



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](http://www.siimgroup.pt)

# infos

JUNH02019



## Resultados SIR vs SIR RU

A oferta diminuiu, em relação ao período homólogo do ano de 2018, quer na AML como na cidade de Lisboa. Curiosamente tal aconteceu principalmente nos imóveis novos, o que pode significar que os novos lançamentos não estão a chegar ao mercado no ritmo antecipado.

As vendas de imóveis novos representaram menos de metade de há um ano: apenas 3% da amostra (vs 7% há um ano).

Os valores por m2 nos imóveis usados mostram tendência de estabilidade ou mesmo de pequena quebra pela primeira vez nos últimos 5 anos, o que pode significar que estamos a entrar num novo ciclo de mercado. Numa perspectiva a mais longo prazo, olhando para o comportamento dos preços médios nesta Base de Dados, podemos verificar três ciclos bem distintos:

AML	€/ m2	Varição
2007/2008	1600	
2010-2013(H1)	de 1600 para 1100	(-31%)
2103/2018	de 1100 para 1800	(+63%)

### Lisboa

2007/2010	2000	
2010-2013(H1)	de 2000 para 1500	(-25%)
2103/2018	de 1500 para 3500	(+133%)

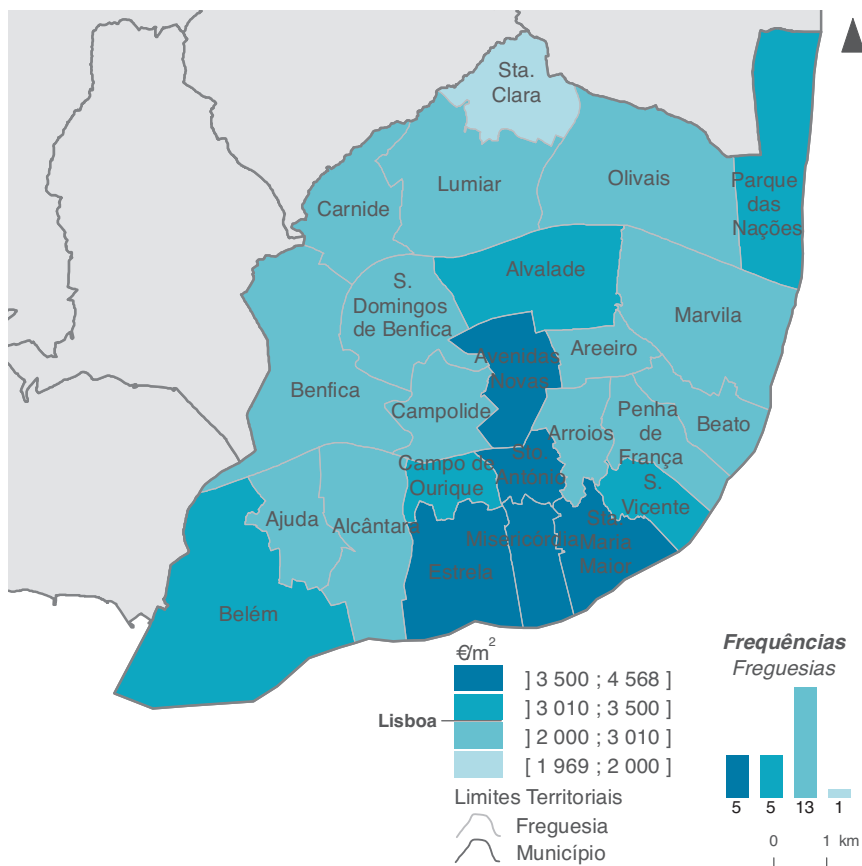
Comparando a variação na AML e no concelho de Lisboa esta permite-nos aferir o efeito que os compradores estrangeiros e o investimento em alojamentos turísticos tiveram no mercado como um todo.

### Lisboa na rota das grandes cidades Europeias?

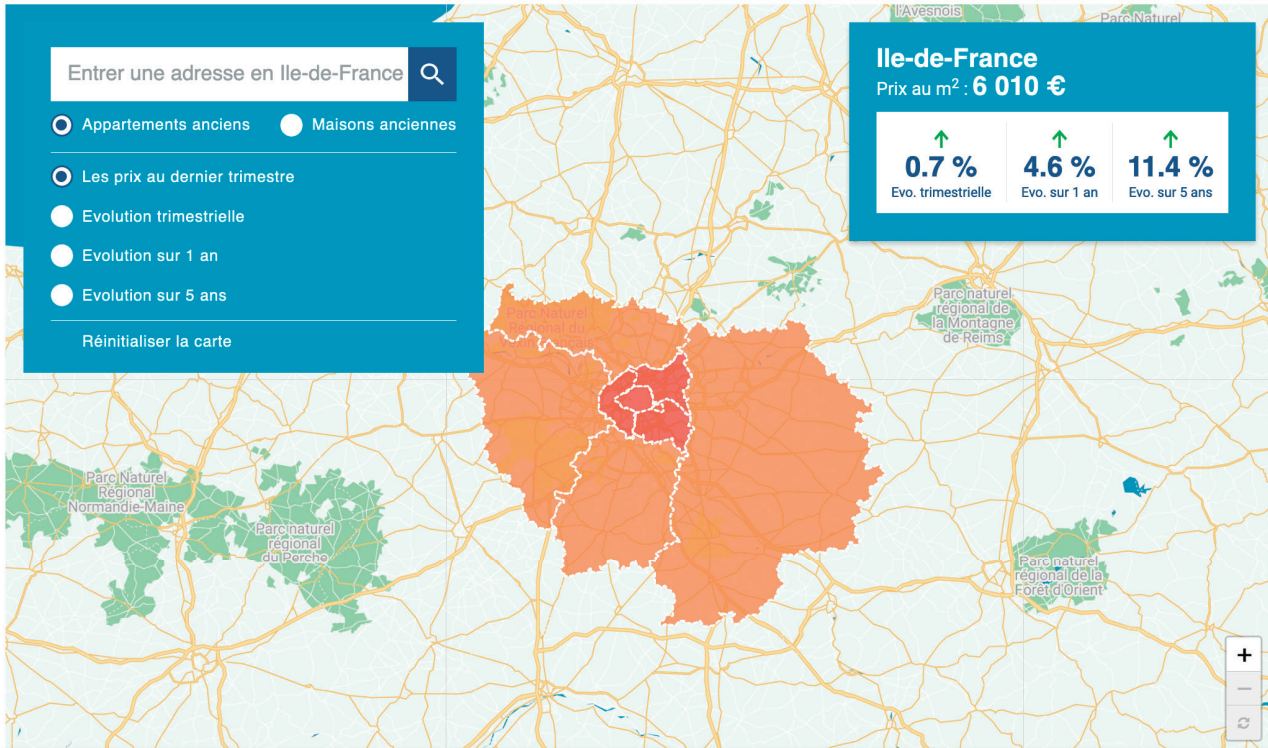
Após a presença do Siimgroup no SIIP é um momento oportuno para comparar as medianas dos preços em Lisboa com Paris e algumas outras cidades de França ( Lyon/ Bordéus). Depois de no último Infosiiimgroup (Maio) termos mostrado os preços em Lisboa por freguesia divulgamos agora mapas idênticos para aquelas cidades.

Podemos, assim, verificar que Lisboa, depois de um ciclo de crescimento de 5 anos, apresenta valores semelhantes a Lyon, um pouco abaixo de Bordéus e com valores de cerca de 1/3 dos valores praticados em Paris.

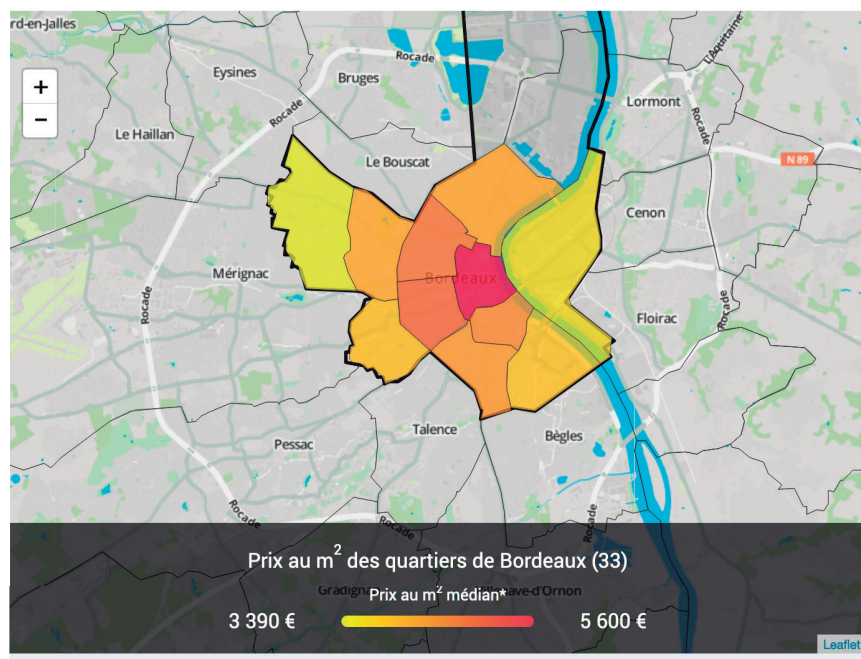
### Lisboa



### Paris



### Bordéus



### Lyon

Prix au m<sup>2</sup>  
**Lyon (69)**

pour les maisons et les appartements anciens



1 199 ventes



Prix haut €  
**4 850€ / m<sup>2</sup>**

Prix médian €  
**4 020€ / m<sup>2</sup>**

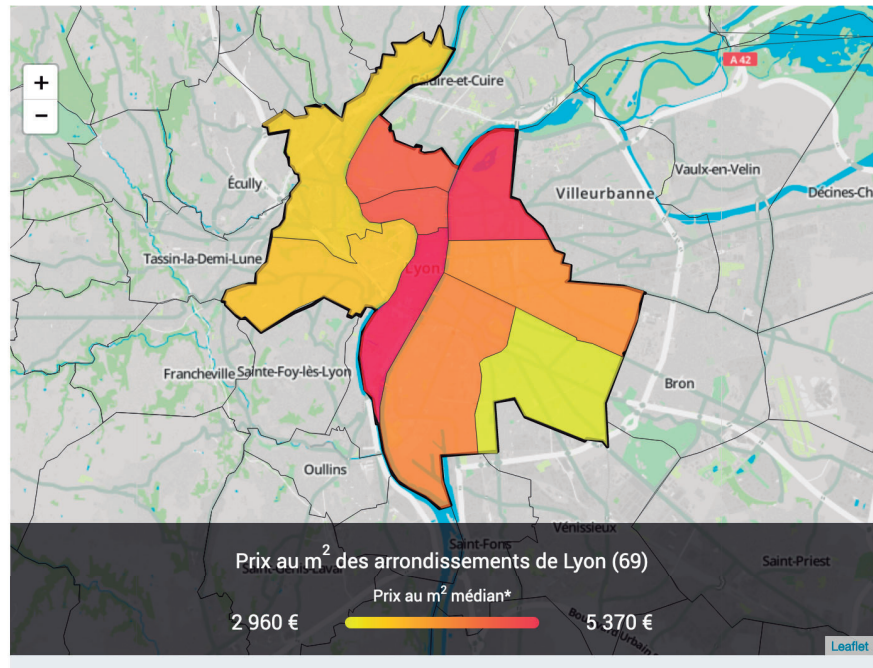
Prix bas €  
**3 310€ / m<sup>2</sup>**

Période d'observation :  
**de Octobre 2018 à Décembre 2018**

Choisir une autre période ▼

[Consulter les dernières ventes](#)

[Faire estimer mon bien immobilier](#)



Uma comparação com outras cidades médias europeias proporciona uma visão de equilíbrio com os preços praticados em Lisboa, mas forte desfasamento face ao nível médio dos rendimentos.

	Lisboa	Barcelona	Berlin	Paris	Londres
€/ m2 - Centro	4.165 €	4.654 €	5.642 €	10.681 €	14.736 €
€/ m2 - Fora do Centro	2.222 €	3.089 €	3.897 €	7.906 €	8.374 €
Yield - Centro	4,84%	4,36%	3,43%	2,60%	2,92%
Yields - Fora do Centro	5,95%	4,82%	3,61%	2,48%	3,44%
Salário Líquido de Impostos	902 €	1.438 €	2.231 €	2.307 €	2.583 €
Price to income	17,71€	13,31€	11 €	20,36€	22,41€

## Lei para Programa de Arrendamento Acessível lançados em Maio

### **Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio**

Cria o Programa de Arrendamento Acessível.

A candidatura a alojamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível é registada mediante a prestação das informações e a apresentação dos elementos instrutórios a definir na portaria prevista no n.º 1 do artigo 12.º

### **Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio**

Estabelece o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Compreendendo as seguintes modalidades, consoante as garantias abrangidas:

- a) «Falta de pagamento de renda», no que respeita à garantia prevista na alínea a) do artigo anterior;
- b) «Quebra involuntária de rendimentos», no que respeita à garantia prevista na alínea b) do artigo anterior;
- c) «Danos no locado», no que respeita à garantia prevista na alínea c) artigo anterior.

## Associação de moradores pondera interpor ação judicial contra o Projecto Portugália Plaza

A Associação Vizinhos em Lisboa poderá avançar com uma ação judicial contra o projeto de requalificação do quarteirão da Portugália, que prevê a construção de um edifício com 60 metros e 16 andares.

A Associação Vizinhos em Lisboa defendeu que o futuro empreendimento porá “em causa o ambiente e a qualidade de vidas das pessoas”, reforçando que os moradores estão a avaliar a “possibilidade de avançar com uma providência cautelar que questione a legitimidade e a legalidade do projeto”.

Esta associação agrega os coletivos Vizinhos do Areeiro, Penha de França, Alvalade, Avenidas Novas e Arroios.

# RESIDENCIAL

## RELATÓRIO



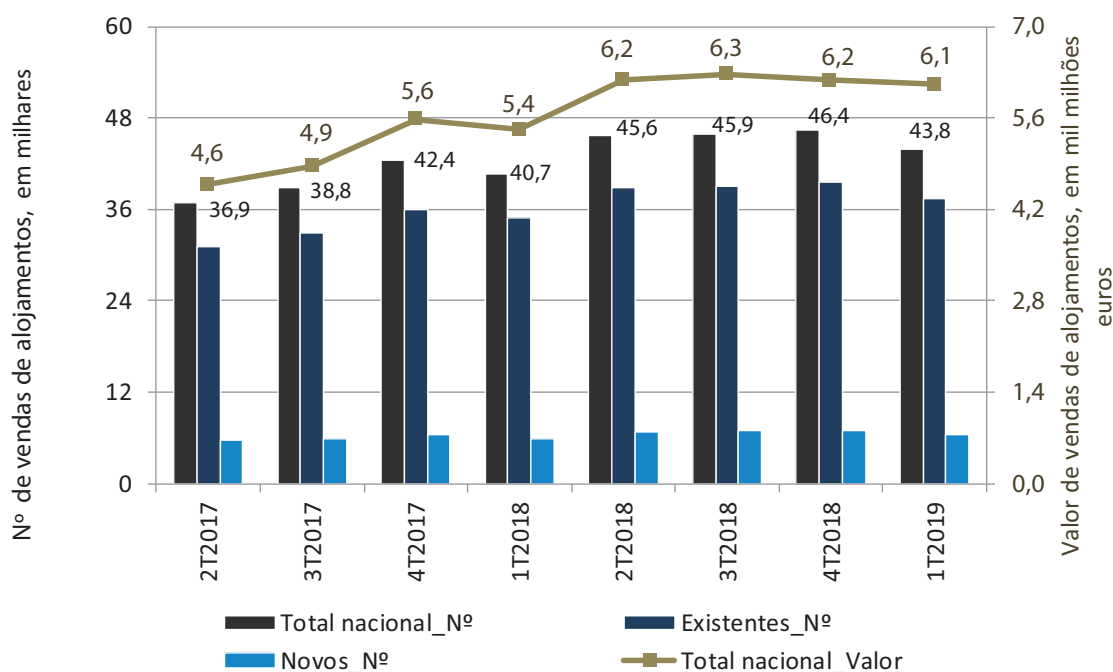
### Preços de Habitação confirmam abrandamento mas nº de transacções mantem-se num nível elevado na AML

Depois de no último trimestre de 2018 ter-se assistido na AML a um abrandamento significativo das transacções (considerando a sazonalidade) o 1º trimestre veio a revelar-se mais forte que o previsto, tendo mesmo representado uma subida em termos de valor total face ao trimestre anterior.

Já no que toca ao total de vendas em Portugal, no 1º trimestre de 2019, foram transacionadas 43 826 habitações, mais 7,6% face ao mesmo período de 2018. Este foi o terceiro trimestre consecutivo em que se observou uma desaceleração no número de vendas de habitações, sendo aquele que registou a mais baixa taxa de variação homóloga dos últimos 4 anos

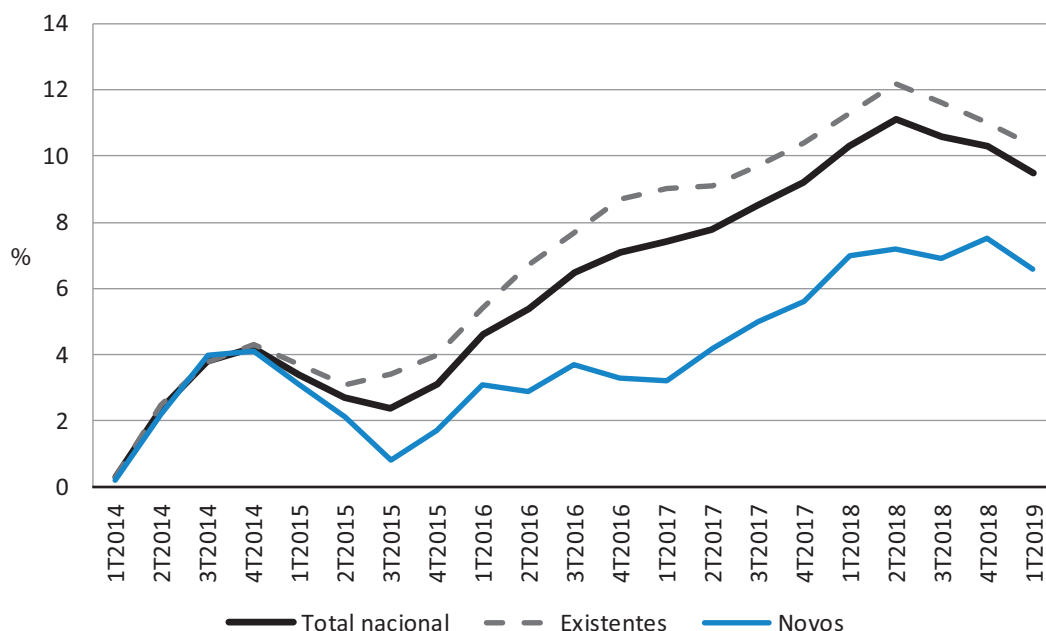
Relativamente ao índice de preços no 1º trimestre de 2019, o IPHab cresceu 9,2% face a idêntico período do ano anterior, resultado inferior em 0,1 p.p. ao observado no trimestre precedente.

#### Indicador do número e do valor de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2T2017 - 1T2019





### Variação média do IPHab, 1T2014 - 1T2019



### Imobiliário “Out of The Box” – com Gonçalo Nascimento Rodrigues

No dia 27 de Junho, a RE/MAX Siimgroup organizará uma palestra para profissionais do imobiliário com Gonçalo Nascimento Rodrigues sobre os ciclos do mercado imobiliário em Portugal, será feita uma breve análise aos últimos 25 anos de imobiliário em Portugal. “De onde viemos? Portugal viveu um período de bolha imobiliária? Onde estamos, como aqui chegamos e para onde vamos? Que riscos corremos e quais as principais mudanças no nosso mercado? Lembrar o passado para compreendermos o presente e podermos antecipar o futuro.”

Gonçalo é consultor em Finanças Imobiliárias desde 1998, iniciou a sua actividade na empresa Essentia (ex-RDPE) como consultor financeiro. Passou pela E&Y como consultor em Corporate Finance e pela Colliers Internacional onde desenvolveu funções de Head of Corporate Services. É perito avaliador de imóveis desde 2009 com inscrição na CMVM e membro da ANAI -Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários. Profissional liberal desde 2007, desenvolve actualmente a sua actividade no mercado imobiliário nacional como consultor e assessor financeiro especializado em activos imobiliários. Adicionalmente, ministra diversas acções de formação em investimentos imobiliários, fundamentalmente junto do sector da mediação imobiliária.

### O Banco de Portugal lançou alguns alertas no seu Relatório de Estabilidade Financeira - junho de 2019

"A reavaliação dos prémios de risco a nível internacional pode ter efeitos adversos ao nível da estabilidade financeira, na medida em que afete, de forma abrupta, a procura externa dirigida à economia portuguesa, quer a exportação de serviços de turismo, quer o investimento direto em ativos imobiliários. De facto, a atuação dos não residentes tem dado um contributo importante para o elevado dinamismo do mercado imobiliário português, que desde a segunda metade de 2017 tem revelado alguns sinais de sobrevalorização no segmento residencial.

Os bancos portugueses continuam materialmente expostos aos desenvolvimentos no mercado imobiliário, tendo beneficiado da sua dinâmica recente. Refira-se, porém, que, ao contrário do observado em outros países europeus, a valorização dos ativos imobiliários em Portugal tem coexistido com uma contínua redução do stock de crédito a particulares para aquisição de habitação."

De facto, embora os níveis de crédito concedido continuem altos em relação ao passado recente, e os valores atinjam mensalmente novos máximos, a taxa de variação homóloga do valor /m<sup>2</sup> continua bastante abaixo da valorização dos activos subjacentes (7,9% vs 33%) e a política de juros baixos do BCE tem permitido um reembolso acelerado do crédito à habitação que se mantém próximo dos €93 MM.