



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Outubro 2021



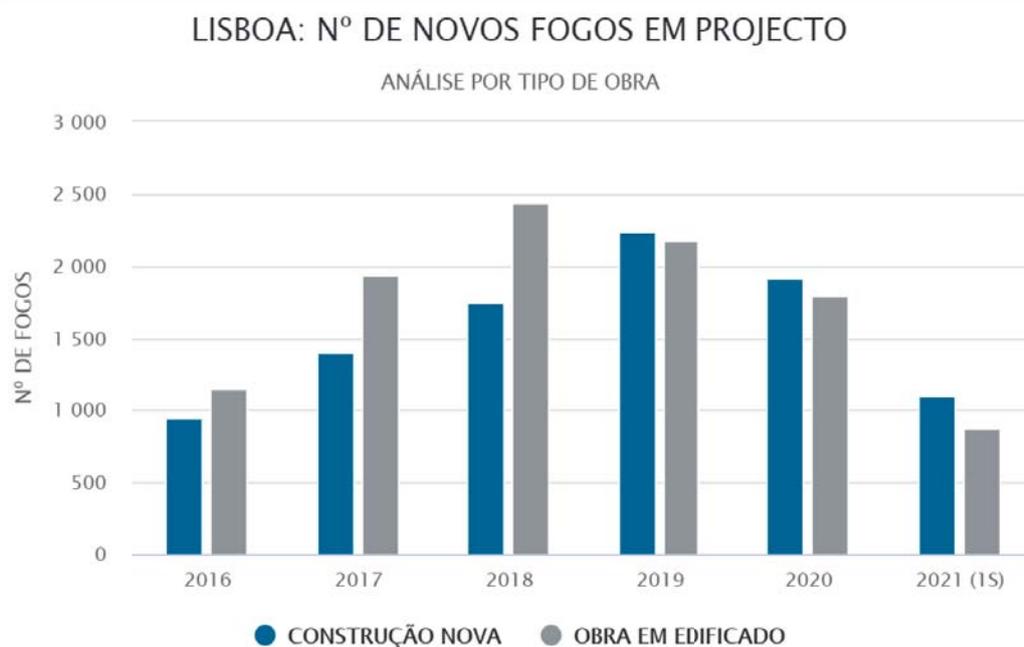
Lisboa | Linha de Cascais | Ribatejo | Master Minas Gerais, Brasil



Venda de Habitação continua a crescer

Os indicadores mais recentes apontam para a continuação de um mercado muito dinâmico na venda de habitação em todo o país e mais particularmente na AML e cidade de Lisboa. Esta última, após cerca de 12 meses em que apresentou variações negativas ou quase nulas parece ter retomado a trajetória de preços em crescendo, liderada pelo mercado de casa usadas. No segmento dos novos, depois de nos últimos 12 meses terem entrado em comercialização vários projetos, o pipeline é agora mais reduzido, retirando pressão de um eventual excesso de oferta na gama de preços mais elevada. No final de setembro, os imóveis em oferta apurados pelo SIR mostraram uma acentuada queda da oferta em ambos os segmentos (novo e usado). É também de assinalar que o último PIPS aponta para uma crescente confiança dos promotores em termos de vendas futuras e comportamento dos preços (mas também crescente preocupação relativamente aos custos dos fatores de construção).

CONSTRUÇÃO NOVA LIDERA NO PIPELINE DE FOGOS EM LISBOA, NO 1º SEMESTRE DE 2021



Fonte: Confidencial Imobiliário

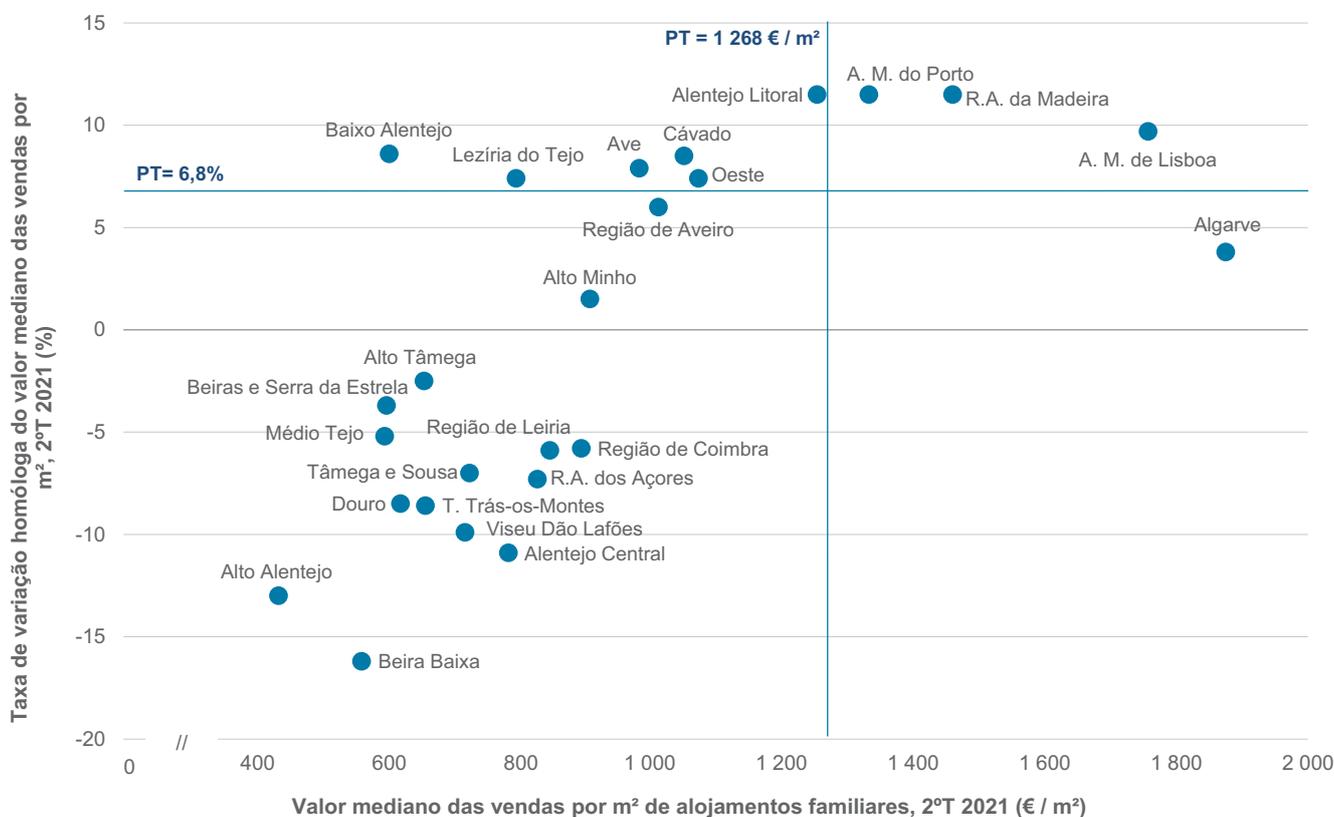


Ainda no que toca ao stock de imóveis para venda, medido pelo SIR, Lisboa é responsável por cerca de 50%-55% da oferta na AML com Oeiras/ Miraflores a ser um de polos alternativos mais dinâmicos, com uma oferta que oscila entre os 8%-9% e com potencial de subida nos próximos trimestres.

Embora com uma leitura mais desfasada temporalmente, o relatório do INE de preços locais, publicado em 28 de Outubro com dados até ao 2º trimestre de 2021, confirmou que o mercado medido em termos de mediana continua robusto e que a ligeira quebra na cidade de Lisboa em relação ao conjunto da AML parece ter terminado, com o último trimestre já a apresentar alguma recuperação.

No 2º trimestre de 2021, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal registou uma taxa de variação homóloga de +6,8% (+3,1% no trimestre anterior).

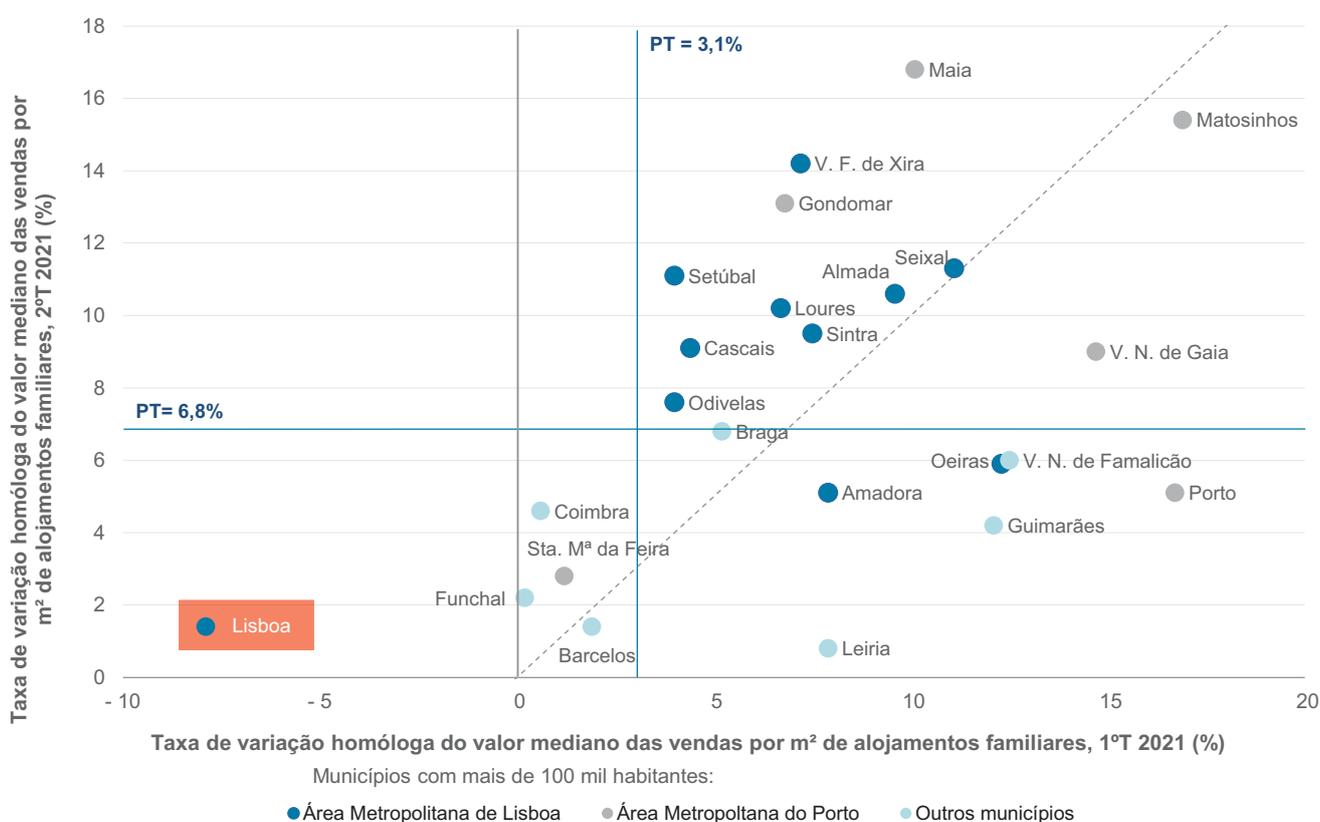
Figura 1: Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2021





A variação homóloga dos preços aumentou em 9 dos 11 municípios com mais de 100 mil habitantes da Área Metropolitana de Lisboa. Nos últimos 12 meses houve uma nítida recuperação da periferia em relação ao município de Lisboa, resta saber se, com a recuperação dos fluxos internacionais de turismo e investidores nos próximos 12 meses, iremos assistir a uma nova inversão de taxas de variação.

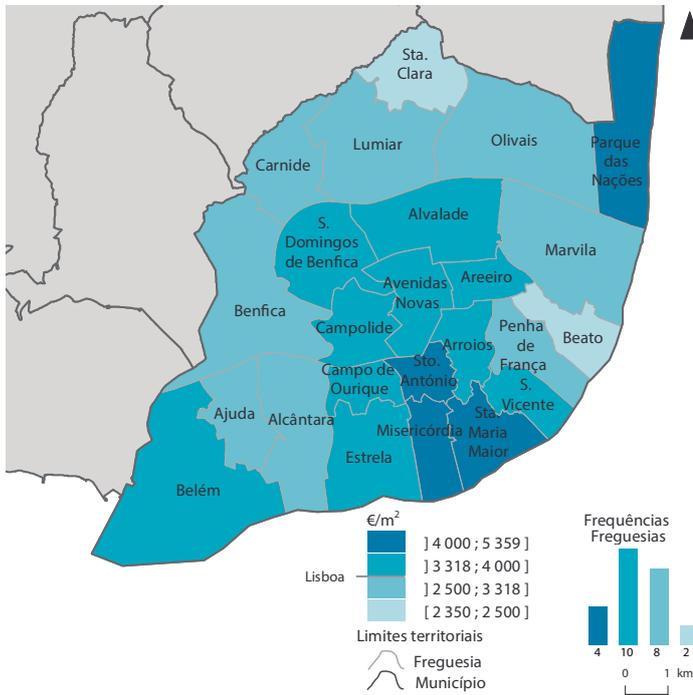
Taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 1ºT 2021 e 2ºT 2021



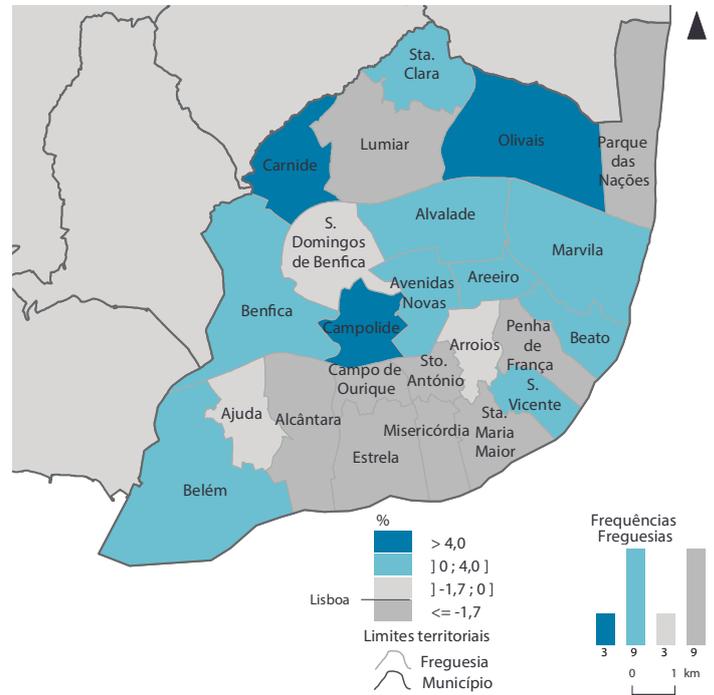
Note-se que uma análise por freguesias revela um claro efeito da diminuição da pressão turística e também do aumento da venda de novos empreendimentos em zonas que mostram as maiores taxas de valorização positiva, uma vez que o INE não reporta separadamente os alojamentos Novos e Usados.



Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2021 (12 meses)

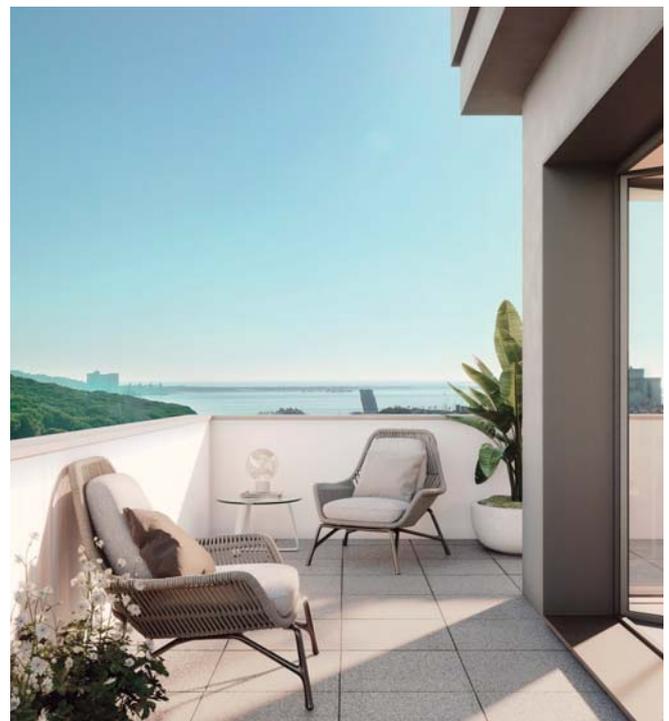


Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2021 (12 meses)



Miraflores Park

O Empreendimento mais recentemente angariado pelo Siimgroup é o Miraflores Park. O Miraflores Park é composto por 34 frações distribuídas por 10 pisos, com tipologias entre T1 e T4 e áreas entre os 50 e os 456m². Estes apartamentos contemporâneos foram pensados com o objetivo de oferecer o máximo bem-estar e conforto, não esquecendo a vertente funcional. São caracterizados por espaços amplos, de estilo minimalista e tons neutros, com acabamentos de elevada qualidade. As cozinhas estão totalmente equipadas com eletrodomésticos de marcas de referência. Quanto aos quartos, são na sua maioria suites com roupeiros e muita arrumação.





Com uma fachada contemporânea, de linhas elegantes e sóbrias, o Miraflores Park conta com 50 lugares de estacionamento e uma área de receção cuidadosamente decorada. Tem um rooftop lounge, onde pode relaxar e apreciar uma maravilhosa paisagem. O centro de Lisboa e as praias da Linha de Cascais estão a poucos minutos devido às excelentes infraestruturas que o rodeiam, como a A5, a CRIL e a CREL.

Miraflores é ainda um bairro familiar, confortável e seguro, que combina o melhor de um estilo de vida moderno, mas ao mesmo tempo recatado, com uma ampla oferta de comodidades e serviços, desde comércio, clínicas e farmácias, escolas, ginásios e restauração, bem como locais onde pode passar agradáveis momentos de lazer.

