

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
rreis@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/m².

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/m²).

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 Bernardo

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-

>>

PUB

architectyourhome
uma nova forma de fazer arquitectura Portugal

912 408 380 architectyourhome.pt | @ f

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 “expetável 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”.



Cristina Bernardo

FINANCIAMENTO

IFRRU é oportunidade para renovar os centros urbanos

Programa é visto como um impulsionador da economia local. País tem condições para financiar de forma sustentável a reabilitação urbana.

Dos 42 contratos de financiamento feitos através do programa de Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), 28 foram levados a cabo pelo Banco Santander, no valor de mais de 68 milhões de euros, e 14 por intermédio do Banco Português de Investimento (BPI), com uma verba total de 118 milhões de euros.

Este instrumento é visto como “um dos maiores impulsionadores da economia local e da reabilitação urbana e veio dar um novo ‘fôlego’ a este setor, dando a oportunidade a particulares e a empresas que queiram investir e que muitas vezes não têm forma de o fazer”, afirma em declarações ao Jornal Económico, António Fontes, diretor coordenador de Fomento à Construção do Santander, olhando para o que mudou no panorama da reabilitação urbana, após o surgimento do IFRRU.

“Antes, os dados mostravam que cerca de um milhão de edifícios necessitam de reparação em Portugal e que a construção continua a ser a opção mais frequente, comparando com a reabilitação urbana”, refere António Fontes.

Uma reparação que de acordo com fonte ligada ao (BPI) se assistiu “na qualidade dos projetos

apresentados, [no IFRRU] não apenas nos grandes, mas também nos de menor dimensão”.

Por sua vez, um especialista não identificado do Banco Montepio olha para a forma de atuação entre os investidores internacionais em “muitas das operações de reabilitação, com a utilização de capitais próprios”, comparando com os investidores/promotores portugueses que “utilizam uma parte de capitais próprios para a compra dos imóveis e recorrem ao crédito para a reabilitação”.

As três entidades bancárias cor-

roboram da opinião, de que em Portugal existem condições de financiamento sustentável na reabilitação urbana. “É importante a banca dispor de capacidade para financiar os projetos numa lógica de médio e longo prazo, em especial nos projetos com maior maturidade”, refere fonte do BPI, enquanto o especialista do Montepio destaca a necessidade de “separar o investimento e a avaliação das condições para a compra do imóvel, como se encontra, da avaliação da posterior operação de reabilitação, pois se o edifício existente for para demolir com exceção das paredes exteriores, o seu valor corresponde ao terreno com o ónus de manutenção das fachadas”, metodologia que este banco aplica na hora de disponibilizar o crédito ao cliente.

O IFRRU é “uma grande oportunidade para renovar os espaços, para dinamizar e trazer mais sustentabilidade e alegria aos centros urbanos”, diz António Fontes, do Santander. Os investidores estrangeiros continuam a predominar na área da reabilitação urbana, com a França, o Brasil, a China e a ‘vizinha’ Espanha que pretendem desenvolver iniciativas em áreas como o turismo, a habitação, os serviços e os equipamentos. ●



ANTÓNIO FONTES
Diretor coordenador de Fomento à Construção do Santander

[O IFRRU] “é um dos maiores impulsionadores da economia local e da reabilitação urbana e veio dar um novo ‘fôlego’ a este setor”

BARBOT



AMIGA DELES. AMIGA DO AMBIENTE. REVOLUCIONÁRIA!

Nossa amiga, 100% sem conservantes.
Nossa amiga, porque protege a qualidade do ar.
Nossa amiga, porque é isenta de odor.
Nossa amiga, porque é 100% responsável.
Barbot Dioplaste Eco: 100% nossa amiga.
Revolucionária!

Descubra mais em barbot.pt



IMPOSTOS

OE2019 deverá passar ao lado da reabilitação urbana

Setor ganhou destaque com o *boom* imobiliário, mas o próximo orçamento não introduz alterações de fundo face ao OE2018.

RODOLFO ALEXANDRE REIS
rreis@jornaleconomico.pt

O quadro fiscal sobre a reabilitação urbana não deverá sofrer alterações no próximo ano, segundo a proposta do Orçamento do Estado para 2019 (OE2019). No entanto, a discussão ainda a decorrer em sede de especialidade, no Parlamento, sobre o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) poderá vir a provocar algum impacto acrescido para os proprietários e investidores.

Em declarações ao Jornal Económico, o *partner* da EY, Pedro Fugas, antecipa, no entanto, que deverão existir alterações no calendário de liquidação e cobrança do IMI no próximo ano. No caso da liquidação, esta deverá ocorrer nos meses de fevereiro e abril do ano seguinte àquele a que respeita o imposto. Já no caso da cobrança, o especialista explica que o mês varia consoante o valor cobrado. Assim, quando o montante do IMI for igual ou inferior a 100 euros deverá ser pago numa única prestação no mês de maio do ano seguinte àquele a que respeite o imposto devido; quando o montante do IMI for igual ou inferior a 500 euros, em duas prestações a pagar nos meses de maio e novembro do ano seguinte; quando o montante do IMI seja superior a 500 euros, em três prestações a pagar nos meses de maio, agosto e novembro do ano seguinte.

“Poderá dizer-se que a falta de alterações neste [Orçamento do Estado em] particular poderá encerrar em si mesma uma boa notícia, uma vez que, no âmbito do OE para 2018, foram implementadas diversas alterações que trouxeram um cariz mais restritivo no acesso aos benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana e revogação de algumas isenções”, diz Pedro Fugas.

Este ano, entraram em vigor alterações ao sistema tributário aplicado à reabilitação urbana. Para beneficiar dos incentivos fiscais, os prédios urbanos reabilitados necessitam de responder a dois crité-

rios: estarem concluídos há mais de 30 anos e estarem localizados em áreas de reabilitação urbana. Além disso, após a reabilitação, o seu estado de conservação deve ser avaliado “dois níveis acima do anteriormente atribuído”, garantindo, no mínimo, o ‘nível bom’, nos termos da avaliação estipulada pela lei nº266-B/2012, assim como o cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.

Neste quadro, poderá ser aplicada a isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo essa isenção ser renovada por mais cinco anos a pedido do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente. A isenção do IMI sobre as transmissões onerosas de imóveis pode também aplicar-se nas aquisições destinadas a intervenções de reabilitação, desde que as obras sejam iniciadas no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, havendo ainda lugar à redução para metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

“Todas estas isenções dependem de um conjunto de condições, tais como a localização e idade do imóvel, o prazo do início das obras e o tipo de intervenção que é efetuada ao imóvel”, refere o *partner* da EY, Pedro Fugas

Pedro Fugas salienta que “todas estas isenções dependem de um conjunto de condições, tais como a localização e idade do imóvel, o prazo de início das obras e o tipo de intervenção que é efetuada ao imóvel”.

Dois grandes benefícios em sede de IMT

O *partner* da EY explica que a reabilitação urbana prevê atualmente dois grandes benefícios em sede de IMT: o primeiro direcionado aos “promotores imobiliários” e o segundo aos investidores singulares. “Relativamente aos “promotores”, prevê-se uma isenção do IMT destinada a intervenções desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, sendo que, relativamente aos adquirentes de imóveis reabilitados, está prevista uma isenção do IMT para a primeira transmissão dos mesmos, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar o arrendamento para a habitação permanente ou, quando localizados em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente”, disse.

No quadro do regime aplicável aos investidores singulares, Pedro Fugas destaca “a existência de algumas prerrogativas especialmente aplicáveis a pessoas singulares no âmbito da reabilitação urbana”. Entre estas, realça a taxa reduzida de 5% nas mais-valias decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana; a taxa reduzida de 5% aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, que sejam objeto de ações de reabilitação; e a dedução à coleta até ao limite de 500 euros dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis que reúnam determinadas características. ● Com AA e LS



ENTREVISTA PAULO BARROS TRINDADE
Presidente da Associação Profissional das Sociedades de Avaliação

“Salários dos avaliadores têm de subir urgentemente”

Numa altura em que o setor imobiliário cresce de forma expressiva em Portugal, o responsável máximo da associação explica que o mesmo não se aplica ao vencimento dos peritos avaliadores.

RODOLFO ALEXANDRE REIS
rreis@jornaleconomico.pt

Fundada em 2018, a Associação Profissional das Sociedades de Avaliação (ASAVAL) representa fundamentalmente as sociedades de avaliação que operam em Portugal. Atualmente, o grupo engloba cerca de dois terços das avaliações que são realizadas para o setor financeiro, sendo membro e re-

presentando o TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*), que agrega 76 associações de 37 países, num total de mais de 70 mil avaliadores.

O TEGoVa regista duas creditações profissionais, reconhecidas a nível europeu: o REV (*Recognised European Valuer*) e o TRV (*TEGoVA Residential Valuer*), com a ASAVAL a atribuir também esse reconhecimento em Portugal, tendo já 40 peritos acreditados.



João Bizarro

avaliador saber “traduzir aquilo que se passa no mercado”, até porque “se o mercado está numa perspetiva de evolução positiva de valores, temos de estar por dentro de como é que essa evolução se está a proceder, para podermos atribuir o valor correto ao imóvel”, afirma o responsável, que vê no mercado nacional uma “preocupação”, no sentido dos portugueses saberem avaliar o seu património da melhor forma.

“Há neste momento uma preocupação de quem tem património em tentar perceber quanto é que ele vale, tentar colocá-lo, ou pelo menos uma parte, no mercado para aproveitar a dinâmica que ele tem”, sublinha. Apesar desta ser uma área de atividade considerável, Paulo Barros Trindade não vê a necessidade da criação de uma Ordem dos Avaliadores Imobiliários. “Não temos dimensão para a existência de uma ordem de avaliadores. É importante que as associações continuem a fazer o trabalho que têm estado a desenvolver, no sentido de criar melhores condições no desenvolvimento da atividade e dela poder ser exercida”, refere.

Uma das queixas apresentadas por esta associação prende-se com o tempo definido para a realização de uma avaliação. “Com esta aceleração que houve no setor financeiro, começou-se novamente a reduzir os prazos de entrega das avaliações para 48 horas. Esse tempo não é compatível com um trabalho decente e de qualidade para ser feito por um perito. Defendemos que devemos ter pelo menos um prazo de quatro a cinco dias para fazer uma avaliação”, destaca Paulo Barros Trindade, que revela um sentimento de injustiça face às remunerações que um perito avaliador recebe.

“Numa fase em que estamos a recuperar em termos económicos (os preços das casas sobem), mas na área dos avaliadores ainda não existe essa retoma (salarial). Os honorários têm que acompanhar essa responsabilidade e têm de ser urgentemente atualizados”, dando como exemplo o trabalho “mais básico” de um apartamento, onde “o valor de referência de 150 euros seria justo e neste momento andarão por metade (por avaliação)”, afirma.

Uma situação que, para ser alterada, depende, na sua opinião, das “sociedades de avaliação começarem a vincar que, para fornecermos um serviço de qualidade, temos de ser ressarcidos do mesmo e de forma compatível. E passa também pelos clientes do setor financeiro reconhecerem, que se querem qualidade, tem de ser paga, e que já passámos o período da pior crise dos últimos anos”, sublinha o perito avaliador, que na sua profissão assegura fornecer quatro elementos: conhecimento, qualificação, confiança e responsabilidade. ●

Paulo Barros Trindade é o presidente desta associação que realiza cerca de 150 mil avaliações anuais para a área financeira. Em entrevista ao Jornal Económico, o perito avaliador fala no papel da empresa que “representa peritos avaliadores de imóveis, onde fazemos as avaliações na sua maioria para o setor financeiro, que é o nosso principal cliente”.

Para garantir a total independência dessa avaliação, a ASAVAL “tem um código de ética e deontologia que define todas as questões de conflitos de interesse, de isenção, de imparcialidade”, explicando em que situações a empresa é chamada a intervir. “Pode ser na fase da aquisição do imóvel e, antes da pessoa tomar uma decisão, quer ter uma opinião avalizada e fundamentada. Podemos entrar numa fase posterior, onde a pessoa vai fazer o seu empréstimo ao banco para adquirir o imóvel, e nós entramos para efeito de uma garantia que vai ser constituída desse empréstimo, que está a adquirir junto de um banco”, afirma.

Sobre o elevado preço atual das casas, o presidente da ASAVAL destaca a importância do perito

“

Se o mercado está numa perspetiva de evolução positiva de valores, temos de estar por dentro de como é que essa evolução se está a proceder, para podermos atribuir o valor correto ao imóvel



Mais fortes no apoio à reabilitação urbana

767 Milhões de euros para financiamento de projetos

O Santander apoia a reabilitação urbana.

Temos 767 milhões de euros para apoiar projetos de reabilitação e de revitalização urbana, através do IFRRU 2020.

Este instrumento financeiro reúne fundos europeus e fundos do Banco Santander.

Juntos vamos Reabilitar e Revitalizar.

Consulte o seu gestor, um balcão, direção comercial de empresas ou vá a santander.pt.

IFRRU 2020

Linha de crédito co-financiada pelo Portugal 2020, FEEI, BEI e CEB.



Informe-se em

Santander
Advance Empresas

CONSTRUÇÃO

Reabilitação em Portugal ainda está longe dos números europeus

Em 2018, o segmento da reabilitação urbana está a viver uma evolução positiva, atendendo aos números alcançados no ano anterior, tendo encerrado o primeiro semestre do ano em ritmo de consolidação.

SÓNIA BEXIGA

sbexiga@jornaleconomico.pt

A reabilitação urbana apresentou, ao longo de 2018, uma evolução “bastante positiva”. De acordo com o Barómetro da Reabilitação Urbana, em setembro, o nível de atividade apresentava uma variação positiva de 19,6% em termos homólogos. De igual modo, o índice que mede a evolução da carteira de encomendas das empresas no segmento da reabilitação urbana registava um aumento de 30,5%.

“Porém, é necessário ter presente que, a dinâmica atual do mercado imobiliário não se resume à reabilitação urbana”, reforça Manuel Reis Campos, presidente da CPCI - Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário e da AICCOPN - Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas, em declarações ao Jornal Económico, destacando ainda que, no que concerne ao licenciamento de fogos novos, este indicador regista, até final do mês de agosto, um crescimento 39,6%. Uma progressão, acrescenta, que “evidencia uma forte recuperação”.

Recordando que, entre 2001 e 2014, se assistiu a uma queda de 94,1%, “na sequência daquela que foi a pior crise de que há registo nesta atividade”, acrescenta ainda que esta evolução “era esperada e necessária”. Os dados oficiais do licenciamento de obras, mostram que o peso da reabilitação urbana, que atingiu os 42,1% no referido ano de 2014, se situou, no último semestre, nos 31,6%.

Diante deste cenário, Manuel Reis Campos sublinha ainda que, não obstante a evidente importância do segmento da reabilita-

ção urbana, “o seu peso no setor, que se estima em cerca de 10%, continua muito longe dos 36,8% que se verificam na restante Europa”.

De entre os mais recentes dados sobre o segmento da reabilitação urbana, obtidos no já referido inquérito mensal, realizado pela AICCOPN aos empresários do setor da construção que atuam neste mercado, embora o índice sobre o nível de atividade apresente uma variação positiva de 19,6% em termos homólogos, este é um

valor que, apesar de ainda representar um ritmo de crescimento significativo, traduz um abrandamento face aos 34,8% verificados em agosto.

O índice que mede a evolução da carteira de encomendas das empresas no segmento da reabilitação urbana registou, em setembro, um aumento de 30,5% em termos homólogos, valor que é superior aos 24,1% registados no mês anterior.

Quanto à produção contratada em meses, ou seja o tempo assegurado de laboração a um ritmo normal de produção, este indicador fixou-se em 8,6 meses, em setembro, valor que representa um acréscimo de 13,7%, em termos homólogos.

Este cenário compara com o mês de julho, altura em que a análise elaborada pela AICCOPN apontava para a consolidação do crescimento do segmento.

Os dados obtidos no inquérito mensal mostravam que o índice que mede a evolução do nível de atividade manteve a tendência de crescimento significativo verificada ao longo dos últimos meses, ao registar uma variação de 47,7%, em termos homólogos e 1,5% face ao mês anterior.

O índice que mede a evolução da carteira de encomendas das empresas no segmento da reabilitação urbana mantém-se em níveis elevados, observando-se, em julho, um aumento de 33,0% em termos homólogos. Quanto à produção contratada em meses, ou seja o tempo assegurado de laboração a um ritmo normal de produção, este indicador fixou-se em 8,7 meses, em julho, valor que representa um acréscimo 0,4%, em termos homólogos, e de 15,4% face ao observado no mês anterior. ●

Os dados oficiais do licenciamento de obras, mostram que o peso da reabilitação urbana, que atingiu os 42,1% no referido ano de 2014, se situou, no último semestre, nos 31,6%



Cristina Bernardo

ENTREVISTA **MANUEL REIS CAMPOS** Presidente da CPCI/AICCOPN

Imobiliário não pode ser “fonte inesgotável de impostos”

Aos olhos do setor, os principais desafios que se colocam, atualmente, à reabilitação urbana passam pela consolidação do percurso e alargamento territorial.

Apesar das perspetivas de evolução positiva para 2019, Reis Campos, presidente da CPCI - Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário queixa-se que o setor imobiliário continua a ser muito penalizado pela atual carga fiscal.

Atualmente, quais são os principais desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana?

Este é um domínio para o qual sempre defendemos uma visão global, capaz de abordar questões transversais enquadradas numa política de habitação e de gestão do território, assegurando matérias essenciais como a fiscalidade, o licenciamento, o financiamento, o investimento público ou o arrendamento, entre outras.

É certo que o Governo reconhece a importância desta abordagem integradora na “Nova Geração de Políticas da Habitação”, e entendemos que é um passo na direção correta. No entanto, este é um mercado que depende da capacidade de atrair investimento privado, pelo que o maior desafio que temos pela frente está na consolidação do percurso efetuado, ao mesmo tempo que se promove o alargamento deste novo ciclo de investimento à generalidade do território nacional.

Para tal, a confiança é um valor fundamental, pelo que é essencial eliminar os fatores de instabilidade que foram introduzidos nos últimos anos e que põem em causa a capacidade de atrair investidores nacionais e estrangeiros.

A conjuntura tem ajudado...

Sabemos que a conjuntura tem ajudado, em resultado do bom momento do turismo, das baixas taxas de juro e de um posicionamento favorável do nosso país enquanto destino internacional de investimento, mas trata-se de uma realidade que não perdura para sempre, pelo que têm de ser asseguradas condições para um crescimento sustentado e equilibrado. Ou seja, é preciso mais ambição, designadamente ao nível do investimento público, do arrendamento, de fenómenos mais recentes, como o alojamento local e, como já referi, da

captacção de investidores nacionais e estrangeiros para o imobiliário.

Por outro lado, o Estado não pode continuar a olhar para o imobiliário como uma fonte inesgotável de impostos. Dou como exemplo o que se passa ao nível do AIMI [Adicional ao Imposto Municipal de Imóveis], que deve ser eliminado e da tributação de *stocks* de imóveis detidos para venda por parte das empresas do setor é uma realidade que penaliza, em especial, quem investe no interior.

Recordo que de acordo com a proposta de Orçamento do Estado para 2019, as receitas de IMI [Imposto Municipal sobre Imóveis] e de IMT [Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis], deverão situar-se nos 2.596 mil milhões de euros em 2019, superando o máximo histórico que está a ser atingido este ano.

Como prevê que evolua no próximo ano?

Ainda de acordo com o nosso barómetro da reabilitação urbana, a produção contratada em meses, ou seja o tempo assegurado de laboração a um ritmo normal de produção, situa-se nos 8,6 meses em setembro. Isto significa que existem expectativas fundadas que nos permitem perspetivar um ano de 2019 positivo. Porém, para que assim seja, é essencial que o consenso gerado em torno da reabilitação urbana permita criar um clima de certeza e segurança, sem o qual o investidor optará inevitavelmente por outros países. Trata-se de uma matéria essencial que não pode depender dos ciclos político-partidários. ● SB



MANUEL REIS CAMPOS
Presidente
da CPCI/AICCOPN

PROCURA UMA AVALIAÇÃO



REAL,



ATUAL,



JUSTA



E CÉLERE?

Se continua a responder sim a esta pergunta, ainda não encontrou a Prime Yield.
As nossas avaliações merecem a confiança das principais entidades - incluindo sociedades gestoras, bancos, empresas e particulares - em Portugal há mais de uma década.

RICS Chartered Surveyors



primeyield

Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 75 - 7.º - Fração 7.06
Edifício Pórtico | 1070-061 Lisboa | Portugal
Tel.: +351 217 902 540 | geral@prime-yield.pt
www.prime-yield.pt



DYRUP



ENORME
DURABILIDADE
NO EXTERIOR

ELEVADA
REPELÊNCIA
À ÁGUA

EFICAZ CONTRA
FUNGOS E ALGAS

EXCELENTE
OPACIDADE

NÃO RETÉM
POEIRAS
OU SUJIDADES



DYCRILFORCE

**FACHADAS PERFEITAS,
COM 10 ANOS DE GARANTIA!**

GARANTIA DE SATISFAÇÃO E DURABILIDADE

DYCRILFORCE e Primário Aquoso Branco constituem o esquema de pintura para fachadas e paredes exteriores com o Documento de Aplicação emitido pelo LNEC.



dyrup.pt | 808 502 000

