



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

JANEIRO 2020

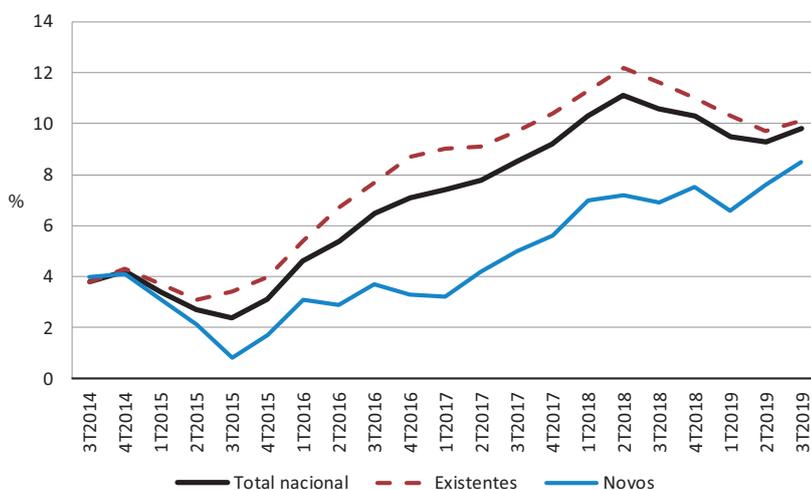
infosiiimgroup



### O imobiliário de 2019 em revista

Depois de ao longo de 2018 e o 1º semestre de 2019 se ter assistido a uma moderação do número de transações imobiliárias, o 3º trimestre de 2019 mostrou uma pequena inversão explicada pela aceleração da venda de imóveis novos, parte do pipeline acumulado nos últimos semestres (linha azul). Com exceção do Algarve, esta recuperação foi extensiva a todas as regiões do país.

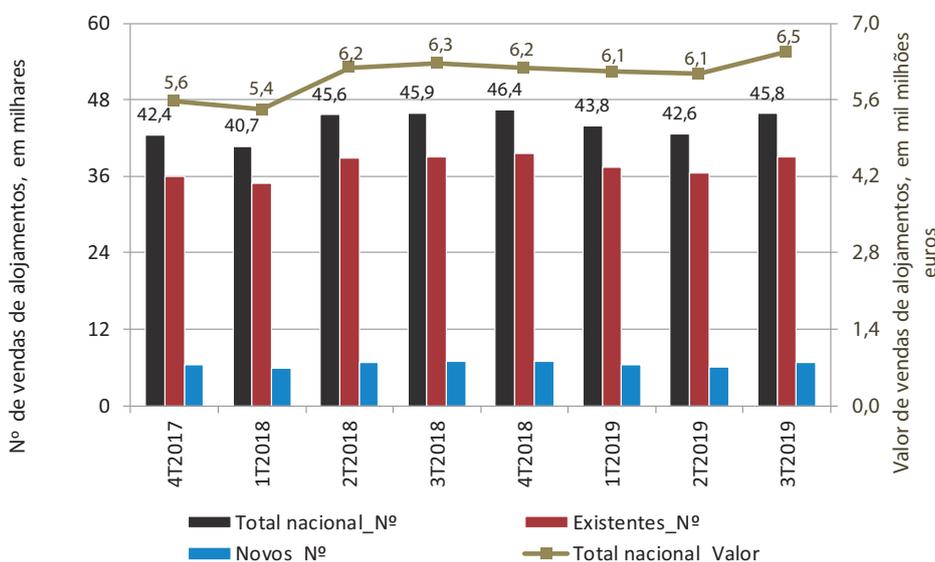
### Variação média do IPHab, 3T2014 - 3T2019



Fonte: INE

Com um total de 6,5 mil milhões de euros de imóveis vendidos em todo o país, o 3º trimestre de 2019 atingiu um novo recorde, ultrapassando o 3º trimestre de 2018 que tinha até agora sido o trimestre de mais elevado em valor. As regiões Centro (+24%) e Norte (+6%) mais que compensaram uma pequena quebra na região de Lisboa (-3%).

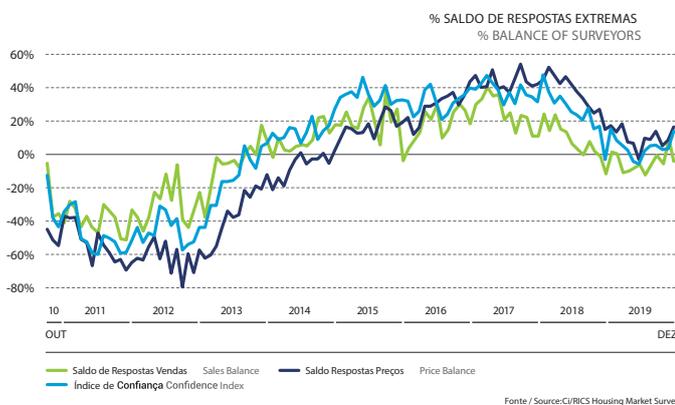
### Indicador do número e do valor de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 4T2017 - 3T2019



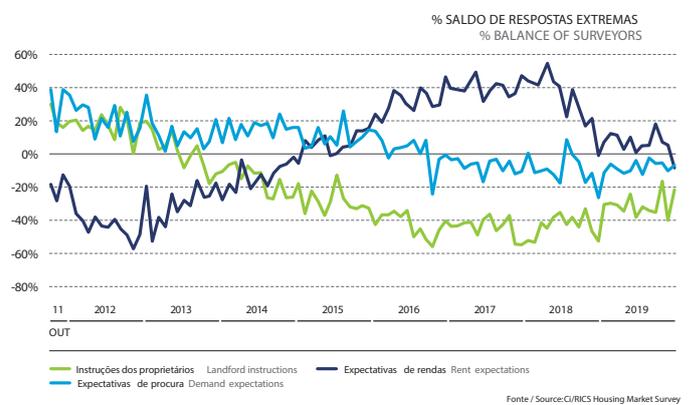
Fonte: INE

O comportamento do mercado tem vindo a ser bem antecipado pelo inquérito PHMS, uma vez que este, nos últimos meses, vinha a apresentar estabilidade depois de um período de arrefecimento em 2017 e 2018, encontrando-se neste momento numa situação neutra.

### Mercado de compra e venda

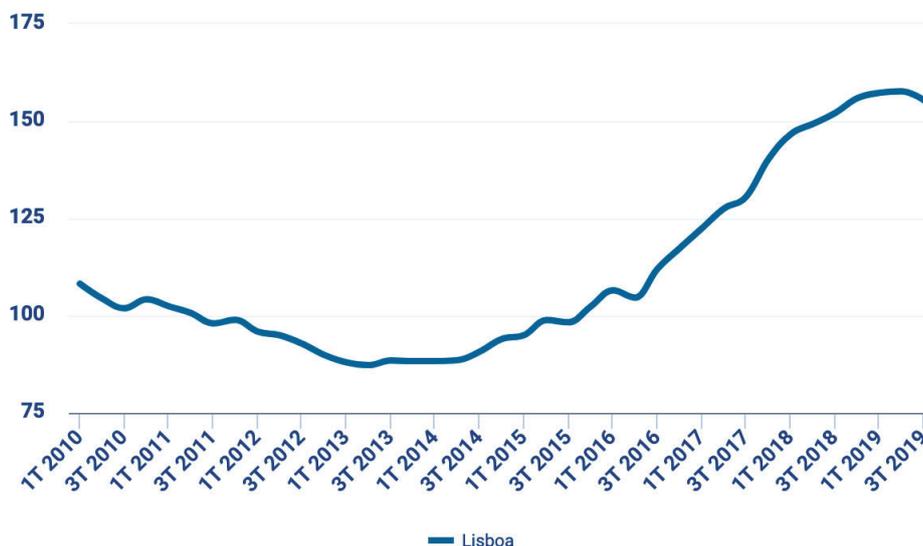


### Mercado de arrendamento



Também o indicador de rendas antecipou o final do período de forte aumento destas, ao longo do período de 2015 a 2018. O índice de rendas para Lisboa do Confidencial Imobiliário desceu pela primeira vez desde 2016.

### ÍNDICE DE RENDAS RESIDENCIAIS (2011=100)



## Programas de Arrendamento Acessível

Pode dizer-se que, até agora, os programas de arrendamento acessível promovidos pela Secretaria de Estado da Habitação e pela Câmara Municipal de Lisboa se encontram ainda numa fase embrionária. Os contratos assinados no âmbito do PAA (promovido pelo Governo) são ainda em número muito reduzido, e só agora foram anunciados os primeiros seguros desenhados para este programa. Resta saber ainda se estes vão ser uma ajuda ou mais uma barreira para o aumento do sucesso deste programa.

Quanto ao programa da Câmara, está em curso a reabilitação de vários edifícios da Segurança Social, de forma a que sejam nele integrados. No entanto, os valores de adjudicação das obras anunciados no local colocam alguma dúvida sobre a sustentabilidade deste programa.

Ainda sem resultados dos anteriores programas, mais um se anuncia. No programa “Renda Segura” a Câmara de Lisboa tenciona arrendar imóveis a particulares por prazos que possibilitam a isenção parcial de impostos e sub arrendá-los no âmbito do programa de arrendamento acessível. Este programa visa ultrapassar a desconfiança dos proprietários em relação ao alongamento da duração dos contratos. Na verdade, de acordo com os números recentemente divulgados, apenas 10% dos contratos assinados em 2018 foram por períodos superiores a 2 anos, beneficiando assim da redução da taxa de tributação autónoma em IRS.

|        | Contratos registados em 2019 |                    |                      |
|--------|------------------------------|--------------------|----------------------|
| 89,80% | 220 016                      | <2 anos            | Sem benefício fiscal |
| 8,30%  | 20 302                       | >2 anos <5 anos    |                      |
| 1,30%  | 3 195                        | >5 anos < 10 anos  |                      |
| 0,40%  | 955                          | >10 anos < 20 anos |                      |
| 0,20%  | 604                          | > 20 anos          |                      |
| 10,2%  | 25 056                       |                    | Com benefício fiscal |
| Total  | 245 072                      |                    |                      |

## Propostas de alteração aos regimes ARI/Golden Visa e RNH - Residentes Não Habituais

Foi aprovada a proposta do Partido Socialista que restringe a aplicação dos benefícios fiscais aos Municípios do interior e das Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores aos investimentos previstos nas alíneas iii) e iv), da alínea d) do nº1 do artigo 3º, da Lei 23/2007 (investimentos imobiliários para concessão do “Golden Visa”). Esta alteração restringe-se aos futuros pedidos de concessão.

No que toca aos RNH, foi também aprovada a eliminação da isenção total de tributação dos rendimentos de pensões obtidos no estrangeiro por residentes não habituais, passando a exigir-se a aplicação de uma taxa de 10%, sem prejuízo de opção pelo englobamento e da eliminação da dupla tributação internacional. Aplicam-se as disposições da anterior

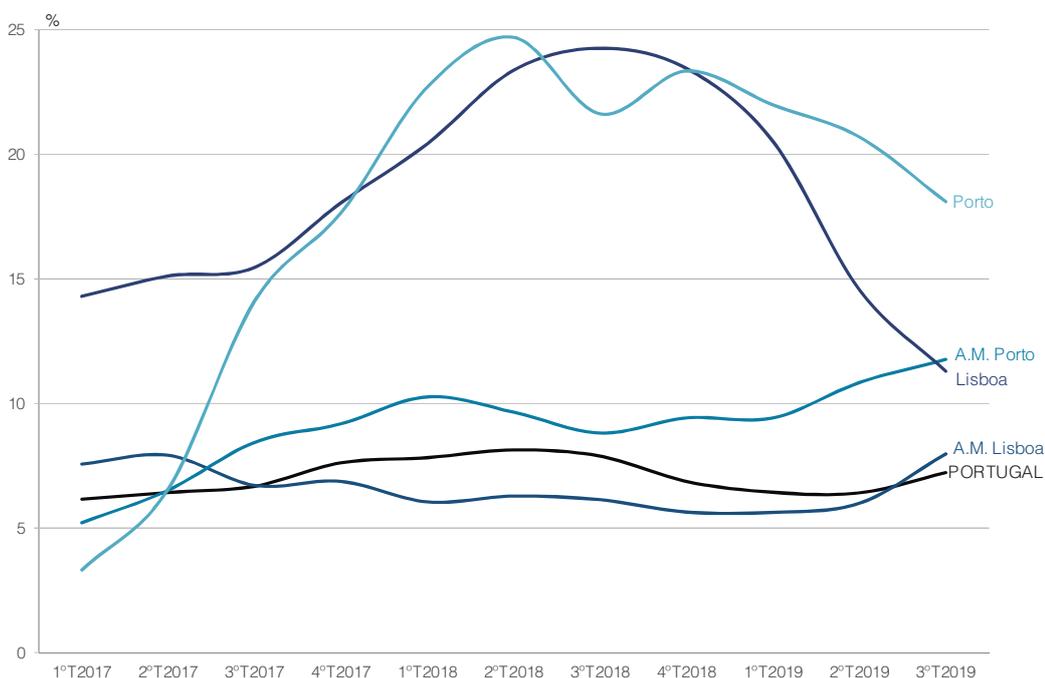
redacção da Lei , relativamente aos sujeitos passivos que, à data de entrada em vigor da presente lei já se encontrem inscritos como residentes não habituais no registo de contribuintes da Autoridade Tributária e Aduaneira ou cujo pedido de inscrição já tenha sido submetido e esteja pendente para análise, bem como aos sujeitos passivos que, à data de entrada em vigor da presente lei, sejam considerados residentes para efeitos fiscais e que solicitem a respetiva inscrição como residente não habitual até 31 de março de 2020 ou 2021, por reunirem as respetivas condições em 2019 ou 2020, respetivamente. Recorde-se que têm sido os pensionistas os maiores utilizadores deste programa que abrangerá um total próximo de 30.000 pessoas.

### Estatística de Preços locais - INE

A estatística de Preços locais publicada em 29 de Janeiro pelo INE mostra bem como existe não uma mas vários mercados imobiliários no país.

No caso de Lisboa o ritmo de crescimento no período 2017 a 2019 foi sempre superior ao verificado na AML, enquanto o nível de subida dos preços no Porto só se tornou superior ao da AMP a partir do 2º trimestre de 2017. Verificou-se entretanto um abrandamento do crescimento dos preços nos dois municípios – em Lisboa desde o 4º trimestre de 2018 e no Porto desde o 1º trimestre de 2019 – enquanto se registou uma aceleração do crescimento dos preços nas duas áreas metropolitanas desde o 2º trimestre de 2019.

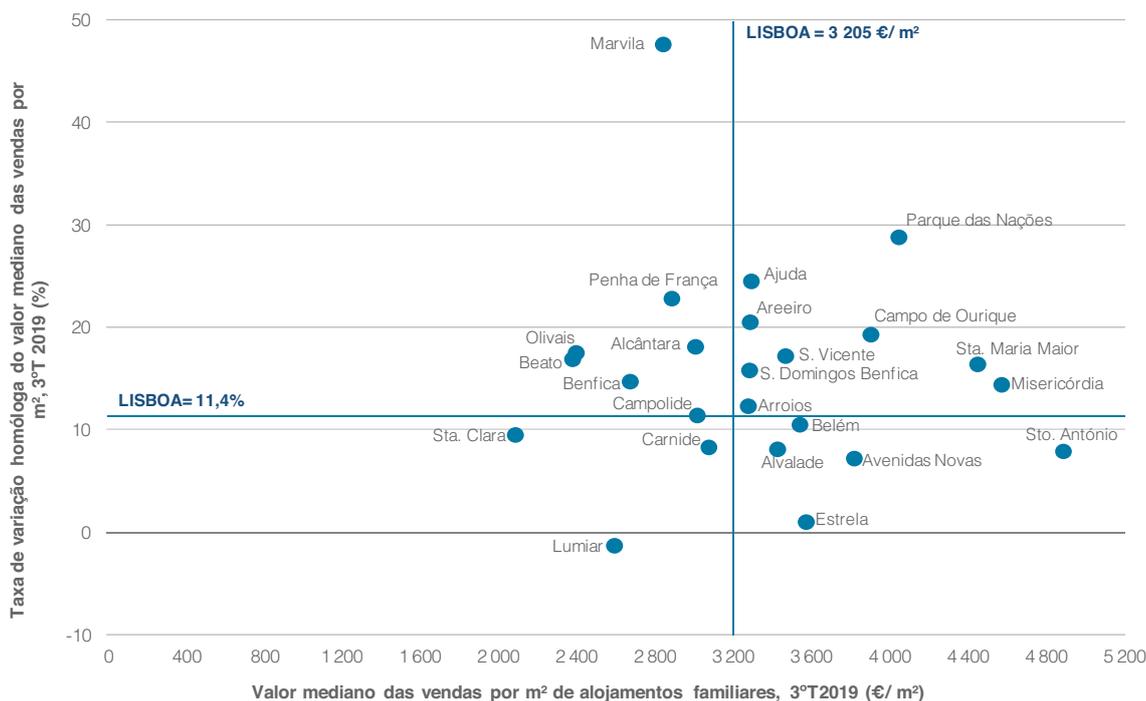
#### Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares, Portugal, áreas metropolitanas, Lisboa e Porto. 1ºT2017 a 3ºT2019



Descendo ao nível da freguesia, em Lisboa continuamos a ter um maior dinamismo em freguesias que iniciaram mais tarde a recuperação de preços o que tem motivado uma cada vez maior concentração dos pontos no gráfico abaixo. Saliente-se um comportamento “anormal” na variação de preços na freguesia do Parque das Nações que desde 2017 vinha sistematicamente apresentando variações inferiores à maior parte de Lisboa.

O Programa de Vistos Gold atraiu, desde o seu início, ou seja, desde 2012, 4,5 mil milhões de euros de investimento para o imobiliário nacional. Embora não seja a maior parte do investimento internacional em imobiliário (que deverá ter atingido 5,4 mil milhões só em 2019) a alteração radical do programa pode minar a confiança dos investidores já que cumula um ano em que foram introduzidas alterações à lei do arrendamento e de regulamentação e tributação da exploração de Alojamento Local, alterações todas em desfavor dos proprietários.

### Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup>, Lisboa e freguesias, 3ºT 2019



### RE/MAX Siimgroup no Top 10 da Europa

Decorreu, nos passados dias 16 e 17 de Janeiro, na herdade dos Salgados, o Broker Summit, organizado pela RE/MAX Portugal. Nestes dias, todos os responsáveis de agência rumam ao mesmo local do país com o objectivo de se reunirem com a marca mãe.

Foram apresentados resultados relativos ao ano anterior, objetivos para o decorrente e atribuídos prémios aos brokers e agências que se destacaram.



A agência RE/MAX Siimgroup Lumiar em 2019 ocupou o sexto lugar em Volume de Negócios, entre todas as RE/MAX da Europa. A nível Nacional, o Siimgroup ficou em 4º lugar em Volume de Negócios e em 5º lugar em número de transações. Os Brokers Siimgroup foram distinguidos em diversas categorias, nomeadamente na de Clube Brokers do ano e um reconhecimento muito especial de “Pioneiros” da Marca RE/MAX em Portugal Assunção Ravara, Isabel Ravara, Paulo Caiado e Pedro Pote.

Esta última distinção é de extrema importância pois reconhece a audácia destes quatro elementos se terem aventurado no Mercado Imobiliário há 20 anos, época em que tudo estava por explorar, a resiliência em se manter num mercado em constante mudança, com altos e baixos, e a experiência adquirida nas últimas duas décadas, fatores preponderantes para o sucesso do Grupo nos dias de hoje.

O Siimgroup aplica todos os ensinamentos que foi adquirindo ao longo dos anos de forma a acrescentar o maior valor possível aos seus Consultores e prestar um serviço com o máximo profissionalismo aos seus Clientes.

### Números RE/MAX 2019

|                                |          |              |
|--------------------------------|----------|--------------|
| Valor das Transacções de Venda | 5,2 MM € | +19% vs 2018 |
| Nº de Imóveis                  | 29,019   | +13% vs 2018 |
| Nº de Agências                 | 340      |              |
| Nº de Agentes                  | 8.000    |              |