

Guia do Investimento Imobiliário

OTIMISMO É A PALAVRA DE ORDEM PARA O SECTOR NACIONAL EM 2023

Inflação galopante, preços altos, subida das taxas de juros e custos de construção elevados. Apesar das ameaças, o sector nacional de imobiliário, incluindo o segmento de luxo, está otimista para o próximo ano. Mas o licenciamento continua a ser lento e a colocar entraves na construção de novas casas. Falta de oferta é outro dos problemas do sector. Investidores dos EUA estão agora a descobrir Portugal.

ANÁLISE

Crise? Qual crise? Mercado imobilário nacional otimista para 2023 P2

ENTREVISTA

Ricardo Guimarães

"Preços das casas em Portugal não vão cair, só desacelerar" P4



MERCADO

Imobiliário de luxo vai crescer apesar da crise P6

FÓRUM

Quais as perspetivas do mercado imobiliário em 2023 P7

Especial Guia do Investimento Imobiliário

Menos impostos, mais casas e licenciamento rápido



André Cabrita-Mendes
Subdiretor do Jornal Económico

mercado imobiliário português precisa de menos impostos, de mais casas e de licenciamento rápido. A falta de oferta de casas no mercado nacional é um dos problemas apontados por vários especialistas. Uma das causas para isto é o licenciamento que continua a pecar por ser muito lento, conforme pode-se ler nas páginas deste guia de investimento imobiliário. O parque habitacional do país aumentou apenas 1,7% entre 2011 e 2021 para quase seis milhões de habitações. Este valor é "bastante inferior ao verificado em décadas anteriores", segundo o INE nos Censos 2021. É curioso verificar que este crescimento anémico teve lugar numa década marcada por taxas de juro baixas. Até 2030, vai ser preciso fazer muito mais. As necessidades do país assim o exigem. Os dados mais recentes demonstram também que a venda de casas novas está a avançar a bom ritmo este ano. A subida das taxas de juro ainda parece estar longe das preocupações dos portugueses. Mas à medida que a prestação dos créditos à habitação começar a subir nos próximos meses, a confiança (tão importante na economia) pode vir a diminuir, apesar do otimismo que marca o discurso dos vários atores deste mercado contactados pelo JE. Nas contas divulgadas recentemente pelo Idealista, os créditos mais recentes podem sofrer aumentos superiores a 100 euros mensais (mais de 1.400 euros por ano). Mas nos créditos mais antigos, a subida mensal vai diminuindo (créditos de 2013 já ficam a pagar mais de 80 euros por mês (mais 900 euros anuais), um valor elevado, mas abaixo dos créditos mais recentes. Por último, uma nota para o investimento imobiliário estrangeiro: os investidores americanos estão a descobrir Portugal e no mercado imobiliário está a ter lugar uma invasão 'made in USA'. ■

ANÁLISE

Crise? Qual crise? Empresas do sector imobiliário nacional otimistas para 2023

Otimismo é a palavra de ordem entre diferentes atores do sector imobiliários. Adversidades não ameaçam deitar abaixo a venda de casas nem o seu valor. Falta de oferta é um dos problemas, apontam.

ANDRÉ CABRITA-MENDES BIANCA MARQUES amendes@medianove.com

Os preços das casas em Portugal atingiram um novo máximo histórico no segundo trimestre deste ano. O valor não estava tão alto desde 2009, o início da série histórica do INE. Face ao período homólogo, o índice de preços subiu mais de 13%.

Dados relativos a agosto, apontam que o preço das casas disparou 21% face ao ano anterior, segundo os dados da Confidencial Imobiliário. Num cenário de agravamento do crédito à habitação com a subida das taxas de juro, da degradação do clima económico, e com uma inflação galopante, o mercado imobiliário nacional não dá sinais de abrandamento, segundo vários atores do sector consultados pelo Jornal Económico.

"Numa fase de mudança e instabilidade como a que estamos a viver, a tendência é a de adiar decisões. Outros, mais decididos, tenderão a aproveitar oportunidades que possam surgir por desistência de potenciais investidores. De qualquer modo temos assistido a fluxos de procura a superar largamente a oferta, não somente nas principais cidades, mas um pouco por todos os centros urbanos", explica ao JE o presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP).

Paulo Calado considera que os preços não dão mostras de abrandar no próximo ano. "Os preços deverão manter-se nas grandes cidades, onde as casas já estão muito valorizadas. Os clientes com elevado poder de compra e elevadas poupanças não serão muito afetados pelo aumento dos juros ou da inflação e esses são os compradores preferenciais das ofertas existentes nas cidades de Lisboa ou do

Porto. Nas periferias das grandes cidades assistiremos, previsivelmente, ao aumento dos preços dos terrenos e das casas que estão ou irão surgir no mercado".

Por sua vez, o presidente da Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários (APPII) destaca a falta de oferta de casas no mercado nacional.

"Apesar de vivermos tempos incertos, o sector imobiliário em Portugal continua a crescer, especialmente no aumento do valor investido, mas mesmo assim temos de ser cautelosos devido à guerra na Europa e a toda a conjuntura nacional e internacional. Em termos de mercado tudo leva a crer que em 2023 continuaremos a ter um excesso de procura face à oferta", segundo Hugo Santos Ferreira.

Já a Associação dos Mediadores

do Imobiliário de Portugal (AS-MIP) considera que até meados de 2023 o mercado nacional "deverá continuar forte, e capaz de resistir às adversidades como sejam as subidas das taxas de juro, os custos dos materiais de construção, e a instabilidade política, a exemplo do que aconteceu com a pandemia, quando poucos acreditavam na sustentabilidade do sector, e este provou a sua resiliência ultrapassando as expetativas mais otimistas", aponta o seu presidente Francisco Bacelar.

Em 2021, as vendas de casas no país dispararam mais de 20% com mais de 165 mil imóveis transacionados num valor total de mais de 28 mil milhões de euros (com o valor a aumentar em 31%). O número de casas vendida em 2021 representa um máximo histórico desde o início da série do INE (2009). E este ano há bons indícios: o número de casas vendidas subiu mais de 14% no primeiro semestre com mais de 87 mil imóveis familiares vendidos. Já o licenciamento de edifícios subiu mais de 8% em 2021, um bom sinal, pois significa que mais casas novas estão prestes a chegar ao

Já a Casafari sublinha que a "tendência dominante dos últimos anos tem sido o aumento do volume de transações, o aumento dos preços e a maior concentração da população nos centros urbanos (principalmente Lisboa). As tendências macroeconómicas e as incertezas geopolíticas podem amortecer a atividade a curto prazo, mas à medida que o mercado processa estas notícias, as tendências basilares, a longo prazo, devem ser retomadas", explica Tiffany Yiu, responsável da tecnológica.

Já o presidente da ERA Portugal aponta que o início de 2023 poderá ser marcado por um período de ajustamento do mercado.

"Para o próximo ano, e manten-



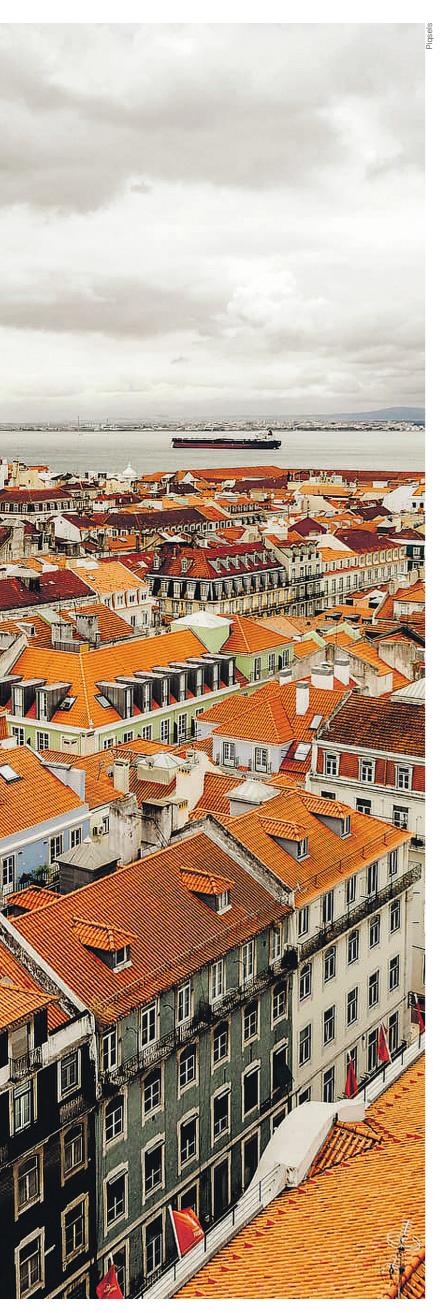
Presidente da ASMIP



Paulo Caiado
Presidente da APEMIP







do-se a imprevisibilidade associada ao aumento das taxas de juro e à inflação, é inegável que vamos viver num contexto mais desafiante que pode afetar algumas famílias, sobretudo as que adquiriram casa a contar apenas com as despesas mensais correspondentes a taxas de juro negativas. Por este motivo, acredito que o termo que melhor poderá descrever o ano de 2023 é o de ajuste: para as empresas, para a banca e para os clientes. Não podemos descartar a hipótese de nos primeiros meses do ano podermos vir a assistir a alguma contenção na procura por parte dos clientes nacionais e a uma maior oferta de casas no mercado, situações que consequentemente, e em conjunto com outros fatores externos, poderão refletir-se num ajuste dos preços", afirma Rui Torgal.

Investimento estrangeiro vai continuar em alta?

O mercado nacional vai continuar a estar debaixo do foco dos investidores estrangeiros no próximo ano, acreditam vários responsáveis do sector.

"Sem dúvida [que vai continuar a atrair investidores estrangeiros]. Por muitos e boas razões que o nosso país tem para oferecer e que todos elogiam. E não estou a pensar só no setor residencial mas também em outros mercados do imobiliário, atualmente particularmente ativos, como o da logística, da hotelaria e dos resorts", diz Paulo Calado da APEMIP.

Também a ASMIP aponta que o investimento estrangeiro vai continuar em alta no próximo ano. "Portugal tornou-se local de chegada de imensos estrangeiros oriundos de quase todas as partes do mundo, na busca de sol, paz e segurança que não encontram em muitos dos países de onde vêm. São estrangeiros mais endinheirados, adquirem e compram a preços mais elevados que os nossos, e desta forma contribuem para a desregulação do mercado, e um acréscimo de dificuldade da aquisição pelos portugueses. No entanto trazem dinheiro, fazem investimento, gastam cá. Isto contribui, quer se queira quer não, para mais emprego, mais oportunidades, mais restauração, mais hotelaria, mais construção, enfim mais turismo, que é aquilo em que Portugal se tem estado a tornar especialista. Apesar dos efeitos nefastos, é bom para o país que eles tragam dinheiro para a nossa economia, que bem precisa", destaca Francisco Bacelar.

Para a APPII, o mercado de luxo vai continuar de boa saúde, ao contrário de outros segmentos. "O mercado residencial para classes mais baixas ou classe média, com todos os custos de contexto existentes e agora com a inflação e aumento das taxas de juro há de registar uma quebra. Já o mercado high end, esse continua muitíssimo dinâmico e cheio de força. Os estrangeiros continuam a olhar para Portugal como um destino de investimento preferencial e um local para viver ou trabalhar de exceção", prevê Hugo Santos Ferreira.

ORÇAMENTO DO ESTADO PARA 2023

É importante reduzir carga fiscal para a classe média

Sector imobiliário defende redução dos impostos para a classe média na compra de casa que está sujeita a elevada carga fiscal.

ANDRÉ CABRITA-MENDES amendes@medianove.com

Com o Orçamento do Estado (OE) para 2023 à porta, vários sectores da economia defendem diferentes mexidas fiscais. O sector imobiliário não é exceção, mas se for para subidas, mais vale o Governo ficar quieto.

"Uma medida muito importante é não fazer nada. É não mudar as regras fiscais existentes. A constância é um dos fatores mais importantes para o investidor, nomeadamente o internacional. É manter as coisas, não alterar, não andar a mexer. Um dos problemas que temos tido é exatamente andar a alterar as regras: um investidor chega aqui a pensar numas regras e entretanto sofrem alterações. Isto devia ser transversal a todos os governos de todas as cores partidárias: manter as regras fiscais e não andar a alterar. Assim, as pessoas sabem as regras e sabem com o que é que podem andar a contar". É assim que o professor do ISEG Joaquim Montezuma de Carvalho analisa a carga fiscal sobre o sector imobiliário para o OE23.

Por seu turno, a Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP) defende que "seria bom que o Governo desse um sinal forte com a diminuição ou supressão de muita da carga fiscal, e de uma panóplia de taxas e coletas que incidem sobre a habitação destinada às classes baixas e médias, não só pela necessidade e carências existentes mas, também, pelo seu profundo alcance social", segundo Paulo Calado.

Já a Associação dos Mediados do Imobiliário de Portugal (AS-MIP) aponta baterias ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT). "A fiscalidade é decisiva. Só não sei se ainda vale a pena falar sobre alguns dos problemas que se mantêm ao longo dos anos como por exemplo o IMT, antiga Sisa, conhecida como "o imposto mais estúpido do mundo"".

^aQuando se diz que se quer incentivar o sector, e se quer trazer mais investimento, seria importante que se criassem condições fiscais aliciantes, todavia isso continua a não acontecer, embora não tenha sido por isso que o mercado tenha estagnado. A vitalidade deve-se à imensa procura do con-

sumidor final, português e estrangeiro, que em menor número compram os imóveis de valor mais elevado, quer dos investidores que com mais ou menos lucro a aplicam as suas verbas na construção em Portugal, para corresponder a esta procura. Arriscam, apesar da demora nos licenciamentos e dos inerentes encargos financeiros, mas podem vir a ser penalizados se a inflação não for controlada em tempo útil, provocando o efeito dominó na procura, nos preços, e no preço do dinheiro", segundo Francisco Bacelar.

A agência Portugal Sotheby's Realty, por sua vez, aponta que a fiscalidade é "sempre decisiva porque tem um impacto direto nas decisões de avançar ou não com um determinado investimento, quer para os compradores portugueses quer para os compradores e investidores estrangeiros. Além disso, quando a fiscalidade é constantemente alterada a meio do jogo (para pior no sentido em que agrava os custos do investimento), a consequência é a má imagem do país e o afastamento de investidores que poderiam criar muita habitação em Portugal e que poderiam desenvolver projetos inovadores e criadores de emprego".

"Atualmente, o nível de tributação é excessivo e tem um impacto direto no preço final das casas. Esta elevada tributação está a contribuir cada vez mais para empurrar a classe média portuguesa para a periferia das cidades e é importante rever os níveis de fiscalidade para ter uma política inclusiva e que ajude os portugueses a viverem e a dinamizarem o centro das cidades. Por último, é crítico pensar de forma prática em facilitar o acesso à habitação aos mais novos que continuam a não poder comprar habitação porque o baixíssimo nível de salários em Portugal não se coaduna com os preços praticados no nosso mercado, em particular nas grandes cidades", afirma Miguel Poisson.



Joaquim Montezuma de Carvalho Professor do ISEG

ENTREVISTA | RICARDO GUIMARÃES | Diretor da Confidencial Imobiliário

"Preços das casas em Portugal não vão cair, só desacelerar"

Portugal ainda continua a ser um mercado barato fora de Lisboa e Porto, e o país está a ser invadido por compradores americanos. O líder da CI defende um ajuste das taxas de IMT no OE 2023 e critica o travão nos preços das rendas.

ANDRÉ CABRITA-MENDES BÁRBARA BARBOSA

amendes@medianove.com

Ricardo Guimarães lidera a Confidencial Imobiliário, responsável desde 1988 pela publicação de estatísticas sobre o mercado imobiliário nacional. Espetador atento e privilegiado deste mercado, partilha a sua visão com o Jornal Económico.

Um paper do BCE divulgado esta semana aponta que os preços das casas na zona euro vão descer 9% com a subida das taxas de juro. Isto pode acontecer em Portugal?

Para Portugal é cedo, não sentimos esse efeito. Sente-se o efeito de menor liquidez no mercado, mas não temos nenhum indicador que esteja a deteriorar seja em tempo de absorção, o número de meses que demora a vender, seja o desconto final que é feito, estratégia de afinação de valores de oferta, não vemos nenhum sinal. No caso português, esta crise vai ter efeitos assimétricos e Portugal tem condições para ser menos prejudicado por esta crise que outros países. A minha perspetiva para o próximo ano é que o mercado se vá ressentir mais na liquidez do que nos preços.

O Índice de Preços de Habitação da CI mais recente aponta para uma subida de 21% dos preços das casas. Este pode ser um sinal de que existe uma bolha imobiliária prestes a rebentar?

Eu acho que não há bolha imobiliária. Por isso, acho que os preços não vão cair, podem é desacelerar. E o motivo pelo qual não há bolha é que esse crescimento de preços é muito assimétrico. No passado, Lisboa e Porto foram os motores da valorização, com a procura internacional, houve uma revolução nestas cidades. Depois, o resto do mercado começou a valorizar por contágio. Nesta altura acontece o contrário. Temos fortíssimas valorizações, em mercados muito baratos. Quando olhamos para o mercado portuguès, é muito barato. Claro que quem vive em Lisboa, não concorda com isto, mas fora o mercado é barato.

Qual a estratégia mais inteligente para novos investidores em 2023?



Há um problema novo que é a incerteza do ponto de vista do enquadramento legal e fiscal do mercado de arrendamento, tendo em conta o teto máximo de 2% imposto pelo Governo para o próximo ano. Compreendo até certo ponto, mas lamento porque devia ter sido tomada em forte concertação com o sector. A medida beneficia mais uma vez quem está dentro do mercado, prejudicando quem quer entrar porque vai pagar o aumento do prémio de risco pela instabilidade e incerteza que introduziu. Isto significa uma transferência de rendimento dos inquilinos futuros, que vão pagar rendas mais altas, para os atuais.

Em termos de compradores estrangeiros, quais são os de maior dimensão?

Norte-americanos e brasileiros, à parte dos tradicionais franceses e chineses, olhando para Lisboa. Mas também o Reino Unido, que deixou só de comprar no Algarve para passar para outras geografias. Portugal tornou-se todo um grande resort. É muito impressionante a forma como os americanos estão a entrar no mercado português e não temos a menor forma de antecipar o que pode significar isto. É infinita para a nossa dimensão.

Distraídos, podem comprar toda a oferta que é barata para eles.

Portugal vai continuar a ser atrativo para investimento estrangeiro?

Pode ser que essas condições acentuem a atratividade do mercado português porque, apesar de tudo, tem condições aprazíveis e, em termos comparativos, é barato. Lisboa já não é uma capital europeia barata e ainda bem. Não podemos ser um país baratucho. De repente, os portugueses passaram a escolher geografias que pareciam distantes e pouco interessantes, e hoje em dia há muito investimento, por exemplo na margem sul, e capacidade de atrair essa procura. Havia imenso potencial por descobrir.

Falou-se que o fim dos vistos gold em Lisboa e no Porto iam prejudicar o investimento estrangeiro. Foi assim?

Poderá ter algum efeito relativamente à procura chinesa, mas o mercado em Lisboa tem uma base de procura internacional muito ampla e está no radar de diferentes nacionalidades. Os vistos gold foram fundamentais para arrancar o mercado numa fase de total letargia. Hoje, é mais uma peça no meio da dinâmica. Mas também é possível admitir que o direcio-

namento dos vistos gold para outras geografias pode estar a explicar, pelo menos nalguns sítios, o aumento dos preços.

Lisboa e Porto são as cidades mais caras do país, mas várias outras têm o preço do metro quadrado acima dos dois mil euros, como Setúbal, Aveiro, Faro ou Funchal...

A tendência é essa, mas também é preciso ver que esses valores podem resultar do surgimento de promoção imobiliária. De um certo ponto de vista, é uma boa notícia porque os mercados deixaram de estar estagnados e incapazes de atrair investimento e, nesta altura, o investimento deixou de ser exclusivo dos centros de Lisboa e Porto. Aliás, os nossos dados comprovam que Oeiras e Gaia lhes tomaram o lugar em termos de projetos em pipeline.

Este é um sinal de que se estão a construir casas para a classe média? Durante muito tempo só se falava em casas de luxo.

Na prática, do ponto de vista do promotor imobiliário, quando sai dos mercados centrais quer aumentar a oferta para uma procura com menos poder de compra. Mas num contexto de aumento dos custos de construção quer-se capturar, dentro da geografia em causa, a procura com mais poder de compra. Se houver uma migração de famílias para casas novas em novas geografias, também liberta outras casas para outras... É um fenómeno natural deste mercado. Não é preciso que a promoção imobiliária seja para a classe média para que esta beneficie da mesma.

Em relação ao OE2023, há alguma medida fiscal que considere que poderia impulsionar o mercado imobiliário?

Não sou fiscalista, mas indicaria a atualização das taxas de IMT. Hoje em dia não acompanham a valorização do mercado. Não há transações de imóveis cujo valor fique abrangido pela isenção de IMT. Aquilo que no passado eram valores elevados e tinha tributações marginais elevadas hoje são transações normais de mercado. Parece que tem havido um aumento da tributação, e quem paga são as famílias, com base num imposto que ainda por cima é cumulativo. O mercado mudou muito e a tabela de IMT muito pouco.



Émuito

É muito impressionante a forma como os americanos estão a entrar no mercado português. Podem comprar toda a oferta que é barata para eles







Quinta do Cedro Dafundo

A poucos quilómetros do centro de Lisboa sobre o Tejo, localiza-se a Quinta do Cedro, em proximidade direta com a praia do Dafundo.

Será um edifício exclusivamente dedicado a uso habitacional, composto por 22 unidades desenhadas para quem escolhe e exige viver num espaço amplo, luminoso e distinto, de acordo com os altos padrões de qualidade Vogue Homes.

A Quinta do Cedro é constituída por cinco frações de tipologia T1 e tipologia T2, seis frações de tipologia T3, sendo duas delas penthouses, e quatro frações de tipologia T4 e duas T4 duplex.

Os pisos superiores estão exclusivamente dedicados às tipologias habitacionais e acessos a pátios privativos exteriores com piscina na cobertura. O piso térreo dispõe das áreas dedicadas aos átrios principais de entrada no edifício e de uma área dedicada a jardins privados com piscina.

O estacionamento tem 59 lugares, sendo 2 deles dimensionados para pessoas com mobilidade condicionada.

No que diz respeito à cobertura, prevê-se dois terraços privativos de acesso exclusivo pelos apartamentos.

Na Quinta do Cedro inspirámo-nos no jogo de luz natural recortado pela originalidade das fachadas, nos acabamentos irrepreensíveis na qualidade e nos detalhes, e lançámos as pistas sobre um universo de ideias possíveis em ambientes exclusivos.

Numa área de 7483.00 m2 de jardins, encontramos um palacete de meados do século XIX, de estilo romântico, escondido num interior de uma quinta murada, com árvores de grande porte que lhe conferem uma privacidade única.

Classificada como valor patrimonial de interesse cultural, este palácio integra o património protegido municipal, não apenas pelo seu valor arquitetónico, como também histórico Considerado de interesse público, este palácio foi doado à CMO, pela Vogue Homes.



Os T4 Duplex são unidades surpreendentes pela forma como oferecem áreas amplas inundadas de luz natural e privilegiam quem pretende usufruir de um jardim privativo com mais de 400m2 e piscina;

ideal para partilhar momentos aprazíveis e especiais.

A Quinta do Cedro foi desenhada de forma a proporcionar uma vida saudável em família, que começa em si e se estende ao equilíbrio dos diferentes espaços de cada habitação.

 $\textbf{Contactos:}\ quintadocedro@vogue-homes.com\ |\ 913\ 385\ 846\ |\ www.vogue-homes.com$









MERCADO IMOBILIÁRIO

Casas de luxo dão pontapé na crise

Apesar do esperado abrandamento económico, Portugal deverá continuar com níveis elevados de atividade no segmento do luxo, pela não dependência de crédito bancário. Mas o licenciamento de projetos continua a ser o maior entrave de desenvolvimento para o segmento.

BIANCA MARQUES ANDRÉ CABRITA-MENDES bmarques@medianove.com

A inflação, recessão e subidas das taxas de juro são ameaças para a atividade económica no médio prazo, mas o segmento do imobiliário de luxo parece um mundo à parte. Vários atores do sector acreditam que este segmento pode mesmo vir a crescer em 2023.

"Este será o nosso melhor ano de sempre. Estamos com um crescimento de 62% até à data. É um crescimento muito forte tendo em consideração que em 2021 já tínhamos crescido 66% face a 2020. Apesar do tremendo aumento da inflação e das taxas de juro que estão a crescer a um ritmo elevado, ainda não sentimos qualquer impacto no segmento imobiliário de luxo", diz ao JE o presidente da Portugal Sotheby's Realty, Miguel Poisson.

"O próximo ano poderá afetar mais o mercado no geral e menos o segmento de luxo. Os bancos serão mais cautelosos no financiamento das operações de compra de imóveis. No entanto, acredito que Portugal continuará a atrair uma enorme procura externa e é bem possível que os norte-americanos consolidem uma posição de liderança no mercado imobiliário de luxo", segundo o líder da agência imobiliária de luxo.

Por sua vez, o presidente da Vanguard Properties acredita que "os segmentos premium e de luxo vão continuar a ser procurados em Portugal por clientes nacionais e estrangeiros". Desde logo porque "os compradores desses segmentos normalmente não dependem do crédito bancário, logo, são menos impactados pelas expectáveis subidas das taxas de juro", segundo José Cardoso Botelho. Além disso, diz que "muitos, acreditam, e bem, que o investimento imobiliário especialmente em ativos de qualidade, protege o capital contra a desvalorização monetária e poderá, devido à escassez, inclusivamente aumentar de preço".

O segmento de luxo também poderá vir a crescer porque os investidores "internacionais, nomeadamente oriundos dos EUA manterão a procura alta". Por outro lado, o CEO da Vanguard aponta que "a oferta, nos segmentos médio-alto a luxo é baixa e continua a reduzir-se, nomeadamente, pelas dificuldades e atrasos no licenciamento". Como tal, na Vanguard prevêem "que continue a aumentar o desequilíbrio entre a oferta e a procura".

"No entanto, há que dizer que Portugal disponibiliza escassa oferta de produtos de luxo sendo um segmento com elevado potencial. E, atendendo à dificuldade de encontrar boas localizações e a obtenção de financiamento coerente para este tipo de operações acreditamos que a oferta continuará escassa para uma procura crescente", frisou José Cardoso Botelho. Ainda a falar sobre o futuro do imobiliário de luxo, a Vanguard sustenta que "será expectável que as melho-

res empresas tentem aumentar a oferta para estes segmentos". "No entanto, por exemplo em Lisboa, não acreditamos que a oferta se ajuste à procura, devido a várias realidades concomitantes".

Entre elas está "o licenciamento" que "continua a ser o maior entrave". "Não se prevê que a curto prazo a realidade se altere e por isso a oferta continuará escassa. Segundo sabemos, vários investidores com dimensão congelaram ou abandonaram os investimentos em Lisboa pelo que a oferta será ainda mais escassa para uma procura forte. Havendo uma alteração ao nível do licenciamento, com sorte lá para 2024-2025 poderemos começar a vislumbrar o aumento da oferta. A inflação e o aumento dos preços podem induzir alguns promotores a aguardar", ressalva. A Vanguard está a desenvolver projetos em Lisboa como o edifício Infinity em Sete Rios ou o Castilho 203 (onde CR7 tem uma casa) junto ao Marquês do Pombal.

Na opinião de Telmo Silva, diretor financeiro da VIC Properties, "esta área de negócio vai continuar a crescer": "por regra, as crises económicas não têm o mesmo impacto no mercado de luxo, sendo que no caso concreto do imobiliário até podem ter o efeito inverso. Desde logo, porque as necessidades de financiamento são mais reduzidas no mercado de luxo, o que significa que estes investidores estão menos expostos às subidas das taxas de juro. A acrescentar a este facto, é também normal que com o aumento da inflação, quem possui maior liquidez opte por investir em ativos com uma rentabilidade superior, como é o caso do mercado imobiliário", destacou Telmo Silva. A VIC está a desenvolver projetos como o Prata Riverside Village no Braço de Prata em Lisboa. O responsável da VIC diz que apesar do "elevado impacto da fiscalidade sobre o mercado imobiliário em Portugal, a verdade é que existem benefícios fiscais ao investimento estrangeiro que são muito apelativos, sendo que estes se centram, por muitas vezes, no "target" do mercado de luxo".

Por sua vez, Aniceto Viegas, presidente da agência imobiliária Avenue, defende que "apesar do esperado abrandamento económico, nesta altura os indicadores apontam para um abrandamento e não para uma crise. Portugal deverá continuar com níveis elevados de atividade no segmento do luxo, que porventura poderão aumentar".

"Licenciamento continua a ser o maior entrave. Vários investidores com dimensão congelaram ou abandonaram os investimentos em Lisboa", diz a Vanguard

2023, um ano de alguma incerteza mas sem cair no pessimismo

Os tempos são incertos, mas há quem defenda que 2023 será um ano positivo para o mercado imobiliário, com novas tendências e novos perfis de consumidores. BIANCA MARQUES

1. Quais as perspetivas do mercado imobiliário em 2023 2. Que segmentos poderão ser atrativos para investimento?



PAULO CAIADO
Presidente da Associação Dos
Profissionais E Empresas De Mediação
Imobiliária De Portugal

1. Vivemos tempos de mudança e de alguma incerteza, face à conjuntura económica e política internacionais. Mas no que diz respeito às perspectivas do mercado imobiliário no nosso país não devemos estar pessimistas. É certo que a subida das taxas de juro Euribor vai dificultar a vida às famílias de mais baixos rendimentos que têm de pagar à banca a prestação das suas casas, mas, por outro lado, também nunca tivemos um volume de emprego tão

lado, também nunca tivemos um elevado. E estamos certamente "mal-habituados" por vivermos há uma série de anos com juros negativos, o que não é regra nem a normalidade dos mercados de capitais. E o imobiliário habitacional no seu todo nacional, com as suas particularidades regionais e sociais, confronta-se com uma constatação que todos os governos e forças políticas são unânimes em reconhecer: "Há uma enorme falta de casas disponíveis para a população jovem e trabalhadora nas grandes cidades e nas suas periferias".

A oferta habitacional oriunda do Estado Central e das autarquias é ainda muito diminuta face às necessidades.

2. No que respeita ao residencial, eu diria que há um atrativo mercado de promoção imobiliária nas periferias das grandes cidades, onde os terrenos ainda são acessíveis e a rede de transportes melhorou significativamente e o custo por os utilizar passou a ser baixo ou diminuto com a introdução alargada dos passes sociais. Onde, de uma maneira geral, o acesso por estrada é rápido e seguro. Estas regiões ganharam ainda maior interesse com a generalização do trabalho à distância, que evita a deslocação quotidiana de muitos trabalhadores e quadros às instalações físicas das suas empresas.



DANIEL CORREIA
Diretor de Real Estate
da United Investments Portugal

1. Estou convencido que 2023 será um ano entusiasmante e extremamente dinâmico, com o mercado a revelar novas tendências e novos perfis de consumidores de diferentes nacionalidades a um mercado que se manteve firme, resiliente e muito atrativo. Especificamente no turismo residencial, prevê-se que o interesse dos investidores cresça este ano e se estabilize em 2024. No segmento de luxo, as tendências referentes ao imobiliário em geral, tanto de habitação como de investimento, passam por segurar preços e aumentar vendas, ainda que a um ritmo ligeiramente mais reduzido. Nas propriedades detidas pela UIP, tanto em Lisboa, como no Porto e Algarve, sentimos que há uma procura crescente de novos mercados emergentes, nomeadamente norte americano, que com a paridade dólar/euro faz com que Portugal seja um destino bastante atrativo. 2-Em termos de segmentos atrativos, podemos considerar as propriedades com track record, visto que possibilitam analisar o desempenho e histórico dos investimentos; as propriedades com níveis de rentabilidade previsíveis, que promovem um maior sentimento de segurança e ainda as propriedades associadas a marcas conceituadas, como é o caso do Hyatt Regency Lisboa - o novo projeto detido pela United Investments Portugal - porque são autênticos refúgios para as incertezas do futuro.



RAMIRO GOMES
Presidente Associação Nacional
de Avaliadores Imobiliários

1. As perspetivas para o mercado imobiliário são de não fraco crescimento, de uma estagnação ou mantendo-se à mesma o que está a acontecer neste momento, os mesmos paradigmas, os mesmos propósitos. Vai haver uma saída, mas uma saída mais cuidada. Ou seja não vai haver grande investimento, não vai haver grande desenvolvimento porque as taxas de juro vão pesar um pouco na aquisição principalmente nos consumidores finais. Pode acontecer ser boas

Pode acontecer ser boas aquisições na parte nos fundos financeiros
Há um equilíbrio, ou seja, vai manter-se à mesma os negócios imobiliários.

2. Para investimento o ideal será na aquisição de casa para habita

na aquisição de casa para habitar. Por causa da necessidade de casa, cada vez há menos oferta, mais procura e porque envolve aqui um conjunto de interessados sejam estrangeiros ou nacionais. Portanto, aqui o segmento será maior devido a não ser só resumindo para os nacionais. Também vai haver estrangeiros interessados na aquisição de casa e também por causa do mundo que está a sofrer algumas perturbações e em que as pessoas não se sentem seguras onde vivem. Mas também pode acontecer que as pessoas vão resignar-se onde estão. Há uma dificuldade em diagnosticar qual a melhor solução. Na parte residencial é a que vai ser preponderante no próximo ano, vai naver compra na mesma a que está é na sustentabilidade das prestações e nas taxas de juro

estarem a subir.



BRUNO MARTINS Diretor de vendas do Grupo André Jordan

1. Acreditamos que o mercado

imobiliário em 2023 vai ser extremamente positivo. Estamos com um ritmo de vendas muito dinâmico, e prevemos que se mantenha para o próximo ano, altura em que iremos apresentar muitas novidades. Assistimos a um crescente interesse por parte de compradores nacionais, que se deve à qualidade da nossa oferta imobiliária - não só de apartamentos e townhouses, como também os lotes para construção de moradias. Os lotes de terrenos, pelas suas características e exclusividade e escassez na região de Lisboa, têm demonstrado uma grande atratividade. Trata-se de lotes exclusivos, alguns deles com projetos preliminares de arquitetura, e com um conjunto selecionado de arquitetos que podem ajudar na construção de uma casa, à medida das necessidades e gostos de cada

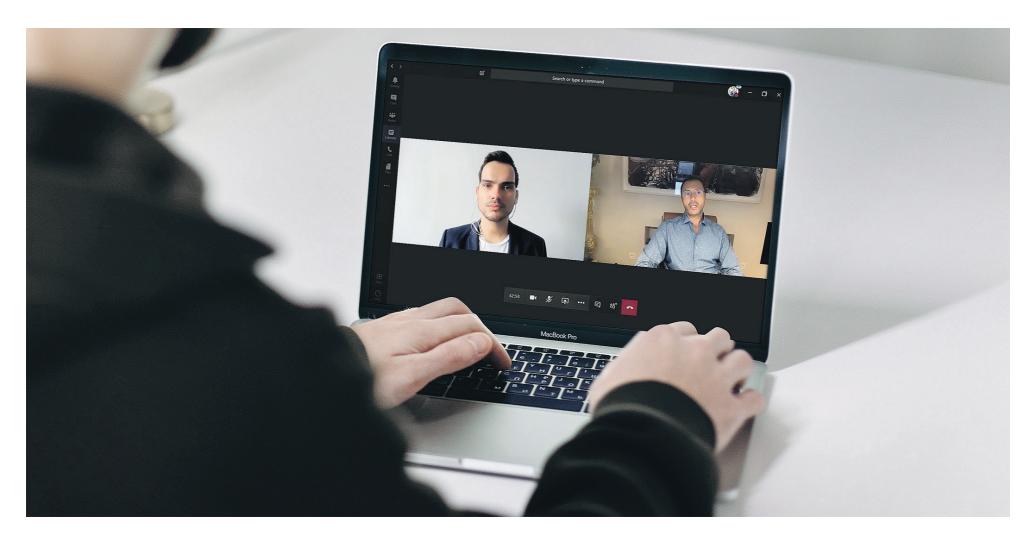
Além do mercado nacional, o mercado estrangeiro, nomeadamente brasileiro e norte-americano, e mais recentemente ucraniano, tem também representado uma percentagem significativa no volume de vendas no empreendimento.



PEDRO LANCASTRE

1. Ainda é cedo para falar no desempenho do setor imobiliário em 2023. Mas podemos dizer que, apesar dos desafios macroeconómicos e geopolíticos, estamos positivos. Neste ambiente com alguns ventos desfavoráveis, 2022 tem-se relevado um ano muito dinâmico, em que esperamos superar o montante de investimento transacionado em 2021 e bater o recorde de ocupação de escritórios em Lisboa e no Porto. O nosso país continua a contar com excelentes fundamentais de mercado, uma boa posição geográfica, segurança e boa qualidade de vida, o que nos vai continuar a permitir captar capital global tanto institucional como a nível privado.

2. O mercado tem assistido à diversificação da alocação de capital em termos de classes de ativos. Tradicionalmente, o setor imobiliário em Portugal estava ancorado a segmentos como os escritórios e o retalho. Enquanto os primeiros mantêm a sua atratividade (prevê-se, aliás, que 2022 seja o melhor ano de sempre neste setor em Portugal, embora o mercado esteja condicionado pela escassez de produto), o retalho sofreu uma retração considerável como consequência da pandemia. Assim sendo, nos últimos anos. verificamos uma alocação de capital bastante diversificada: em 2021, o segmento de Alternativos (p.e. residências de conceitos de co-living e co-work) representou a maior quota de mercado e, em 2022, os setores de industrial e logística, e hotelaria têm sido os mais dinâmicos até ao momento. Embora a pandemia tenha deixado de estar no centro da incerteza, a verdade é que o contexto macroeconómico e geopolítico é altamente desafiante, o que faz com que em vários países já se sinta algum "arrefecimento" do interesse por parte dos investidores face à incerteza no mercado.



JE TALKS

Segmento de luxo "não está refém de volatilidades"

O mercado 'premium' permanece atrativo para investidores e compradores e não se perspetiva uma redução na procura em virtude do cenário macroeconómico. Contudo, haverá uma "correção de mercado", alerta o CEO da Vogue Homes.

JOÃO SANTOS COSTA

O ritmo de crescimento do mercado imobiliário nacional, sobretudo no segmento de luxo, é "sustentável" e não deverá sofrer com os ajustes das taxas de juro ou com o aumento da inflação, considera o fundador e presidente da Vogue Homes, Joaquim Lico. Ainda assim, é expectável que haja uma correção de mercado, que se fará sentir desde logo no mercado de classe média e média-baixa, mas esse comportamento não é de estranhar, explica: é um ritmo cíclico. Sobre o crescente interesse de investidores e compradores estrangeiros no mercado português, afasta um cenário de moda passageira e salienta que a procura permanece muito superior à oferta disponível.

"Portugal foi, nos últimos anos, descoberto pela comunidade internacional", considera Joaquim Lico. "Estávamos aqui um pouco à margem da Europa, esquecidos". O responsável pela imobiliária de luxo diz que o apetite estrangeiro, que incialmente se notou com os

franceses, rapidamente se alastrou ao norte-americanos, asiático e, recentemente, a um 'comeback' do comprador brasileiro.

O mercado imobiliário português, diz, "vai continuar a crescer de uma forma sustentável", pelo menos na perspetiva do investimento estrangeiro. "Não veja que irá cair abruptamente, ou que de repente tudo o que é investidor internacional, que tem mostrado interesse por Portugal, desapareça", reforça. E apesar de dinâmicas "naturais", "há sempre mercados novos" que vão entrando em Portugal. "A dimensão é tal que, julgo, não teremos algum problema em termos de crescimento sustentável nesse sentido"

Mas nem mesmo a dimensão de um mercado fica eternamente imune à conjuntura macroeconómica e o presidente da Vogue Homes reconhece isso. O crescimento da inflação, que os bancos centrais tentam contrariar com aumentos graduais das taxas de juro, vai ter efeitos que se vão fazer sentir, mas não nas camadas com mais poder poder de compra.

"Qual é o objetivo do aumento das taxas de juro? É efetivamente pressionar para que haja uma redução no consumo, para que a inflação baixe", esclarece Joaquim Lico. "Como tal", continua, "pressionando para uma redução no consumo vai haver uma redução considerável de transações imobiliárias", diz, mas salienta que isso vai afetar sobretudo a classe média.

"Porque as taxas de esforço, as condições de crédito, vão-se alterar todas e vai ser muito mais difí-

"Temos que nos preparar para um arrefecimento, que será no sector imobiliário das classes média e média-baixa. Não creio que haja arrefecimento no segmento premium"

cil. Aí acho que o mercado vai sofrer uma retração e uma correção de valores", explica.

A partir do momento em que essa retração e condicionamento de novas aquisições ocorre, "é natural que haja uma redução dos preços, porque os bancos estão já até com medo do crédito mal-parado" nalgumas famílias que "vãose ver em apertos e vão começar a haver incumprimentos", avisa. Mas nada de estranhar, garante o responsável.

"Se olharmos para o passado e para quem anda nisto, como nós, há 20 anos, é uma coisa muito cíclica (...) Há sempre um evento qualquer que provoca um arrefecimento", diz, e as coisas estabilizam. "Temos que nos preparar para um arrefecimento, que será no sector imobiliário das classes média e média-baixa. Não creio que haja arrefecimento no segmento premium. As pessoas com mais disponibilidade financeira vão preferir investir em imobiliário do que ter o dinheiro parado no banco, porque com a inflação ao nível que temos, estão a perder dinheiro todos os dias", considera.

O líder recorda ainda que "o

imobiliário sempre teve tendência, em todas as crises, de acompanhar a inflação" e que quem compra cassas, "quem tem essa capacidade e disponibilidade financeira, não a vai deixar de ter por uma subida da inflação, aumento dos combustíveis ou da eletricidade". Se tanto, poderão ser mais cautelosos e contidos na compra, mas a compra não deixa de ser feita.

Joaquim Lico diz, então, que isto é um sinal de que o segmento premium "tem tido uma dinâmica muito grande e mais sustentável. Porque não está, digamos, refém de uma série de volatilidades no mercado. É mais estável", sublinha. E essa estabilidade não tem evoluído "desmesuradamente" e nem só aos estrangeiros se deve. "Seguramente, 60% a 65% dos nossos clientes são portugueses. Não estamos sustentados só nos estrangeiros que acham que Portugal está na moda e vêm para cá. Eu acho que o mercado, no segmento premium, está maduro", remata o presidente da Vogue Homes.

Os preços sobem, é certo, "mas não sobem desmesuradamente ao ponto de se criar a tal bolha imobiliária de que falam", remata.