



FCGM - Soc. de Med. Imob., S.A. | AMI 5086 Realtors - Med. Imob., Lda. | AMI 5070

Collection Chiado / Lumiar / Capital / Miraflores / Countryside / Master Minas Gerais, Brasil



www.siimgroup.pt

infos

ABRIL 2019



Economias mundiais em abrandamento, taxas de juro afinal não aumentam?

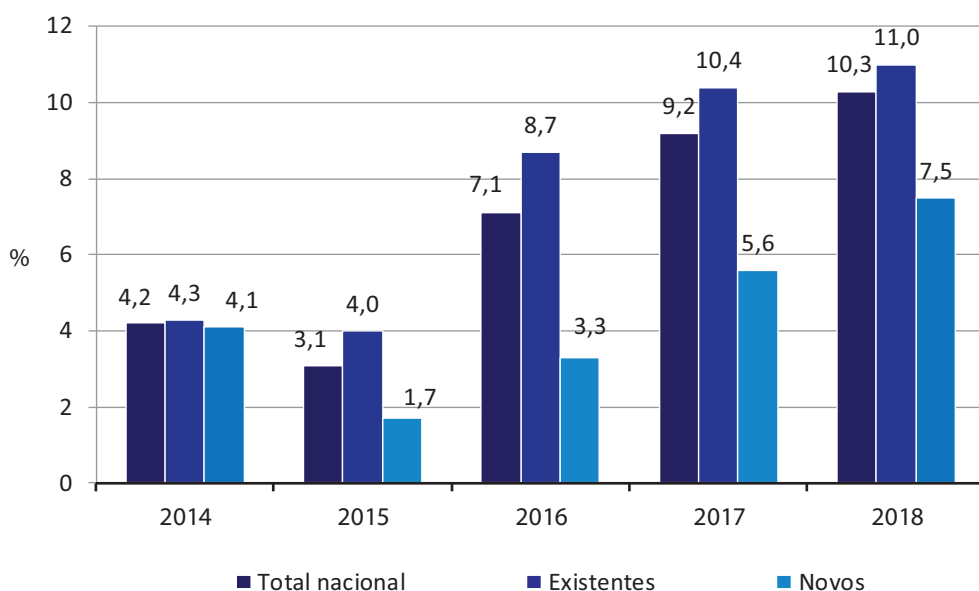
Multiplicaram-se nas últimas semanas os sinais de natureza macro e microeconómica que apontam para uma desaceleração económica, especialmente na China e na Europa. Embora este facto seja em si negativo, e não possamos excluir que a economia de Portugal possa ser especialmente atingida pelo abrandamento das exportações e do turismo, para o mercado imobiliário o adiamento (mais uma vez) da inversão da Política Monetária do BCE constitui uma garantia de que os activos que proporcionam rendimento continuarão atractivos nos próximos tempos e permite, por outro lado, que se mantenha o (lento) reequilíbrio do endividamento externo da nossa economia.

INE divulga Conjunto de indicadores para 2018

1. Índice de Preços da Habitação sobe 10,3% a nível Nacional

Em 2018, os preços das habitações transacionadas mantiveram uma trajetória de crescimento. A taxa de variação média anual do IPHab fixou-se nos 10,3% o que representa um acréscimo de 1,1 p.p. por comparação com o registo de 2017.

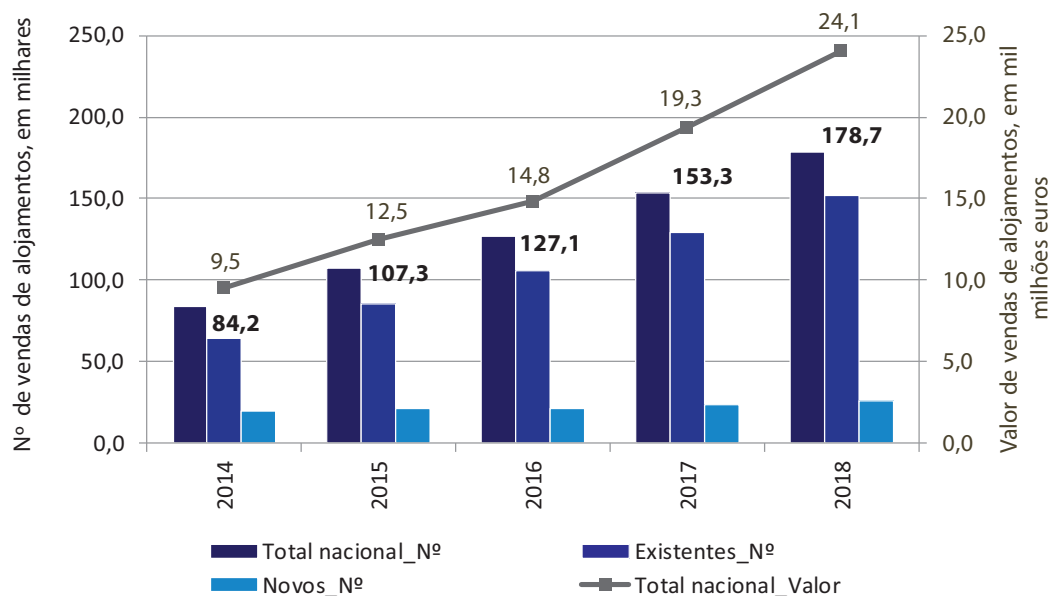
Taxa de variação média anual, 2014 - 2018



2. Nº total de Vendas de Habitações - Recorde nos valores, mas crescimento abranda no último trimestre

Em 2018 foram transacionadas 178 691 habitações, face a 2017 venderam-se mais 25 399 habitações, um aumento de 16,6%. O valor totalizou 24,1 mil milhões de euros em 2018, (+ 24,4% do que em 2017). Apesar deste recorde, uma análise mais detalhada confirma o que já tínhamos assinalado desde a divulgação dos dados do 3º trimestre, ou seja, um nítido abrandamento do crescimento nos últimos trimestres liderado pelo Algarve e AMLisboa (o máximo no nº de transacções foi no 2º Trimestre de 2018 mas, mais significativamente, com o último trimestre a não ser o mais forte do ano pela primeira vez desde a inversão do ciclo do mercado).

Indicador do número e do valor de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2014 - 2018



Ainda na AML, e no que toca à mudança do mercado, assistiu-se a um deslocamento para transacções de menor valor unitário, valor confirmado quer pelos valores acumulados do 4º trimestre (-5% em nº e -9% em valor), quer pela à análise preliminar que fazemos das transacções do 1º trimestre de 2019 dentro do Siimgroup.

Valor (*) e número de vendas de alojamentos familiares - TOTAL

Período	PORTUGAL		Área Metropolitana de Lisboa		Algarve	
	Milhões de euros	Nº	Milhões de euros	Nº	Milhões de euros	Nº
4T2012	2 055	20 103	798	5 734	231	1 754
1T2013	1 574	15 927	633	4 770	170	1 338
2T2013	1 923	19 278	805	5 905	225	1 768
3T2013	2 118	20 295	910	5 986	268	2 242
4T2013	2 705	24 275	1 141	7 590	373	2 675
1T2014	2 104	18 590	947	6 096	277	1 818
2T2014	2 288	19 637	1 026	6 435	334	2 100
3T2014	2 271	20 454	1 039	6 412	303	2 205
4T2014	2 880	25 534	1 327	7 995	355	2 435
1T2015	3 032	25 716	1 393	8 169	387	2 930
2T2015	2 873	24 512	1 330	8 173	380	2 570
3T2015	3 078	27 239	1 402	8 994	412	2 876
4T2015	3 494	29 835	1 617	9 981	444	3 015
1T2016	3 425	29 464	1 582	10 453	416	2 749
2T2016	3 719	31 768	1 748	11 311	469	3 244
3T2016	3 618	31 535	1 715	10 756	391	2 865
4T2016	4 048	34 339	1 915	11 791	493	3 503
1T2017	4 313	35 178	2 090	12 381	475	3 370
2T2017	4 586	36 886	2 210	13 111	544	3 621
3T2017	4 862	38 783	2 307	13 140	527	3 397
4T2017	5 579	42 445	2 722	15 030	657	4 018
1T2018	5 424	40 716	2 617	14 548	637	3 920
2T2018	6 187	45 619	2 979	16 331	702	4 127
3T2018	6 276	45 935	3 116	16 188	628	3 703
4T2018	6 177	46 421	2 848	15 422	653	3 789

	Mínimos
	Máximos

3. Nº total de contratos de arrendamento desce...mas não tanto quanto se diz!

Os valores divulgados para o 2º semestre de 2018 revelam uma quebra de 8% no número de contratos firmados. Lisboa, longe de apresentar o cenário de caos tantas vezes propalado, teve uma quebra inferior ao total do país (-5%). ao passo que municípios no distrito de Setúbal ou na Margem Sul da AML apresentaram quebras muito maiores (10 a 20%). A nível de Freguesias em Lisboa, Misericórdia, Ajuda, Belém e Campo de Ourique tiveram as maiores quebras (> 15%).

Já em valores confirma-se o forte crescimento com quase todos os municípios com variações positivas superiores a 10% e com Lisboa nos 16%a não fugir à regra mas em linha com Cascais, Oeiras (22%), Setúbal (14%) Sintra (14%) Loures e Mafra (ambas 11%). Por freguesias, Santo António e Estrela (ambas 27%), Campolide (25%) e Avenidas Novas (24%) foram onde a mediana mais aumentou.

	Nº de Contratos			Valor das rendas		
	2.º Semestre de 2017	2.º Semestre de 2018	Variação	2.º Semestre de 2017	2.º Semestre de 2018	Variação
Portugal	84383	77723	-8%	4,4	4,8	9%
AML	28305	25916	-8%	6,1	7,0	10%
Almada	1674	1562	-7%	6,0	7,0	8%
Amadora	1678	1538	-8%	6,4	7,2	7%
Cascais	2025	1992	-2%	8,1	9,7	16%
Lisboa	6980	6643	-5%	9,6	11,2	16%
Loures	1863	1614	-13%	5,8	6,5	17%
Oeiras	1659	1604	-3%	7,8	9,4	17%
Setúbal	1101	982	-11%	4,5	5,1	12%
Sintra	3516	3116	-11%	5,3	6,0	12%
Alentejo	4789	4227	-12%	3,4	3,5	20%
Algarve	4633	4451	-4%	5,0	5,6	16%

Apesar de tudo, quer a nível global como nas principais cidades ou Freguesias o aumento da mediana das rendas não acompanhou o crescimento de preços (já divulgado no InfoSiimgroup de Fevereiro) pelo que se assistiu a uma redução do Yield calculado na base da mediana de ambos os indicadores.

Evolução das Yields

	Preços	Rendas	Yield
Portugal			
Lisboa	2877	11,16	4,7%
Santo António	4532	14,1	3,7%
Misericórdia	3998	13,38	4,0%
ST M Maior	3825	11,93	3,7%
Av. Novas	3565	12,54	4,2%
Estrela	3540	12,8	4,3%
SD Benfica	2838	11,39	4,8%
Lumiar	2629	10,42	4,8%
Cascais	2167	9,7	5,4%
Oeiras	1878	9,38	6,0%

Novos projectos em Lisboa e no Porto

Quartel da Graça transformado num hotel de 5 estrelas

Prova do interesse que a cidade de Lisboa mantém no radar dos investidores foram as 13 candidaturas à primeira fase do concurso para a concessão por um período de 50 anos do Quartel da Graça num hotel de 5 estrelas, no âmbito do Programa Revive. O Quartel da Graça é um dos 33 imóveis inscritos no REVIVE, visa a reabilitação de património histórico e a sua transformação num activo económico.

O concurso envolve obras profundas na infraestrutura do imóvel numa área de cerca de 15.500 m², com várias condicionantes arquitetónicas e construtivas resultantes da preservação da sua memória histórica, e posterior exploração para fins turísticos. O investimento previsto para a sua integral reabilitação ascenderá aos 30 milhões de euros, não integrando a área sujeita a concurso a Igreja e as zonas dos jardins.



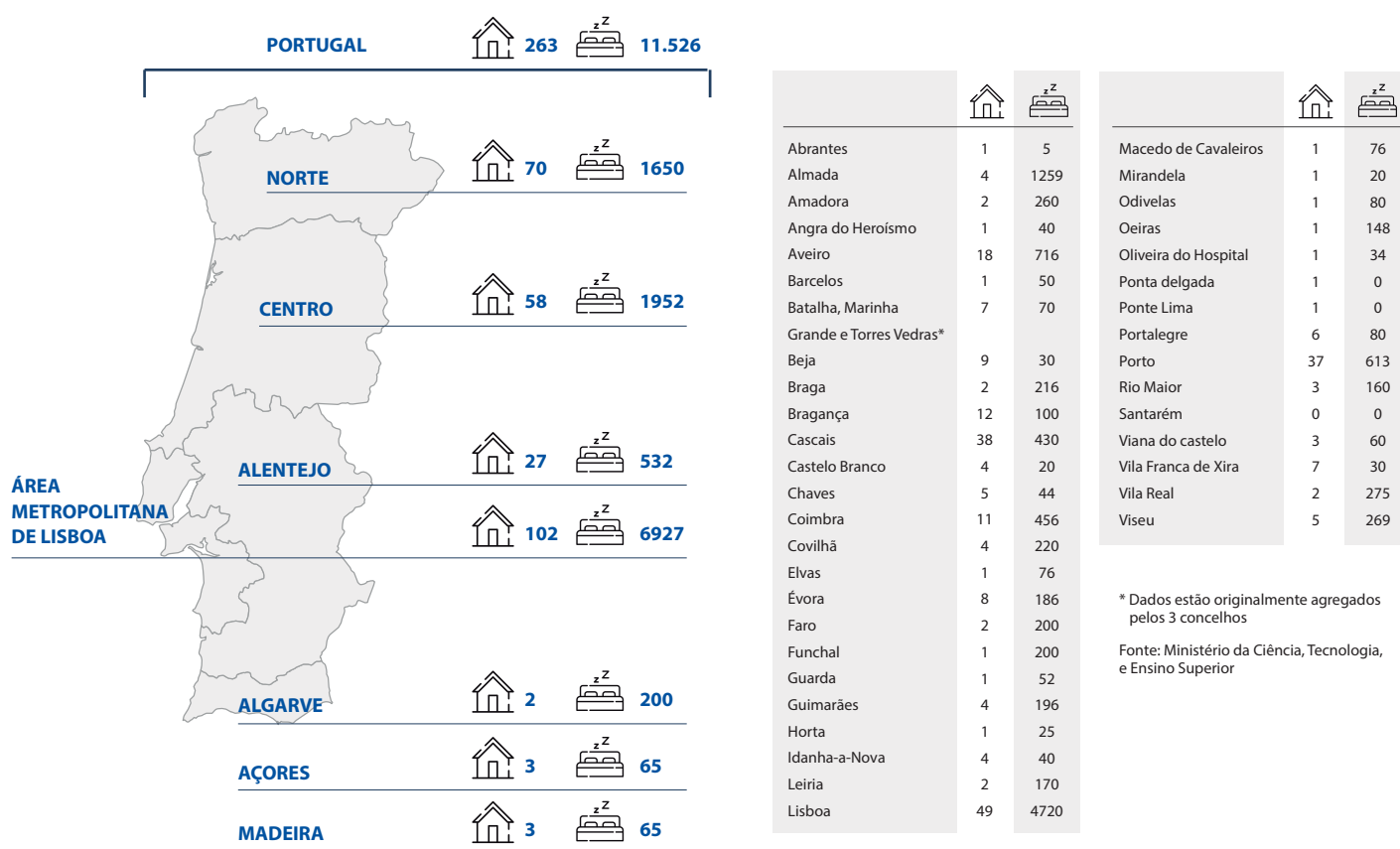
Grupo francês Odalys vai abrir duas residências para estudantes, em Lisboa e no Porto. Querem chegar a 2025 com oito residências em Portugal.

Número 2 europeu no mercado de alojamento turístico, com mais de 400 residências, hotéis e apart-hotéis, o Grupo Odalys agiliza a sua política de diversificação. As duas primeiras residências académicas Odalys Campus abrirão em Lisboa, em 2021 e no Porto, em 2022.

A futura residência Odalys Campus que abrirá em Lisboa (1.ª cidade universitária do país, com 105 000 estudantes) gozará de uma posição privilegiada num terreno adjacente à Universidade Lusíada. Esta residência terá, sobretudo, uma capacidade de 124 alojamentos A segunda residência abrirá no Porto, 2.ª cidade universitária do país, com mais de 50 000 estudantes, dos quais 6000 estrangeiros,. Esta residência contará com 211 alojamentos,

Plano Nacional de Alojamento Estudantil

A cidade de Lisboa vai ter camas para mais 4720 estudantes do ensino superior nos próximos quatro anos, prevê o Plano Nacional de Alojamento Estudantil. Além das camas previstas para Lisboa, se acrescentarmos Almada (1259 novos lugares), Cascais (430), Amadora (260) e Oeiras (148) – a Área Metropolitana de Lisboa ficará com perto de 60% da oferta a ser criada. No Porto, estão previstas apenas 613 novas camas, estando previstas outras soluções pela Câmara como a reabilitação de prédios desocupados e a conversão de antigos quartéis desactivados.



* Dados estão originalmente agregados pelos 3 concelhos
 Fonte: Ministério da Ciência, Tecnologia, e Ensino Superior

Semana da Reabilitação urbana de Lisboa

Realiza-se entre os dias 8 e 14 do mês de Abril a VI edição da Semana da Reabilitação . Em debate estarão temas como a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), a criação da Lei de Bases da Habitação e de um novo regime para a reabilitação urbana. “Reabilitar, regenerar, reutilizar... a cidade de Lisboa está mais vibrante que nunca, com uma intensa dinâmica quer de mercado como social, o debate impõe-se com maior atualidade”, refere a Vida Imobiliária, responsável pela organização do evento, a par da Promevi.

Haverá ao longo da semana várias conferências, workshops, exposições e semanários, com destaque para temas como o Programa de Renda Acessível da Câmara Municipal de Lisboa, as oportunidades do financiamento Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) e as novas formas de habitar em Lisboa.

Siimgroup vai promover os imóveis que tem em carteira no Salão de Paris

A presença francesa em Portugal é poderosa e diversificada: em empresas relevantes para a economia nacional, em áreas como as telecomunicações, banca, distribuição e indústria automóvel. O setor imobiliário não é exceção: Os laços comerciais têm-se vindo a estreitar e Portugal tornou-se um destino Top of Mind para o investidor francês, e a aposta crescente destes clientes no setor imobiliário nacional é a prova disso.

A segurança, o baixo custo de vida, o clima e a gastronomia são fatores que atraem, sem dúvida, os clientes franceses. Mas não só: O investimento francês aumentou consideravelmente muito impulsionado pelo Regime Fiscal para Residentes Não Habituais, que, aliado a políticas fiscais do Governo francês, fizeram com que muitos franceses lusodescendentes procurassem o nosso país para investir.

Em 2018, os clientes francófonos representaram cerca de 17 % do volume dos negócios realizados com estrangeiros, pelo Siimgroup. Um aumento de 5% face ao ano anterior.

Assim, uma vez mais o Siimgroup far-se-á representar no SIPP (Salão Imobiliário Português em Paris), já nos próximos dias 17, 18 e 19 de maio. Aqui o Siimgroup irá estreitar relações com clientes, captar novos potenciais investidores, apresentando e promovendo produtos selecionados, que temos em carteira.

