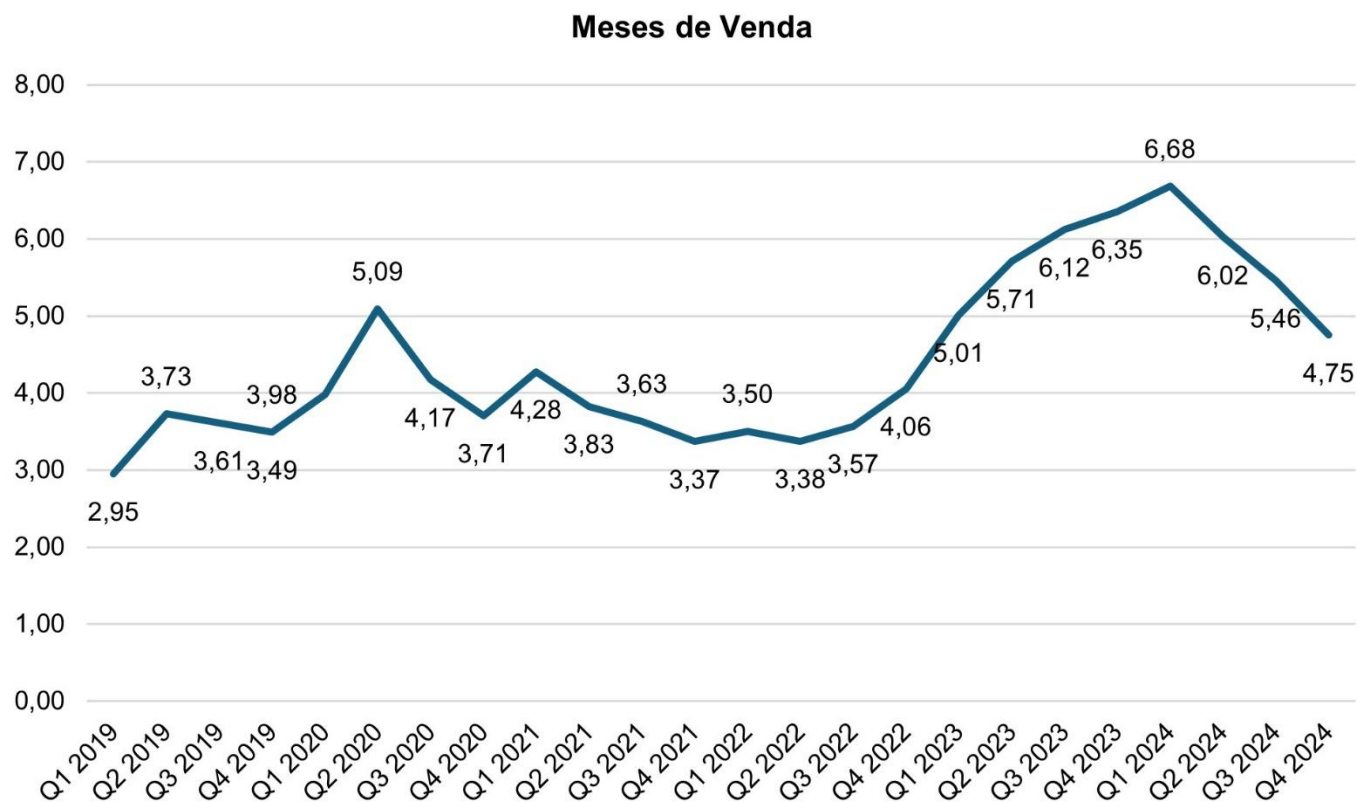
Buyer's Market and Seller's Market



$$\text{Meses de Venda} = \frac{\text{Número total de imóveis à venda}}{\text{Número médio de vendas mensais}}$$



Buyer's Market and Seller's Market



Fonte: Casafari
Tratamento dos dados: Out of the Box



O Mercado até 2019

Os Ciclos do Mercado Imobiliário em Portugal

O mercado imobiliário em Portugal passou por ciclos distintos de expansão, contração e recuperação. Estes ciclos foram influenciados por fatores como o acesso ao crédito, o desequilíbrio entre oferta e procura, e o aumento do investimento estrangeiro, criando um percurso de 'altos e baixos' nas últimas duas décadas.

Até 2010: O Boom e o Excesso



Construção e alavancagem excessivas

A oferta de casas novas superou largamente a procura das famílias.



+600.000
fogos que novas famílias

Entre 1995 e 2010, o excesso de construção criou uma bolha no mercado.



Crédito à habitação quase duplicou

O financiamento fácil impulsionou a compra e a subida de preços.

2010 - 2013: A Crise e o Ajustamento



O risco do país disparou e o crédito desapareceu

O crédito malparado duplicou e os bancos cortaram o financiamento drasticamente.



Queda de 90%
no crédito à habitação

A concessão de novo crédito atingiu mínimos históricos, paralisando o mercado.



Vendas de casas caíram 41%

O número de transações e o investimento comercial caíram abruptamente.

Pós-2013: A Recuperação e o Novo Ciclo

Inversão do mercado: procura supera a oferta

A quebra na construção e o turismo levaram à absorção do stock existente.



+50%
de estrangeiros a residir em Portugal

A procura internacional tornou-se um motor fundamental para a recuperação



Preços dispararam em Lisboa (+73%) e Porto (+69%)

Entre 2016 e 2019, as principais cidades registaram valorizações recorde.

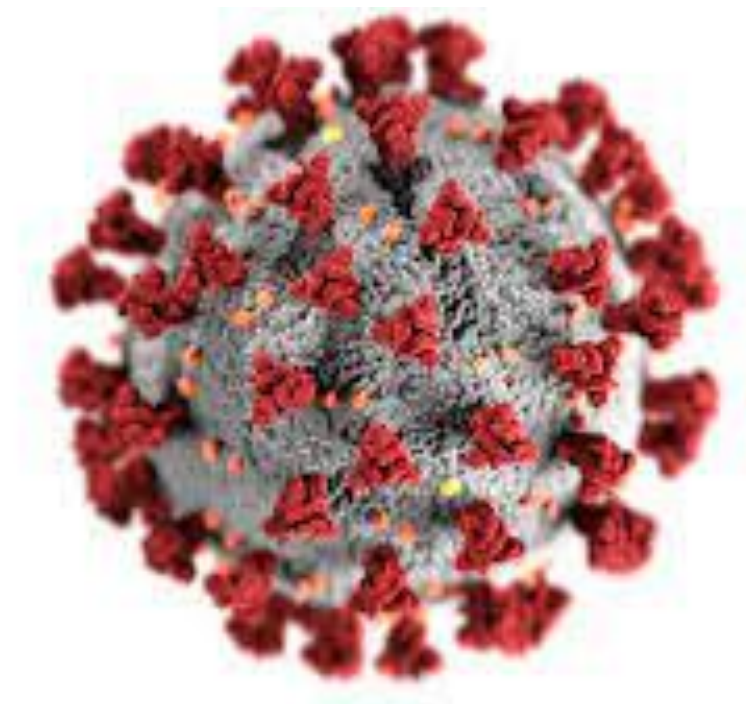




Os anos de 2020 e 2021



Os anos de 2020 e 2021



Os anos de 2020 e 2021

O que muitos disseram (O Mito)



A maior recessão de sempre!



A bolha vai rebentar!



O malparado vai disparar!



O que realmente aconteceu (A Realidade)



O mercado é lento a reagir:

Nem sempre acompanha a economia de imediato.



Estímulos Fortes:

Intervenção estatal preservou rendimentos.



Capital Disponível:

Muito dinheiro em "dry powder" pronto a investir.



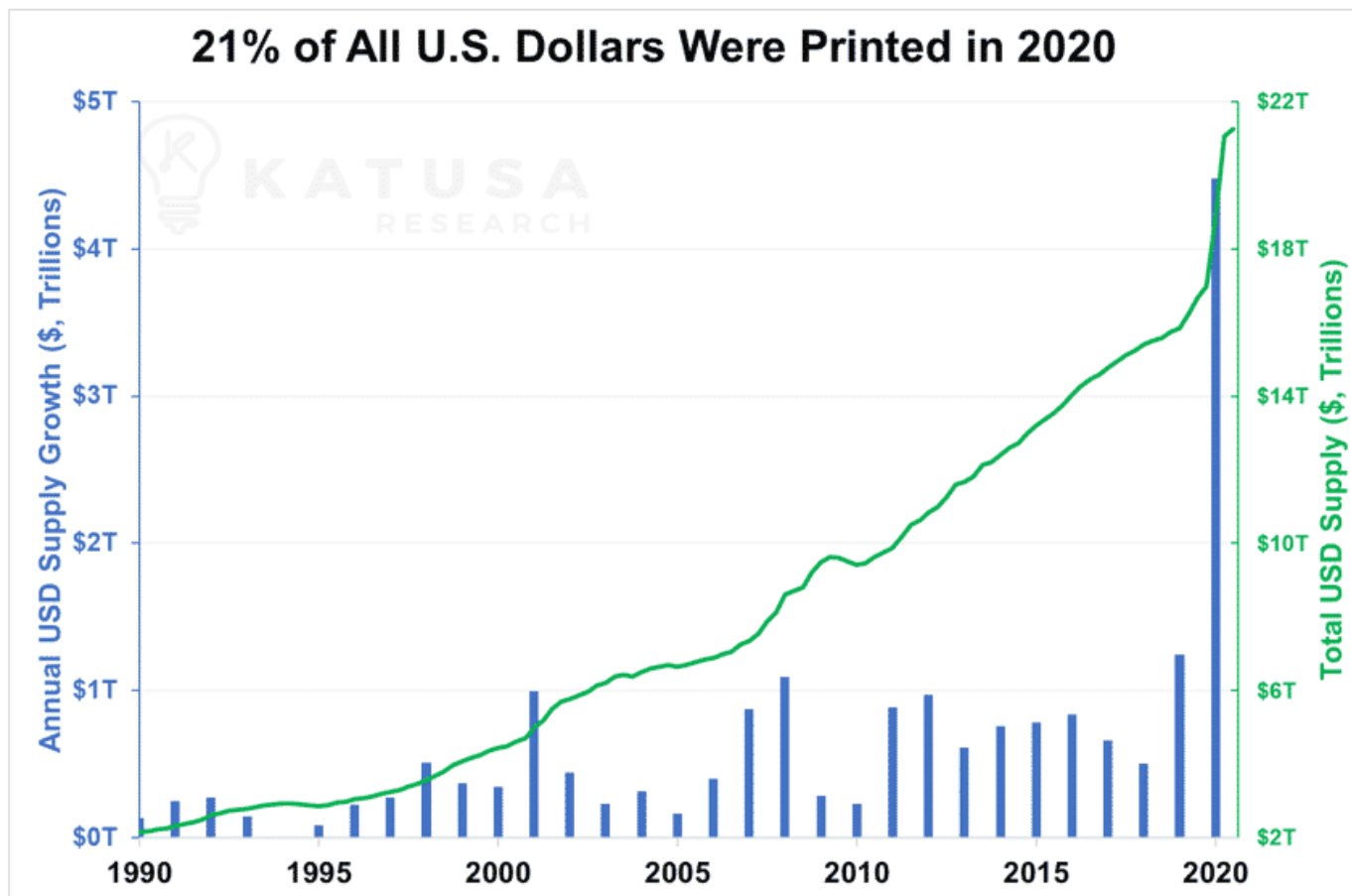
Explosão de Crédito:

Taxas historicamente baixas geraram um aumento de **+34%** na concessão de crédito habitação em 2021 (recorde histórico).



Os anos de 2020 e 2021

Disponibilidade monetária

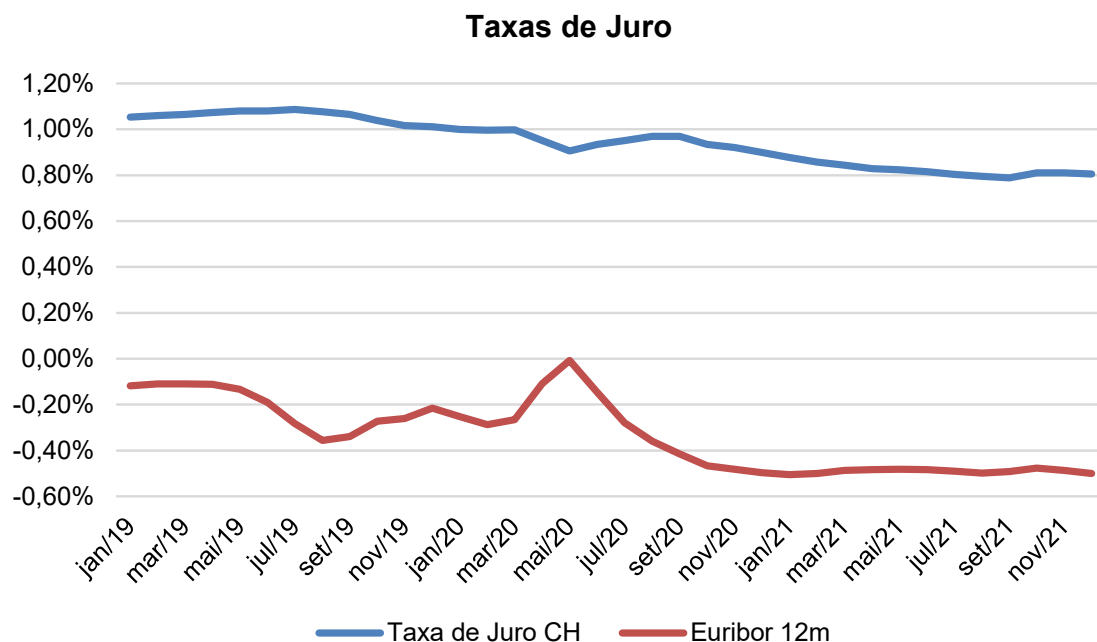


Fonte: Katusaresearch.com



Os anos de 2020 e 2021

Taxas de juro baixas



Fonte: INE

Ideias-chave

- Subida dos indexantes levou a um aumento na taxa de juro no crédito habitação (para novos contratos) no período pós 1º confinamento
- Mesmo assim, manteve-se sempre abaixo dos níveis pré-covid
- Nova tendência de queda a partir de Setembro de 2020
- Taxas de juro praticamente em mínimos históricos desde Julho de 2021

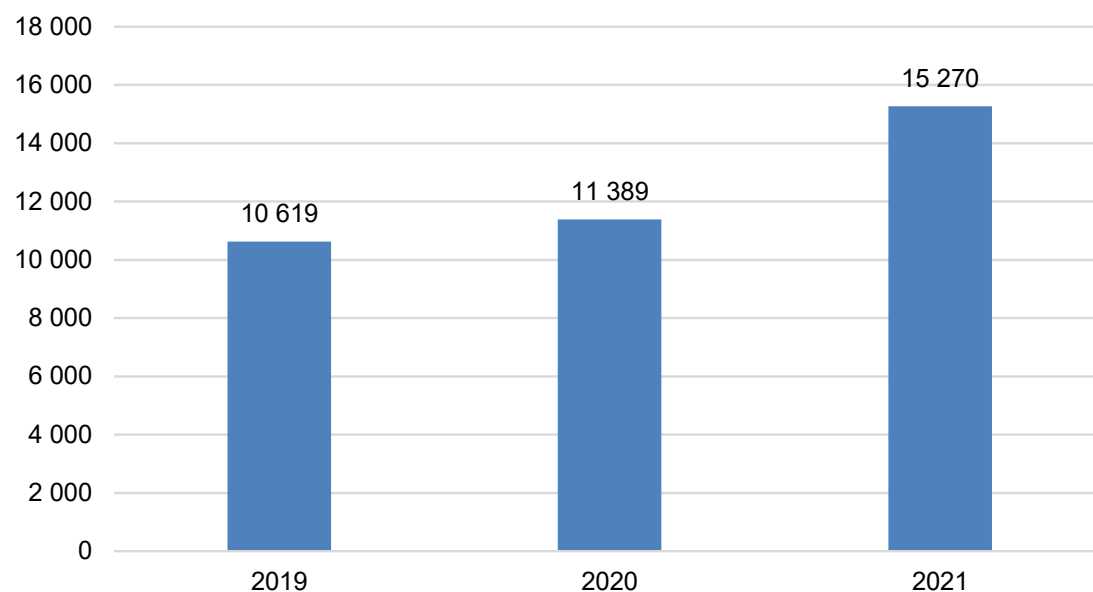




Os anos de 2020 e 2021

Crédito em alta

Crédito Habitação Concedido (€ milhões)



Fonte: Banco de Portugal

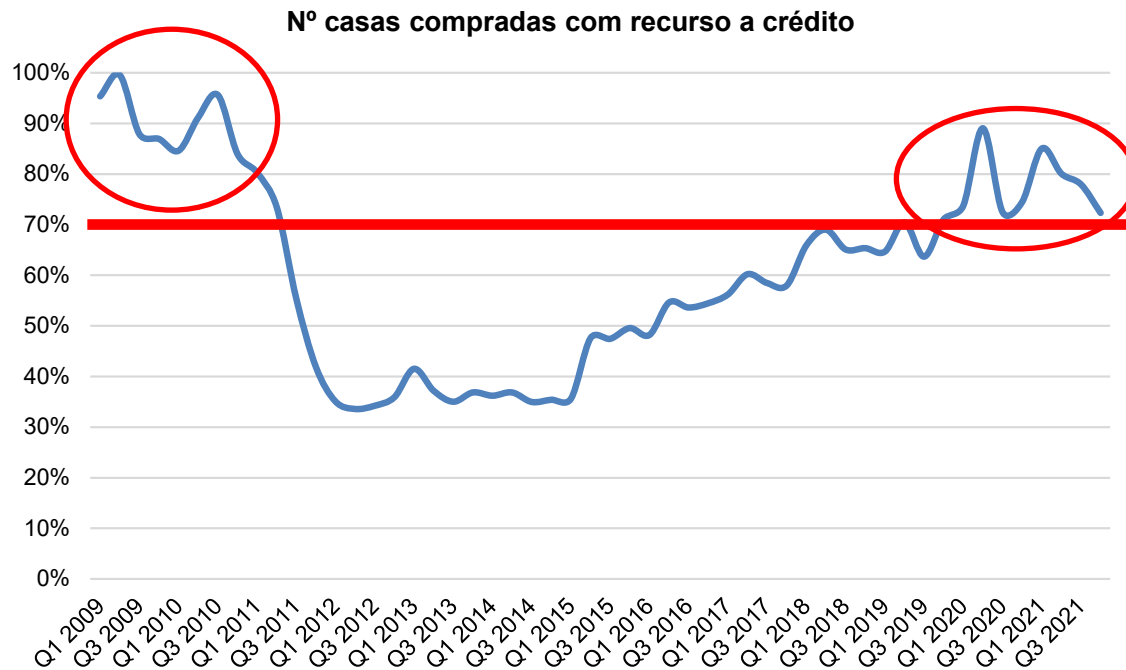
Ideias-chave

- Bancos mantiveram tendência de crescimento na concessão de crédito habitação
- Em 2021 registou-se aumento homólogo de 34%



Os anos de 2020 e 2021

Mais dívida em cada casa comprada



Fonte: Banco de Portugal, INE
Tratamento: Out of the Box

Ideias-chave

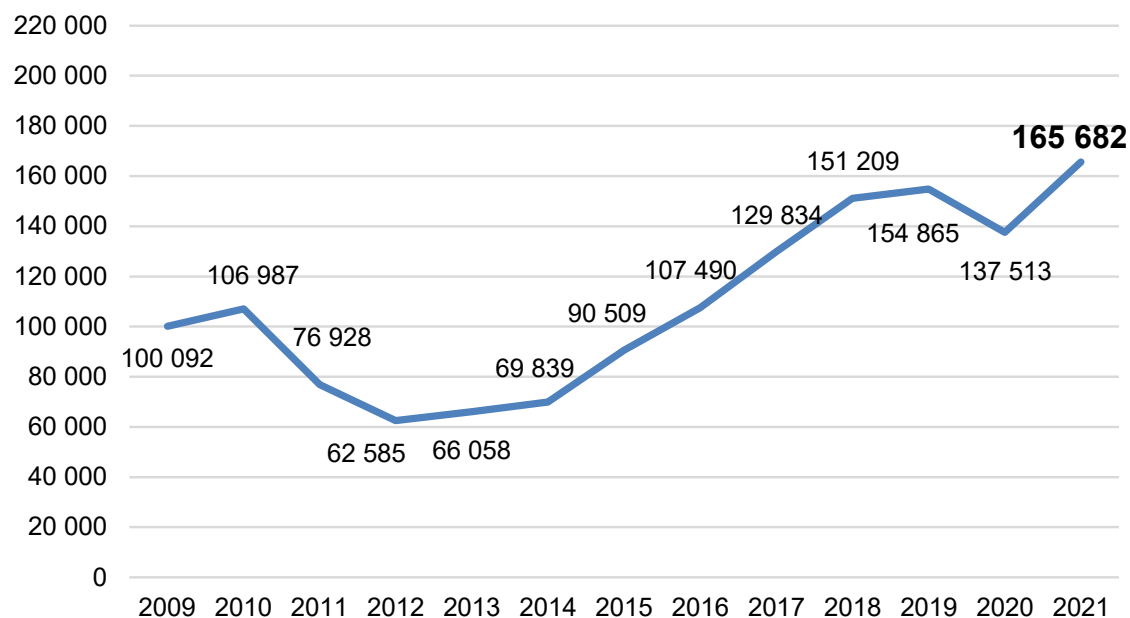
- Alavancagem no segmento residencial com alterações entre 2020 e 2021
- Forte aumento nos períodos de confinamento
- Aumento do nº de casas financiadas e do ticket médio por crédito
- Elevados níveis de alavancagem no imobiliário podem conduzir à formação de bolhas



Os anos de 2020 e 2021

Aumento das transacções

Casas Vendidas Portugal (nº)



Fonte: INE

Ideias-chave

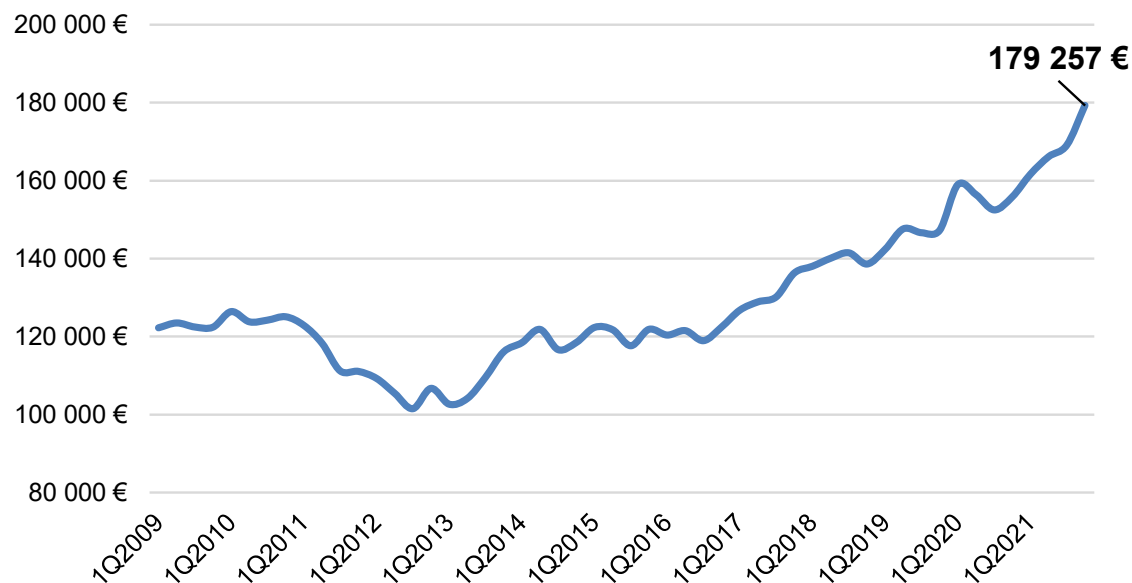
- Quebra inicial no número de casas vendidas
- Recuperação posterior do mercado
- Quebra homóloga em 2020 de apenas 5%
- 2021 marca novo record no número de casas vendidas



Os anos de 2020 e 2021

Subida dos preços de venda

Valores Médios de Venda - Portugal



Fonte: INE

Ideias-chave

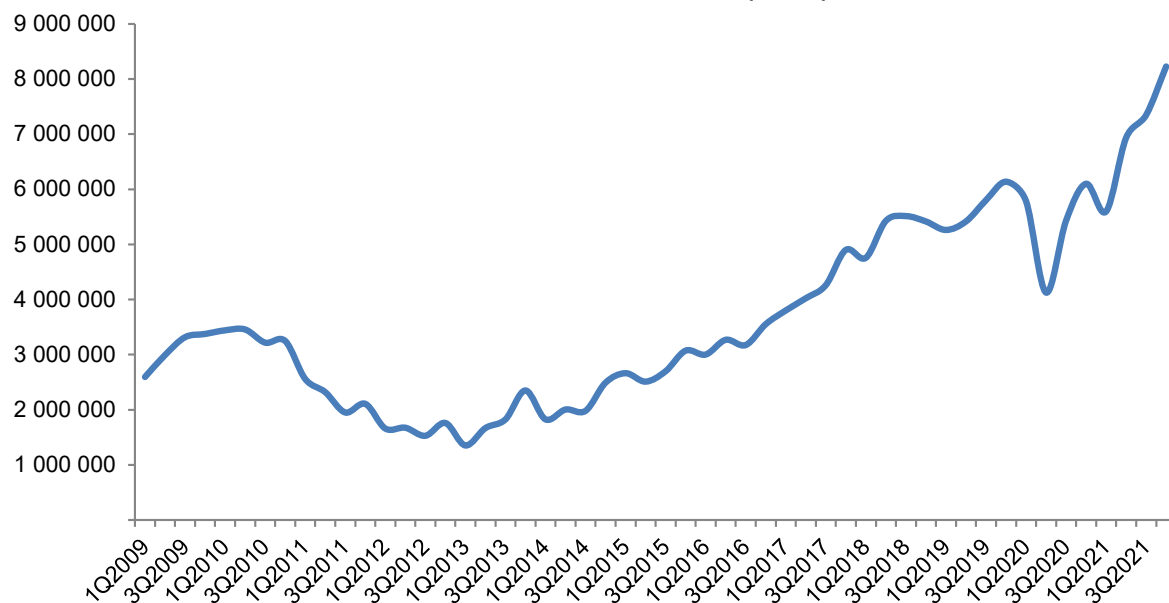
- Valores médios de venda em máximos históricos
- Aumento de 22% entre 2019 e 2021



Os anos de 2020 e 2021

Volume de vendas em máximos

Volume de vendas de casas (€'000)



Fonte: INE

Ideias-chave

- Cerca de 50 mil milhões de euros transaccionados em apenas 2 anos
- Ano de 2021 marca novo recorde no volume de vendas de casas





Os anos de 2022 e 2023

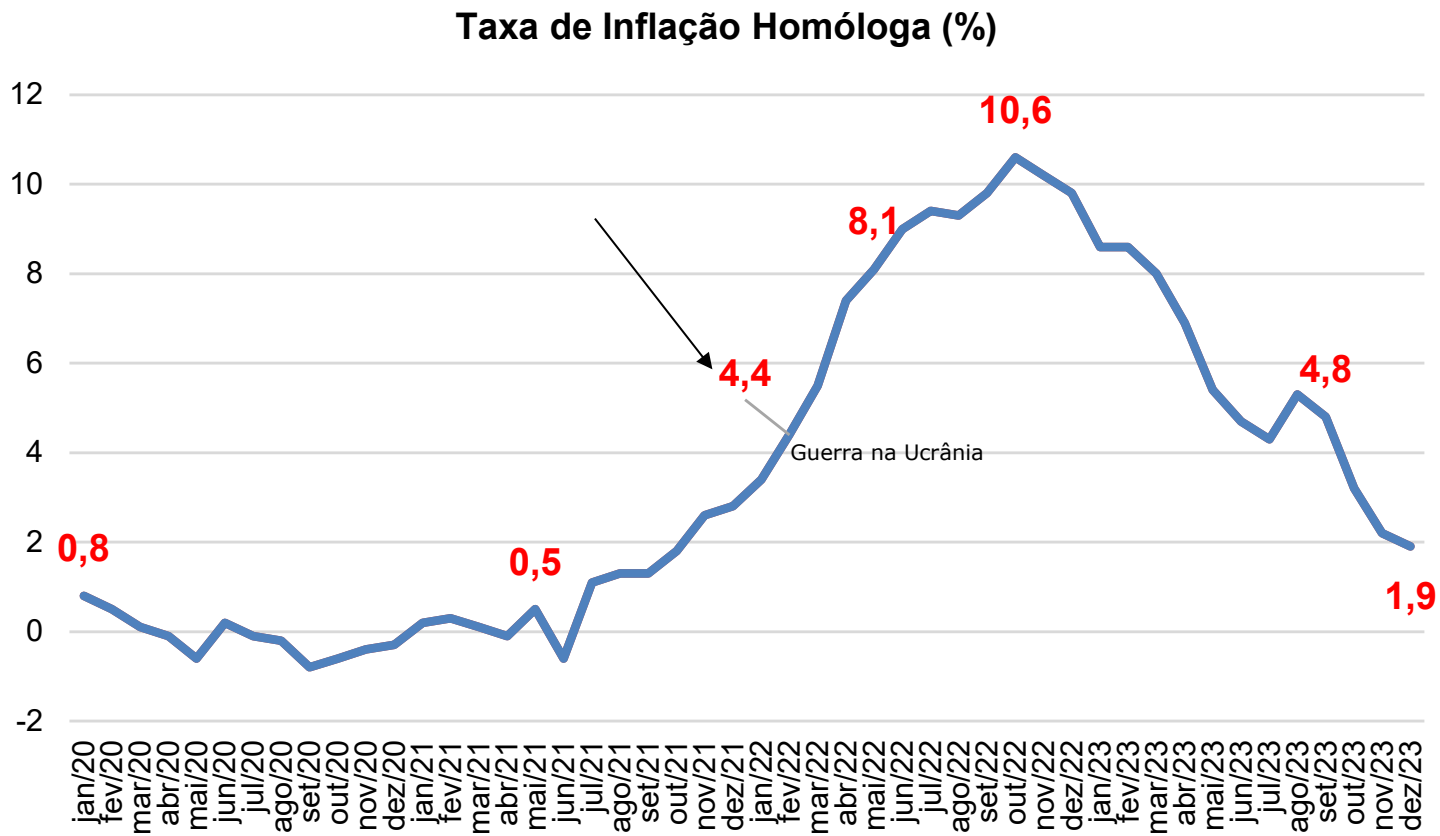
O impacto da inflação no imobiliário

Algo mudou em 2022...



O impacto da inflação no imobiliário

Taxa de inflação



Fonte: Banco de Portugal



A Chegada da Inflação e o Impacto no Mercado Imobiliário

O aumento dos custos de vida e das taxas de juro pressiona a acessibilidade, gerando incerteza.



Aumento dos Custos de Vida e Construção: Materiais e mão-de-obra mais caros reduzem as margens e aumentam os preços finais.



Subida das Taxas de Juro e Crédito: O custo do financiamento aumenta, dificultando o acesso à habitação para muitas famílias.



Arrefecimento da Procura e Transações: A incerteza económica pode levar a uma diminuição na procura e a um abrandamento no volume de vendas.



O impacto da inflação no imobiliário

Custos de construção

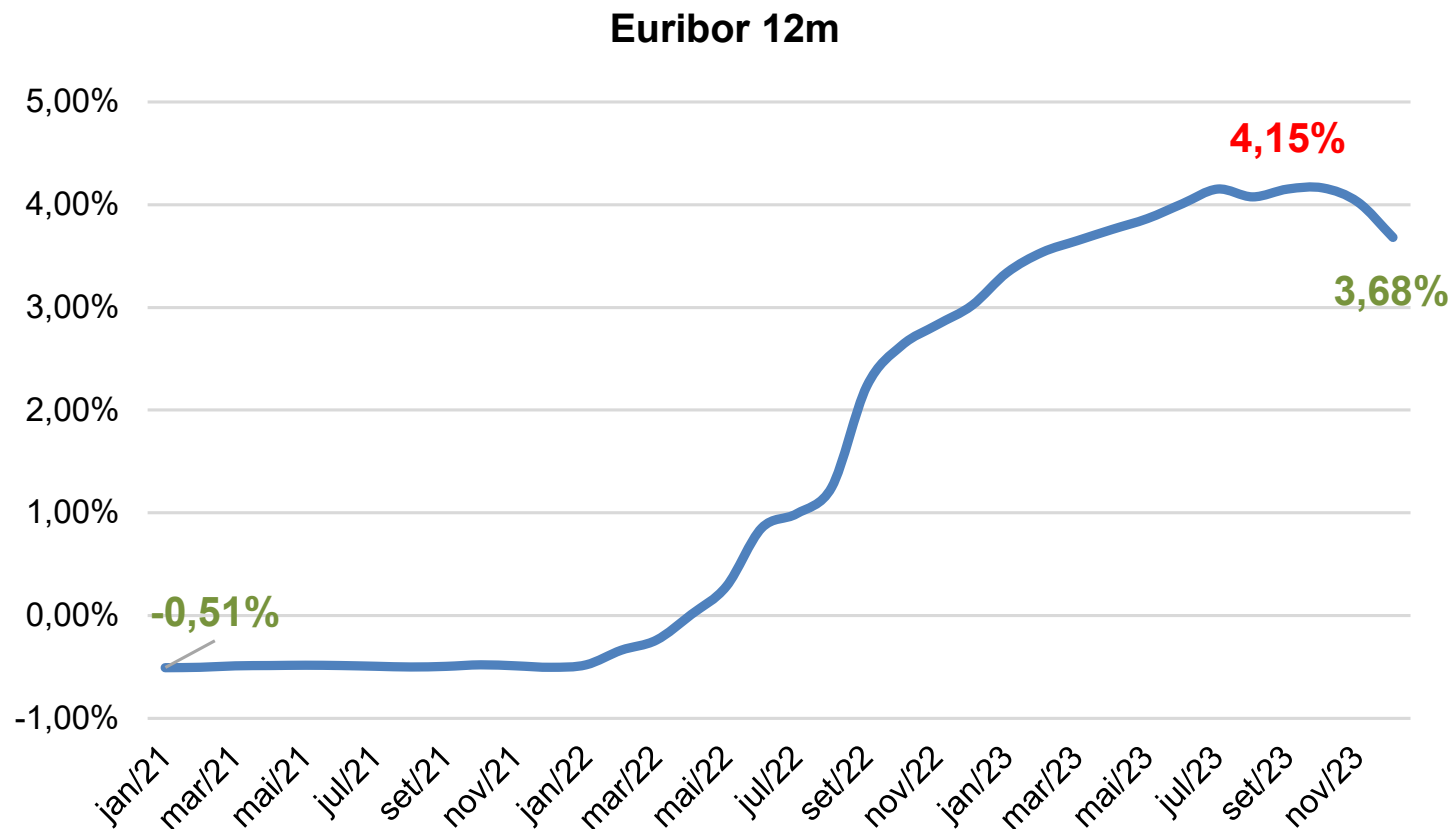


Fonte: INE
* Desde janeiro de 2020



O impacto da inflação no imobiliário

E o impacto nas taxas de juro?



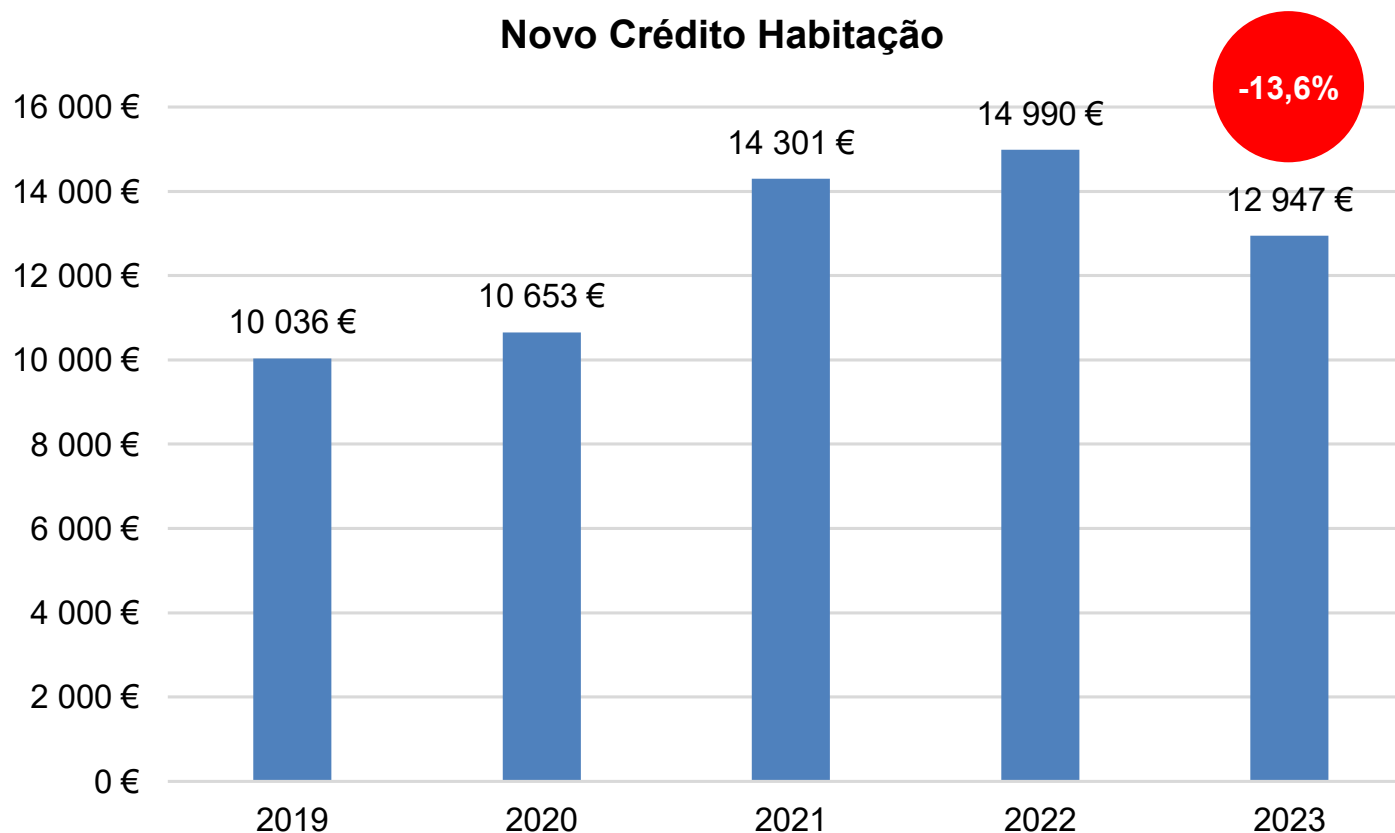
Fonte: Euribor.org





O impacto da inflação no imobiliário

Maior dificuldade no acesso a crédito (quebra no crédito concedido)



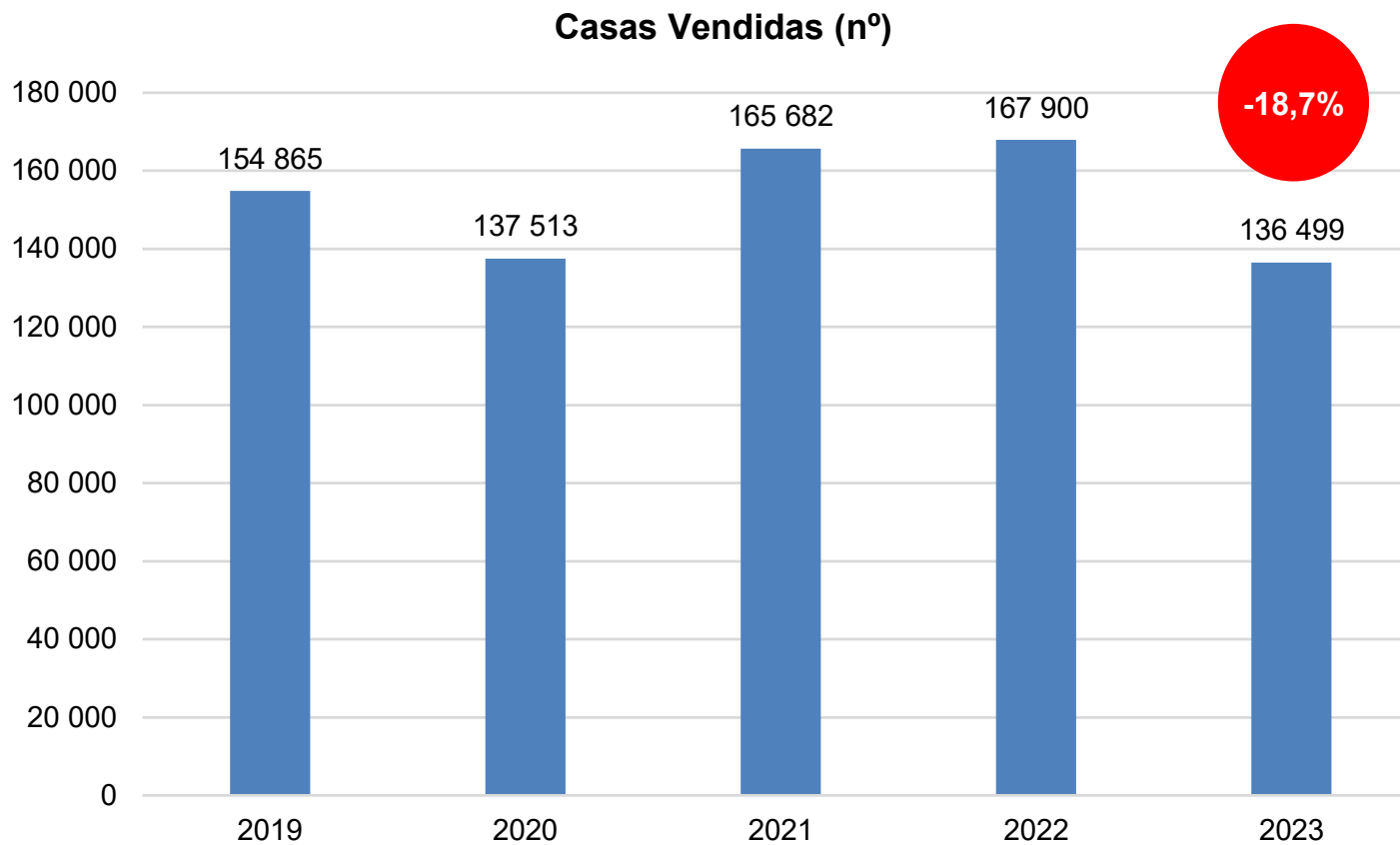
Fonte: Banco de Portugal





O impacto da inflação no imobiliário

Quebra nas transações



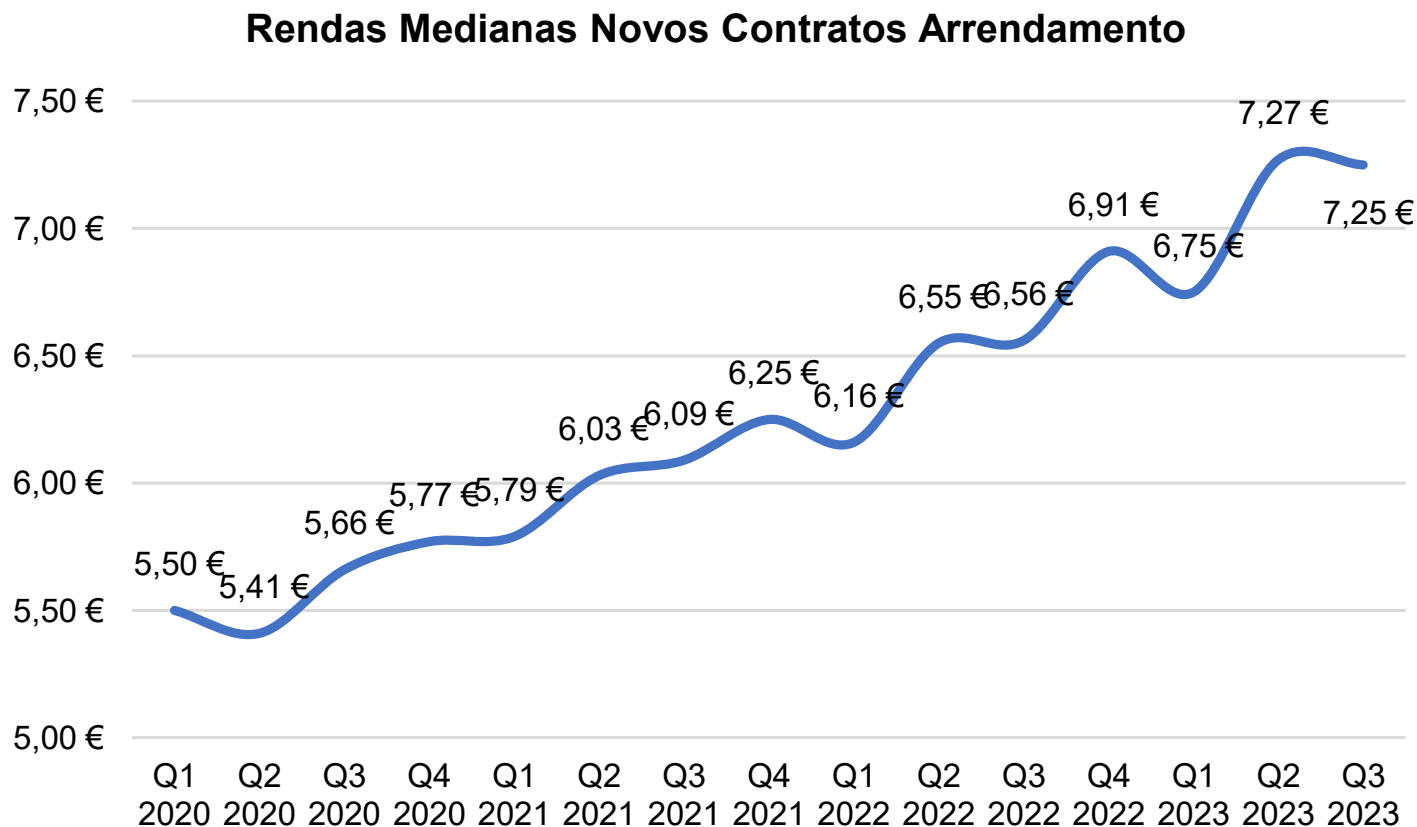
Fonte: INE





O impacto da inflação no imobiliário

Pressão no mercado de arrendamento



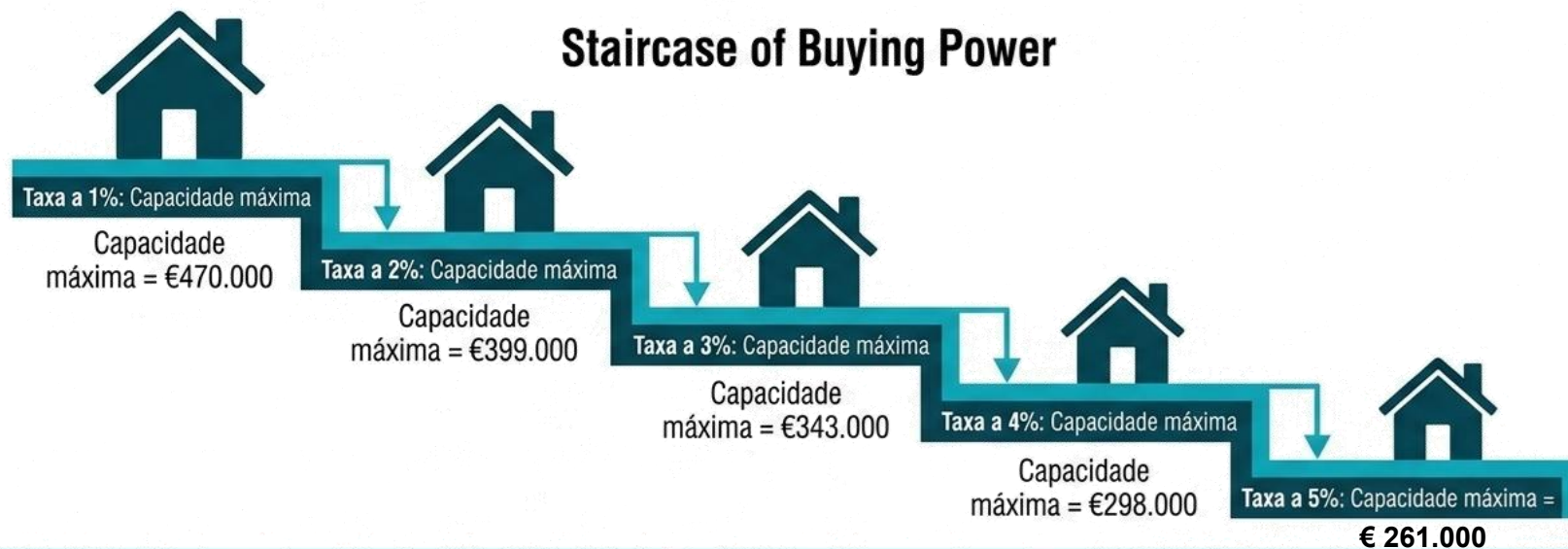
Fonte: INE



A Compressão do Poder de Compra

O impacto real do aumento das taxas de juro numa família

(Exemplo: Casal, empréstimo a 35 anos, LTV 85%, DSTI 35% em Lisboa).



Um aumento de 4% na taxa cortou quase a metade do poder de compra, bloqueando as famílias no mercado de aquisição.



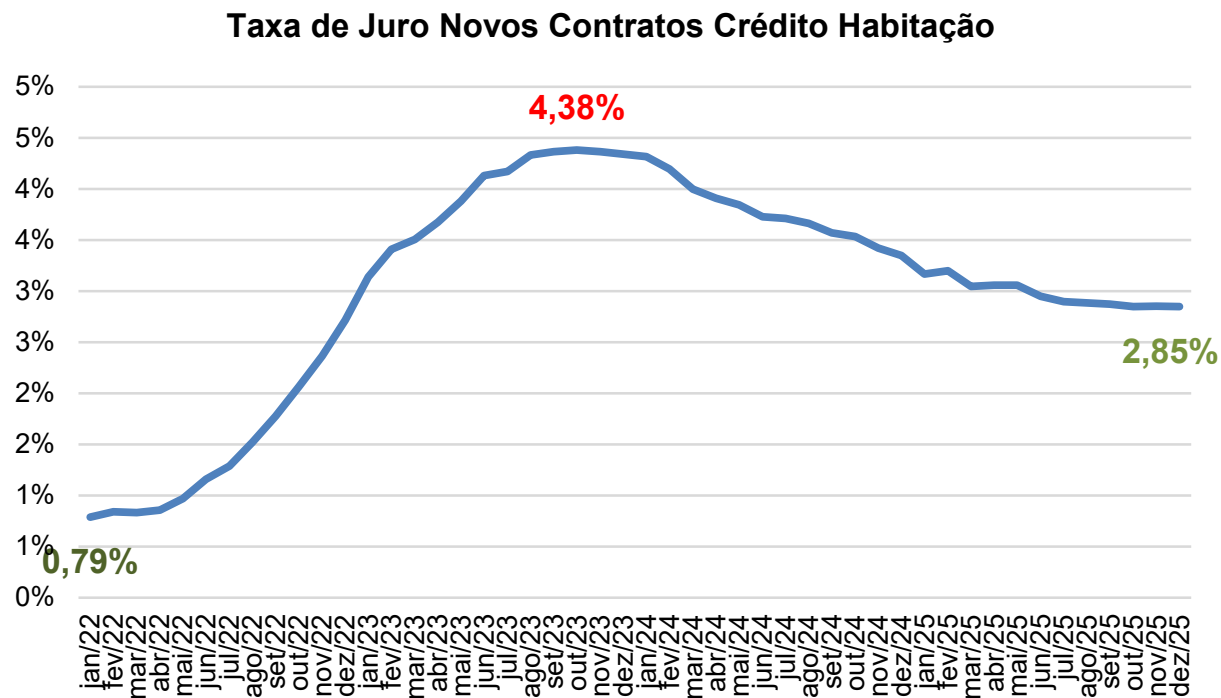


E depois de 2023?

E depois de 2023?

As taxas de juro começaram a cair

- 2024 fecha nos 3,35% para os novos contratos de crédito habitação, mais de 100 pontos abaixo do máximo de 2023. Em 2025, ficaram já abaixo de 3%.



Fonte: INE



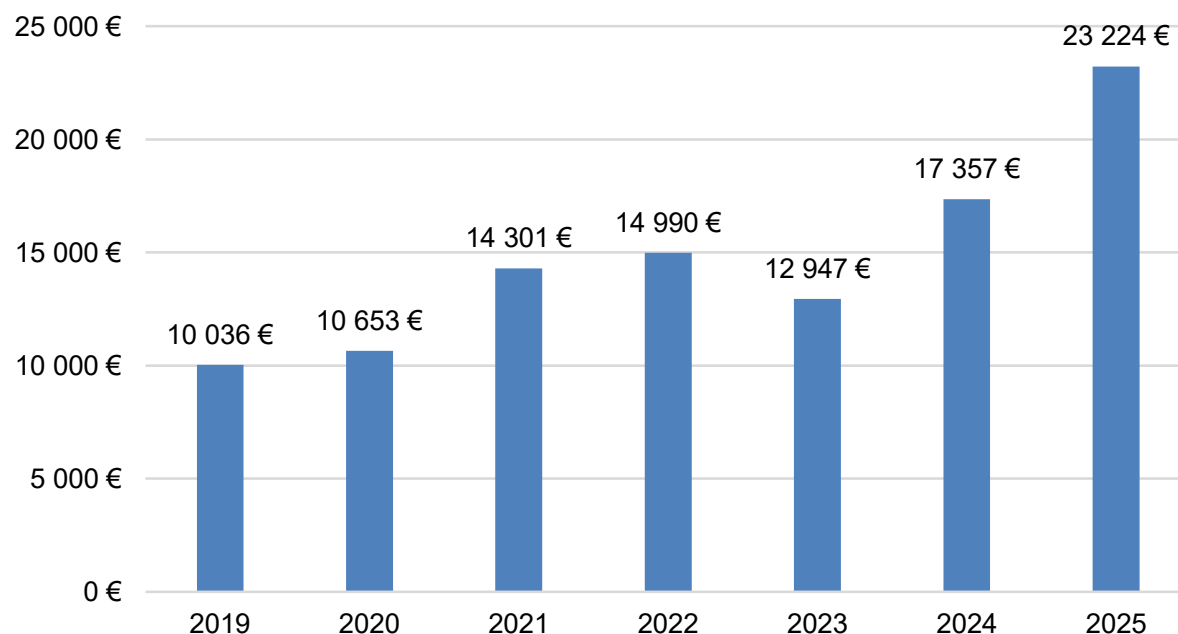


E depois de 2023?

O crédito continuou a subir

- Novo crédito concedido em máximos históricos, bem acima dos valores pré-subprime

Novo Crédito Habitação (milhões €)



- Jovens até aos 35 anos tomam 48,5% do novo crédito
- Garantia pública representou 45% do crédito concedido aos jovens
- Valor médio próximo dos € 160.000

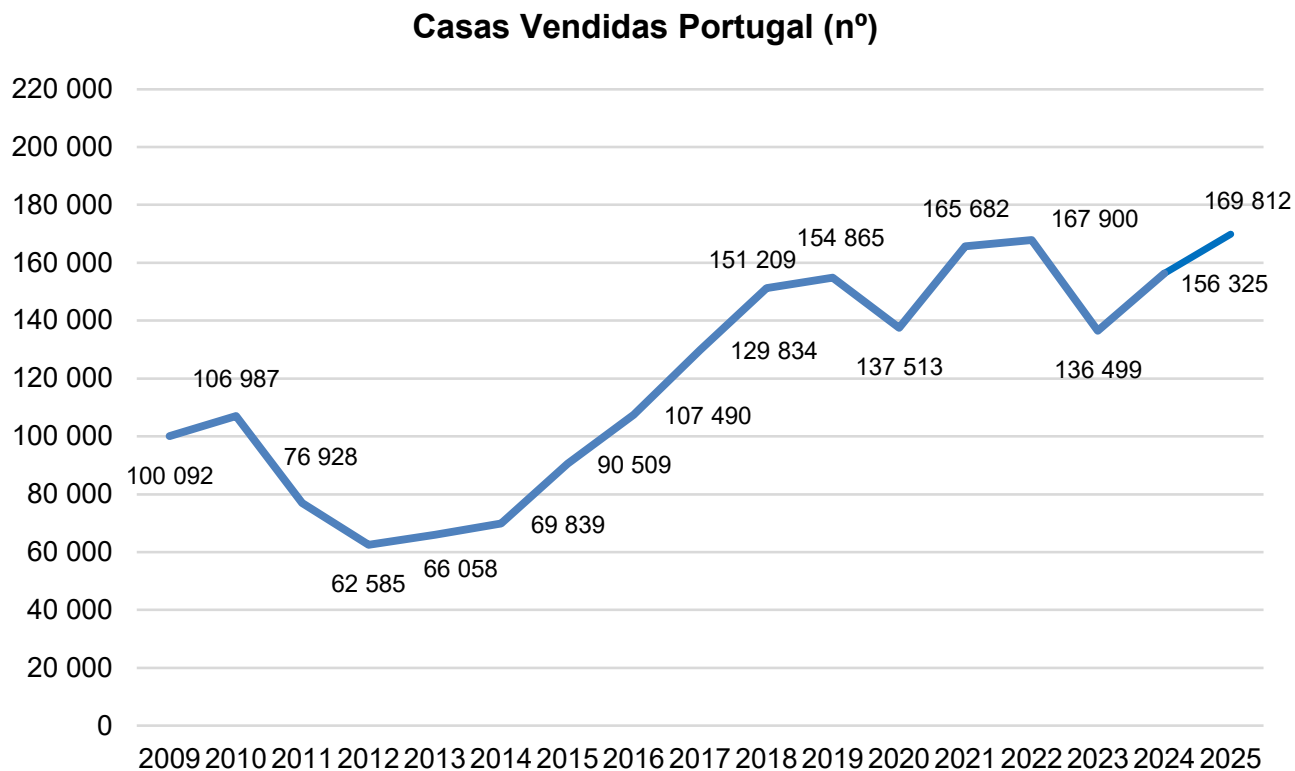
Fonte: Banco de Portugal





E depois de 2023?

As vendas recuperaram



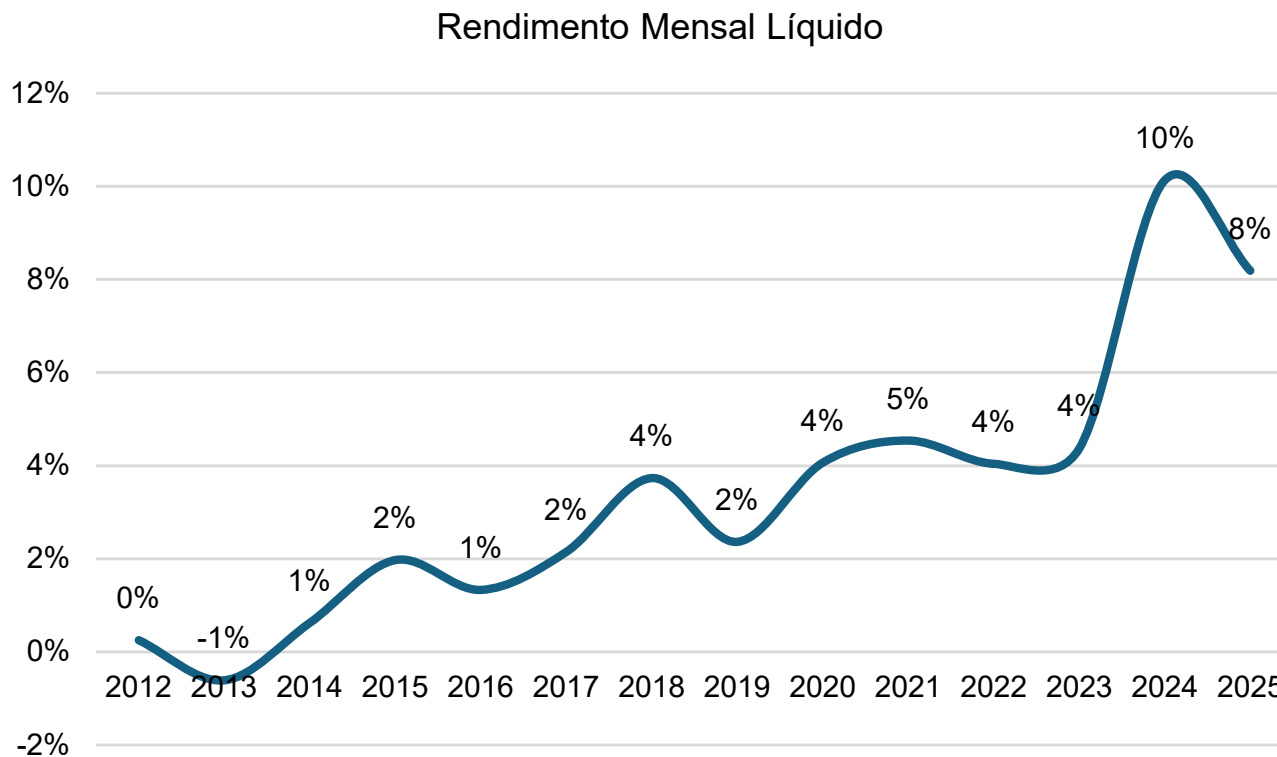
Fonte: INE





E depois de 2023?

Os rendimentos dos portugueses estão a subir



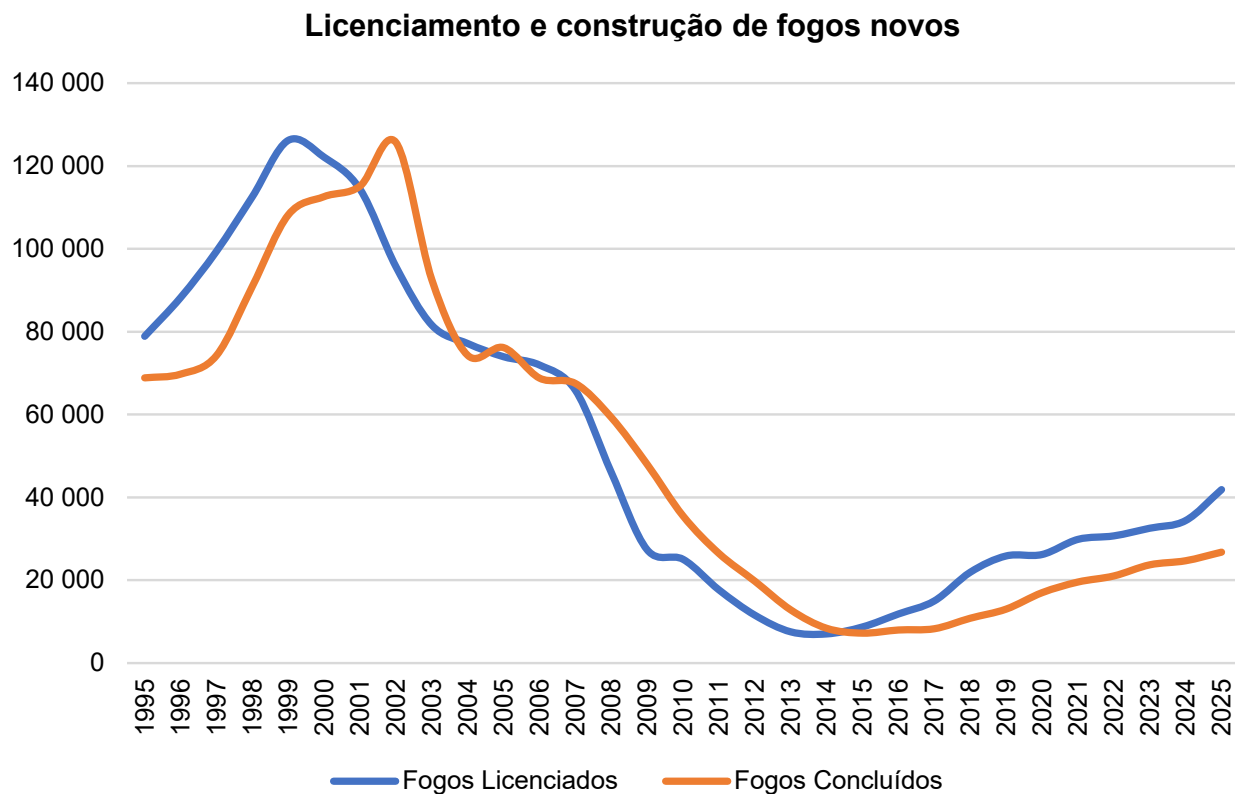
Fonte: INE





E depois de 2023?

A oferta mantém-se escassa



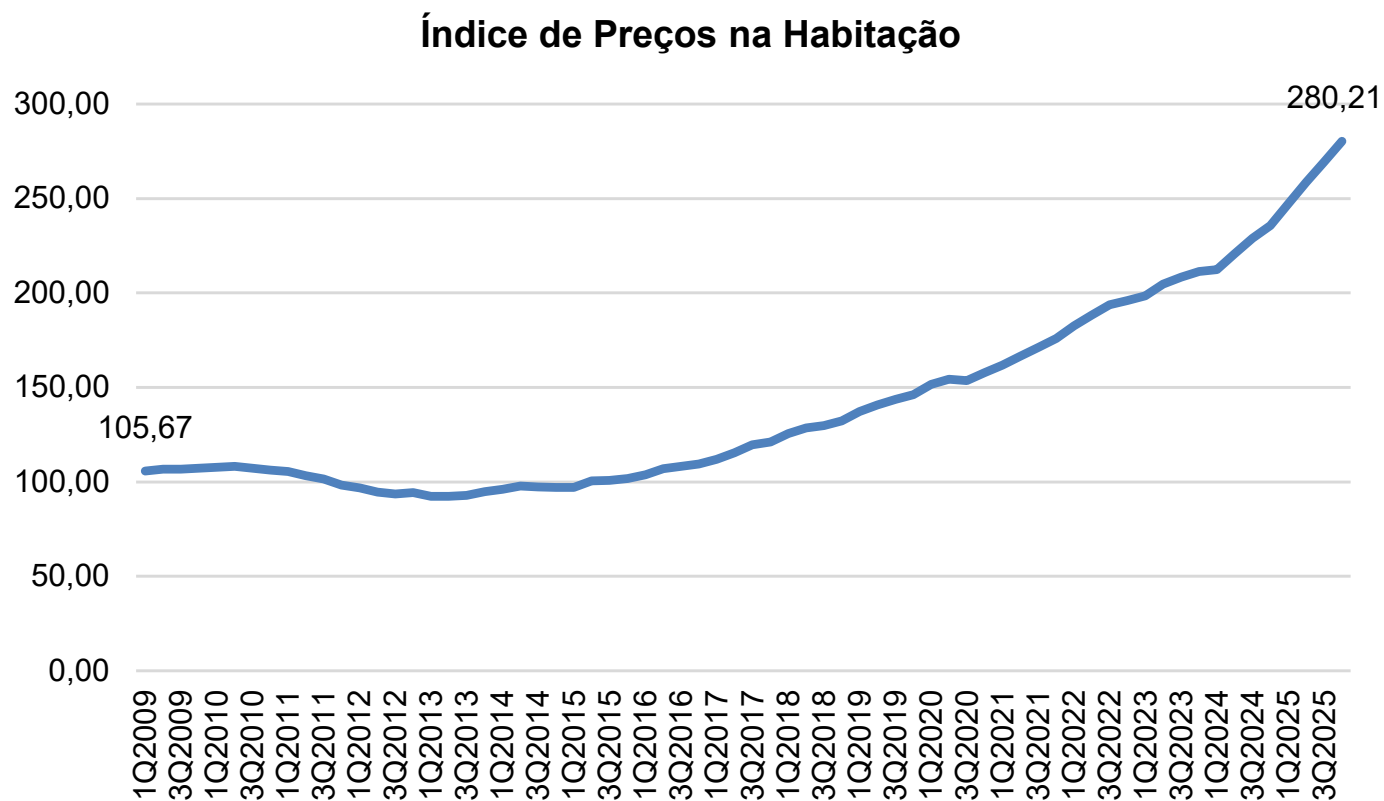
Fonte: INE





E depois de 2023?

Os preços não param de subir...



Fonte: INE



E depois de 2023?

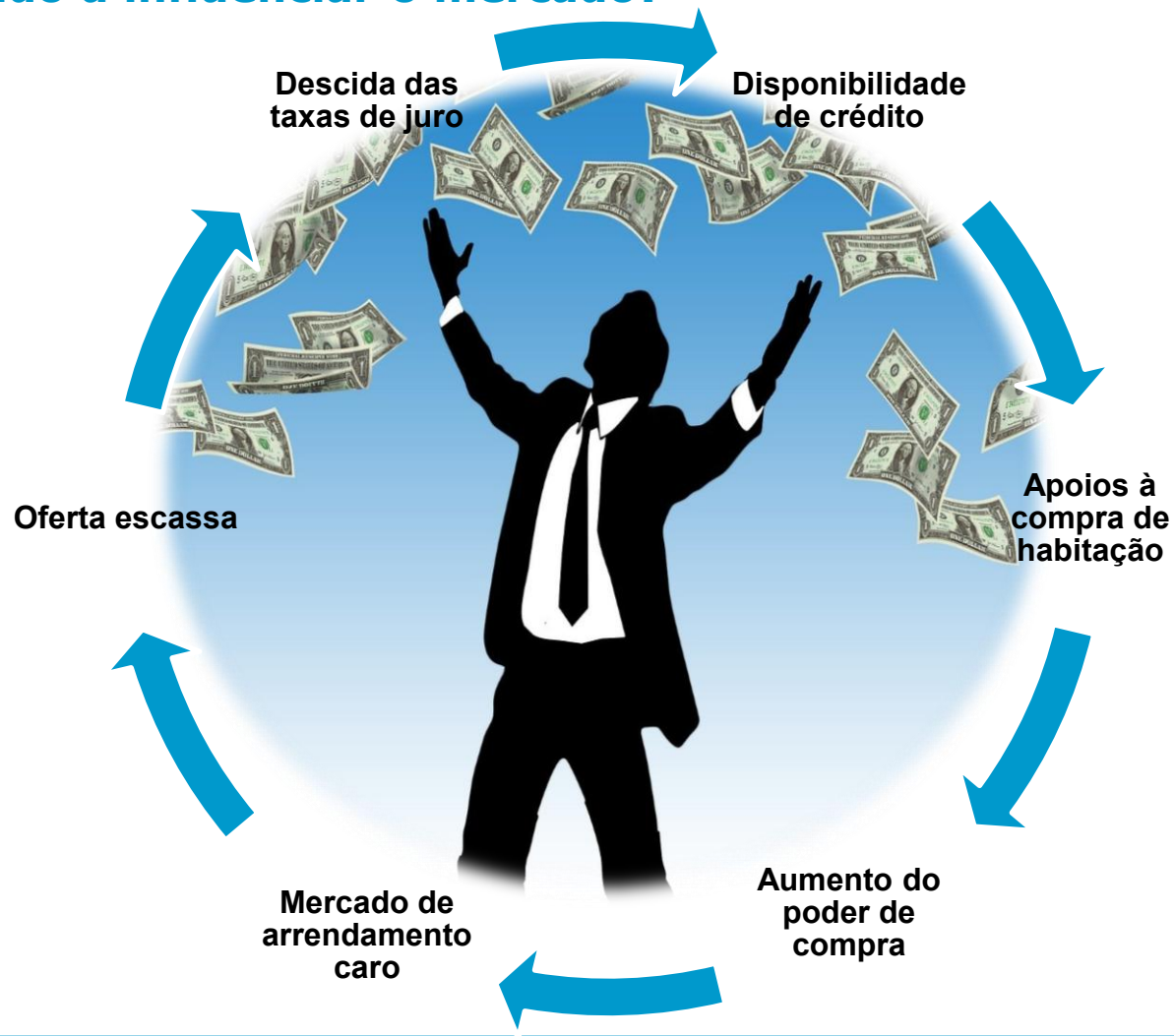
O DNA do Mercado: Resiliente e Doméstico

Na sua essência, o mercado não mudou desde 2023. Continua altamente estruturado e estável.



E depois de 2023?

O que tem estado a influenciar o mercado?



E depois de 2023?

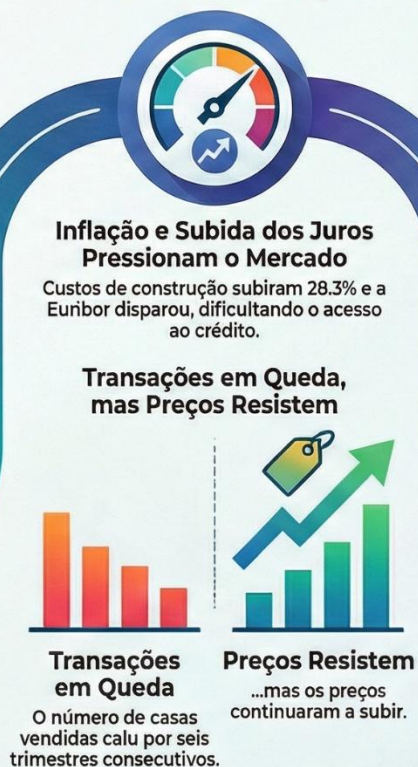
O Mercado Imobiliário Português: Resiliência e Evolução (2020-2025)

Contrariando as previsões de colapso devido à COVID-19, o mercado imobiliário português demonstrou uma força inesperada, impulsionado por fatores como os juros baixos e a elevada procura. Posteriormente, adaptou-se ao desafio da inflação e à subida das taxas de juro, entrando agora numa nova fase de recuperação e crescimento.

2020-2021: O Boom Inesperado na Pandemia



2022-2023: O Desafio da Inflação



2024-2025: Perspetivas de Recuperação e Crescimento





E o futuro?



E o futuro?

O que já estamos a observar nos preços

	2022-2023	2024-2025	2022-2025
Portugal	18%	31%	50%
Braga	30%	29%	58%
Guimarães	18%	35%	53%
Maia	23%	31%	54%
Porto	20%	24%	45%
Vila Nova de Gaia	30%	30%	60%
Coimbra	19%	30%	50%
Leiria	23%	29%	52%
Amadora	22%	34%	55%
Cascais	27%	12%	38%
Lisboa	10%	25%	34%
Loures	19%	30%	49%
Mafra	31%	25%	56%
Odivelas	16%	33%	49%
Oeiras	10%	32%	42%
Sintra	25%	39%	64%
Vila Franca de Xira	22%	48%	70%
Alcochete	16%	29%	44%
Almada	25%	31%	56%
Barreiro	31%	50%	81%
Setúbal	23%	38%	61%
Faro	16%	25%	41%
Portimão	29%	26%	55%
Açores	13%	35%	48%
Funchal	25%	46%	71%

Fonte: INE

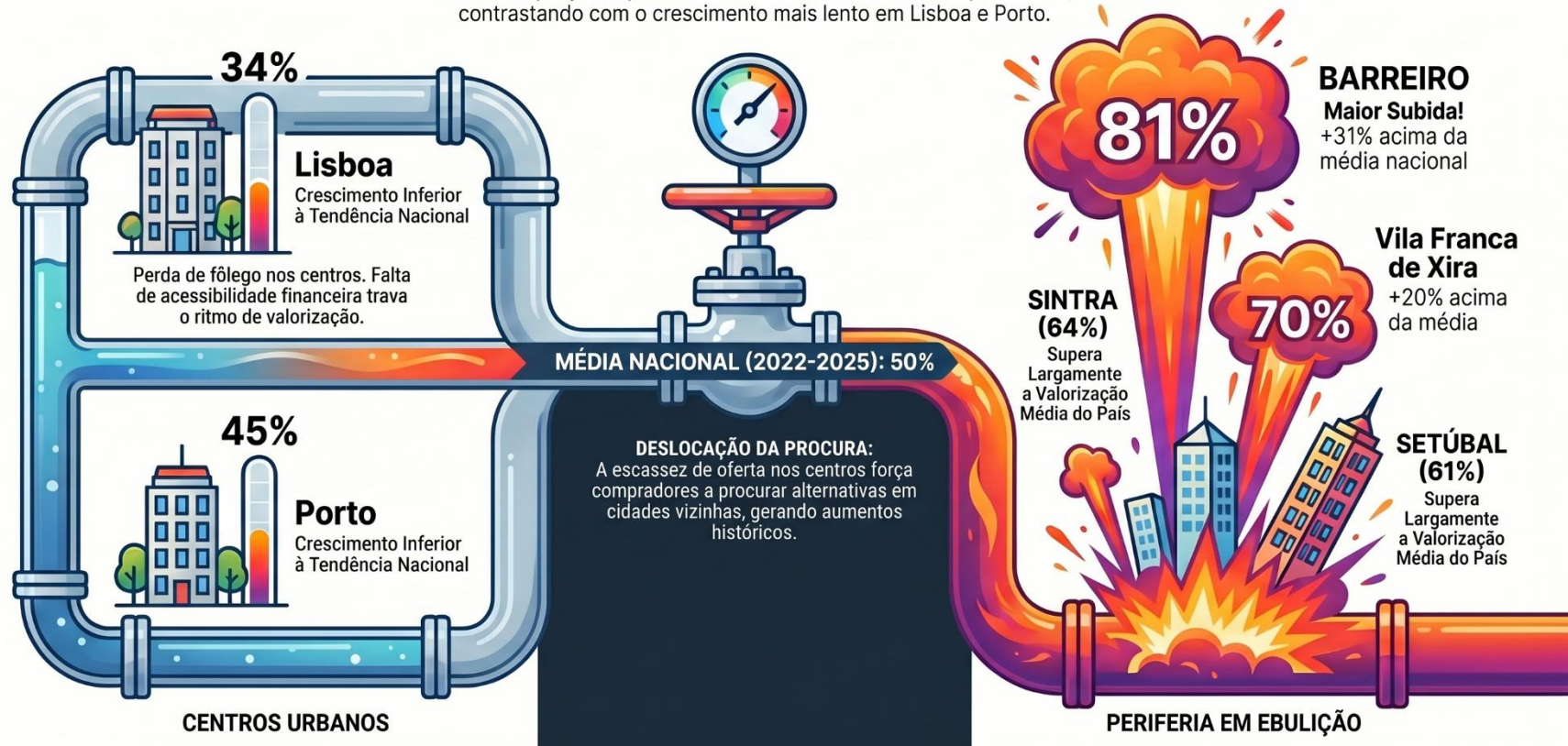


E o futuro?

O que já estamos a observar nos preços

O Êxodo Imobiliário: A Explosão de Preços na Periferia

Subida de preços superior à média nacional nas cidades periféricas, contrastando com o crescimento mais lento em Lisboa e Porto.



O Futuro do Mercado Imobiliário Português

Previsões a Curto Prazo



Condições Atuais Sustentam a Pressão

A economia, o emprego e o crédito mantêm o mercado aquecido.



Preços Continuam a Subir

A oferta tem dificuldade em acompanhar a forte pressão da procura.



Procura Desloca-se para a Periferia

A procura expande-se para zonas secundárias e periféricas às grandes cidades.

Tendências a Médio e Longo Prazo



Aumento do Investimento para Arrendamento

Prevê-se um crescimento significativo no mercado de habitação para arrendamento.



Novos Conceitos de Habitação

Proliferação de modelos de “living” alternativos e empreendimentos com serviços integrados.



Foco em Utilidade, Localização e Serviço

Estes serão os conceitos-chave que irão definir os novos projetos imobiliários.

Onde Investir?

O Panorama Imobiliário em Portugal (2026): Resiliência vs. Risco

Setores com Maior Resiliência

Análise estratégica para 2026: Foco em ativos com procura estável e previsibilidade de cash-flow, evitando preços desajustados.



Turismo e Alojamento Especializado

Hotéis em zonas principais (Lisboa/Porto/Algarve) e PBSA (alojamento para estudantes) mantêm-se sólidos.



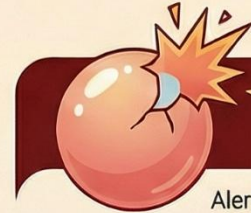
Logística Urbana e Retalho Alimentar

Foco em Lisboa e Porto, além de Retail Parks de conveniência com fluxos previsíveis.



Escritórios Prime e Habitação (PRS)

Escritórios com critérios ESG no CBD e arrendamento focado na classe média.



Segmentos com Maior Risco de Sobrevalorização

Alerta para ativos com preços desajustados da realidade e risco elevado de saturação.



Residencial Prime e Compras em Planta

Alerta para a discrepância entre o preço pedido e o valor real de mercado.



Ativos Periféricos e Especulativos

Risco elevado em escritórios secundários e logística fora dos eixos Lisboa/Porto.



Zonas Turísticas Saturadas

Risco acrescido em Alojamento Local e hotéis situados em áreas de mercado saturado.



Como estimar preços no mercado?

O Mercado Imobiliário em Portugal: Guia de Estimativa para Mediadores

A estimativa de preço de um imóvel em Portugal não é estática; depende da interação entre uma oferta rígida e uma procura elástica. O mediador deve analisar variáveis macroeconómicas e indicadores de tempo de venda.

DETERMINANTES DA FORMAÇÃO DE PREÇO

Variáveis da Oferta (S)

Oferta é inelástica



Custos de Construção



Regulação



Topografia



Disponibilidade de Terrenos

Variáveis da Procura (D)

Procura reage rapidamente a estímulos



Rendimentos



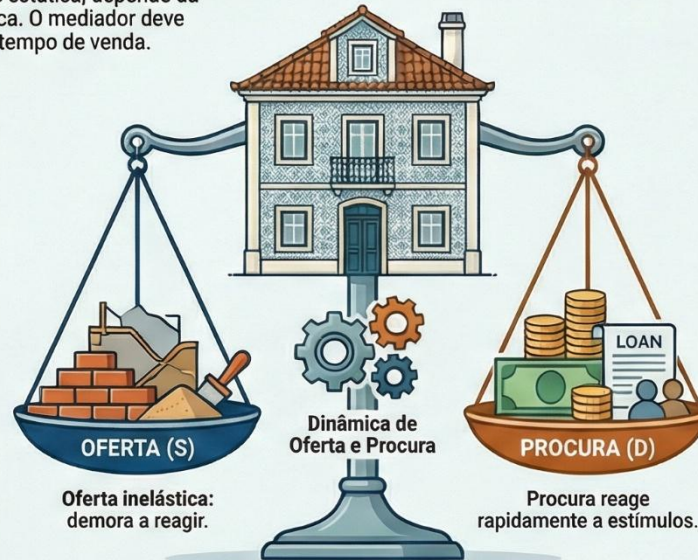
Taxas de Juro



Capacidade de Endividamento



Demografia



IMPACTO DAS VARIÁVEIS ECONÓMICAS NO PREÇO DAS CASAS

VARIÁVEL	IMPACTO PARA QUESA DE PREÇOS	IMPACTO PARA SUBIDA DE PREÇOS
 Taxas de Juro	● Muito Altas	● Muito Baixas / Em Queda
 Inflação	● Muito Alta ou Elevada	● Baixa e Estável
 Acesso ao Crédito	● Restrito ou Limitado	● Facilitado ou Extremamente Fácil

O CICLO E O "TERMÓMETRO" DO MERCADO

SELLER'S MARKET
(Poder do Vendedor)



SELLER'S MARKET
(Poder do Vendedor)

Vendas em menos de 6 meses

BUYER'S MARKET
(Poder do Comprador)



BUYER'S MARKET
(Poder do Comprador)

Vendas em mais de 7 meses

6-7 MESES



Tendência Atual (2024-2025)

Recuperação das vendas com taxas de juro abaixo de 3% e crédito em recorde histórico.



Fatores de Valorização

Juros em queda e estabilidade macroeconómica são os principais motores de subida de preços.



O que é efetivamente importante?

Os 5 Pilares do Mediador Imobiliário de Sucesso



A man in a dark suit and tie is shown from the chest up, holding a small white house with a red roof in his right hand and a clipboard in his left. The background is a blue-toned image featuring a world map, a line graph, and a candlestick chart, suggesting a global financial context. A large Euro symbol (€) is also visible in the background.

Para um agente imobiliário,
perceber contexto macro já
não é opcional.



Financial Capabilities. Real Estate Expertise

Os Nossos Contactos:

goncalonr@gmail.com

think@outofthebox.pt

www.outofthebox.pt