



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

SETEMBRO 2019



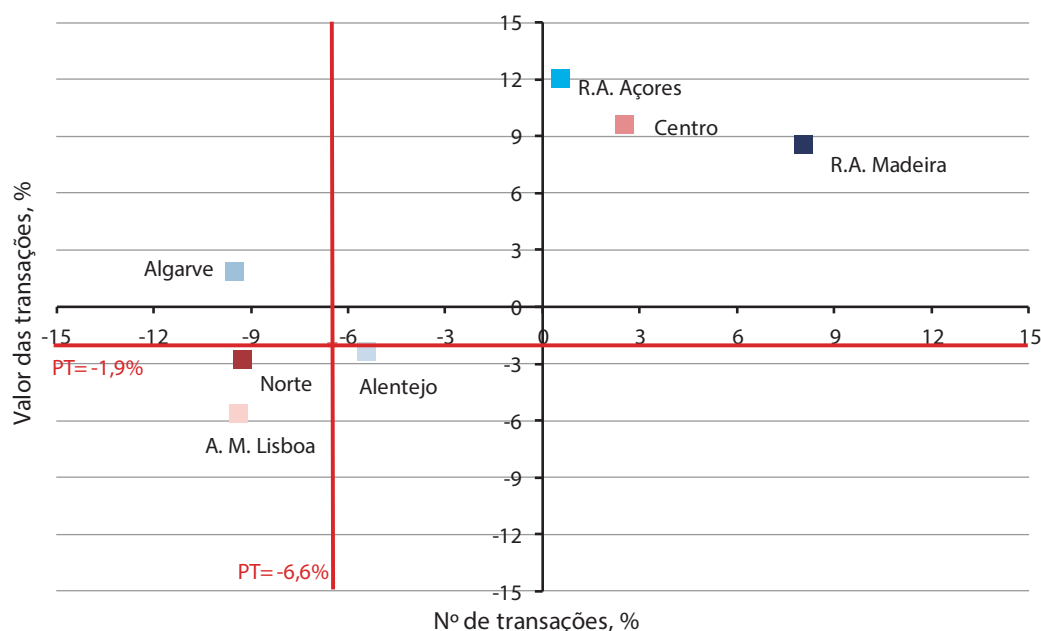
Investimento de Não Residentes em Portugal

Foi publicado um conjunto de indicadores dos últimos meses, com as estatísticas do Confidencial Imobiliário SIR (Sistema de Informação Residencial) e SIR-RU (Sistema de Informação Residencial- Reabilitação Urbana) relativas ao 2º trimestre de 2019: a divulgação trimestral do INE relativa às transacções de alojamentos em 20 de Setembro terminados também no 2º trimestre, terminando a 25 de Setembro com a divulgação anual dos investimentos realizados por não residentes.

Da leitura conjunta destes relatórios podemos extrair as seguintes conclusões;

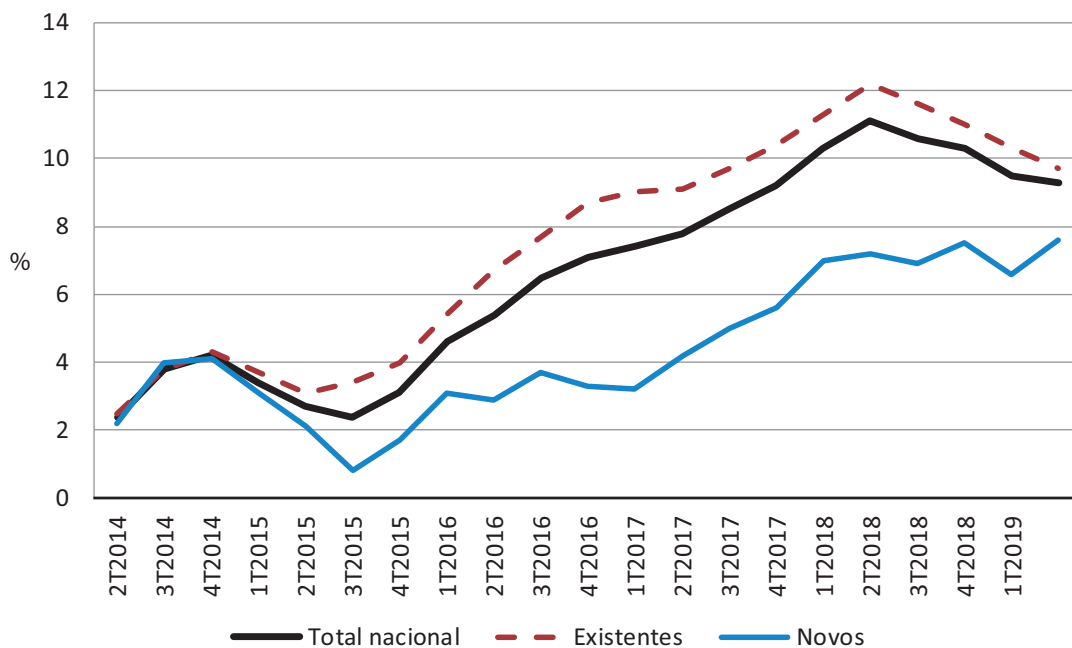
Confirma-se um abrandamento do número de transacções a nível nacional que tende, no entanto, a estabilizar a um nível ainda elevado face à história recente. O abrandamento sentiu-se particularmente na área Metropolitana de Lisboa, que liderou o movimento de subida desde 2013. Esta é a primeira diminuição homóloga no número de transacções observada desde o 1º trimestre de 2013.

Taxa de variação homóloga do indicador do número e do valor de vendas de alojamentos, por NUTS II, 2º trimestre 2019



O índice de preços também desacelerou e nos usados esse comportamento ocorre já há 4 trimestres, mantendo-se no entanto com crescimento acima da tendência longo prazo.

Varição média do IPHab, 2T2014 - 2T2019



Na base de dados do SIR, onde não se nota ainda variação do total do número de imóveis transaccionados, o dado mais significativo é a maior representatividade dos imóveis novos nas mesmas. Estes representam agora mais de 20% das transacções totais registadas nesta base de dados.

Já a base de dados do SIR - RU, cobrindo 17 freguesias de Lisboa dá-nos uma leitura completamente diversa - A queda no número de transacções tem sido nítida desde o máximo atingido no 2º trimestre de 2018. A diminuição neste período é generalizada (-30%) regressando aos níveis de 2016/2017. As Escrituras de edifícios novos e/ou com reabilitação profunda também abrandaram, o que pode indiciar o esgotamento do anterior stock e atrasos que são conhecidos no pipeline da conclusão de empreendimentos por escassez de capacidade produtiva da fileira da construção

Já o relatório do INE sobre as compras de não residentes não apresentou novidades em relação à primeira divulgação efectuada no ano passado. A representatividade deste segmento mantém-se próxima de 7 a 8% em número e 12 a 13% em valor do mercado comparando com o máximo de 2014 (15%). A AML sobe de 8 para 11, 5% aproximando-se da média nacional (13%). Algarve (37%), zona Oeste (19 %) e litoral alentejano (14%) destacam-se pela atractividade do segmento “Sun, Surf & Golf”.

19,7% do valor total dos imóveis vendidos em Portugal a não residentes corresponderam a vendas a residentes em França, seguindo-se o Reino Unido (16,9%), o Brasil (8,3%), a China (5,1%) e a Alemanha (4,9%). Em número de imóveis transacionados, França ainda é dominante (com cerca de 5 600 imóveis, 28,2% do total), seguida do Reino Unido (cerca de 3 000 imóveis, peso de 14,9%), da Suíça (7,7%), da Alemanha (6,0%) e do Brasil (4,9%). Os investidores franceses representam pois a base mais diversificada em termos regionais e de valores de imóveis adquiridos.

Principais países de residência dos compradores não residentes, em valor transacionado (e peso no total das aquisições de não residentes (2012 a 2018))

Ordenação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1º	Reino Unido (23,7%)	China (18,9%)	China (29,4%)	Reino Unido (20,6%)	França (19,6%)	França (19,6%)	França (19,7%)
2º	França (14,9%)	Reino Unido (17,9%)	França (16,6%)	França (17,9%)	Reino Unido (19,3%)	Reino Unido (16,2%)	Reino Unido (16,9%)
3º	Alemanha (7,1%)	França (14,2%)	Reino Unido (15,3%)	China (14,4%)	China (6,3%)	Brasil (6,9%)	Brasil (8,3%)
4º	Suíça (5,7%)	Suíça (4,7%)	Brasil (4,2%)	Brasil (6,2%)	Espanha (6,2%)	China (6,3%)	China (5,1%)
5º	Angola (4,9%)	Alemanha (4,5%)	Suíça (3,9%)	Suíça (5,1%)	Suíça (4,9%)	Suíça (5,5%)	Alemanha (4,9%)
Total dos 5 principais	56,3%	60,3%	69,3%	64,2	56,4%	54,5%	54,8%

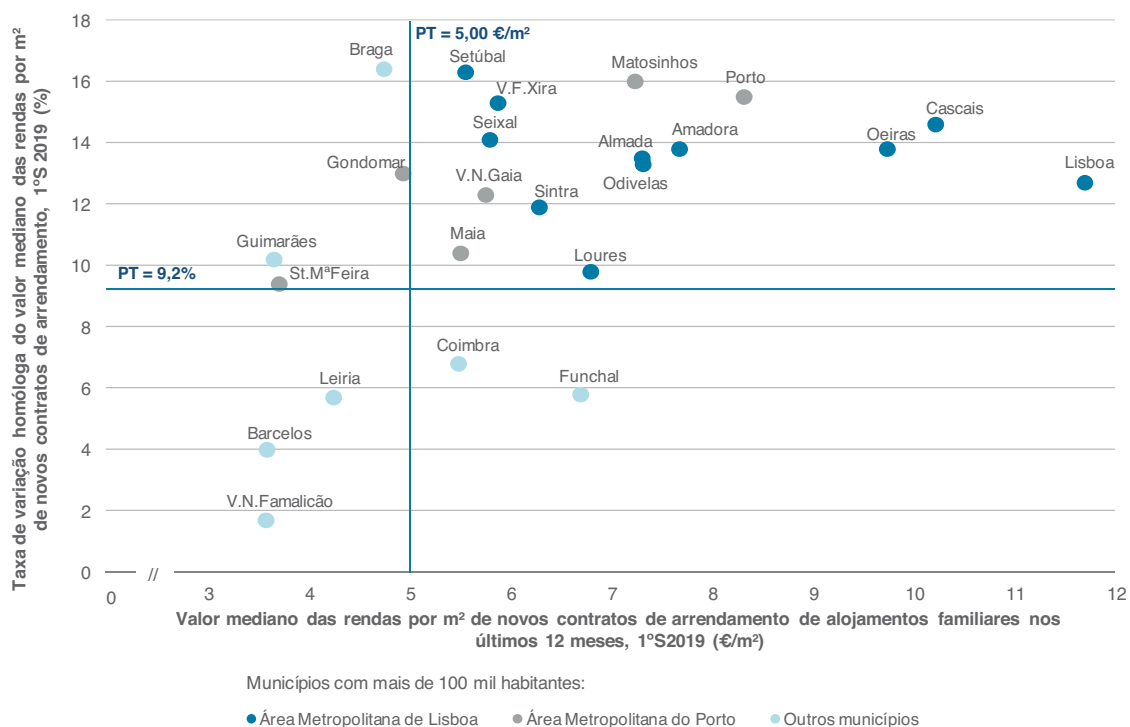
Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local: 1º semestre de 2019

Este indicador, relativamente recente, passou a ter maior importância uma vez que foi adotado como referencial para o cálculo dos contratos de arrendamento suscetíveis de integrar o Programa de Arrendamento acessível.

No período em análise, 37 municípios, localizados maioritariamente na Área Metropolitana de Lisboa e no Algarve, apresentaram um valor mediano superior ao referencial nacional. Lisboa apresentou o valor da renda mais elevado do país (11,71 €/m²), e com valores iguais ou superiores a 7 €/m² destacavam-se também Cascais (10,23 €/m²), Oeiras (9,75 €/m²), Porto (8,33 €/m²), Amadora (7,69 €/m²), Odivelas (7,33 €/m²), Almada (7,32 €/m²) e Matosinhos (7,25 €/m²).

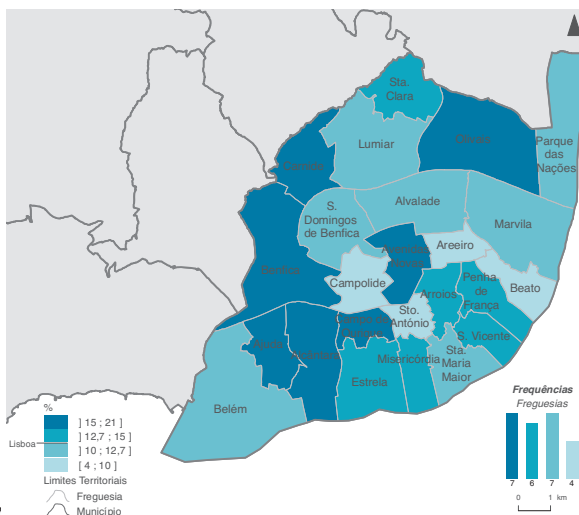
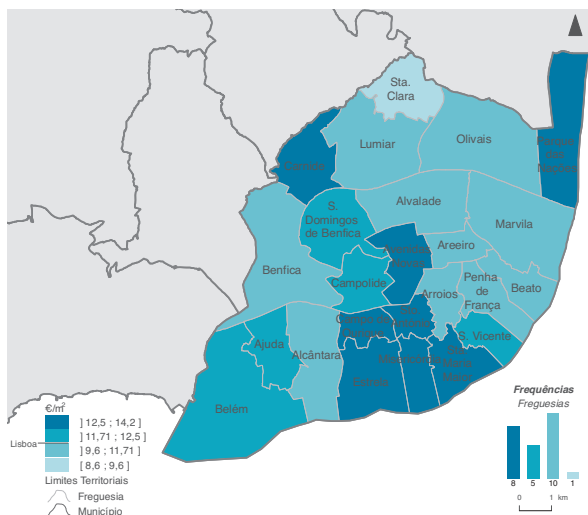
Embora com o valor absoluto mais elevado de rendas, Lisboa deixou de ser o município onde estas mais sobem:



Em Lisboa, e com excepção das Avenidas Novas e Campo de Ourique, que mantiveram taxas de variação altas, foram as freguesias mais periféricas as com maior aumento de preços: Carnide, Benfica, Ajuda, Alcântara, Olivais.

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 1ºS 2019

Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 1ºS 2019



Dsg Freguesia	Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) 1ºS 2019	Taxa de Variação Homóloga
Lisboa	11,71	12,7
Santo António	14,12	7,8
Misericórdia	14,03	13,8
Parque das Nações	13,67	11,3
Estrela	13,34	12,8
Carnide	13,21	20,5
Avenidas Novas	13,16	20,1
Santa Maria Maior	13,16	12,5
Campo de Ourique	13,08	15,2
São Vicente	12,38	13,4
Belém	12,09	12,3
Campolide	12,07	4,4
São Domingos de Benfca	11,93	10,6
Ajuda	11,91	19,1
Alvalade	11,59	11,7
Alcântara	11,44	18,4
Areeiro	11,22	7,5
Arroios	11,00	12,8
Benfca	10,89	17,6
Olivais	10,82	16,5
Penha de França	10,80	12,8
Lumiar	10,72	11,5
Beato	10,00	4,5
Marvila	9,96	10,7
Santa Clara	8,63	12,9