



IMO E Market Intelligence 2010

Apresentação

ImoEconometrics

IMOE Market Intelligence

O que é ?

O **IMOE Market Intelligence** é um sistema de informação com abrangência nacional, capaz de caracterizar de forma completa cada um dos mercados de habitação nos 308 concelhos do Continente e Ilhas.

Quais são os objectivos ?

- /// Diagnosticar de forma integral a situação do mercado residencial em cada concelho no ano 2010 e identificar tendências.
- /// Responder, em termos de informação secundária, aos requisitos de um estudo de mercado residencial profissional.

IMOE Market Intelligence

Os Destinatários

O **IMOE Market Intelligence** é uma ferramenta de informação fundamental para todos os agentes envolvidos no ciclo imobiliário residencial:

- /// Banca de retalho;
- /// Promotores imobiliários;
- /// Mediadores imobiliários;
- /// Investidores no imobiliário;
- /// Governo local e central;
- /// Profissionais de planeamento urbano.

IMOE Market Intelligence

As Questões a Responder

- // Qual a **situação da procura relativamente à oferta** ?
- // Qual a **tendência mais plausível para o mercado de habitação** ?
- // Qual o **números de fogos novos a transaccionar** ?
- // Qual o **número de fogos usados a transaccionar** ?
- // Qual a **taxa de esforço das famílias** ?
- // Qual a **receita potencial média por mediador licenciado** ?
- // Qual a **importância do sector de segunda habitação** ?

IMOE Market Intelligence

A Metodologia

O IMOE Market Intelligence foi desenvolvido de acordo com *Local Housing System Analysis – Best Practice Guide* desenvolvido na Universidade de Glasgow (Escócia, Reino Unido) para o Scottish Homes e os procedimentos de análise dos mercados residenciais locais definidos pela Fannie Mae (EUA).

Com o objectivo de permitir ao utilizador o entendimento intuitivo da situação do mercado de habitação foram criados **8 indicadores** de mercado:

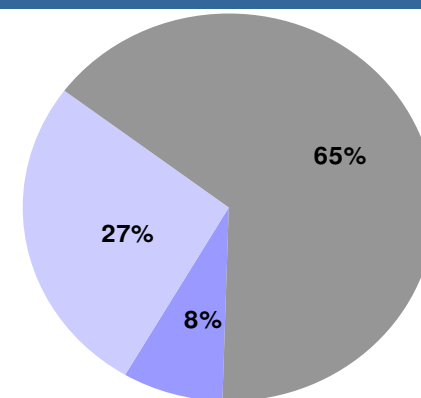
- / Indicador de Esforço;
- / Indicador Ritmo de Vendas;
- / Indicador de Risco;
- / Indicador 2ª Habitação;
- / Indicador Dinâmica Construtiva;
- / Indicador Evolução dos Preços;
- / Indicador Fogos Novos; e
- / Indicador Peso da Oferta.

PROCURA E OFERTA

Histórico	Stock	N.º Famílias	N.º Trabalhadores	N.º Desempregados
Número (2009)	34.666	25.727	18.250	2.305
TCA (*) 2009	0,95%	-0,10%	0,19%	30,37%
TCMA 2 (**)	1,61%	-0,15%	2,05%	12,14%
TCMA 5 (***)	2,28%	0,36%	3,90%	-0,05%

Uma TCMA 5 anos > TCMA 2 anos > TCA 2009 indica deterioração do emprego no sector privado concelhio. Neste caso a evolução em 2009 foi muito negativa

Distribuição dos escalões de remuneração dos trabalhadores por conta de outrem (2010; €/mês)



■ >1500 ■ 750 a 1500 ■ <750

Para um concelho onde o peso da segunda habitação não é significativo, o crescimento do número de fogos deverá, em média, acompanhar o crescimento do número de famílias.

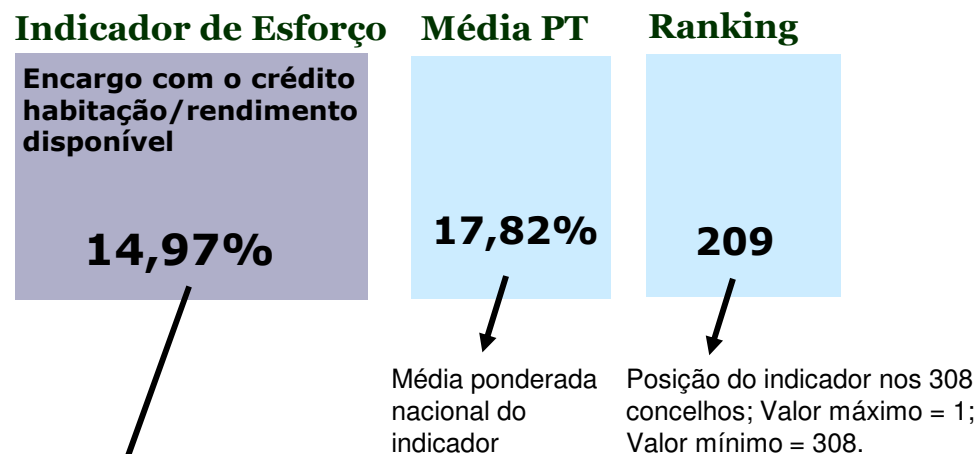
Uma TCMA 5 anos > TCMA 2 anos > TCA 2009 indica uma desaceleração do crescimento do emprego no sector privado concelhio.

Indicador de Esforço

Dá-nos uma indicação do custo relativo da aquisição de habitação, medindo a proporção da média do rendimento disponível necessária para cobrir os custos com o empréstimo à habitação no início de 2010. O indicador foi desenvolvido de acordo com o procedimento da Fannie Mae (EUA). Este indicador varia entre 15% e 53% a nível nacional em 2010.

Recomenda-se um valor para o indicador de esforço abaixo dos 28%.

Fontes: BdP, DGI, INE, Estimativa: ImoEconometrics (2010)



Pressupostos/Método:

- i) Fogo médio com 95 m2 de área útil, o preço médio de avaliação/oferta (Euros/m2) no concelho no 1º trimestre de 2010, entrada de 25% sobre o valor do imóvel, amortização em 25 anos, taxa de juro = 1,00% + spread de 2,00%.
- ii) Multiplicação do rendimento disponível bruto nacional (2010, BdP) pelos factores de rendimento em permilagem. Os factores considerados: colecta de IRS por declaração em 2009, remuneração média dos trabalhadores por conta de outrem em 2009 e índice de poder de compra estimado pelo INE.

Indicador Ritmo de Vendas

Mede o número médio de fogos novos vendidos mensalmente por concelho

Estimativa: ImoEconometrics (2010)

Ritmo de Vendas

Número de fogos novos vendidos/mês

12

Média PT

8

Média ponderada nacional do indicador

Ranking

57

Posição do indicador nos 308 concelhos; Valor máximo = 1; Valor mínimo = 308.

Pressupostos/Método:

O número de fogos novos vendido mensalmente foi estimado pela ImoEconometrics com base no cruzamento da informação seguinte: factor de partilha do número total de fogos transaccionados, factor que não é constante ao longo do ciclo imobiliário; actos praticados por conservatórias do registo predial.

Indicador de Risco

Mede o número de fogos construídos anualmente em percentagem do número de transacções de compra e venda.

Este indicador varia entre 3% e 200%.

Fonte: INE(2010), Estimativa: ImoEconometrics (2010)

Indicador de Risco

fogos construídos/
fogos transaccionados

61,5%

Média PT

53%

Média ponderada nacional do indicador

Ranking

145

Posição do indicador nos 308 concelhos; Valor máximo = 1; Valor mínimo = 308.

O indicador de risco varia ao longo do ciclo imobiliário. Na presente fase do ciclo residencial nacional, um valor superior a 35% pode significar um excesso de oferta habitacional no concelho.

Indicador de 2ª Habitação

Mede a importância do segmento de segunda para efeitos de lazer.

Este indicador em 2010 varia entre 86 e 122.

Estimativa: ImoEconometrics (2010)

Ind. 2ª Habitação

Importância do mercado de 2ª habitação

93

Média PT

100

Média aritmética nacional do indicador

Ranking

246

Posição do indicador nos 308 concelhos; Valor máximo = 1; Valor mínimo = 308.

Pressupostos/Método:

O indicador de 2ª habitação separa dois mercados de 2ª habitação:

- 1) Os fogos resultantes da herança de património localizado em zonas rurais, onde o sector de turismo é pouco importante;
- 2) Os fogos associados a decisões de aquisição de 2ª habitação, em zonas de maior propensão turística

O factor resulta da aplicação de técnicas de análise estatística a duas variáveis: o peso da segunda habitação (INE, 2001); e o poder de compra resultante do sector de turismo (INE, 2008).

Indicador de Dinâmica Construtiva

Mede o volume de construção de fogos por 1000 habitantes.

Este indicador em 2010 varia entre 0 e 37.

Fonte: INE (2010), cálculo ImoEconometrics

Dinâmica Construtiva

Número de fogos
construídos por 1000
habitantes

5,57

Média PT

6,05

Média aritmética
nacional do
indicador

Ranking

135

Posição do indicador nos 308
concelhos; Valor máximo = 1;
Valor mínimo = 308.

O indicador de dinâmica construtiva permite aferir a vitalidade do sector de construção residencial no concelho.

A leitura deste indicador deve ser realizada em conjunto com o indicador de 2ª habitação. Por exemplo, um valor de dinâmica construtiva de 15 pode ser considerado como alto para um concelho com reduzido peso de 2ª habitação, e normal para um concelho com elevado peso de 2ª habitação .

Turnover *NOVO INDICADOR*

Mede o volume de transacções nos últimos 5 anos relativamente ao stock habitacional no ano em referência.

Fonte: INE (2010), cálculo ImoEconometrics

Turnover

Número de fogos
construídos por 1000
habitantes

2,7%

Média PT

3,3%

Média aritmética
nacional do
indicador

Ranking

104

Posição do indicador nos 308
concelhos; Valor máximo = 1;
Valor mínimo = 308.

Este indicador representa o nível de rotação no mercado de habitação concelhio.

Evolução dos Preços

Fonte: INE (2010, 1ºT) cálculo ImoEconometrics

Evolução dos preços

Taxa de crescimento em 2009

-0,34%

Preço médio no concelho

Fogos novos e usados 2010 1ºT (Euros/m2)

1.019

Com base nos índices de preços desenvolvidos pela ImoEconometrics que consideram os valores de avaliação bancária médios (Euros/m2).

Oferta de Fogos Novos

Fonte: Portais imobiliários Junho de 2010, cálculo ImoEconometrics

Oferta Fogos Novos

Fogos novos em oferta / total de fogos em oferta (novos e usados)

32,7

Média PT

33,6

Média aritmética nacional do indicador

Ranking

153

Posição do indicador; Valor máximo = 1; Valor mínimo = 225.

Peso da Oferta

Fonte: Portais imobiliários Junho de 2010 e INE 2010, cálculo ImoEconometrics

Peso da Oferta

Fogos novos em oferta / Stock total

0,68

Média PT

1,05

Média aritmética nacional do indicador

Ranking

101

Posição do indicador; Valor máximo = 1; Valor mínimo = 225.

CONSTRUÇÃO E VENDAS

Ano	Fogos Construídos	Fogos Vendidos Novos	Fogos Vendidos Usados
2003	429	340	686
2004	623	317	683
2005	333	397	796
2006	341	326	760
2007	422	299	810
2008	349	211	585
2009E	327	155	442
2010P	353	149	425

Previsão com base em modelos ARIMA (*Autoregressive Integrated Moving Averages*):

- PIB: média simples das previsões mais recentes (Maio de 2010) FMI, Comissão Europeia, OCDE e BdP;
- Taxas de juro a 6 mês implícitas na curva de rendimentos dos SWAPS;
- Nível de restritividade à concessão de empréstimos a particulares para habitação: Inquérito do Banco de Portugal aos bancos sobre o mercado de crédito.

Performance Histórica (1997-2008)

Mínimo	327	211	585
Máximo	623	687	1.021
Média	433	404	790

Resumo da performance histórica do volume de construção e vendas anuais (1997 a 2008). Valores mínimos, máximos e médios.

INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

Ano	N.º Transacções	N.º de Mediadores Licenciados	N.º de Mediadores Franchisados	Receita Média (€/mediador)
2010	574	15	4	39.251

Pressupostos de cálculo: Comissão média de intermediação igual a 3,0% sobre o valor do fogo, percentagem média nacional de transacções intermediadas por mediadores licenciados igual a 30%. Considerou-se, nesta estimativa, um ajustamento das percentagens de intermediação concelhios em função dos respectivos rendimentos disponíveis.

CONCESSÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO

Valor concedido no concelho em 2009E (milhares €)	Valor médio últimos 2 anos (milhares €)	TCMA 2	TCMA 5
82.145	84	-19,50	8,30%
↓	↓	↓	
Valor de crédito hipotecário concedido no concelho em 2009	Média do crédito hipotecário concedido nos últimos 2 anos no concelho	Taxas de crescimento médio anual nos últimos 2 anos e 5 anos.	

IMOE Market Intelligence

OBRIGADO

PELA

VOSSA ATENÇÃO

ImoEconometrics