

Apemip disponibiliza dinâmicas imobiliárias realizadas ao longo de um ano

Na sequência do compromisso feito pela Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), a APEMIP assegura, pela primeira vez na história do imobiliário nacional, a disponibilização de estimativas relativas ao número de transacções globais realizadas ao longo de um ano, no mês de Janeiro subsequente (algo que, por norma, só é disponibilizado pelo Instituto Nacional de Estatística – INE volvidos sete a oito meses).

Facto só possível, pelo enorme investimento da Associação na definição de metodologias de trabalho únicas e exclusivas e no estabelecimento de uma vasta rede de fontes de informação profundamente complementares, enriquecedoras e conhecedoras da(s) realidade(s) no terreno.

Já em Agosto de 2011 a APEMIP pôde confirmar a credibilidade das estimativas divulgadas em 2010 sobre o número de transacções e dações efectuadas, estimativas estas que tiveram uma margem de erro inferior a 0,4% comparativamente aos números divulgados posteriormente pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

Desta vez, a APEMIP vem facultar o número total destas dinâmicas durante os últimos 12 meses, informação relativa à evolução do mercado em Portugal através das suas principais oportunidades de negócio, municípios com maior capacidade de absorção do produto imobiliário e locais onde a conjuntura actual se releva mais dramática, garantindo a divulgação de números credíveis e com uma margem de erro mínima.

Em termos imobiliários o mês de Dezembro foi o mês mais dinâmico de 2011, tendo-se registado mais de 19.000 transacções. Igualmente relevante é o facto deste resultado assegurar, pelo terceiro mês consecutivo, uma recuperação do Índice do Dinamismo Imobiliário (iniciada em Outubro), dado que se reveste de um significado acrescido, na medida em que o último trimestre do ano foi o único que assegurou, de forma sistemática, a melhoria deste indicador.

O aumento do número de transacções registado em Dezembro surpreende, em certa medida, por três ordens de factores: a) surge em contra-ciclo com o dinamismo económico nacional; b) apesar de se encontrar em linha com as dinâmicas sazonais da época, reforça-as de uma forma particularmente significativa e extremamente concentrada nas principais áreas urbanas; c) expõe, de uma forma que até ao momento não tinha sido perceptível, o facto de o imobiliário nacional estar a ser percebido pelos investidores, como um verdadeiro activo de refúgio e, simultaneamente, como uma aplicação que garante retorno tendencialmente seguro e imediato.

No entanto, este aumento das transacções no mês de Dezembro pode estar relacionado com a antecipação da decisão de investir por parte de famílias e investidores, de modo a poderem ainda usufruir do período de isenção de 8 anos em sede de IMI, que com a aprovação do Orçamento de Estado passa para 3 anos.

Em 2011 registaram-se cerca de 194.000 transacções (o que corresponderá a uma quebra de 7,2% face às 209.000 transacções apuradas para 2010), sendo que destas, 19.000 foram realizadas no passado mês de Dezembro. No que diz respeito aos imóveis entregues em dação em pagamento, depois de em Novembro se ter assistido a uma ligeira descompressão deste fenómeno, Dezembro registou-se o mês mais negativo em termos de volume de imóveis entregues em dação em pagamento, pelo menos, dos últimos 24 meses (606 imóveis em Novembro e 1.155 imóveis em Dezembro).

No ano passado foram entregues em dação em pagamento cerca de 6.900 imóveis, mais 1.000 imóveis quem em 2010, que registou 5.900 imóveis entregues. Este é um resultado 17,9% pior do que o obtido em 2010, sendo que o mês de Dezembro de 2011, face ao mês de Dezembro de 2010, implicou mais 49,2% deste tipo de ocorrências.

Dos 10 municípios mais atingidos por esta situação, apenas 3 não pertencem às Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, a saber: Ponta Delgada, Loulé e Braga.

O peso dos imóveis entregues em dação em pagamento pelos promotores imobiliários foi de 29,9% em 2011, sendo que em Outubro, este indicador se situava nos 33,9%. A APEMIP é a única entidade em Portugal habilitada a analisar todo o processo de procura e aquisição de imóveis, trancando perfis de procura em tempo real e estruturando a oferta imobiliária de forma actualizada, garantindo um mercado imobiliário mais esclarecido, dinâmico e orientado para os resultados.

Este estudo, efectuado com base no seu portal imobiliário (www.casaYES.pt), é resultado de uma investigação e aperfeiçoamento das metodologias aplicadas, baseando-se em múltiplas fontes de informação públicas e privadas que, cruzadas, permitem a construção de índices fidedignos que reflectem as actuais tendências imobiliárias.