

## ESPECIAL

## REABILITAÇÃO URBANA

Investimento está a crescer  
fora das grandes cidades

Crescente atratividade do país trouxe fundos internacionais e portugueses 'aforrados', mas é necessário que o Governo olhe para todo o panorama nacional. Perspetivas para o próximo ano são de um crescimento 'robusto' da economia nacional.

RODOLFO ALEXANDRE REIS  
reis@jornaleconomico.pt

Os projetos para a reabilitação urbana em Portugal já chegam aos 1,9 mil milhões de euros, existindo atualmente 42 contratos assinados ao abrigo do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), no valor de 184 milhões de euros.

"A reabilitação foi nos últimos anos a principal fonte de produção imobiliária, gerando o maior volume de projetos que surgiram no mercado, e deverá continuar a mostrar-se dinâmica, embora agora também a par do crescimento da obra nova", refere em declarações ao Jornal Económico, Daniela Costa, *research* da consultora Prime Yield.

A cidade de Lisboa continua a ser um dos principais alvos dos investidores, bem como uma das regiões mais caras ao nível habitacional. O estudo realizado por esta consultora vem demonstrar que as zonas da Baixa/Chiado e da Avenida da Liberdade concentram 60% do total da oferta de venda na capital, tendo contudo perdido algum relevo, já que em 2017, os números rondavam os 70%. Em termos de preços, a oferta média nesta zona da capital é de 6.900 euros/m<sup>2</sup>.

No entanto, se olharmos para os valores de acordo com as tipologias das habitações nestes locais, verificamos que esta verba mais do que duplica (com exceção dos T0 e T1), atingindo o valor mais elevado nos T4 (16.321 euros/m<sup>2</sup>).

Miguel Marques dos Santos, sócio da Vieira de Almeida, assume que "a reabilitação urbana está a atravessar um excelente momento. A situação que estamos a viver não era antecipável há 10 anos. Portugal viveu dezenas de anos num paradigma de construção nova, em que a reabilitação era praticamente inexistente. E tudo indica que, em

**"Era importante que o Governo percebesse que não é 'matando' o mercado que se ajuda quem está numa situação mais vulnerável, sejam idosos ou pessoas com menores rendimentos", refere Miguel Marques dos Santos, sócio da Vieira de Almeida**



Cristina Bernardino

termos de mercado, existe procura para que este excelente momento da reabilitação urbana dure mais uns anos", afirma.

Este panorama que se tem verificado nas zonas históricas de outras cidades, deve-se aos "incentivos fiscais muito interessantes na reabilitação urbana, que nos casos dos particulares, podem reduzir a 5% a taxa de IRS nas mais valias e nos rendimentos prediais. Isto sem esquecer o IVA à taxa reduzida de 6% e isenções a nível de IMI e IMT e reduções de taxas municipais", explica o advogado João Valadas Coriel, *managing partner* da Valadas, Coriel & Associados.

A crescente atratividade do país captou "não só o investimento de 'aforrados' portugueses como de muitos investidores internacionais", afirma Alfredo Valente, diretor do Imobiliário ao Domicílio (IAD), facto que levou a uma "elevada procura" e "desencadeou um crescimento dos preços do imobiliário reabilitado para níveis difíceis de antever há alguns (poucos) anos", esclarece.

Apesar destes apoios fiscais, o preço das habitações nas principais cidades continua demasiado elevado para o 'bolso' da maioria dos portugueses, algo que merece a crítica de Miguel Marques dos Santos ao Estado português. "As recentes propostas de reforma do arrendamento urbano são uma séria e grave ameaça à reabilitação urbana. Nesta matéria, o Governo anda claramente 'a brincar com o fogo', numa atitude óbvia, mas aparente-

>>



## ESPECIAL REABILITAÇÃO URBANA

mente pouco consciente, de 'matar a galinha dos ovos de ouro'. Era importante que o Governo percebesse que não é 'matando' o mercado que se ajuda quem está numa situação mais vulnerável, sejam idosos ou pessoas com menores rendimentos", destaca.

Este cenário aplica-se também aos investidores "que não vão pagar acima do preço do mercado", afirma Mariana Margarida Raposo, da Architect Your Home Portugal, facto que já levou o escritório a receber "alguns pedidos de projetos para o interior do país (Alto Alentejo), algo que também não acontecia no ano passado", referindo que esta mudança acaba por ser uma boa "revitalização" para essas regiões.

Para Nuno Barbosa, diretor técnico da Barbot, as cidades de Braga e Guimarães, são aquelas para onde o cenário da reabilitação urbana está a "expandir-se", até porque o país "tem um património monumental muito rico e com o boom das grandes metrópoles de Porto e Lisboa, começa a crescer a procura imobiliária nas cidades da periferia", destaca.

O financiamento bancário é outro dos pontos fundamentais no sistema da reabilitação urbana. Contudo, este mercado "é relativamente pouco sensível" a este setor, segundo Alfredo Valente do IAD, que dá o exemplo do início da década, no qual existiu "um forte canalizador de poupanças individuais e uma verdadeira alternativa, para os portugueses, aos depósitos bancários", refere.

O facto é que os bancos passaram por "momentos muito difíceis e isso repercutiu-se na sua capacidade de financiar a economia", afirma Miguel Marques dos Santos, que, porém, sublinha "um retomar progressivo do financiamento, e os bons projetos imobiliários, nomeadamente os de reabilitação, estão a ser financiados sem dificuldades", diz o advogado. Em relação aos tipos de investidores, os fundos internacionais continuam a surgir em maioria com representantes de França, Brasil, Estados Unidos ou África do Sul, a serem alguns dos que mais se destacam nesta área.

"É indesmentível a prevalência de muitos investidores estrangeiros, desde operações que envolvem dois ou três imóveis até fundos internacionais relevantes", afirma João Valadas Coriel. Para o próximo ano, "as projeções para a economia apontam para um crescimento robusto", sendo "expectável que a reabilitação urbana continue a assumir um papel de relevo no setor da construção, pois o certo é que ainda existem muitos investimentos por fazer e muitas oportunidades de negócios por se realizar", conclui Daniela Costa, research da Prime Yield. ●



**JOÃO VALADAS CORIEL**  
Managing Partner da Valadas Coriel & Associados

"É indesmentível a prevalência de muitos investidores estrangeiros, desde operações que envolvem dois ou três imóveis, até fundos internacionais relevantes".



**MARIANA MORGADO PEDROSO**  
Arquiteta da Architect Your Home Portugal

"Investidores não vão pagar acima do preço do mercado".



**ALFREDO VALENTE**  
Presidente do Imobiliário ao Domicílio (IAD)

[Início da década trouxe] "um forte canalizador de poupanças individuais e uma verdadeira alternativa, para os portugueses, aos depósitos bancários".



**MIGUEL MARQUES DOS SANTOS**  
Sócio da Vieira de Almeida

"As recentes propostas de reforma de arrendamento urbano são uma séria e grave ameaça à reabilitação urbana".



**NUNO BARBOSA**  
Diretor técnico da Barbot

"Com o boom das grandes metrópoles de Porto e Lisboa, começa a crescer a procura imobiliária nas cidades da periferia".



**DANIELA COSTA**  
Research da Prime Yield

"A reabilitação foi nos últimos anos a principal fonte de produção imobiliária, gerando o maior número de projetos que surgiram no mercado".