

ANÁLISE

**Alteração
do regime pode
passar “imagem
negativa”
no estrangeiro** ● ||



VISTOS GOLD

Alteração do regime pode passar "imagem negativa" no estrangeiro

Consultoras dizem que "é bom estimular" o Interior, Açores e Madeira, mas garantem que é nas grandes cidades que os vistos Gold têm maior procura. Reabilitação urbana "não está de todo acabada".

RODOLFO ALEXANDRE REIS
reis@jornaleconomico.pt

A proposta de alteração ao Orçamento do Partido Socialista para limitar os vistos Gold aos municípios do Interior e às regiões autónomas dos Açores e Madeira gerou desconforto no setor imobiliário. "Tudo o que seja restringir a procura não são boas medidas. Devíamos estar a pensar no que se pode fazer mais para que exista mais habitação no mercado, para que os preços acabem por nivelar e, assim, a habitação fique mais acessível também aos portugueses", refere ao Jornal Económico Francisco Horta e Costa, managing director da consultora CBRE.

Por sua vez, Pedro Lancastre, managing director da consultora JLL afirma ao JE que "os grandes impactos destas alterações não estarão necessariamente na perda de investimento direto, mas sim nas perdas colaterais em termos de imagem e investimento indireto".

Uma imagem que segundo o responsável da JLL "pode, realmente, ter um impacto muito negativo nos estrangeiros que olham para Portugal e pensam em comprar imóveis no país, inclusive os que não recorrem a qualquer programa de incentivo". Pedro Lancastre faz questão de relembrar que "não foram os 7.000 vistos que tiraram os portugueses dos centros das cidades e que é errado dizer que agora vai levar o investimento para o interior do país". Já a pressão dos preços é vista como "natural com o crescimento das cidades, sendo que temos este exemplo no resto da Europa", explica.

Francisco Horta e Costa salienta que "a boa notícia é que há muitos promotores imobiliários a querer fazer habitação para a classe média, inclusivamente classe média baixa, nos limites de Lisboa, na Área Metropolitana de Lisboa e do Porto", e como tal "não vai faltar habitação para ninguém nos próximos anos". O responsável da CBRE defende que "é bom estimular as regiões do interior e das regiões autónomas,

mas quem procura os Golden Visa vem essencialmente para as grandes cidades".

Escritórios começam a dar "sinais" na Reabilitação Urbana

No que respeita à reabilitação urbana, os consultores acreditam que o segmento irá marcar o ano de 2020, tal como no ano anterior. Os preços de construção e de obra são vistos como os principais desafios que se colocam a esta área.

"A reabilitação urbana não está de todo acabada e vai continuar", refere Francisco Horta e Costa. Apesar de o maior foco estar na área residencial, a área de escritórios começa também a dar sinais, visto "a reabilitação nesta área normalmente rimar com boas localizações, muito procuradas hoje em dia por empresas", frisa.

Sentimento idêntico tem Pedro Lancastre, managing director da consultora JLL, que acrescenta a

"reconversão de edifícios para usos alternativos como *student housing* ou *co-living*, assim como a reabilitação de edifícios existentes a fim de criar uma nova e moderna oferta de escritórios nos centros das principais cidades".

Apesar de as rendas de escritórios também terem subido, "as *yields* são baixas e provavelmente vão continuar a descer em 2020", diz, acrescentando que "o valor do m2 nos escritórios não chega ainda, em alguns casos, aos valores da habitação, mas começam a ser equiparáveis e a aproximar-se dessa realidade", explica Francisco Horta e Costa. O responsável da CBRE chama a atenção para os preços de obra e construção como o principal desafio deste segmento. "Alguns valores pedidos em prédios por reabilitar aqui e ali estão altos de mais e depois a conta não fecha, até porque os custos de construção estão mais altos e isso é uma variável que dificilmente se consegue controlar", explica.

Para combater os valores elevados de construção e obra, Pedro Lancastre recorda que "o incremento assinalável dos custos de construção nos últimos anos deve-se principalmente à insuficiência da capacidade instalada de serviços de construção civil face ao aumento do número de obras". O responsável sublinha que "uma das medidas que atenua este aumento passa pela reduzida taxa de IVA a aplicar em operações de reabilitação urbana e que deveria ser estendida à construção nova no intuito de incentivar estas operações e fomentar a oferta de novas habitações a valores de venda adequados à capacidade do cliente português", afirma.

Por sua vez, Francisco Horta e Costa defende que "os preços da construção são mais difíceis de combater porque dependem em grande parte da mão de obra, que hoje em dia é escassa e cara". Isto porque, "as empresas de construção têm dificuldade em ter pessoas para trabalhar".

O responsável da consultora imobiliária assume que "a maior parte das empresas de construção

que conheço estão todas com muito trabalho e algumas dão-se ao luxo de recusar trabalho ou não recusando pedem preços que são mais altos".

"Equilíbrio e multiplicidade" de investidores nacionais e estrangeiros

Em termos de investidores, a reabilitação urbana tem tido uma "tendência razoavelmente internacional, muitas vezes associada a *players* locais", afirma Francisco Horta e Costa, dando contudo exemplos de "vários casos onde há quase que *joint ventures* entre parceiros locais e investidores internacionais, em que a parte mais substancial do investimento é feita por um estrangeiro, mas que também tem investimento português", sendo que noutras situações "é feito exclusivamente por portugueses". No entanto, "hoje em dia há uma multiplicidade muito grande de *players* e investidores internacionais que se associam a investidores locais e a empresas de maior ou menor dimensão que estão muito ativas no mercado".

Já Pedro Lancastre destaca "o saudável equilíbrio entre agentes nacionais e internacionais na promoção imobiliária", fazendo notar que, "tendo em conta que a maior parte das intervenções de reabilitação urbana se situam em zonas prime das cidades, o peso dos internacionais é maior".

Em relação ao tipo de investimento que mais cativa os investidores na área da reabilitação urbana em Portugal, "é a venda e quando vendem, das duas uma: ou quem compra é o comprador final para usufruir do espaço ou investidores que compram para arrendar", sublinha Francisco Horta e Costa.

Apesar de Portugal ter sido nas últimas décadas um país de proprietários de casa própria, Pedro Lancastre realça que "as novas gerações, seja por motivos conceptuais, onde a casa própria pode ser vista como uma "âncora", seja por limitações orçamentais, preferem arrendar ou aderir a conceitos de *co-living*".



FRANCISCO HORTA E COSTA
Managing Director,
CBRE Portugal



PEDRO LANCASTRE
Managing Director,
JLL Portugal





ENTREVISTA MIGUEL MARQUES DOS SANTOS sócio Vieira de Almeida

“Governo prepara-se para tornar Golden Visa virtualmente inaplicável”

Para o advogado, o Executivo continua a tomar medidas que “vão debilitar, em vez de estimular a reabilitação urbana”.

Os mecanismos de incentivo do Governo são os adequados para estimular a reabilitação urbana e o mercado imobiliário?

A resposta direta a essa pergunta é não, os incentivos do Governo não são os adequados para estimular a reabilitação urbana e o mercado imobiliário. Na verdade, a conduta do Governo mais parece apontada a debilitar a reabilitação urbana e o mercado imobiliário do que a criar incentivos para a respetiva estimulação. Mas esta resposta necessita de ser enquadrada, porque à primeira vista ela poderá pressupor que se preconiza uma perspetiva de maior intervenção pública na reabilitação urbana e no mercado imobiliário, o que não é o caso. E esse enquadramento passa necessariamente por ter uma visão histórica sobre o tema. O Governo de Pedro Passos Coelho, num momento em que a reabilitação urbana era totalmente residual, o mercado imobiliário estava completamente parado e as nossas cidades estavam em avançado estado de degradação, definiu como prioridade para o país potenciar a reabilitação urbana e desenvolver o mercado imobiliário. Esta prioridade não foi estabelecida por esse Governo ter uma particular atração por estas atividades, mas antes por ser consensual que elas podiam ter reflexos muito relevantes no emprego, na balança comercial, no sistema bancário e na economia em geral.

O que pretendia esse Governo?

Com esse objetivo o Governo de então avançou com o seguinte conjunto de medidas: alteração do regime do arrendamento urbano, alteração do regime das obras em prédios arrendados, criação de um regime competitivo de Golden Visa e criação de um regime competitivo de residentes não habituais. O sucesso destas medidas é factual. Conjugadas com a evolução positiva da economia portuguesa e da perceção externa do país, elas criaram um ciclo virtuoso de crescimento da reabilitação urbana, de desenvolvimento do mercado imobiliário, de renovação das nossas cidades e de potenciação da atividade turística, com

evidentes implicações positivas no emprego, na balança comercial, no sistema bancário e na economia em geral. Ora o Governo do Partido Socialista, o anterior e o atual, tem estado apostado em desconstruir esse ciclo virtuoso, de um forma geral adotando medidas nesta área sem nenhum sentido estratégico, mas apenas como instrumentos do jogo político com os partidos da extrema esquerda. Na legislatura anterior, as alterações que tinham sido introduzidas no regime do arrendamento foram em grande parte desvirtuadas e o regime das obras em prédios arrendados foi complexificado, tornando-se em muitas situações impossível de aplicar.

Qual o objetivo do Governo ao alterar o regime dos Golden Visa?

Na legislatura atual, o Governo prepara-se para tornar o regime dos Golden Visa virtualmente inaplicável e para reduzir significativamente as vantagens decorrentes do regime dos residentes não habituais. Parece claro que o Governo tomou e continua a tomar medidas que claramente vão debilitar, em vez de estimular, a reabilitação urbana e o mercado imobiliário. Não se percebe se o faz por questões ideológicas, se o faz como moeda de troca com a extrema esquerda, ou se o faz simplesmente por ignorância e desconhecimento. Mas a expressão “não se fazem omeletes sem ovos” é claramente aplicável neste caso. ●



MIGUEL MARQUES DOS SANTOS
Sócio da Vieira de Almeida