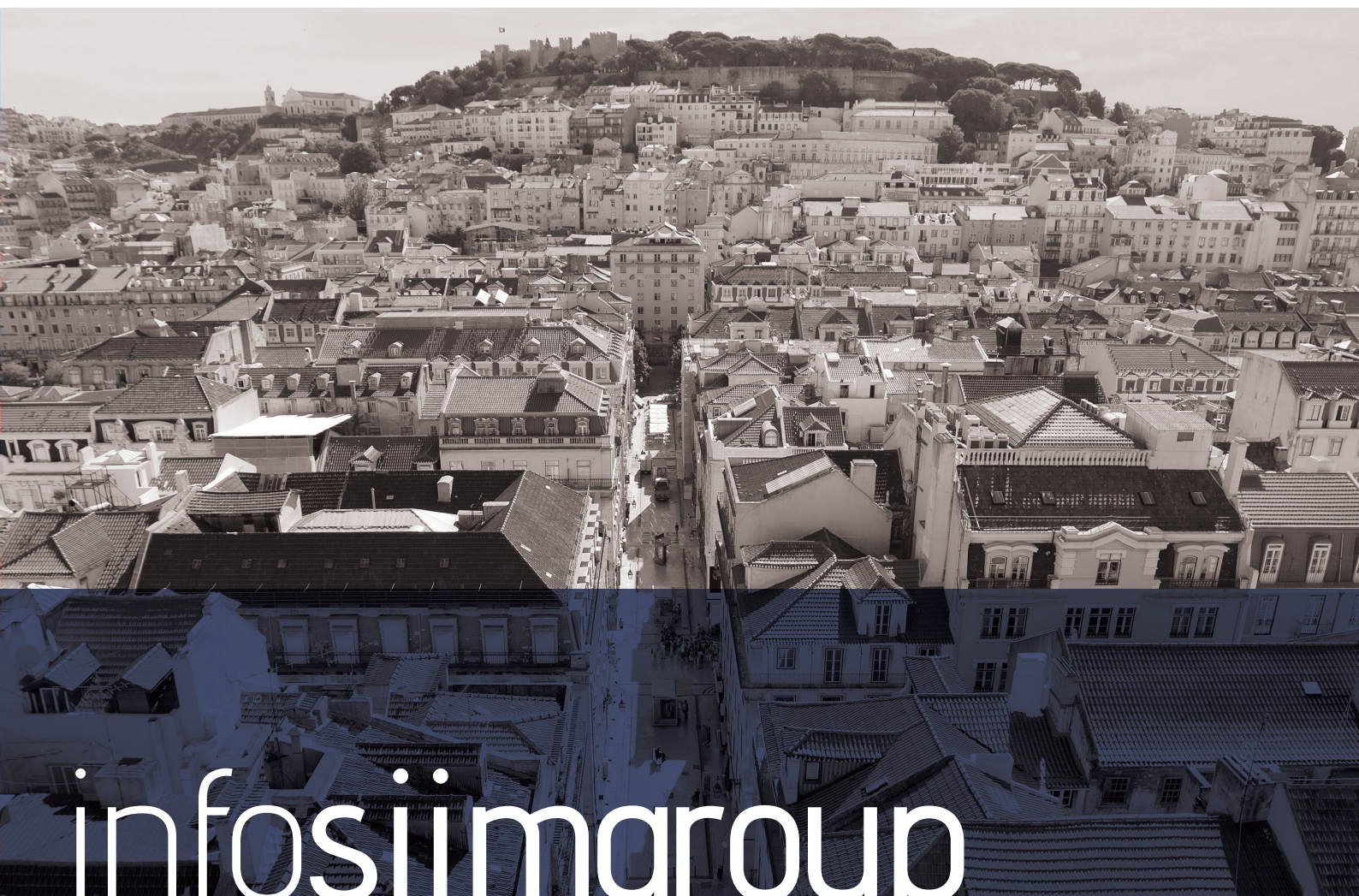




# infosiiimgroup

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

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Julho 2021



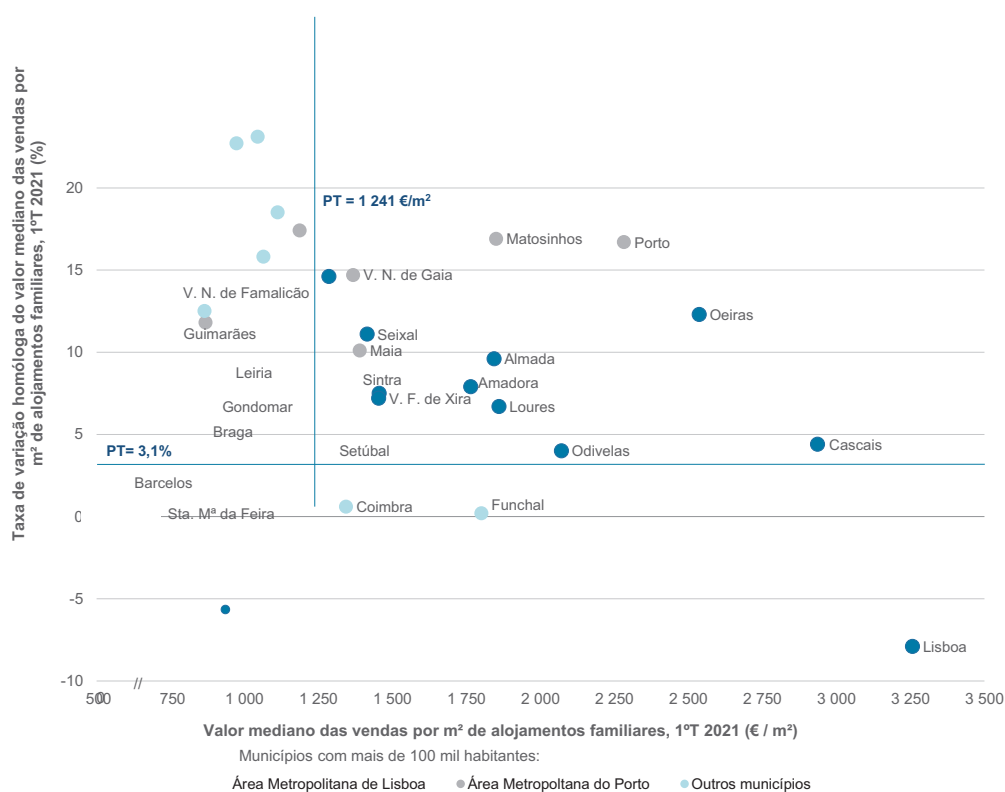
Lisboa | Linha de Cascais | Ribatejo | Master Minas Gerais, Brasil



## Quebra dos preços em Lisboa?

Saiu em destaque nas parangonas a notícia de que os preços na capital teriam quebrado 7,9% no último ano. Não sendo a sensação que os operadores sentem, quer no mercado de usados como dos imóveis novos, o que significa então esta quebra?

**Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 1ºT 2021**



Na verdade este indicador do INE (Estatísticas de Habitação ao nível local) não é nem pretende ser um índice de preços. É sim um indicador que apura a mediana do total das transacções (medido pelas escrituras, por isso com desfasamento temporal em relação ao momento do fecho do negócio) num determinado período. Dessa forma, por exemplo, se num trimestre houver mais escrituras de imóveis novos do que usados a mediana tenderá a subir e vice-versa.



De igual modo se os imóveis novos que se escriturarem nos próximos trimestres/ anos forem de grandes empreendimentos fora do centro histórico, a mediana poderá descer uma vez que poderão comparar com outros períodos em que os imóveis novos/ reabilitados se localizavam todos em zonas mais nobres.

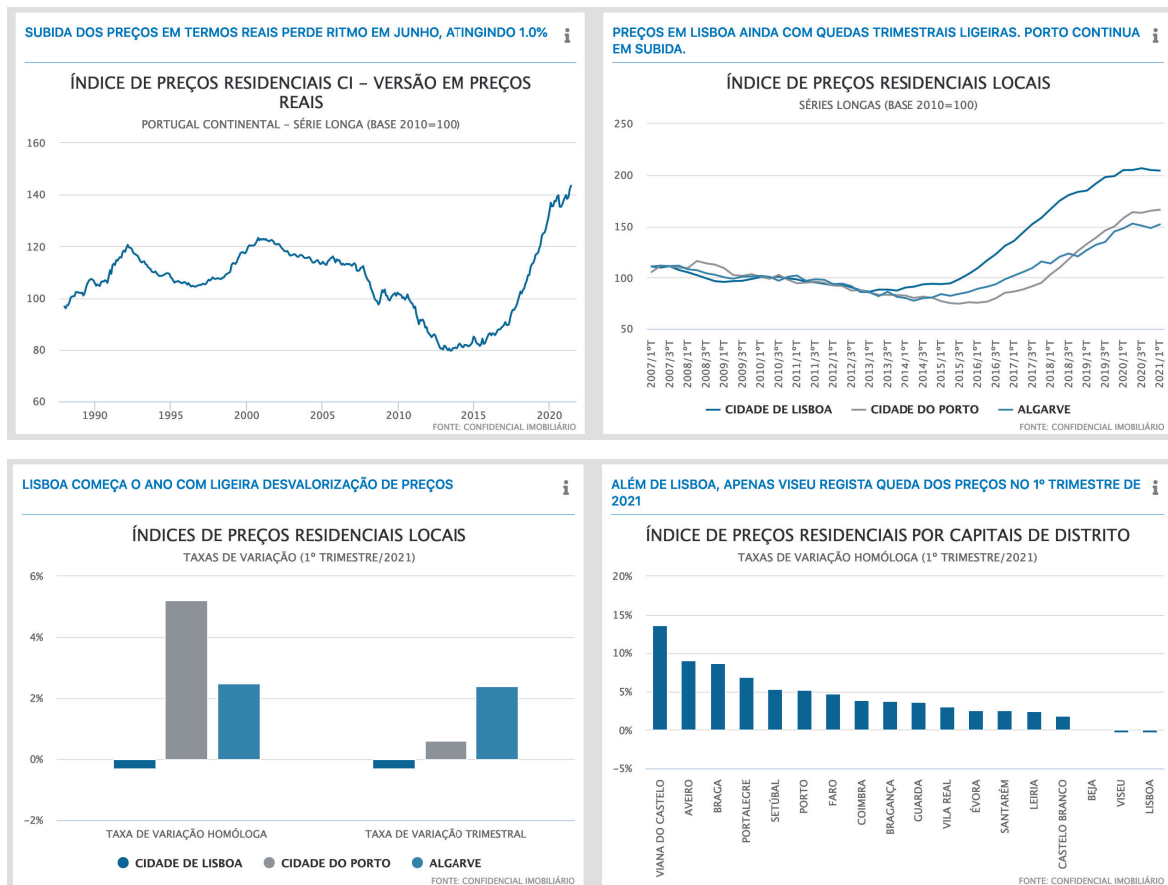
Eram, no entanto, em menor número, por isso tudo dependerá da ponderação de todas estas componentes que influenciam a mediana total.

Já no cálculo de um índice de preços tenta-se medir a variação de um imóvel com as mesmas características (localização, estado de uso, etc...) ao longo do tempo. O INE apenas divulga este índice para o mercado de Portugal no seu conjunto.

Este índice tem sempre estado positivo, mas claro que agrega realidades muito diferentes, embora destrinche entre imóveis novos e já existentes.

Já o Confidencial Imobiliário elabora índices a nível de algumas das principais cidades. O índice em Lisboa tem-se mantido relativamente estável entre 204 e 206 desde o 1º trimestre de 2020.

Resumindo, não há indicadores perfeitos embora uns possam ser mais desagregados e medir melhor determinada realidade (mas só essa). Todos devem ser lidos num espaço temporal mais alargado que “alisará” as variações das características das amostras de curto prazo.





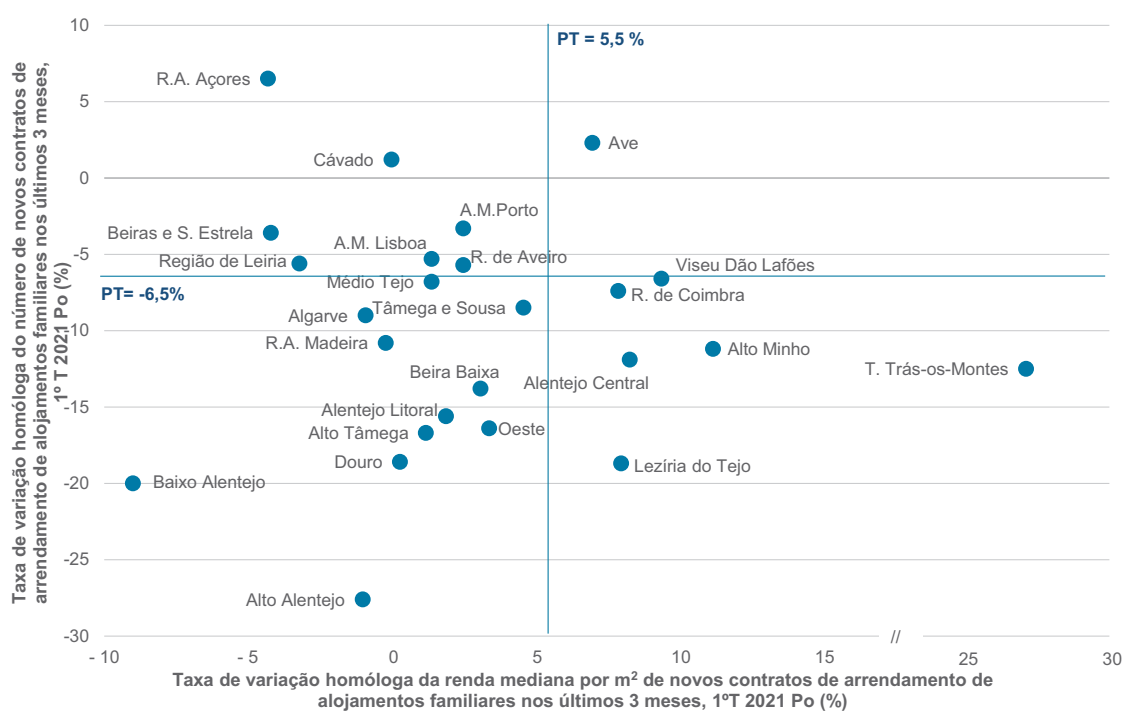
Os últimos dados do SIR , relativos ao 2º semestre projectam que na cidade de Lisboa houve um crescimento superior a 20% número de vendas face ao trimestre anterior e simultaneamente uma grande estabilidade de preços em imóveis comparáveis mas que as médias (ou medianas) gerais, por vezes, falseiam.

## Arrendamentos - INE

o INE iniciou a divulgação de resultados com periodicidade trimestral, considerando os novos contratos de arrendamento registados nos últimos 3 meses.

No 1º trimestre de 2021, o número de novos contratos de arrendamento no país foi menor que o registado no mesmo trimestre de 2020 (20 830 novos contratos). No 1º trimestre de 2021 a renda mediana aumentou em 17 das 25 sub-regiões NUTS III, com as regiões com maior número de contratos nomeadamente com a AML e a AMP a apresentarem aumentos entre os 0 e os 5%.

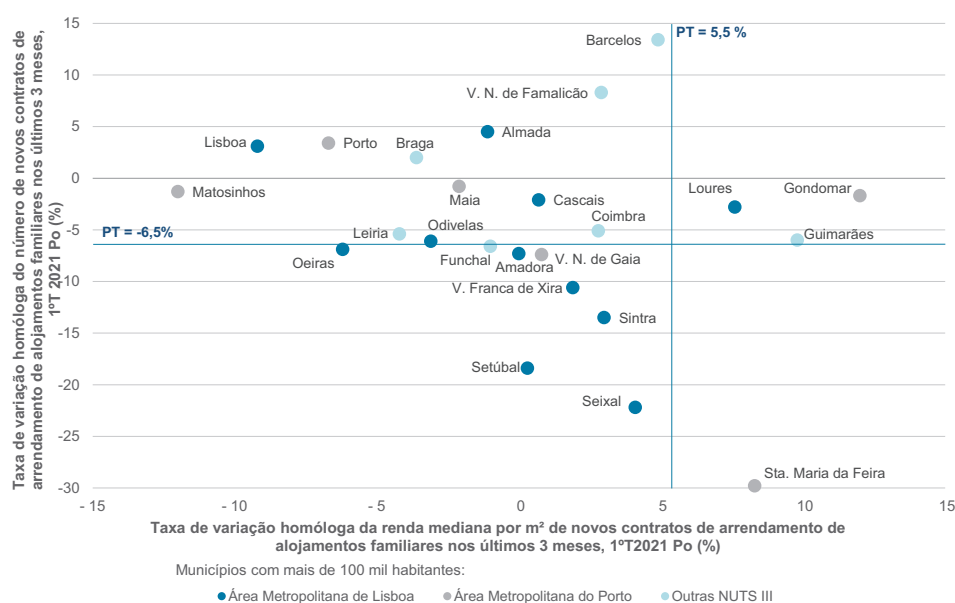
**Taxas de variação homóloga da renda mediana por m<sup>2</sup>, e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 1ºT 2021 Po**



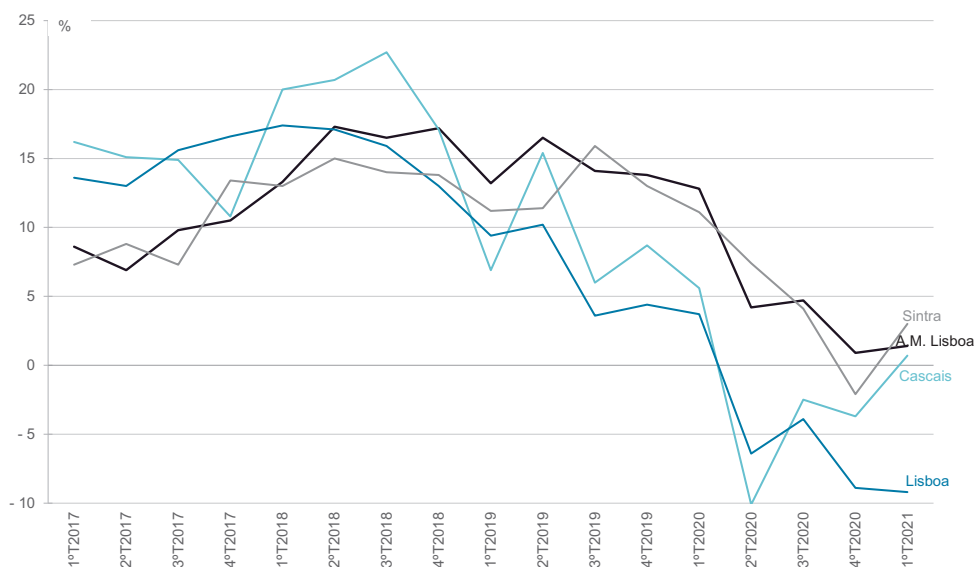


Já se a análise for feita em relação às cidades incluídas no estudo (> 100.000 habitantes), realce para a quebra de Lisboa (-10%) Porto, Oeiras e Odivelas, com os primeiros 3 a repetirem o comportamento já observado no 4º trimestre de 2020. Com as taxas de juro de mercado nos níveis actuais, quer no curto como a longo prazo, a tendência será para continuar a pressão para a queda das yields.

#### Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e Municípios com mais de 100 mil habitantes no 1ºT 2021 Po



#### Taxa de variação homóloga da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Área Metropolitana de Lisboa, Lisboa, Sintra e Cascais, 1ºT 2017 - 1ºT 2021 Po





## Câmara Municipal de Lisboa implementou alterações aos procedimentos urbanísticos que prometem acelerar em vários meses os processos de licenciamento

As declarações decorreram durante o novo ciclo de webinars “O Roteiro da Retoma”, promovido pela APPIL, tendo sido anunciadas novas medidas em matéria de urbanismo, como o reforço da alocação de engenheiros e arquitetos afetos à fiscalização dos processos de licenciamento urbanístico.

A autarquia quer apostar na maior responsabilização dos projetistas. A partir de agora, «os engenheiros que faziam a apreciação dos projetos de especialidades são mobilizados para a fiscalização», Por outro lado, cerca de 30 pessoas foram realocadas para a fase de saneamento das especialidades.

A câmara vai «confiar nas declarações do coordenador de projeto, que ganha nova centralidade neste sistema. Isso vai permitir de meses para um par de semanas a apreciação das especialidades.

A medida agora anunciada acontece em paralelo com o processo de simplificação do processo de licenciamento urbanístico, que inclui também a recém-lançada Plataforma Urbanismo Digital.

Relativamente à dinâmica do mercado, a Câmara avançou que os pedidos de licenciamento caíram no mês de março, face a igual mês do ano passado, devido à pandemia da Covid-19, mas o mês de abril já registou um valor muito semelhante ao do período homólogo.





## Mercado de escritórios dinâmico

### **Jamestown compra quarteirão do Entrepasto por €98M**

A Jamestown, empresa global de investimento e gestão imobiliária, acaba de anunciar a aquisição por 98 milhões de euros do edifício de escritórios JQOne, no quarteirão do antigo Entrepasto, um total de 48.000 metros quadrados .

