RE/MAX siimgroup

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

infosiimgroup

JULHO/AGOSTO2019

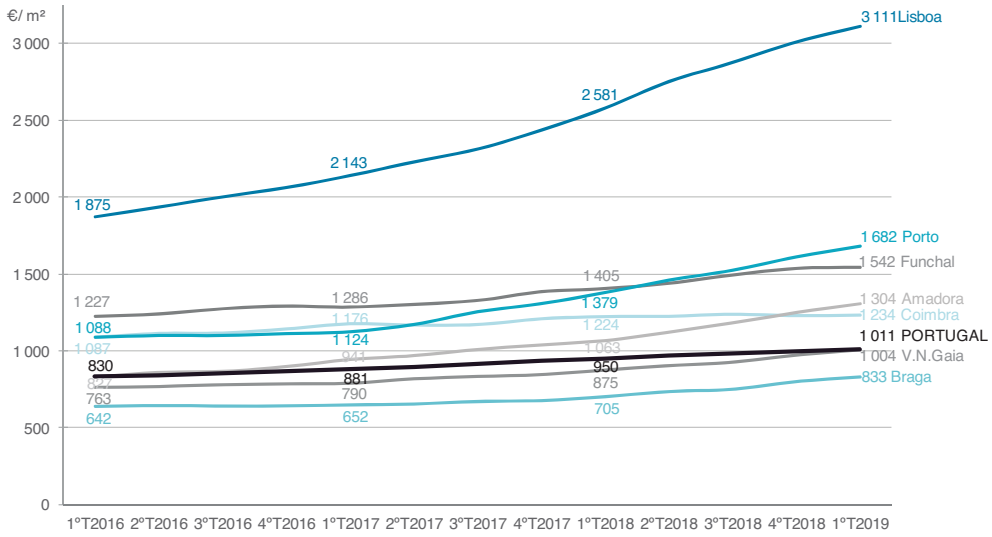
Actividade no mercado continua a abrandar

O mercado encontra-se num período de consolidação, com os indicadores avançados como o PHMS (Portuguese House Market Survey), que medem a opinião de um painel de profissionais do mercado, a confirmarem um abrandamento no número e valor das transacções e uma expectativa para os próximos 12 meses que é a mais baixa desde a viragem do ciclo em 2013.

Vamos ainda até ao final do ano confrontar-nos com a divulgação de valorizações muito positivas mas que reportam na sua maioria , no caso dos usados, a negócios fechados ainda em 2018 e, no caso de imóveis novos comprados "em planta", a negócios fechados nalguns caso há mais de 18 meses. É o caso dos resultados divulgados pelo INE (Instituto Nacional de Estatística) ou da base do Confidencial Imobiliário SIR (Sistema de Informação Residencial) que reportam à informação da Autoridade Tributário ou direitos de preferência da CML (Câmara Municipal de Lisboa), no momento da escritura. Já no que toca à base de dados do SIR-RU (Sistema de Informação Residencial-Reabilitação Urbana) esta reporta a vendas referidas ao momento do fecho pelo que, a haver uma inflexão do mercado, será nesta que se poderá senti-lo mais cedo.

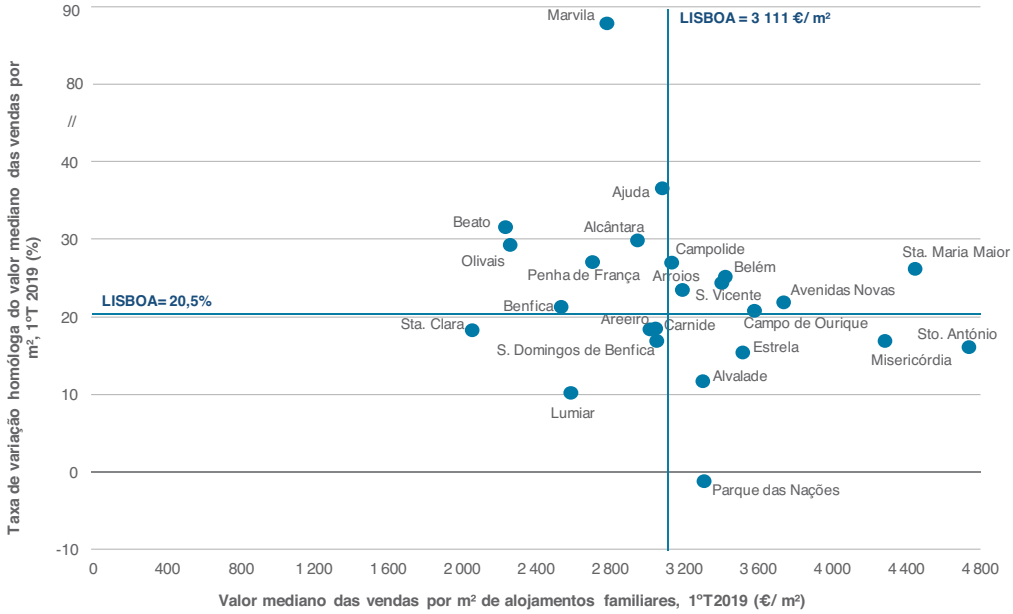
Feito esta reserva em termos de leitura de resultados, realçamos de qualquer forma que os as estatísticas de preços locais divulgados pelo INE recentemente (25 de Julho) permitem as seguintes conclusões:
No período de 12 meses terminados em 31 de Março de 2019 todas as cidade portugueses com mais de 100.000 habitantes (as captadas neste estudo) apresentaram valorizações positivas na mediana de €/ m2 face ao período anterior (31.3.2017 a 31.3.2018).
Dentro destas, Lisboa, valorizou 20,7% para 3.111 euros.
Na AML (Área Metropolitana de Lisboa), apenas Amadora aumentou o ritmo de subida face ao trimestre anterior.

Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares, Portugal e Cidades, 1ºT2016-1ºT2019



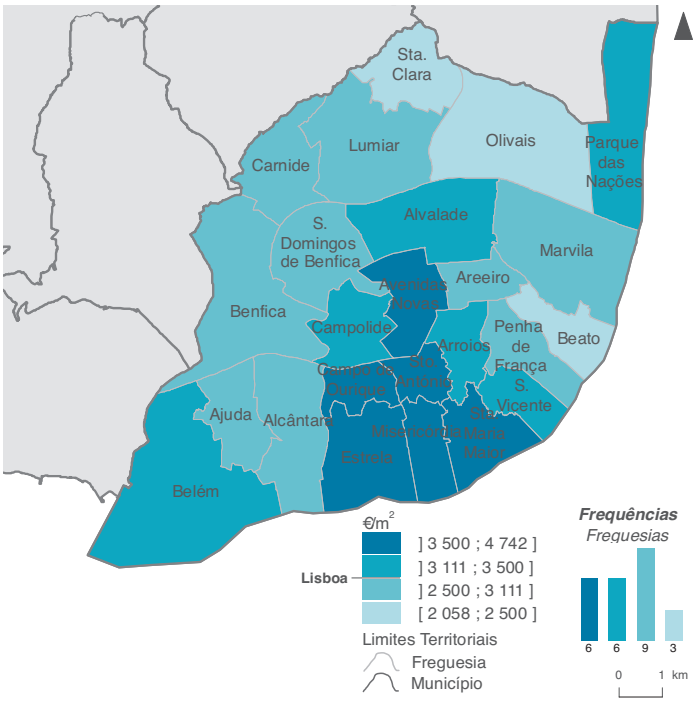
Dentro das freguesias de Lisboa acentuou-se a diversificação dos compradores para zonas até recentemente menos valorizadas, com crescimento da mediana em Marvila, Ajuda, Beato e Alcântara acima dos 30% (a leitura da variação em Marvila tem de ser lida tomando em conta o peso que representa um único empreendimento na 1ª linha de rio no total das vendas da freguesias).

Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 1ºT 2019

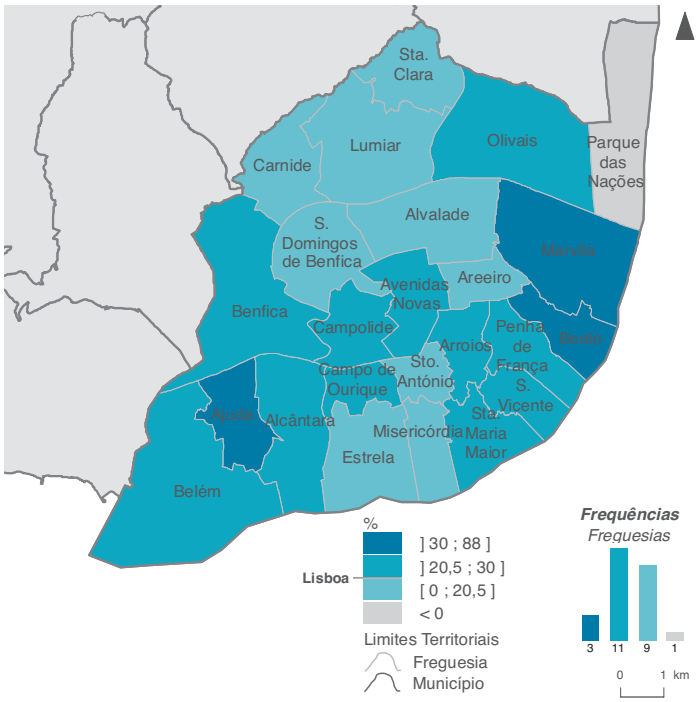


Em sentido inverso, o Parque das Nações continua a revelar-se como a freguesia onde os preços estão a sofrer pela comparação com os anos dourados dos Golden Visa nessa zona.

Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 1ºT 2019



Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 1ºT 2019



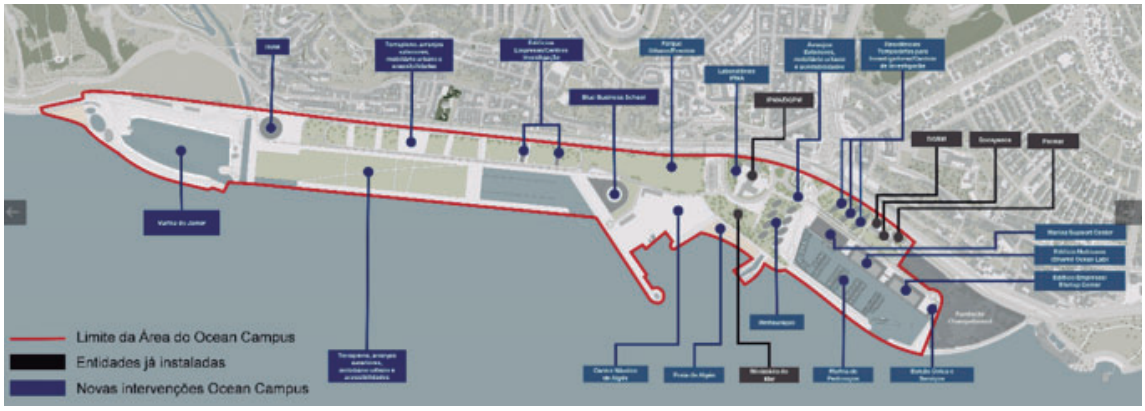
Entretanto, continuam a ser anunciados projectos de reaproveitamento da ligação da cidade ao rio e ao mar

OCEAN CAMPUS

A zona ribeirinha entre Pedrouços, e Cruz Quebrada, vai ser requalificada até 2030, num investimento total de 300 milhões de euros.

Com um foco especial na Marina de Pedrouços onde se estima um investimento superior a 100 milhões de Euros, este projecto visa requalificar uma área superior a 60 hectares e criar um "cluster" de desenvolvimento das ciências e acitvidades ligados ao mar.

Na cerimónia, foi ainda lançado o concurso público para a concessão de exploração da Marina de Pedrouços e inaugurada a 'ciclovia do mar', que liga Lisboa a Oeiras.



A VIC Properties adquire terrenos da Matinha, ligando assim o Parque das Nações ao Prata Riverside Village

Com uma área de implantação de aproximadamente 20 hectares, num total de 260.000 m2 previstos de área de construção acima do solo, a VIC Properties prevê construir neste terreno mais de 2000 novas habitações, naquele que será um dos maiores projetos imobiliários em Portugal.

A empresa estima que as obras sejam iniciadas no início de 2020, com os trabalhos a serem desenvolvidos ao longo dos anos seguintes. Em toda a área, serão criadas diversas infraestruturas dedicadas ao lazer e aos serviços que vão transformar esta parte da cidade. Tal como no Prata Riverside Village, projeto já em curso e da responsabilidade da VIC Properties, o objetivo é criar um espaço integrado dedicado exclusivamente às pessoas e à sua qualidade de vida.

Com esta aquisição, e tendo em conta a construção do Parque Ribeirinho Oriente, que se encontra a decorrer, a VIC Properties irá assim ligar o Parque das Nações ao Prata Riverside Village, prosseguindo a sua missão de requalificar uma parte da cidade que há muito se encontra esquecida.