

Estudio de Mercado Inmobiliario y de Valoraciones de Portugal

Madrid, diciembre de 2008

Índice

| | |
|--|----|
| Introducción | 3 |
| Mercado Inmobiliario en Portugal | 3 |
| 1 Mercado de Oficinas | 6 |
| 2 Edificios Industriales, Almacenes y de Logística | 7 |
| 3 Espacios Comerciales | 9 |
| 4 Retail Parks | 10 |
| 5 Relaciones entre diferentes nichos del mercado terciario | 10 |
| 6 Vivienda | 11 |
| 7 Otros indicadores | 12 |
| Tipo de interés y crisis económica Mundial | 13 |
| Mercado de valoraciones | 17 |
| 8 Tamaño del mercado | 17 |
| 9 Competencia | 20 |
| Oportunidades de negocios | 21 |
| 10 Sistema Nacional de Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior | 21 |
| 11 Rehabilitaciones Urbanas | 21 |
| 12 Apertura a nuevos mercados | 22 |
| Fuentes | 23 |

Introducción

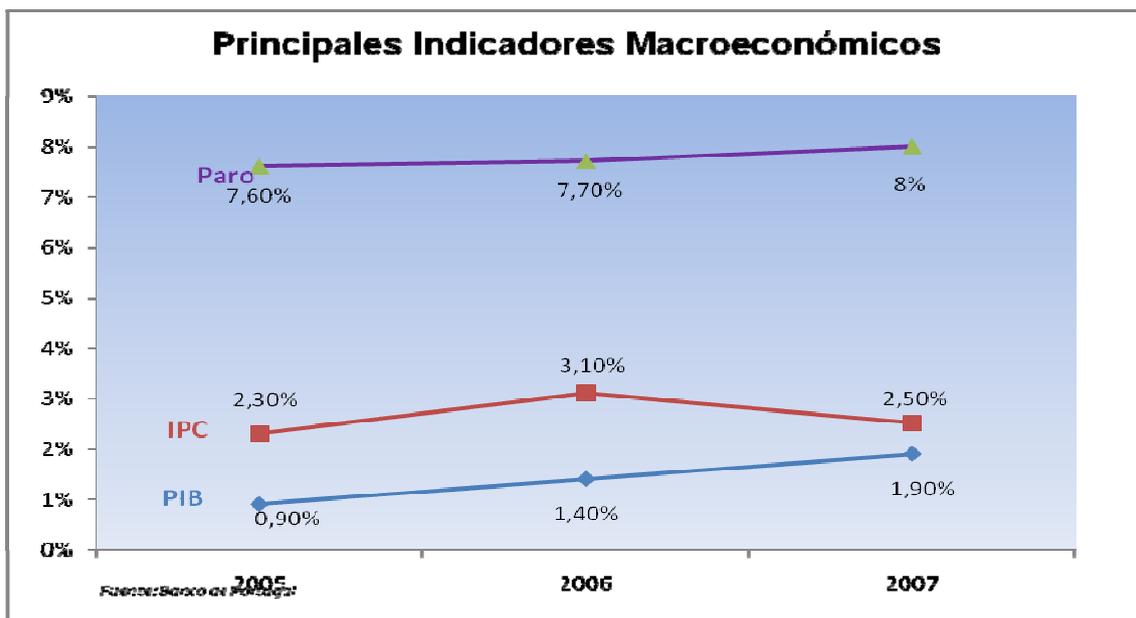
El presente estudio refleja la situación del mercado de las valoraciones inmobiliarias en Portugal, para lo cual se aborda a partir del escenario macroeconómico, profundizando en el mercado inmobiliario.

Para ello desagregamos la información en mercado de oficinas; de edificios industriales y de logística; espacios industriales; retail parks; y de vivienda.

Todo ello nos podrá dar una visión de la dimensión del mercado de valoraciones y sus perspectivas en Portugal.

Mercado Inmobiliario en Portugal

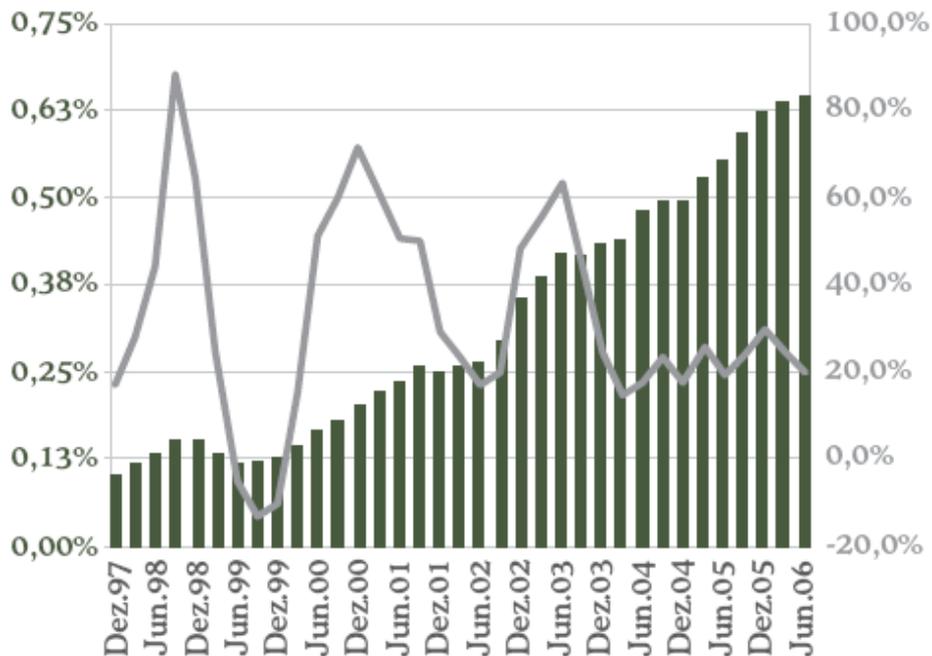
Para la economía de Portugal, 2007 fue un año optimista en cuanto a la percepción del crecimiento del PIB nacional; disminución de la tasa de inflación; los indicadores de consumo del sector privado se han mantenido estables; el desempleo ha crecido ligeramente.



De acuerdo a indicadores del Banco de Portugal, las perspectivas para el período 2008-2009 se ven influenciadas por incertidumbres de los mercados internacionales por la actual crisis, con la consecuente inestabilidad de la propia de la zona euro (existe una mayor aversión al riesgo, más restricciones para los mercados financieros; turbulencias en los mercados financieros; la consecuente volatilidad del mercado interno e internacional; suba generalizada de los precios, lo que puede acarrear presiones inflacionarias).

Es de destacar la fuerte influencia de la inversión extranjera en el sector de la construcción, que ya en 2006 había llegado a unos € 100 millones, equivalente al 0,7% de PIB, lo que se ve claramente en el grafico adjunto.

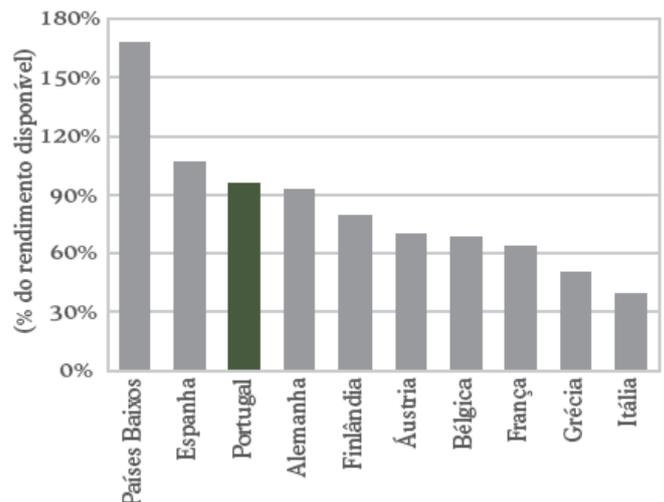
Investimento estrangeiro em imóveis Peso no PIB e % de variação anual



Fonte: Banco de Portugal

La tasa de endeudamiento de las familias a finales de 2005 era de un 117% de su rendimiento neto, lo increíble es que la banca haya continuado otorgando créditos, dado que este ratio muestra lo explosivo de la situación.

Crédito às famílias



Fonte: SEE-BBVA, com base no BCE e na CE

El VAB (Valor Añadido Bruto) a precios básicos: Expresa el valor de bienes y servicios producidos luego de deducir el valor de los bienes intermedios que se utilizaron en el proceso de producción. El VAB a precios de mercado se obtiene como saldo de la cuenta de producción. El VAB a precios básicos es un agregado de síntesis.

En tal sentido lo aplicaremos para estudiar la participación del sector de la construcción dentro de la economía portuguesa.

VALOR AÑADIDO BRUTO POR RAMAS DE ACTIVIDAD

| | Valor en millones € | % |
|--|---------------------|------------|
| Agricultura, silvicultura y pesca | 3.626 | 2,8 |
| Industria y energía | 23.295 | 18,3 |
| Construcción | 8.015 | 6,3 |
| Comercio, hostelería, transportes y comunicaciones | 31.431 | 24,7 |
| Servicios financieros, de seguros y empresariales | 26.504 | 20,8 |
| Otros servicios | 34.422 | 27 |
| Valor Añadido Bruto | 127.294 | 100 |

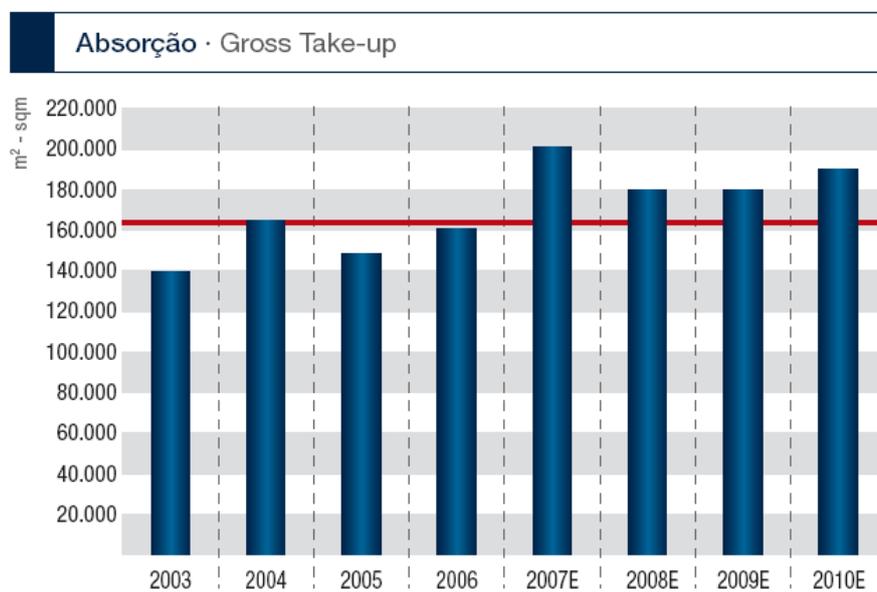
Fuente: Ficha País Portugal ICEX – 2007



1. Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas se vio afectado positivamente por el crecimiento económico que se dio en la región en los últimos siete años, acentuándose más aún la actividad en los últimos cuatro años, produciendo así mayor absorción de puestos de trabajo, y la consecuente suba de precios.

En 2007 la absorción de superficies de oficinas registró un crecimiento de aproximadamente un 25%, llegando a valores cercanos a 201.000 m². Es de destacar que el 53% de las transacciones realizadas fueron en el primer semestre del año (antes de “explotar” la actual crisis económica).



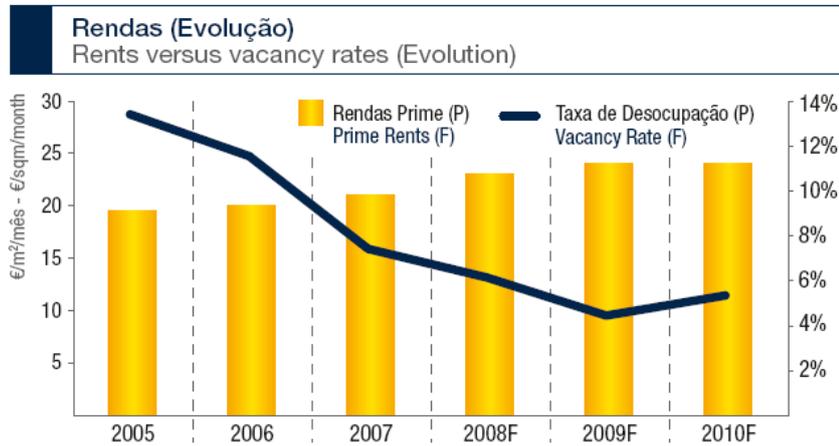
Fuente: Abacus Savills

En términos de áreas disponibles, a finales de 2007 existían en el mercado cerca de 300.000 m², mientras que a finales de 2006 se registraban 470.000 m², lo que muestra actividad creciente en este nicho.

En cuanto a la oferta de oficinas, en 2007 entraron en el mercado cerca de 74.000 m², y se estima que para finales de 2010 se colocarán en el mercado aproximadamente 420.000m², de los cuales 295.000 m² están considerados como “especulativos”.

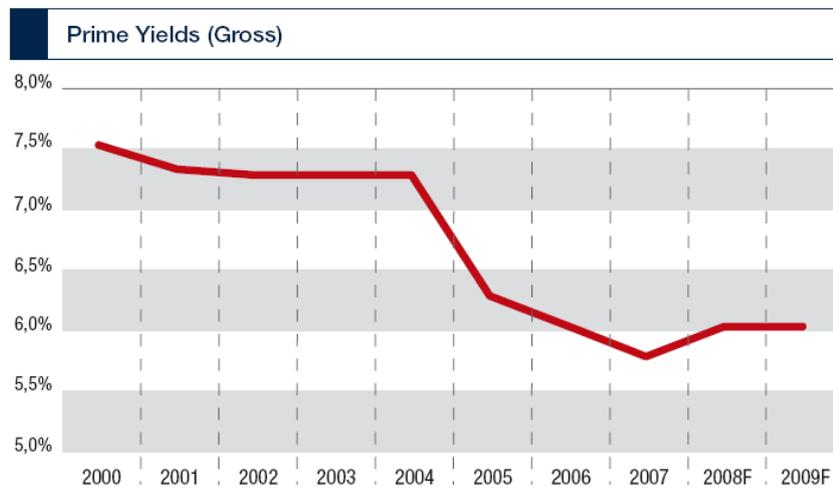
El mercado de oficinas fue reimpulsado por el aumento de los niveles de confianza de los consumidores en este nicho, destrabándose las ventas y alquileres de oficinas pendientes a ese momento. De este modo aumentaron las rentas en zonas prime desde los € 20/m²/mes hasta los € 21/m²/mes. Las

proyecciones más realistas estiman que a finales de 2008 las rentas en zonas prime lleguen hasta los €23/m²/mes, y en 2009 €24/m²/mes.



Fuente: Abacus Savills

Antes de los primeros movimientos bruscos en el mercado financiero la prime gross yield llegaba al 5,75%, mientras que hoy está rondando un 6% aproximadamente. Sin embargo, las proyecciones de mercado indican que en productos prime se mantendrán más estables dado que la subida internacional del coste del dinero se ve atenuada por la actualización en las rentas.



Fuente: Abacus Savills

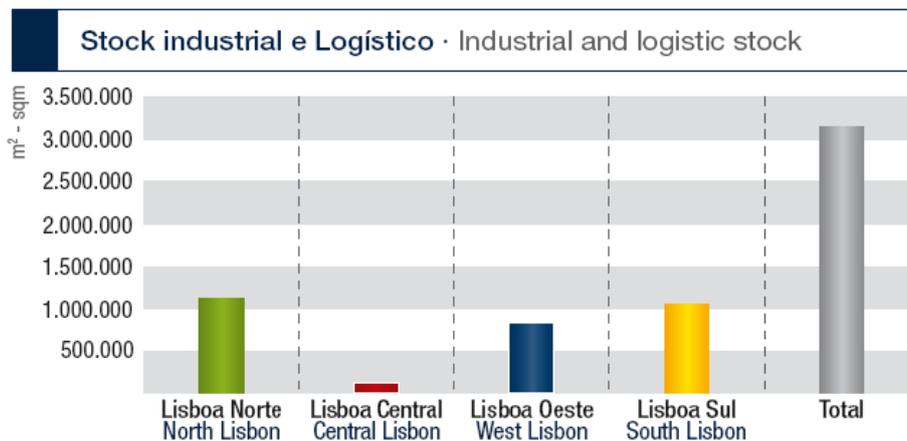
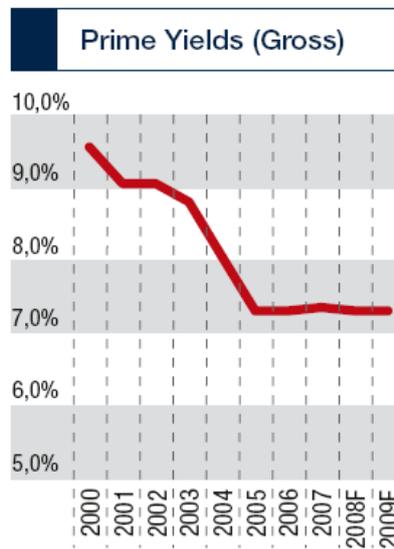
2. Edificios Industriales, almacenes y de logística

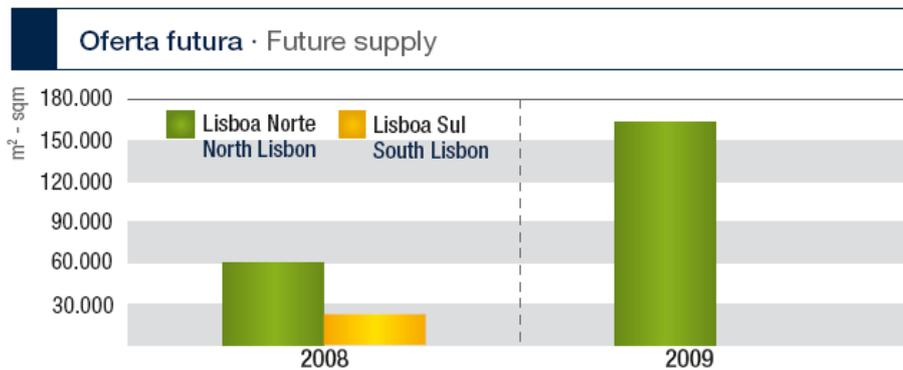
Se trata de un mercado en crecimiento, más acentuado en el mercado de logística que en el de edificios industriales.

Estudiando el caso de Gran Lisboa, a modo de “termómetro”, en 2007 hubo una mayor demanda que se vio reflejada en una absorción de aproximadamente 230.000 m². Para ello, se han volcado al mercado más

superficies, lo que hizo que, ante la mayor oferta sumado a las variaciones de las yields y al stock de superficies que los promotores tenían disponibles, tuvieran que bajar los precios, llegando en muchos casos a alquilar a precios por debajo de sus costes.

Este exceso de oferta ya fue colocado, y la tendencia es a una suba de las rentas. En este momento la yield alcanza el 8% y se estima que en las prime yields lleguen a valores del 7,30%. Se ha registrado una baja en la oferta de inversores especulativos por parte de los promotores tradicionales, y se estima que los nuevos productos gozarán de mejores calidades de acuerdo a la demanda cada vez más exigente.





Valores de mercado · Market values

| | | Lisboa Oeste West Lisbon | Lisboa Norte North Lisbon | Lisboa Centro Central Lisbon | Lisboa Sul South Lisbon |
|------------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Armazéns Novos New Warehouses | Valor Vendas (m²) Sales Value (sqm) | €550 / €600 | €500 / €550 | €700 / €800 | €500 / €600 |
| | Arrendamentos (m²/mês) Lettings (sqm/month) | €5,00 / €6,00 | €3,75 / €5,75 | €5,50 / €7,00 | €3,75 / €4,50 |
| Armazéns Usados Used Warehouses | Valor Vendas (m²) Sales Value (sqm) | €500 / €550 | €400 / €450 | €600 / €650 | €375 / €400 |
| | Arrendamentos (m²/mês) Lettings (sqm/month) | €4,25 / €5,50 | €3,50 / €4,50 | €5,00 / €6,00 | €3,50 / €4,00 |

Fonte: Abacus Savills · Source: Abacus Savills

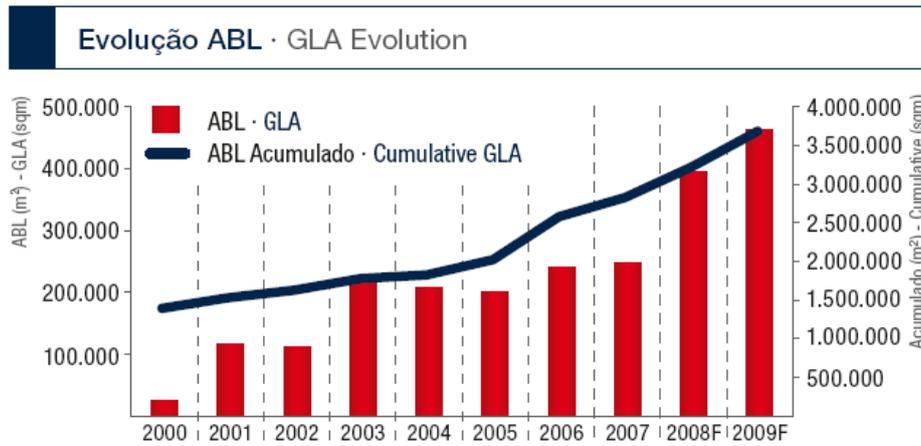
3. Espacios Comerciales

Este mercado ha crecido descomunalmente en los últimos años, tanto por las diferentes inversiones en infraestructuras, como así también por las fuertes alteraciones en los hábitos de consumo del portugués.

A su vez, ha habido un cambio sustancial en el mercado minorista, pasando de las superficies comerciales de locales “a la calle” a los shoppings centers. Sin embargo la aplicación de la nueva ley de arrendamientos urbanos posicionará nuevamente dichos “locales a la calle”, ya que se encontrarán nuevas posibilidades de negocios dentro de ese nicho.

De acuerdo a estudios del Banco de Portugal, a finales de 2007 la superficies locativas (ABL - Area Bruta de locação) llegaban a los 2,8 millones de m2, lo que representa aproximadamente 260 m2 ABL/1.000 habitantes.

En el siguiente gráfico se puede apreciar con claridad el crecimiento del mercado.



Fuente: Abacus Savills

A su vez, de esos 2,8 mill. m² de ABL, cerca del 80% son centros comerciales que gozan cada vez de mejores calidades, destacándose entre los mejores del mundo, situación que se refleja en los premios internacionales que ganan los promotores.

La Direcção Geral do Comercio e da Concorrência estima que en el período 2008-2009 se incorporarán al mercado alrededor de 700.000 m² de ABL.

4. Retail Parks

El primer retail park surgió en Portugal en 2000, teniendo una notable expansión en 2002, 2006 y 2007. En este último año fueron inaugurados entre el centro y el norte de Portugal aproximadamente unos 62.000 m², previéndose una expansión en los próximos años. Los valores de rentas oscilan entre € 6 a € 15/m²/mes.

5. Relaciones entre diferentes nichos del mercado terciario

El segmento de mercado minorista parece ser más atractivo que otros en términos de rentabilidad; el 50% de las operaciones en 2007 corresponden a este segmento.

Los inversores más importantes son fondos de inversión internacionales (sobre todo de UK) que encontraron yields del 5,50% para los centros

comerciales; de 6,25% para retail parks; y de 6,25% para los comercios “a la calle”.

| Rendas · Rents | | |
|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| | m ² · sqm | €/m ² /mês · €/sqm/month |
| Shopping Centres | < 100 | 45 - 70 |
| | 100 - 550 | 28 - 37 |
| | > 550 | 14 - 19 |
| Retail Parks | < 700 | 12 - 14 |
| | 700 - 1.400 | 7 - 11 |
| | > 1.400 | 6 - 8 |
| Lojas · High Street | Av. da Liberdade < 50 | 70 - 80 |
| | Av. Boavista < 50 | 30 - 40 |

Fonte: Abacus Savills · Source: Abacus Savills

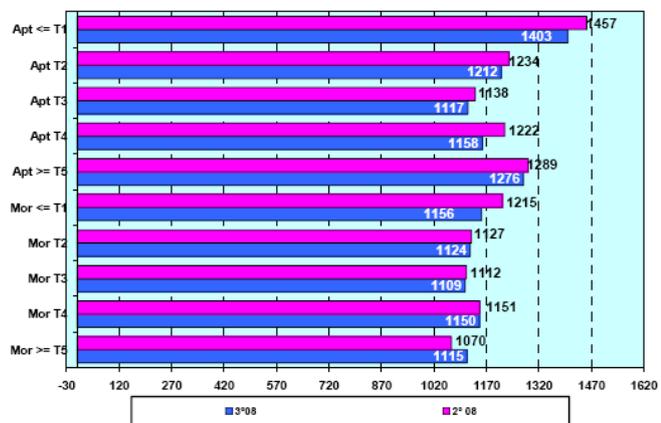
6. Vivienda

El mercado residencial viene desacelerándose desde 2006 en forma pausada, y con mayor fuerza en 2008, acompañando el ciclo internacional, pero con una considerable diferencia respecto el mercado español.

De acuerdo al estudio producido por el Banco de Portugal denominado “*Inquérito aos bancos sobre o mercado de crédito*”, los bancos ponen cada vez más barreras de acceso al crédito; con subidas de los tipos de interés Euribor a tres meses hasta llegar a 4,9%; o sea una suba desde diciembre de 2005 (2,5%) hasta hoy que prácticamente duplica los tipos. Más adelante se pueden apreciar las tablas y los gráficos correspondientes a la evolución de los tipos de interés.

A su vez, el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) ha elaborado un informe a setiembre de 2008 denominado “*Inquérito a Avaliação Bancaria na Habitação*”, que recoge los valores medios por m2 de las viviendas que son objeto de financiamiento bancario (en 2007 el 94% de las transacciones se han realizado con crédito hipotecario), y en cuyo proceso es necesario hacer una valoración técnica del inmueble.

Valores Médios de Avaliação Bancária
no Continente por Tipologia
(Valores em euros/m²)



Fonte: INE Portugal

Finalmente, el valor medio del m2 de las tasaciones bancarias para la adquisición de viviendas se fijó para en 3 trimestre de 2008 en 1.164 €/m2, lo que corresponde a un decrecimiento trimestral del 1,85% y anual del 4,82%. El valor medio más elevado se verifica en el Algarve y corresponde a 1.473 €/m2, mientras que en las áreas metropolitanas de Lisboa y Porto las variaciones han sido de -1,6% y de -0,3% respectivamente.

Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas

(Valores em euros/m²)

| | 3º/07 | 2º/08 | 3º/08 | Var. Trim. | Var. Hom. |
|---------------------|-------|-------|-------|------------|-----------|
| Habitação | | | | | |
| Continente | 1 223 | 1 186 | 1 164 | -1,8% | -4,8% |
| AM Lisboa | 1 463 | 1 402 | 1 380 | -1,6% | -5,7% |
| AM Porto | 1 198 | 1 172 | 1 168 | -0,3% | -2,5% |
| Apartamentos | | | | | |
| Continente | 1 257 | 1 219 | 1 192 | -2,2% | -5,2% |
| AM Lisboa | 1 443 | 1 374 | 1 348 | -1,9% | -6,6% |
| AM Porto | 1 172 | 1 144 | 1 134 | -0,9% | -3,3% |
| Moradias | | | | | |
| Continente | 1 148 | 1 123 | 1 123 | 0,0% | -2,2% |
| AM Lisboa | 1 616 | 1 615 | 1 605 | -0,6% | -0,7% |
| AM Porto | 1 327 | 1 284 | 1 298 | 1,1% | -2,2% |

Fuente: INE Portugal

7. Otros indicadores

- En 2007 fueron licenciados 45.369 edificios, que incluían un total de 76.971 unidades funcionales.
- Se registraron 37.383 edificios concluidos, con un total de 67.223 unidades funcionales.
- Cerca de un 60% de unidades funcionales de construcción nueva para vivienda se alojan en edificios de apartamentos, de ellos un 38% son de tipología T3.
- El sector privado es responsable por un 99% del total de edificios concluidos en este período.
- El sector de la construcción absorbe un 11% de empleo.
- **El sector de la construcción genera cerca de un 5,6% del PIB**

Tipo de interés y crisis económica mundial

El tipo de interés implícito en el conjunto de contratos para créditos para adquisición de viviendas llegó a un valor medio del 5,785% en setiembre de 2008, lo que representa un aumento de 0,077 p.p. respecto al mes anterior.

En el cuadro a continuación se puede percibir el abrupto aumento de los tipos de interés motivados por la desconfianza generalizada en el sistema.

Tasa de Interés Implícita en el Crédito Hipotecario - Total y por Destino de Financiamiento

| Período | Total | Aquisición de Terreno para Construcción de Viviendas | Construcción de Viviendas | Compra de Viviendas |
|---------|--------|--|---------------------------|---------------------|
| nov-03 | 3,926% | 3,519% | 3,896% | 3,934% |
| dic-03 | 3,861% | 3,519% | 3,827% | 3,870% |
| ene-04 | 3,845% | 3,431% | 3,814% | 3,853% |
| feb-04 | 3,836% | 3,401% | 3,807% | 3,844% |
| mar-04 | 3,817% | 3,316% | 3,779% | 3,826% |
| abr-04 | 3,798% | 3,316% | 3,765% | 3,806% |
| may-04 | 3,773% | 3,252% | 3,735% | 3,784% |
| jun-04 | 3,751% | 3,256% | 3,720% | 3,760% |
| jul-04 | 3,731% | 3,245% | 3,696% | 3,741% |
| ago-04 | 3,727% | 3,235% | 3,699% | 3,734% |
| sep-04 | 3,730% | 3,240% | 3,703% | 3,738% |
| oct-04 | 3,729% | 3,220% | 3,696% | 3,738% |
| nov-04 | 3,742% | 3,257% | 3,715% | 3,749% |
| dic-04 | 3,748% | 3,257% | 3,720% | 3,756% |
| ene-05 | 3,749% | 3,265% | 3,724% | 3,757% |
| feb-05 | 3,735% | 3,269% | 3,711% | 3,743% |
| mar-05 | 3,727% | 3,275% | 3,703% | 3,733% |
| abr-05 | 3,718% | 3,280% | 3,696% | 3,724% |
| may-05 | 3,703% | 3,266% | 3,677% | 3,710% |
| jun-05 | 3,705% | 3,265% | 3,679% | 3,712% |
| jul-05 | 3,681% | 3,234% | 3,653% | 3,689% |
| ago-05 | 3,655% | 3,213% | 3,633% | 3,662% |
| sep-05 | 3,634% | 3,200% | 3,614% | 3,640% |
| oct-05 | 3,617% | 3,175% | 3,594% | 3,624% |
| nov-05 | 3,610% | 3,191% | 3,589% | 3,615% |
| dic-05 | 3,621% | 3,200% | 3,599% | 3,627% |
| ene-06 | 3,675% | 3,275% | 3,654% | 3,681% |
| feb-06 | 3,743% | 3,382% | 3,721% | 3,750% |
| mar-06 | 3,804% | 3,421% | 3,772% | 3,812% |
| abr-06 | 3,902% | 3,529% | 3,885% | 3,907% |
| may-06 | 3,997% | 3,663% | 3,983% | 4,002% |
| jun-06 | 4,094% | 3,753% | 4,085% | 4,097% |
| jul-06 | 4,184% | 3,842% | 4,168% | 4,188% |
| ago-06 | 4,271% | 3,973% | 4,258% | 4,275% |
| sep-06 | 4,358% | 4,039% | 4,346% | 4,362% |
| oct-06 | 4,458% | 4,117% | 4,445% | 4,461% |
| nov-06 | 4,567% | 4,254% | 4,561% | 4,569% |
| dic-06 | 4,662% | 4,431% | 4,656% | 4,664% |
| ene-07 | 4,764% | 4,464% | 4,763% | 4,765% |
| feb-07 | 4,816% | 4,580% | 4,816% | 4,816% |
| mar-07 | 4,837% | 4,584% | 4,819% | 4,842% |
| abr-07 | 4,935% | 4,659% | 4,930% | 4,936% |
| may-07 | 4,984% | 4,756% | 4,977% | 4,986% |
| jun-07 | 5,051% | 4,769% | 5,047% | 5,053% |
| jul-07 | 5,101% | 4,818% | 5,093% | 5,104% |
| ago-07 | 5,182% | 4,983% | 5,171% | 5,186% |
| sep-07 | 5,234% | 5,023% | 5,224% | 5,236% |
| oct-07 | 5,311% | 5,104% | 5,305% | 5,313% |
| nov-07 | 5,455% | 5,273% | 5,444% | 5,458% |
| dic-07 | 5,517% | 5,432% | 5,512% | 5,519% |
| ene-08 | 5,602% | 5,454% | 5,592% | 5,604% |
| feb-08 | 5,669% | 5,617% | 5,659% | 5,671% |
| mar-08 | 5,591% | 5,572% | 5,602% | 5,588% |
| abr-08 | 5,572% | 5,532% | 5,582% | 5,570% |
| may-08 | 5,501% | 5,387% | 5,519% | 5,497% |
| jun-08 | 5,574% | 5,546% | 5,577% | 5,573% |
| jul-08 | 5,622% | 5,568% | 5,619% | 5,623% |
| ago-08 | 5,707% | 5,827% | 5,696% | 5,710% |
| sep-08 | 5,785% | 5,670% | 5,783% | 5,785% |

Para entender mejor, recordemos que durante la década del '90 la Reserva Federal de USA (FED), bajo la dirección de Alan Greenspan, aplicó una política monetaria basada en la suba y baja de tasas de interés, con lo que "calentaban" o "enfriaban" la economía para controlar las fluctuaciones de la tasa de inflación.

De esta forma pudieron controlar también los mercados, y establecer las bases del descomunal crecimiento del mercado financiero internacional teniendo como principal pilar el mercado inmobiliario, el que se pudo fondear a tasas muy bajas. Lo que el público no tenía en cuenta es que los créditos hipotecarios que contrataban eran a largo plazo, con lo que es absolutamente inviable que dichos tipos se mantengan el tiempo.

Como cualquier situación forzada, a la hora de acomodarse lo hace con la misma intensidad con que se forzó (situación elástico), así pues desde 2004 hasta 2006 el tipo de interés pasó del 1% al 5,25% (más del 500% de aumento!!!) en un afán de disminuir la espectacular producción inmobiliaria de los años anteriores.

Ya en agosto de 2005, en USA cayeron las ventas y en consecuencia los precios de la vivienda, acumulando las empresas stocks de m2, y parando drásticamente la producción. Esta situación llevó a un crecimiento del desempleo (recordemos la dependencia de las economías mundiales del sector de la construcción); luego llegaron las ejecuciones hipotecarias por impago registrándose en 2006 sólo en USA 1.200.000 ejecuciones.

Esto llevó a la quiebra a entidades hipotecarias, tales como Fannie Mae cosa jamás imaginable antes, trasladándose la crisis a la Bolsa ya que esas instituciones a la hora de securitizar los flujos hipotecarios, no lo hacían como corresponde en cuanto a la unificación de criterios de plazos, tipos de interés, y sobre todo de la salud de las carteras hipotecarias medida por la tasa de incumplimientos. Esto generó la crisis de las "hipotecas subprime" cayendo el *U.S. Home Construction Index* un 40% en 2006.

A su vez en la zona euro no se tomaron las medidas necesarias para adelantarse a dicha situación. España se vio fuertemente afectada, ya que los créditos que la banca otorgaba a las familias y a las empresas estaban "calzados" con aquellos que los bancos tomaban en USA, trasladando dicha situación a España. Por otro lado las entidades financieras dejaron de analizar al sujeto de crédito, limitándose sólo a la garantía hipotecaria ofrecida; generando así carteras insanas desde su concepción, con grandes riesgos a futuro de tener elevadas tasas de incumplimientos.

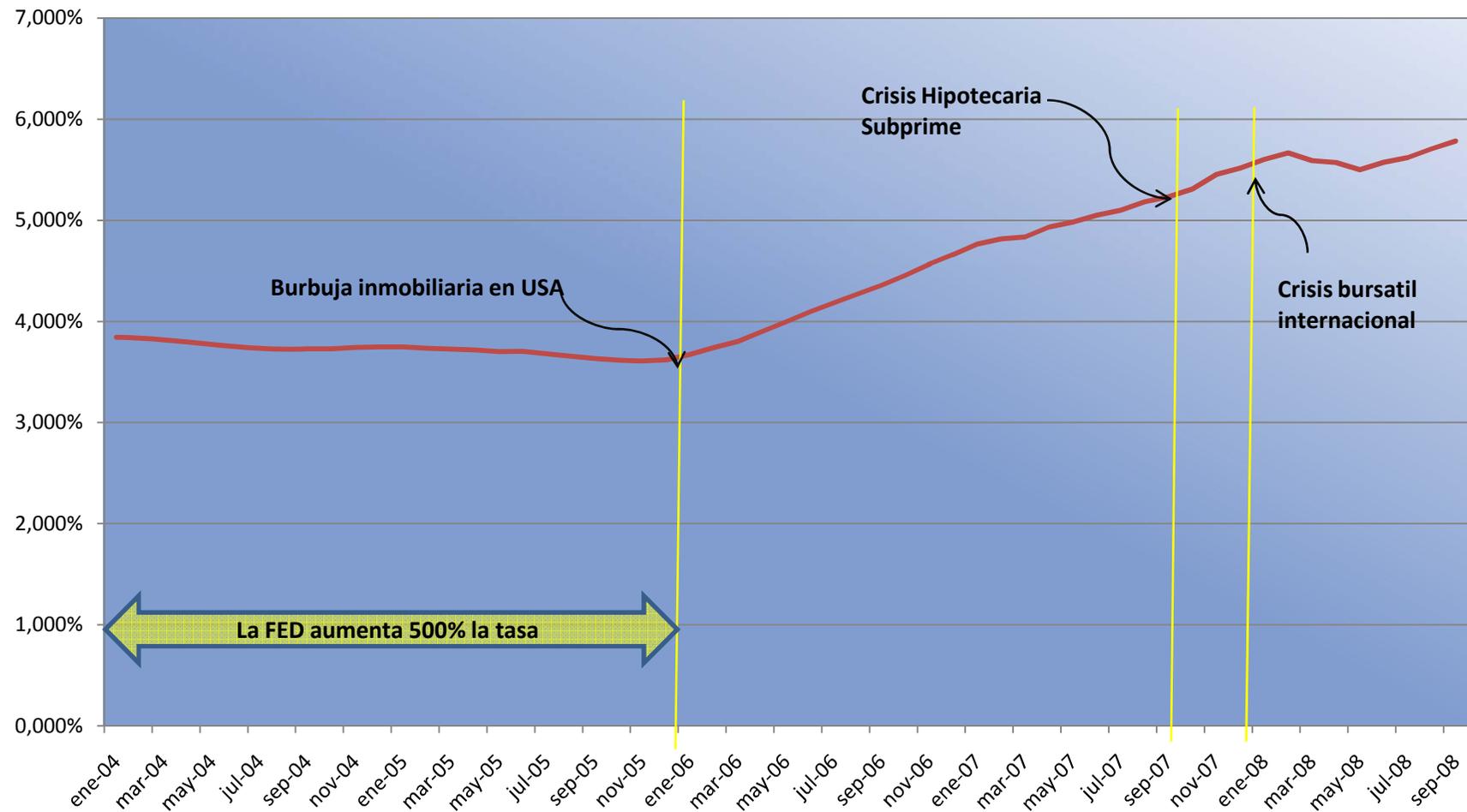
Gran culpa de ello la tuvo el Banco de España, quien permitió esta situación, faltando gravemente a uno de sus cometidos que es velar por el buen funcionamiento del sistema financiero, y amparándose en el Banco Central Europeo.

Si bien todo esto afectó al mercado mundial, en Portugal no se sintió tan fuerte como en España, dado que Portugal viene de atravesar su “propia crisis”. A partir de 2003 comenzó a crecer a un ritmo más lento que España; las inversiones fueron más selectivas y los productos dotados de mejores acabados y calidades. Este crecimiento, si bien no tan vertiginoso como el español, fue más sostenido, por lo que la coyuntura actual si bien le afecta, lo hace en menor escala que a España.

En efecto, a partir del II T 2007 se comenzó a sentir el impacto de la crisis pero en forma más atenuada que lo que se esperaba por las noticias internacionales.

En el gráfico que sigue se puede apreciar el crecimiento de las tasas de interés desde noviembre de 2003, las situaciones coyunturales más destacadas que se sucedieron en cada período.

Variación Prorcentual de los Tipos de Interés para los créditos para Vivienda



Mercado de valoraciones

8. Tamaño del mercado

Dado que el mercado de las valoraciones de inmuebles es medianamente reciente, no existe aún en Portugal reglamentaciones estrictas en cuanto a la forma de realizarlas, como lo tiene implementado el Banco de España, por lo que cada tasador utiliza su propio método.

Además, existe un colegio que agrupa las entidades que hacen valuaciones llamado “*Ordem dos Avaliadores*”, tampoco tienen información suficiente para establecer un ranking de empresas de valoración tanto por número de operaciones como por facturación dado que sólo tienen inscritas tres empresas, siendo el resto de asociados profesionales independientes.

No existen estadísticas de las tasaciones efectuadas en Portugal, por lo que las estimaremos de acuerdo al número de transacciones hechas, dado que casi todas ellas han sido efectuadas con crédito hipotecario, lo que conlleva una tasación.

De acuerdo al estudio elaborado por el Instituto de Estadísticas de Portugal en 2008 denominado “*Estadísticas da Construção 2007*”, en 2007 se han registrado 280.188 contratos de compra-venta de propiedades por un valor de €29.481.486.000.-.

A su vez, en el mismo estudio se registran para el mismo período **281.682 contratos hipotecarios por un valor de €28.061.178.000.-**

Cabe aclarar que la cantidad de contratos de mútuo con hipotecas supera la cantidad de contratos de compra-venta. Esto se debe a que algunos propietarios necesitados de financiamiento para otras actividades, otorgan como garantía hipotecaria su propiedad.

Por lo tanto, a efectos de mensurar el tamaño del mercado de valoraciones hipotecarias, podemos estimar los últimos valores, o sea un mercado de €28.061.178.000.-

Adjuntamos ambos cuadros, donde se puede apreciar la distribución de estas cifras, tanto por tipologías como así también por ubicación geográfica.

Quadro 35

Contratos de compra e venda de prédios, segundo o tipo de prédio, por NUTS III - 2007

Unidade: milhares de euros

| | Total | | Rústicos | | Urbanos | | | | Mistos | | |
|--------------------------|-------------|----------------|-------------------|---------------|------------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------------|--------------|------------------|
| | Nº | Valor | Nº | Valor | Total | | Em propriedade horizontal | | Nº | Valor | |
| | | | | | Nº | Valor | Nº | Valor | | | |
| Portugal | 2006 | 285 483 | 30 406 341 | 61 945 | 2 937 029 | 219 466 | 26 620 815 | 151 907 | 16 465 021 | 4 072 | 848 497 |
| | 2007 | 280 188 | 29 481 486 | 65 969 | 2 327 637 | 209 928 | 26 111 442 | 144 454 | 16 619 797 | 4 291 | 1 042 406 |
| Continente | | 264 137 | 28 175 181 | 59 415 | 2 152 734 | 200 772 | 25 024 854 | 139 113 | 15 919 051 | 3 950 | 997 593 |
| Norte | | 80 886 | 6 322 839 | 19 332 | 615 542 | 60 752 | 5 582 026 | 41 175 | 3 377 573 | 802 | 125 272 |
| Minho-Lima | | 6 850 | 365 376 | 2 968 | 61 178 | 3 735 | 291 090 | 1 923 | 152 362 | 147 | 13 109 |
| Cávado | | 8 141 | 622 641 | 1 611 | 81 663 | 6 397 | 518 045 | 3 851 | 276 187 | 133 | 22 933 |
| Ave | | 9 484 | 792 785 | 1 816 | 75 279 | 7 563 | 696 296 | 4 464 | 305 604 | 105 | 21 211 |
| Grande Porto | | 28 080 | 3 294 245 | 1 103 | 239 892 | 26 902 | 3 020 788 | 22 282 | 2 029 531 | 75 | 33 564 |
| Tâmega | | 10 622 | 506 662 | 4 067 | 79 119 | 6 346 | 410 730 | 3 487 | 244 508 | 209 | 16 813 |
| Entre Douro e Vouga | | 4 614 | 311 876 | 1 226 | 26 572 | 3 347 | 281 233 | 2 029 | 164 411 | 41 | 4 071 |
| Douro | | 6 425 | 205 929 | 3 365 | 29 250 | 2 993 | 166 185 | 1 309 | 101 181 | 67 | 10 494 |
| Alto Trás-os-Montes | | 6 670 | 223 324 | 3 176 | 22 588 | 3 469 | 197 659 | 1 830 | 103 790 | 25 | 3 077 |
| Centro | | 71 850 | 4 129 322 | 31 523 | 432 983 | 39 114 | 3 550 218 | 20 802 | 1 961 869 | 1 213 | 146 121 |
| Baixo Vouga | | 10 863 | 683 939 | 4 814 | 70 847 | 5 948 | 603 763 | 3 155 | 303 928 | 101 | 9 328 |
| Baixo Mondego | | 8 517 | 628 181 | 2 873 | 38 502 | 5 576 | 571 766 | 3 690 | 379 584 | 68 | 17 913 |
| Pinhal Litoral | | 7 172 | 468 087 | 3 453 | 73 413 | 3 637 | 383 214 | 2 233 | 202 676 | 82 | 11 459 |
| Pinhal Interior Norte | | 8 051 | 139 769 | 5 562 | 21 496 | 2 380 | 112 457 | 736 | 49 764 | 109 | 5 816 |
| Dão-Lafões | | 8 750 | 332 095 | 4 977 | 33 738 | 3 674 | 290 174 | 1 707 | 171 669 | 99 | 8 184 |
| Pinhal Interior Sul | | 1 859 | 35 097 | 1 283 | 6 498 | 514 | 25 766 | 160 | 11 730 | 62 | 2 833 |
| Serra da Estrela | | 1 128 | 29 800 | 609 | 5 732 | 474 | 21 296 | 127 | 8 578 | 45 | 2 772 |
| Beira Interior Norte | | 3 482 | 85 834 | 1 929 | 8 796 | 1 538 | 76 159 | 457 | 38 011 | 15 | 878 |
| Beira Interior Sul | | 2 938 | 126 168 | 1 119 | 10 148 | 1 772 | 112 036 | 999 | 64 466 | 47 | 3 985 |
| Cova da Beira | | 2 208 | 137 651 | 677 | 8 588 | 1 473 | 120 097 | 783 | 58 222 | 58 | 8 967 |
| Oeste | | 11 200 | 1 090 436 | 2 421 | 116 582 | 8 504 | 926 643 | 4 771 | 511 683 | 275 | 47 211 |
| Médio Tejo | | 5 682 | 372 265 | 1 806 | 38 643 | 3 624 | 306 847 | 1 984 | 161 559 | 252 | 26 776 |
| Lisboa | | 68 453 | 11 775 985 | 2 458 | 465 399 | 65 770 | 11 187 136 | 55 547 | 8 057 142 | 225 | 123 450 |
| Grande Lisboa | | 48 259 | 9 599 369 | 1 258 | 291 273 | 46 890 | 9 222 443 | 40 668 | 6 702 354 | 111 | 85 653 |
| Península de Setúbal | | 20 194 | 2 176 616 | 1 200 | 174 125 | 18 880 | 1 964 693 | 14 879 | 1 354 787 | 114 | 37 798 |
| Alentejo | | 18 871 | 1 791 161 | 4 177 | 321 421 | 13 723 | 1 140 108 | 6 190 | 543 717 | 971 | 329 632 |
| Alentejo Litoral | | 2 355 | 342 872 | 254 | 101 259 | 1 875 | 174 527 | 968 | 98 006 | 226 | 67 085 |
| Alto Alentejo | | 3 322 | 209 413 | 778 | 29 625 | 2 379 | 141 203 | 1 035 | 75 002 | 165 | 38 585 |
| Alentejo Central | | 3 440 | 381 932 | 556 | 51 283 | 2 701 | 247 665 | 1 208 | 110 032 | 183 | 82 984 |
| Baixo Alentejo | | 3 722 | 260 001 | 1 321 | 77 388 | 2 269 | 139 846 | 729 | 61 743 | 132 | 42 767 |
| Lezíria do Tejo | | 6 032 | 596 943 | 1 268 | 61 865 | 4 499 | 436 867 | 2 250 | 198 934 | 265 | 98 211 |
| Algarve | | 24 077 | 4 155 874 | 1 925 | 317 390 | 21 413 | 3 565 366 | 15 399 | 1 978 751 | 739 | 273 117 |
| Algarve | | 24 077 | 4 155 874 | 1 925 | 317 390 | 21 413 | 3 565 366 | 15 399 | 1 978 751 | 739 | 273 117 |
| Reg. Aut. Açores | | 6 886 | 436 707 | 3 146 | 64 562 | 3 673 | 362 794 | 996 | 143 164 | 67 | 9 351 |
| Reg. Aut. Açores | | 6 886 | 436 707 | 3 146 | 64 562 | 3 673 | 362 794 | 996 | 143 164 | 67 | 9 351 |
| Reg. Aut. Madeira | | 9 165 | 869 598 | 3 408 | 110 342 | 5 483 | 723 794 | 4 345 | 557 582 | 274 | 35 462 |
| Reg. Aut. Madeira | | 9 165 | 869 598 | 3 408 | 110 342 | 5 483 | 723 794 | 4 345 | 557 582 | 274 | 35 462 |

Fonte: Direcção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Notas: os valores relativos ao ano de 2007 são provisórios

Os valores são apresentados segundo o local do imóvel, e incluem apenas os contratos de compra e venda celebrados em Portugal e referentes a prédios localizados em território nacional.

Quadro 36

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária - Prédios hipotecados, segundo o tipo de prédio, por NUTS III - 2007

Unidade: milhares de euros

| | Total | | Rústicos | | Urbanos | | | | Mistos | | |
|--------------------------|-------------|----------------|-------------------|--------------|------------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------------|--------------|----------------|
| | | | | | Total | | Em propriedade horizontal | | | | |
| | Nº | Valor | Nº | Valor | Nº | Valor | Nº | Valor | Nº | Valor | |
| Portugal | 2006 | 251 589 | 25 198 663 | 4 642 | 975 070 | 242 012 | 23 534 114 | 169 388 | 13 623 839 | 4 935 | 689 479 |
| | 2007 | 281 682 | 28 061 178 | 4 941 | 1 226 054 | 271 067 | 25 869 562 | 189 406 | 15 171 500 | 5 674 | 965 562 |
| Continente | | 268 318 | 26 667 573 | 4 518 | 1 115 818 | 258 460 | 24 633 237 | 183 331 | 14 608 594 | 5 340 | 918 519 |
| Norte | | 83 509 | 7 020 383 | 1 759 | 248 104 | 80 479 | 6 648 022 | 53 497 | 3 632 209 | 1 271 | 124 257 |
| Minho-Lima | | 4 775 | 416 381 | 222 | 18 438 | 4 376 | 384 422 | 1 999 | 153 855 | 177 | 13 521 |
| Cávado | | 8 975 | 726 073 | 229 | 33 775 | 8 503 | 667 410 | 4 853 | 300 716 | 243 | 24 888 |
| Ave | | 10 519 | 782 516 | 183 | 35 504 | 10 175 | 732 839 | 5 371 | 320 065 | 161 | 14 173 |
| Grande Porto | | 36 903 | 3 160 645 | 137 | 46 136 | 36 694 | 3 104 112 | 30 317 | 2 060 647 | 72 | 10 396 |
| Tâmega | | 9 085 | 891 189 | 446 | 42 383 | 8 263 | 811 881 | 3 845 | 351 058 | 376 | 36 925 |
| Entre Douro e Vouga | | 5 987 | 475 002 | 63 | 7 791 | 5 865 | 457 699 | 3 691 | 221 341 | 59 | 9 512 |
| Douro | | 3 678 | 298 253 | 252 | 39 866 | 3 301 | 247 146 | 1 673 | 111 426 | 125 | 11 241 |
| Alto Trás-os-Montes | | 3 587 | 270 324 | 227 | 24 210 | 3 302 | 242 513 | 1 748 | 113 102 | 58 | 3 601 |
| Centro | | 54 648 | 4 561 610 | 1 669 | 264 527 | 50 944 | 4 106 727 | 27 601 | 1 883 590 | 2 035 | 190 356 |
| Baixo Vouga | | 9 674 | 756 792 | 174 | 21 096 | 9 337 | 724 242 | 4 771 | 304 082 | 163 | 11 454 |
| Baixo Mondego | | 8 025 | 741 468 | 177 | 26 594 | 7 715 | 692 209 | 4 535 | 346 678 | 133 | 22 664 |
| Pinhal Litoral | | 6 558 | 549 498 | 137 | 23 064 | 6 226 | 510 617 | 3 636 | 267 653 | 195 | 15 817 |
| Pinhal Interior Norte | | 2 664 | 204 831 | 141 | 18 495 | 2 397 | 178 317 | 950 | 62 826 | 126 | 8 019 |
| Dão-Lafões | | 4 683 | 359 854 | 223 | 17 394 | 4 314 | 331 370 | 1 851 | 124 459 | 146 | 11 091 |
| Pinhal Interior Sul | | 719 | 47 336 | 79 | 6 452 | 551 | 35 702 | 209 | 12 182 | 89 | 5 182 |
| Serra da Estrela | | 657 | 44 682 | 51 | 5 323 | 565 | 35 915 | 185 | 10 319 | 41 | 3 443 |
| Beira Interior Norte | | 1 367 | 95 980 | 69 | 5 423 | 1 262 | 87 671 | 567 | 38 171 | 36 | 2 887 |
| Beira Interior Sul | | 1 821 | 154 632 | 59 | 7 297 | 1 716 | 144 468 | 1 162 | 69 827 | 46 | 2 867 |
| Cova da Beira | | 1 969 | 139 160 | 100 | 9 103 | 1 783 | 124 031 | 1 167 | 68 301 | 86 | 6 026 |
| Oeste | | 10 777 | 1 043 014 | 293 | 102 676 | 9 966 | 868 753 | 5 792 | 409 927 | 518 | 71 585 |
| Médio Tejo | | 5 734 | 424 362 | 166 | 21 610 | 5 112 | 373 431 | 2 776 | 169 166 | 456 | 29 321 |
| Lisboa | | 94 027 | 10 320 682 | 321 | 172 849 | 93 380 | 10 056 303 | 81 703 | 7 282 703 | 326 | 91 531 |
| Grande Lisboa | | 64 541 | 7 837 744 | 201 | 131 465 | 64 157 | 7 639 983 | 57 160 | 5 557 663 | 183 | 66 295 |
| Península de Setúbal | | 29 486 | 2 482 938 | 120 | 41 384 | 29 223 | 2 416 319 | 24 543 | 1 725 040 | 143 | 25 235 |
| Alentejo | | 19 809 | 1 835 728 | 533 | 135 164 | 18 080 | 1 480 285 | 8 616 | 593 898 | 1 196 | 220 278 |
| Alentejo Litoral | | 2 235 | 328 401 | 29 | 20 708 | 2 076 | 263 671 | 1 235 | 88 800 | 130 | 44 022 |
| Alto Alentejo | | 2 716 | 271 410 | 50 | 23 988 | 2 492 | 201 095 | 1 070 | 77 078 | 174 | 46 327 |
| Alentejo Central | | 4 581 | 413 706 | 164 | 25 839 | 4 236 | 344 995 | 1 784 | 135 195 | 181 | 42 872 |
| Baixo Alentejo | | 3 042 | 242 994 | 65 | 30 999 | 2 872 | 189 365 | 1 108 | 69 738 | 105 | 22 630 |
| Lezíria do Tejo | | 7 235 | 579 217 | 225 | 33 631 | 6 404 | 481 159 | 3 419 | 223 087 | 606 | 64 427 |
| Algarve | | 16 325 | 2 929 171 | 236 | 295 174 | 15 577 | 2 341 900 | 11 914 | 1 216 194 | 512 | 292 097 |
| Algarve | | 16 325 | 2 929 171 | 236 | 295 174 | 15 577 | 2 341 900 | 11 914 | 1 216 194 | 512 | 292 097 |
| Reg. Aut. Açores | | 6 434 | 589 254 | 218 | 51 843 | 6 111 | 522 803 | 1 078 | 108 695 | 105 | 14 607 |
| Reg. Aut. Açores | | 6 434 | 589 254 | 218 | 51 843 | 6 111 | 522 803 | 1 078 | 108 695 | 105 | 14 607 |
| Reg. Aut. Madeira | | 6 930 | 804 351 | 205 | 58 393 | 6 496 | 713 522 | 4 997 | 454 211 | 229 | 32 436 |
| Reg. Aut. Madeira | | 6 930 | 804 351 | 205 | 58 393 | 6 496 | 713 522 | 4 997 | 454 211 | 229 | 32 436 |

Fonte: Direcção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Notas: os valores relativos ao ano de 2007 são provisórios

Os valores são apresentados segundo o local do imóvel. O valor de Portugal inclui contratos de hipoteca celebrados em Portugal e referentes a prédios localizados em território nacional.

9. Competencia

Como arriba ya mencionamos, los tasadores se agrupan en la “Ordem dos Avaliadores”. En dicha institución sólo se encuentran registradas las siguientes empresas:

- **Tecnitasa - TT Consultores Técnicos e Avaliadores de Bens, Lda**
Av. João Crisóstomo, 31 - 4ºD 1050-057 - Lisboa
- **Cerat - Consultores de Engenharia, SA**
Rua Padre Américo, 14- B Esc. 3 1600-548 - Lisboa
- **Hexa Prof - Consultores Associados, Lda**
Rua das Janelas Verdes, nº3 - 005 1200-690 - Lisboa

Los restantes integrantes de la asociación son profesionales independientes.

Además hemos encontrado las siguientes empresas que no están inscritas en dicha asociación:

- **Qualitas, Sociedade de Avaliações Técnicas, LDA.**
Av. Elias Garcia, nº 147 - 4º D - 1050-099 Lisboa
Tel: +351 213 825 650 - www.qualitas.pt
- **Prime-Yield,**
Av Antonio Serpa, 3, 1050-026 Lisboa - www.prime-yield.com
- **CPUrb –Consultoria e Pertitagem** (de la Caixa Geral de Depósitos)
Rua Elias Garcia, N228,E6 - 4750-144 Barcelos
Tel.: +351 962 029 391 - <http://www.cpurb.com/>
- **Luso –Roux – Avaliadores Empresariais**
Doca de Alcantara (norte) Edificio Diogo Cao – 350-352 – Lisboa
Tel.: +351 213 931 370

Oportunidades de negocios

10. Sistema Nacional de Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior

A partir de 2009 entrará en vigor el Decreto Ley 78/2006 que obliga a que todas las transacciones efectuadas en el mercado inmobiliario para edificios residenciales y de servicios posean certificados de eficiencia energética y calidad del aire interior. Sin dicha certificación no se podrán hacer operaciones de compra-venta ni de alquiler. De este modo se abre un nicho de negocio muy apetecible para cualquier empresa de servicios.

La Agencia para la Energía (ADENE) será quien gestione dichas certificaciones, para ahondar más en el tema se puede consultar en <http://www.adene.pt>

11. Rehabilitaciones Urbanas

En el área de construcción, otro nicho importante es la creación de las llamadas **Sociedades de Rehabilitación Urbana SRU**, que son empresas estatales dedicadas a reposicionar las zonas históricas de las ciudades, otorgando tanto a los inversores, como a los usuarios finales una serie de ventajas impositivas, de acceso a la vivienda, por ejemplo una reducción en la tasa del IVA del 20% hasta el 5%; reducción en los valores de las tasas para el otorgamiento de licencias; los fondos de rehabilitación urbana están exentos del IRC (impuesto a las actividades societarias de España); los propietarios de los inmuebles de la Baixa de Porto no pagan EMI ni IMT (Impuesto Municipal de Transacciones) para atraer sus inversiones a este nicho de mercado, y así poder recuperar bastas zona de las ciudades que se encontraban degradadas, con la mayoría de sus edificios con más de 50 años de antigüedad y poco mantenimiento.

A modo de ejemplo, la SRU "Porto Vivo" diseñó un plan para rehabilitar 1.000.000 m2 dentro del casco histórico en un plazo de 10 años. Actualmente un 10% de esas áreas está en ejecución. Se calcula que en todo Portugal este nicho puede alcanzar los 28.000 millones de euros.

PARQUE HABITACIONAL DEGRADADO

| | Lisboa | Oporto |
|-----------------------------|---------|--------|
| Grandes obras | 29.000 | 15.000 |
| Pequeñas y medianas obras | 121.000 | 50.000 |
| % viviendas por rehabilitar | 52% | 53% |

Fuente: Plano Estratégico de Habitação

12. Apertura a nuevos mercados

Después de la revolución de los claveles en 1974, Portugal perdió sus colonias alrededor del mundo, sin embargo los grandes lazos culturales y comerciales que los unían no se han perdido. Es así que se ha convertido en una plataforma para saltar a estos mercados, fundamentalmente a Brasil y a Angola.

Fuentes

Direcção Geral do Comercio e da Concorrencia (DGCC)

Banco do Portugal

Instituto Nacional de Estadísticas (INE)

Abacus-Savils

Ordem dos Avaliadores – Associação Nacional dos Avaliadores Imobiliários

Direcção Geral do Tesouro (DGT)

Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Lisboa.

Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas
(FEPICOP)

Ordem dos Notarios

BBVA Portugal

Ordem dos Avaliadores – Associação Nacional dos Avaliadores Imobiliários

FMI

Banco Mundial