



# infosiiimgroup

[www.siiimgroup.pt](http://www.siiimgroup.pt)

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Fevereiro 2021



Lisboa | Linha de Cascais | Ribatejo | Master Minas Gerais, Brasil



## Venda de casas em 2020 terá caído cerca de 8%, Lisboa mais afectada

Embora o relatório final do INE relativamente às vendas do ano de 2020 de habitações esteja previsto apenas para 23 de Março, as previsões apontam neste momento para uma queda entre os 5 e os 10%, face aos quase 174.000 imóveis de habitação vendidos em 2019. Note-se que, em 2019, o 4º trimestre foi absolutamente excepcional, com um máximo trimestral de 49.232 fogos vendidos, muito acima do que tem sido a média trimestral dos últimos anos (+/- 45.000) pelo que essa queda acaba por reflectir tão somente um 2º trimestre muito condicionado pela pandemia.

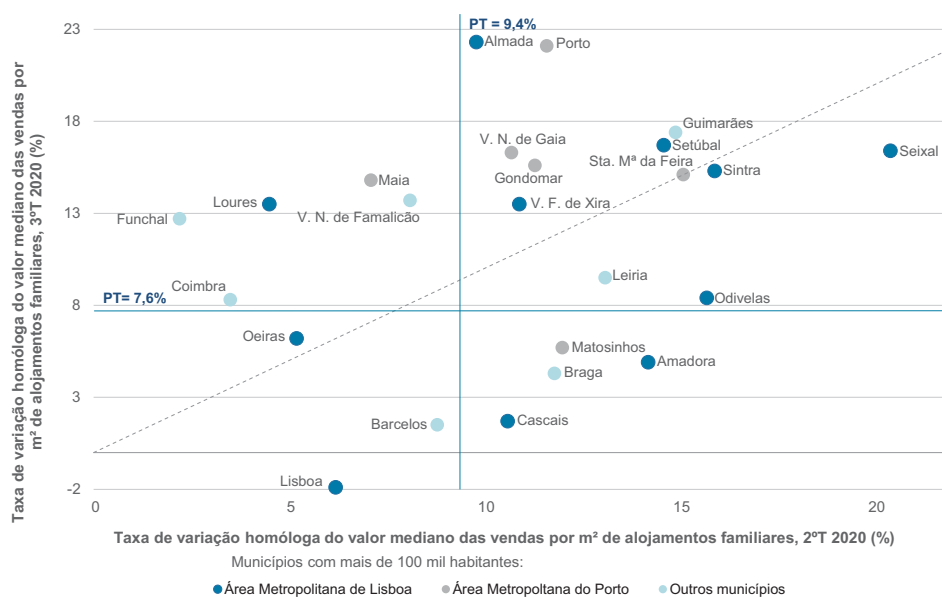
Já para Lisboa e Porto prevêem-se neste momento variações mais acentuadas, com quedas de vendas em Lisboa perto dos 20%, um efeito provável de uma menor presença de compradores estrangeiros.

≈ **20%**

queda de vendas em Lisboa

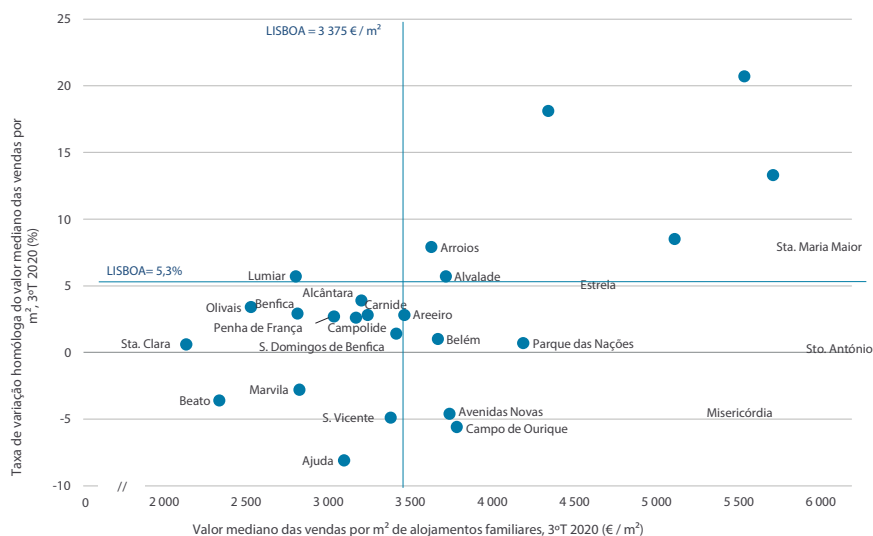
## Relatório do INE - 3º trimestre de 2020 valores publicados em 2/2/2021

No 3º trimestre de 2020, Lisboa foi o único dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes com contração do valor médio das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (-1,8%).



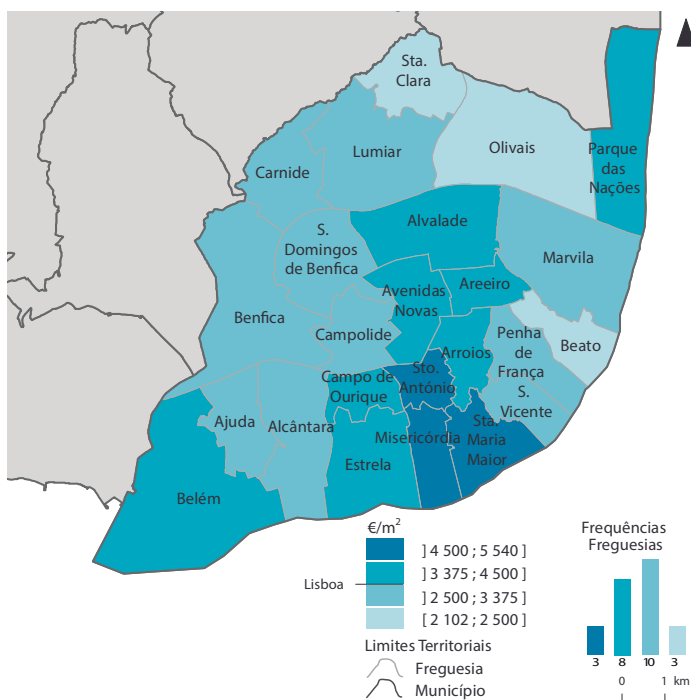


**Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup>, Lisboa e freguesias, 3ºT 2020**

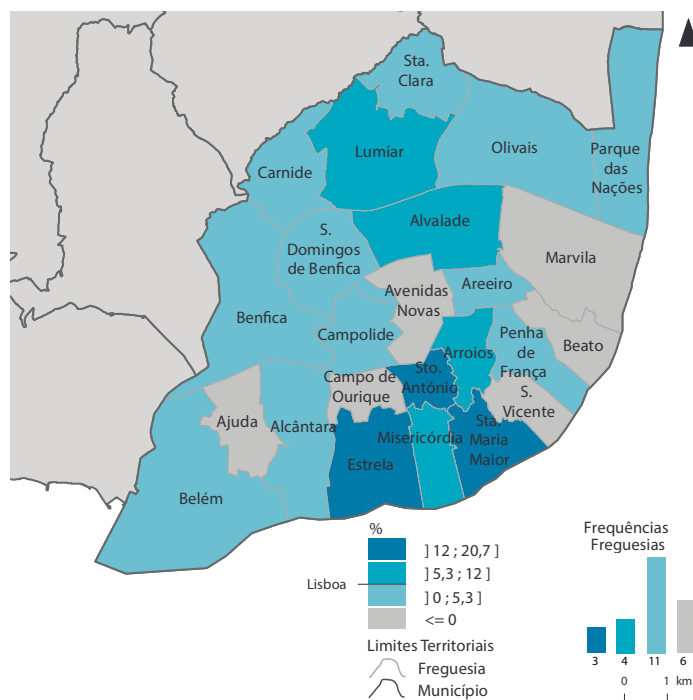


## A geografia alterou-se:

**Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup>, Lisboa e freguesias, 3ºT 2020**



**Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup>, Lisboa e freguesias, 3ºT 2020**





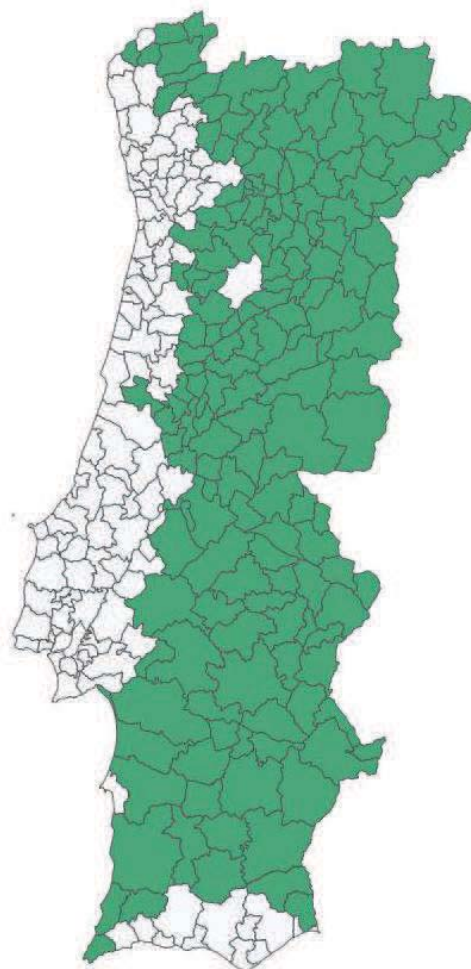
## Alteração ao regime ARI/ GoldenVisa

Com a aprovação do **Decreto-Lei n.º 14/2021** nomeadamente a alteração artº 3º, 4, concretizam-se as alterações previstas neste regime. Segundo o texto da Lei:

“4 - Os imóveis adquiridos nos termos previstos nas subalíneas iii) e iv) da alínea d) do n.º 1 que se destinem a habitação, apenas permitem o acesso ao presente regime caso se situem nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira ou nos territórios do interior, identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho.”

3 pontos importantes:

- (i)** As alterações entram em vigor apenas em 1.1.2022, ou seja, 6 meses mais tarde que o anunciado;
- (ii)** As alterações só se aplicam aos imóveis habitacionais.
- (iii)** Os plafons mantêm-se inalterados tal como era anunciado, portanto o investimento mínimo mantêm-se nos 500.000€.



## Governo aprova Estratégia de Longo Prazo para Renovação de Edifícios

No âmbito do Pacote Energia Limpa, **o Governo aprovou**, através da Resolução do Conselho de Ministros 8-A/2021, de 3 de fevereiro, a **Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios (ELPRE), que visa, até 2050, apoiar a renovação de edifícios** residenciais e não residenciais, públicos e privados, **para converter em imobiliário descarbonizado e de elevada eficiência energética.**

Recorde-se que, neste âmbito, já se encontra em vigor o Programa “Edifícios mais Sustentáveis” iniciado em Setembro de 2020 e que encerrou em Dezembro a sua primeira fase com 4.234 candidaturas a esgotarem os 4,5 milhões de euros previstos. As candidaturas serão reabertas no início de março de 2021.



## Eixo Central de Lisboa com vários Projectos em fase de Lançamento: 600 fogos novos no mercado

**3 grandes projectos avançam na zona entre o Campo Pequeno e 2ª circular:**

### **Empreendimento Lumino** -

Projecto que engloba habitação (4 edifícios na 1ª fase - 97 fracções, +4 numa 2ª fase) e um edifício de Residência para estudantes, com previsão de 360 unidades.



### **Projecto na zona dos antigos terrenos do Estádio de Alvalade**

Projecto misto de habitação e serviços, engloba cerca de 200 apartamentos e 5 edifícios de escritórios. Em simultâneo no terreno onde antes estava a central de camionagem irá nascer um edifício gêmeo da sede da NOS





### **Projecto dos terrenos da feira Popular** - Projecto misto de habitação e Serviços

Foi aprovado em sessão extraordinária da Câmara Municipal de Lisboa de 18 de Fevereiro:

“Aprovar a emissão de informação prévia favorável, condicionada, quanto à viabilidade de realizar uma obra de construção no Lote B2, resultante do Alvará de Loteamento de Iniciativa Municipal n. O 2018/04, constante do Processo n. O e-EDI/2020/333 . De acordo com a apresentação feita pela autarquia em 2018, o projeto teria 700 habitações de renda acessível (em edifícios adquiridos à Segurança Social na Avenida da República e nos terrenos junto à avenida das Forças Armadas - um edifício já em construção) e 279 habitações de renda livre, que seriam construídas na Parcela B. Nota ainda para a construção da nova sede da Fidelidade em terreno já terraplanado junto à Estação de comboios de Entrecampos





## Mercado de Investimento continua muito dinâmico, Portugal no radar dos investidores

O **fundo de investimento britânico River Crown vendeu a sua participação de 99%** (comprada há 15 meses por cerca de € 100M e **com uma rentabilidade de 20%**) no fundo imobiliário fechado Maxirent, que engloba 17 ativos em Portugal, a um fundo listado em Singapura (fonte: Property EU). **A carteira vendida engloba ainda ativos em Lisboa, Cascais, Sintra, Albufeira e Setúbal.**

O **BPI concretizou em Janeiro a venda de uma carteira de *Non Performance Loans* (NPL) com um valor bruto total de cerca de 300 milhões de euros**, correspondentes a cerca de 30.000 contratos de créditos a fundos geridos pela LX Investment Partners SARL.

A **Sonangol**, através da sua subsidiária Puaça, **vendeu** à britânica Signal Capital Partners um edifício na Avenida da República, junto ao Saldanha, **por cerca de 30 milhões de euros**, (fonte: Worx). **O edifício, nos números 5 a 7 da Avenida da República**, no eixo central de Lisboa, e com a construção interrompida há vários anos, tem cerca de **14.500 m2 de área bruta de construção** acima do solo e tinha sido colocado à venda com urgência em 2019.

O fundo de investimento americano **HIG Capital concluiu a compra de três edifícios residenciais no centro de Lisboa**. As primeiras aquisições do HIG Capital em Portugal remontam a 2015, quando investiu mais de 110 milhões de euros na compra de 77 ativos imobiliários e 114 empréstimos garantidos à Finangeste.

A **Smart Studios tem três projetos de co-living em preparação em Lisboa**. Estão em causa uma **residência com 630 unidades na Alta de Lisboa**, em processo de licenciamento há dois anos; **270 apartamentos no Areeiro**, e ainda um novo projeto junto ao Polo 2 da **Universidade de Lisboa, com 290 unidades**

River Crown vende participação de

# 99%

com rentabilidade de

# +20%

Sonangol vende nr. 5 a 7 da

## Avenida da República

HIG Capital conclui compra

# 3 edifícios residenciais

Smart Studios com

# 3 projectos

de co-living