JE editors

·TALKS·

Em direto através do site **www.jornaleconomico.pt**
ou em **www.facebook.com/JornalEconomico**

9 outubro | 15h00

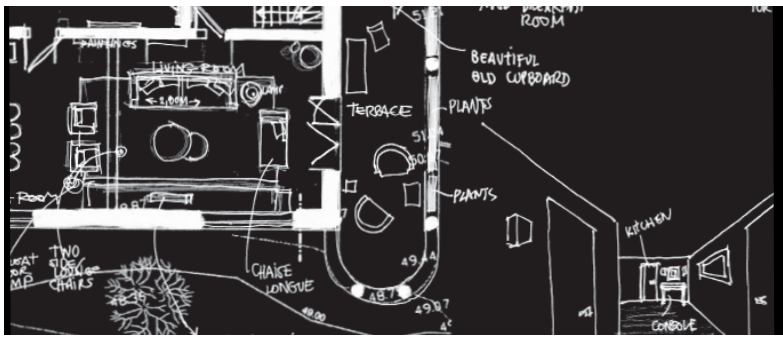
Saiba como a pandemia de Covid-19
está a influenciar o mercado imobiliário
e quais as perspectivas futuras.
Esperamos por si!

Convidados: Quinta do Lago | MVGM | architectyourhome | CENTURY 21

Este suplemento faz parte integrante do Jornal Económico Nº 2061 não pode ser vendido separadamente

2 outubro 2020 | ESPECIAL

PUB



architectyourhome
uma nova forma de fazer arquitectura Portugal
912 408 380 architectyourhome.pt | f

EDITORIAL

Congelar a crise até dias melhores

FILIPE ALVES
Diretor

A decisão de prolongar as moratórias dos créditos das famílias e das empresas afectadas pela crise provocada pela pandemia de Covid 19 é uma medida que se destina a ajudar quem está a ser mais afectado pela recessão, mas será sobretudo uma forma de ajudar a banca a enfrentar a tempestade.

Os próximos meses serão particularmente duros, com milhares de empresas em risco de fechar e o desemprego a aumentar. O dinheiro da Europa vai demorar a chegar a ninguém consegue antecipar quanto tempo leverá a economia a recuperar, nem se Portugal e os outros países do sul da Europa vão conseguir sair da crise ao mesmo tempo que a Alemanha e outros parceiros do norte. Se a retoma no seio da União Europeia tiver lugar a duas ou três velocidades distintas, os países mais vulneráveis, endividados e deficitários poderão ficar sob pressão dos mercados. A última coisa de que precisamos, neste contexto, é de uma crise bancária provocada por um aumento significativo do crédito malparado no balanço dos bancos.

As moratórias são, assim, uma tentativa de congelar as perdas até à altura em que a economia começar finalmente a arrancar. A grande questão é saber se em setembro do próximo ano as famílias e as empresas portuguesas já estarão em melhores condições para pagar os seus créditos ou se, pelo contrário, haverá uma explosão do malparado provocada pela entrada em incumprimento de milhares de empresas 'zombie'. A forma como este processo vai decorrer irá também ditar a evolução do mercado imobiliário.

MORATÓRIAS

Prolongamento poderá evitar um "descalabro social" no país

Economista teme que muitas empresas possam "encostar às 'boxes' já em 2021". Imobiliário queixa-se da falta de receitas e aumento das despesas.

RODOLFO ALEXANDRE REIS
rreis@jornaleconomico.pt

Depois de vários avanços e recuos, o Governo decidiu no passado dia 24 de setembro em Conselho de Ministros (CM) estender o prolongamento das moratórias públicas até 30 de setembro de 2021 e que permite às famílias e empresas em dificuldades financeiras devido à pandemia suspender o pagamento das prestações do crédito. O prazo de adesão terminou na quarta-feira 30 de setembro, e engloba todos os créditos hipotecários e também o crédito ao consumo para financiamento de despesas de educação ou formação. De recordar que este alargamento estava previsto até março de 2021.

Em declarações ao Jornal Económico (JE), o economista António Nogueira Leite, considera que esta medida, de um modo geral, é vista pelas pessoas como positiva, "porque alivia os devedores". A questão é como é que a economia estará quando os devedores tiverem de voltar a pagar as suas prestações normais. "Se a economia não estiver bem, podemos estar a criar um problema maior do que aquele que teríamos se elas não continuassem", analisa o economista, para quem a situação está muito dependente da evolução económica e da forma como conseguimos lidar com a pandemia e aproximar do funcionamento normal da economia nestas circunstâncias, até porque "não é possível congelar a economia para sempre, nem ter moratórias para sempre. Estamos a apostar em que as coisas melhorem em seis meses", frisa.

Por sua vez, João Duque afirma ao JE que a moratória "foi uma forma que se encontrou de tentar dar condições para às empresas poderem sobreviver. No fundo, é um auxílio à tesouraria". O economista traça um cenário difícil para o setor empresarial. "Muitas empresas já estão a ver que se calhar não recuperam em 2021, só em 2022, mas têm de ter estofo para lá chegar. Não tendo, encostam já às 'boxes' em 2021", salienta. Face a este paradigma, João Duque realça que a própria ideia de que o fim das moratórias em 2021, e de que esse ano terá condições para evitar os incumprimentos que ocorreriam se não houvesse moratórias está a ser posto em causa. "O prolongamento da crise vai ser maior do que se pensava originalmente e caso não existam moratórias não sei se conseguiremos evitar um descalabro social", realça o economista.

> "Não é possível congelar a economia para sempre, nem ter moratórias para sempre. Estamos a apostar em que as coisas melhorem em seis meses", salienta António Nogueira Leite

Quem também se mostra preocupado com esta situação é o setor imobiliário. Hugo Santos Ferreira, vice-presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), diz ao JE que, numa altura de pandemia, "os proprietários foram mais uma vez chamados a exercer a função social do Estado, mostrando-se solidários e acatando este período de moratória". O responsável relembra, contudo, que em Portugal a maioria dos proprietários são de pequena e média dimensão e vão continuar a pagar tudo o que seja impostos, como o Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) ou o Adicional ao Imposto Municipal de Imóveis (AIMI). "Não sou contra a moratória, sou contra o facto de o Governo não ter acautelado os devidos direitos destes proprietários, porque lhes tirou as receitas mas não as despesas, bem pelo contrário. Poderia ter havido a moratória, mas também uma compensação aos proprietários", sublinha.

Por seu turno, Luís Lima, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), considera ser importante a inclusão de uma moratória de crédito que "permita aos cidadãos, famílias e empresas ter algum fôlego neste período de instabilidade laboral e económica".

Poderá este prolongamento causar pressão nos resultados das entidades bancárias? António Nogueira Leite refere que alguns bancos têm reservas porque estão bastante capitalizados face à atividade que têm neste momento, mas outros não estão assim tão bem e nesses é um peso complexo. "Estamos todos a pensar que vem aí um grande plano de investimento que vai recuperar a economia. Tam-

bém acho que sim, o problema é o entretanto", salientando que a forma como conseguirmos gerir a pandemia e a economia nos próximos meses vai ser determinante para a situação das empresas e, consequentemente, para os particulares, o que acaba por ter impacto nos bancos.

"Se não conseguirmos gerir bem a situação, os bancos serão bastante afetados, para além do esforço que já estão a fazer neste momento. Se gerirmos bem, acho que com mais ou menos dificuldade poderão superar a situação", sublinha.

No entanto, o economista deixa um aviso. "Haverá alguma mortalidade no processo, empresas que fecham e tornam-se insolventes. Há perdas que os bancos vão tomar e que não estavam nos seus planos em função da pandemia e que vai para além das moratórias". Já Hugo Santos Ferreira não tem dúvidas de que ter outra crise como a de 2008 será catastrófico e fatal para Portugal. "É muito importante que o eventual fim das moratórias, ou que a atitude dos bancos perante os custos do imobiliário, exige prudência, bom senso, e que o fim das moratórias dos bancos, seja ele quando for, que seja uma transição suave e que permita às empresas não colapsar", realça.

Por sua vez, Luís Lima, da APEMIP, acredita que este prolongamento poderá ter efeitos sobre o balanço dos bancos, mas por outro lado também os protege da eventual necessidade do aumento de provisões e do incumprimento. Para o economista João Duque a 'chave' estará na forma como os reguladores estão a ver esta situação. "É o que se discute neste momento, como é que as empresas de auditoria vão ver as moratórias".

O presidente da APEMIP acredita que esta medida não irá influenciar os preços da habitação. "Na pior das hipóteses, considerando que o fim das moratórias resultará num cenário de incumprimento no pagamento das prestações de crédito, poderá dar-se o caso de haver um aumento da oferta imobiliária no mercado motivado por pessoas que têm urgência em realizar liquidez e, como tal, poderão ver-se tentadas a desvalorizar o seu património para acelerar a sua venda do ativo", explica, acrescentando que também a procura de residências "não será 'beliscada' pela existência ou não de moratórias", mas influenciada pelo comportamento da economia e pelo seu impacto na vida laboral das pessoas.

Opinião diferente tem Hugo Santos Ferreira. "Vai haver cada vez menos oferta, porque haverá menos possibilidades e pessoas a acreditar neste mercado de habitação em Portugal, com menos produto a ser lançado. Naturalmente, isto vai ter como consequência uma subida dos preços", afirma.

O responsável da APPII chama também a atenção para os custos de contexto existentes nos dias de hoje e que fazem com que seja impossível realizar projetos que sejam económica e financeiramente viáveis para a classe média portuguesa, caso dos custos com os atrasos do licenciamento ou a falta de mão de obra. Para Hugo Santos Ferreira a maior despesa é sentida a nível fiscal. "Se andamos todos a dizer que a habitação é uma das principais preocupações que temos em Portugal, não se percebe como é que os terrenos para habitação são duplamente castigados com um imposto. Que mensagem queremos passar a quem investe em habitação, se além de levar com o IMI, ainda leva com o AIMI", questiona. O membro da APPII relembra também que o IVA de 23% na construção que não é dedutível em Portugal. "É um caso isolado na Europa", frisa, dando o exemplo de Espanha, onde a habitação só é taxada em 10% de imposto, enquanto em Portugal atinge os 30%. "Somando todos estes custos de contexto é muito fácil perceber que se não forem decretadas medidas públicas pensadas, estratégicas e que realmente tenham consequências efetivas, não vamos continuar a ter um mercado de habitação em Portugal", salienta.

Por sua vez, o economista João Duque, diz estar convencido de que vai haver um revés face aquilo que tem sido a realidade no centro de Lisboa, onde já começa a existir uma alteração significativa de oferta ao nível do alojamento local. Por entender que o mercado imobiliário é muito segmentado, António Nogueira Leite, refere que os preços das casas nos sítios onde a procura é sobretudo de clientes nacionais, talvez não sejam muito afetados desde que a economia recupere alguma coisa face a esta perda inicial. Já nos locais em que não se consiga substituir a procura externa que tínhamos por procura externa de outras localizações ou externa equivalente, dependendo também da liquidez do mercado, este pode sofrer ajustamentos em baixa. "Há zonas onde o mercado é pouco líquido e as transações que se fazem vão mantendo as referências que já vinham de trás. O mercado imobiliário não tem sofrido grandes alterações de preços nas zonas mais conhecidas", explica o economista. Questionado sobre o impacto que os empréstimos bancários podem vir a exercer no setor da construção, João Duque acredita que os construtores que neste momento tiverem capacidade financeira e estiverem financiados vão aguentar-se e não vão baixar os preços. "Creio que a oferta de habitação para o arrendamento de não curta duração vai aumentar. Vamos ter casas a chegar ao mercado novas, outras usadas para arrendamento. Vamos ter aqui uma competição do mercado pelo efeito do preço. A questão crítica é saber quanto tempo é que isto vai demorar", sublinha.

"Se andamos todos a dizer que a habitação é uma das principais preocupações que temos em Portugal, não se percebe como é que os terrenos para habitação são duplamente castigados com um imposto", refere Hugo Santos Ferreira

Por seu turno, António Nogueira Leite destaca que desta vez os bancos estão mais protegidos, na medida em que, de uma forma geral, "exigiram um reforço de capital quer das empresas de construção, quer dos promotores, maior do que no passado".

Que papel poderá desempenhar o imobiliário na recuperação da economia em 2021? Para João Duque a questão é se vai existir ou não procura. "Havia uma certa geração de jovens que não conseguiam arranjar casa porque estavam muito caras. Esses jovens podem dar agora algum ânimo porque muitos deles vão conseguir com facilidade rendas mais acessíveis", explica.

Por sua vez, António Nogueira Leite esperava que surgissem outros motores além do imobiliário, até porque, ao contrário da crise anterior, acredita que existem condições para este setor vir a sofrer menos. "A partir do momento em que a atividade económica e as perspetivas de mitigação deste problema se tornem claras, acho que pode proporcionar-se algum crescimento, desde que não se façam disparates do ponto de vista da regulamentação do setor, enquadramento fiscal e regulatório". O economista deixa o alerta. "Espero que o imobiliário não seja o único a dar um contributo no próximo ano, porque já percebemos que ter a nossa economia assente em imobiliário e turismo é demasiado arriscado no futuro que vamos ter pela frente", conclui.

ANÁLISE

Casas para a classe média e gestão de imóveis são as oportunidades

Num período de crise provocada pela pandemia de Covid-19, os promotores e os gestores ligados ao imobiliário mantêm, no entanto, as expetativas elevadas. O senão está nos impostos e no tempo que demora o licenciamento.

VÍTOR NORINHA
vnorinha@jornaleconomico.pt

Cada ano de atraso no licenciamento camarário acresce 500 euros por m2 no preço final da habitação, afirma Hugo Santos Ferreira, vice-presidente executivo da APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários. E sublinha que para baixar os custos da construção, nomeadamente da habitação, a solução passa por reduzir o tempo de licenciamento. Mas há mais. Como custo de contexto a pesar na habitação para a classe média está ainda a sobrecarga dos impostos, nomeadamente do IVA, que na construção é aplicado pela taxa máxima e não é dedutível. Espanha fez o contrário e tem um IVA mais baixo, além de permitir a dedução do imposto para os promotores. Isto significa que os espanhóis compram a habitação com uma carga fiscal na ordem dos 10%, enquanto os portugueses têm de pagar 30% de imposto no preço final. Aliás, o IVA acaba por ser o maior custo num projeto imobiliário.

A mesma ideia é subscrita pelo promotor Pedro Vicente, da Habitat Invest. Apostando na construção de habitação para o segmento médio nacional, e com 670 unidades residenciais em produção, que chegarão às mil até final o ano, o gestor diz-se "preocupado, mas a tentar transformar estas dificuldades em oportunidades". Afirma que "não há casas para a classe média, não há casas que as pessoas consigam comprar, e o preço está na carga fiscal. E adianta que é necessário que "o Governo apoie o setor e as famílias na habitação". Do lado da Habitat Invest tem em análise mais 1.500 unidades, todas destinadas à classe média mas, para terem sucesso, os valores por m2 não poderão ultrapassar os três mil euros.

Vanguard com a Amazing Evolution

Um dos maiores promotores nacionais, a Vanguard Properties, através do CEO José Cardoso Botelho, afiança não ser possível construir para a classe média com IVA a 23%. O atraso no licenciamento e o aumento do custo da construção e dos terrenos é decisivo. "Não é indiferente um projeto ser aprovado em três, quatro ou seis anos. No segmento alto, onde se posiciona a Vanguard Properties, a oferta do mercado é escassa e se o processo de licenciamento demora e a procura se mantém é claro que o preço sobe. Apenas se está a contribuir para esse aumento".

A Vanguard, no entanto, não tem razões para grandes queixas. Os últimos 30 dias foram os melhores dos últimos três anos a nível de procura e de vendas, afirma Cardoso Botelho. "Temos resultados extraordinários. Apostámos na qualidade dos produtos que oferecemos, temos um produto diferenciado com uma arquitetura invulgar, com acabamentos acima da média, localização e vistas". E adianta: "Fizemos um grande reforço de comunicação no online e sabemos que aquilo que tornava Portugal especial não mudou. Os países não se inventam, o que faz com que muita gente continue atraída por Portugal, pois é estável e seguro, temos boas infraestruturas e bom clima. E como não cometemos a asneira de acabar com o programa dos Residentes Habituais, as pessoas estão a reforçar as compras".

Outra excelente notícia é que o mercado português está a reforçar as compras. No nosso projeto Infinity Tower, a maioria dos clientes, cerca de 80%, são portugueses". Adianta ser relevante a preocupação social e por isso a Vanguard Properties tem dado contributos com a construção de infraestruturas ou doação de equipamentos como viaturas ou um raio X portátil. Mais recentemente avançaram para a sponsorização da Escola 42 que irá abrir a 26 de outubro e que "é talvez a melhor escola do mundo, ensina os jovens a aprender e a trabalhar em grupo num conceito revolucionário". O apoio mais recente é ao CDUL. Este grupo tem em *pipeline* 920.000 m2 de construção com a componente hoteleira, turística e serviços. Na Suíça o grupo tem um milhão de m2 em desenvolvimento, com destaque para a habitação. A hotelaria está presente no Algarve, na Comporta e em Oeiras. Numa parceria com a Amazing Evolution, a Vanguard Properties está a desenvolver a estratégia hoteleira e turística. O gestor destaca a assessoria com uma das melhores empresas do mundo nesta área. "Com eles estamos a trabalhar a conceção e gestão do modelo para o turismo e ainda o sistema de concierges".

Cristina Bernardo

As oportunidades passam "por ir buscar aquilo que a pandemia está a criar em termos sociais, políticos e de trabalho e adaptá-las aos projetos imobiliários tanto quanto possível"

E por falar em tendências, Carlos Vasconcellos, da promotora imobiliária Quantico, diz que as oportunidades passam "por ir buscar aquilo que a pandemia está a criar em termos sociais, políticos e de trabalho e adaptá-las aos projetos imobiliários tanto quanto possível". No setor residencial, diz que "as pessoas precisam de espaço para trabalhar em casa, e outra tendência é viver fora dos centros urbanos e isto porque apenas vão ao escritório alguns dias por semana. Outra oportunidade é transformar os projetos que se encontravam em AL para arrendamento de longo prazo. E nos escritórios o que se espera é que estes deixem de ser o local para cada um trabalhar e se tornem o local onde as pessoas fazem reuniões e se encontram algumas vezes, o que significa que em termos de *layout* há alterações profundas". Entre as dificuldades sentidas está o licenciamento, a burocracia e os impostos. "O Estado se quer apartamentos a preços que possam ser pagos pelas famílias portuguesas deveria seguir o caminho que fez para a reabilitação urbana e baixar o IVA da construção para os 6%. Este imposto é uma asfixia. Com os custos de construção a subir, terrenos mais caros e impostos não se pode criar um mercado para a classe média".

E para quem está na consultadoria como Paulo Silva, Head of Country Portugal da Savills, há oportunidades na utilização do espaço de hotéis para outros fins, isto num contexto em que o turismo está a passar por um período difícil. Diz o gestor que o objetivo é obter dos espaços algum benefício e impedir que estes ativos deixem de ser usados. Outra oportunidade está no "desvio do AL para o mercado de arrendamento". Ora, existia um mercado de residencial que não mudava por falta de oportunidades e elas surgiram com menos turistas e menos ocupação. Entre as dificuldades do mercado está o licenciamento. "Continuamos a ter problemas que acabam por trazer insegurança e que acarretam muito tempo dedicado a discussões contratuais. Uma das dificuldades está em vender um terreno que não tem aprovações e essas incertezas terão de ser incorporadas num contrato promessa de compra e venda. Isto traz muita discussão".

Ideias semelhantes são avançadas pelo CEO da C&W, Eric Van Leuven. "Onde claramente existem oportunidades é na gestão de imóveis, nunca estivemos tão ocupados porque os edifícios têm de ser adaptados ao distanciamento. E, claramente, estamos mais próximos do cliente e conseguimos acrescentar valor". O mesmo se passa na área da gestão de obras, afirma, em que muitas empresas tiveram de adaptar o espaço de escritório para dar resposta às exigências da DGS. Van Leuven reforça ainda a ideia de que o imobiliário é resiliente.

Quinta do Lago cada vez mais uma opção para os Investidores Portugueses

De acordo com dados da Quinta do Lago Real Estate, em 2018 apenas 4% das moradias de luxo foram vendidas a portugueses. Esse número subiu para 30% no primeiro semestre de 2020.

Embora estejamos a viver um ano atípico, a realidade é que a procura por parte dos investidores ou clientes portugueses por casas de luxo na Quinta do Lago tem vindo a aumentar significativamente, de acordo com a Quinta do Lago Real Estate, agência imobiliária oficial do resort.

De acordo com Sean Moriarty, CEO da Quinta do Lago, "ao longo dos últimos 3 anos verificámos um aumento estrondoso por parte dos investidores nacionais, uma vez que em 2018 as vendas a portugueses correspondiam a apenas 4% do negócio. No ano passado, atingimos 16% e no primeiro semestre deste ano 30% das nossas propriedades foram adquiridas por portugueses".

A Quinta do Lago é um dos empreendimentos residenciais e de golfe mais conceituados da Europa e possui um portfólio residencial exclusivo. Respeitando o masterplan original, o resort mantém uma baixa densidade de construção que combina na perfeição com os espaços verdes e a natureza única da Reserva Natural da Ria Formosa. A tudo isto, acresce uma oferta variada de atividades desportivas no centro desportivo de elite do resort, o The Campus, diversos restaurantes para todos os gostos gastronómicos, e ainda inúmeras atividades ao longo de todo o ano.

PlanAssociados

O resort apresenta uma oferta residencial de alta qualidade, enquanto mantém uma quase intocada beleza natural devido às restrições na construção de propriedades e à limitação de terrenos disponíveis para compra. Ao lançar estrategicamente terrenos virgens ao longo do tempo, a Quinta do Lago Real Estate oferece aos compradores uma oportunidade rara de adquirir uma propriedade nas localizações mais desejadas do resort - como San Lorenzo North, o empreendimento exclusivo do resort.

CoreArchitects

Com 26 lotes virgens, os compradores podem construir a casa dos seus sonhos num canto intocado do resort, que não enfrenta restrições em termos de estilos de arquitetura e oferece vistas para o lago, para o golfe ou para o pinhal. Os lotes têm entre 2.000 e 3.000 metros quadrados, permitindo uma área de construção de 25% de moradias privadas unifamiliares que podem ser distribuídas por dois pisos, bem como cave.

Arquiteto João Cabrita

UMA CASA NÃO DO FUTURO, MAS DO PRESENTE

A Quinta do Lago Real Estate trabalha com uma vasta rede de arquitetos premiados e respeitados pela indústria, gestores de projeto e empresas de construção para apoiar os compradores no desenvolvimento das suas casas.

A tecnologia da domótica complementa a arquitetura de San Lorenzo North, integrando funcionalidades como um sistema de segurança e assistente pessoal, que permite controlar o ambiente da casa e tarefas de gestão familiar detalhada. Desde abrir o portão e cortinas antes de chegar a casa, a mudar uma divisão para o 'modo cinema', regular a temperatura, monitorizar o conteúdo do frigorífico, fazer uma reserva num restaurante ou definir o ambiente para estar sincronizado com o sol, a casa inteligente simplifica o dia-a-dia.

Em 2019, a casa modelo de San Lorenzo North foi eleita a Melhor Propriedade Residencial em Portugal nos International Property Awards; e a sua arquitetura é um exemplo de estilo de vida que é possível desfrutar neste empreendimento.

Os lotes de San Lorenzo North estão disponíveis a partir de 2.9 milhões de euros – revelando um crescimento de 26% no preço destes lotes desde que foram lançados em 2012. Este tipo de produto tem tido um crescimento na procura muito substancial, com um aumento de 71% no número de potenciais clientes quando comparado com o ano anterior.

A oferta imobiliária da Quinta do Lago Real Estate inclui, além de lotes, também revendas de moradias, moradias em banda e apartamentos, sendo a oferta mais recente as Wyndham Grand Algarve Residences, apartamentos de um e dois quartos com serviços cinco estrelas à disposição.

INVESTIMENTOS NO RESORT MESMO EM TEMPOS DE PANDEMIA

Durante o período em que o mundo esteve em quarentena devido à epidemia do Covid-19, o resort não parou e pôs em marcha investimentos que irão elevar ainda mais a excelência do resort e que incluem iniciativas de proteção ambiental, um investimento de 7 milhões de euros em melhoramentos do campo de golfe Sul e a renovação do restaurante Casa do Lago.

Este investimento junta-se aos mais de 50 milhões de euros que foram investidos no resort na última década e que incluem a renovação completa do campo Norte, a abertura de vários restaurantes, de um mini golfe e uma academia de golfe e, mais recentemente, a construção do The Campus, um complexo multi-desportivo de elite que está ao dispor de atletas profissionais e de todos os residentes e visitantes e cujo principal objetivo é oferecer treino desportivo de classe mundial.

Por esta razão, Sean Moriarty reforça: "não prevemos quaisquer alterações nos preços dos imóveis devido ao impacto da Covid-19. Os nossos compradores investem na Quinta do Lago porque confiam no nosso mercado de luxo e na nossa oferta de qualidade que não mudou durante a crise - como também se verificou em 2008".

Com o apoio de

QUINTA DO LAGO
REAL ESTATE
ALGARVE · PORTUGAL

INVESTIMENTO

Mercado nacional tem contornos de ativo de refúgio

As 'yields' do imobiliário português superam as de alguns dos principais índices bolsistas mundiais este ano, ficando atrás apenas dos retornos oferecidos pelos investimento em ativos do setor tecnológico e no ouro.

ANTÓNIO VASCONCELOS MOREIRA
amoreira@jornaleconomico.pt

A pandemia penalizou a maioria dos principais índices bolsistas mundiais nos primeiros nove meses do ano que, ou desvalorizaram, ou ofereceram rentabilidades inferiores a dois dígitos. Na Ásia, a bolsa de Tóquio perdeu cerca de 2%, enquanto a bolsa de Xangai subiu 5,51%, acima da bolsa australiana, que ganhou 3,33%. Do outro lado do mundo, no Brasil, o Bovespa afundou 18,20% e, mais a norte, o norte-americano S&P 500 avançou pouco mais de 4%, longe da valorizaram de 29% do ano anterior. Na Europa, o Stoxx 600, o índice que junta as maiores empresas europeias, tombou mais de 13%. Ainda assim, registou neste período um desempenho superior aos índices ibéricos – o PSI-20 caiu 22% e o espanhol Ibex 35 afundou quase 30%. A grande exceção entre os principais índices mundiais, claro, reside no tecnológico Nasdaq. Basta olhar para o índice que reúne o potencial das 100 maiores tecnológicas mundiais: mesmo em tempos de pandemia, o Nasdaq 100 subiu 30,75% e tudo indica que se aproxime da valorização de 38% registada no ano passado, a maior nos últimos cinco anos.

Outro ativo, imprescindível para a economia mundial, que foi fortemente impactado pela Covid-19 foi o petróleo – os contratos futuros chegaram mesmo a ser negociados a valores negativos por causa do excesso de oferta perante uma procura 'inerte' em abril. Entre janeiro e setembro, o Brent perdeu 38% e o WTI caiu 34%.

Como um barco a navegar à vista, os investidores procuram ativos de refúgio, não apenas numa lógica de diversificação de portefólio, reduzindo a exposição do investimento a perdas, mas sobretudo para o proteger e mesmo valorizá-lo. Uma das características destes ativos, do qual o ouro é o principal exemplo, é que têm uma valorização que é inversamente correlacionada com recessões económicas, por exemplo. Este ano, o ouro subiu mais de 22%, a maior subida dos últimos cinco anos.

É aqui que parece entrar o mercado imobiliário português. "Apesar do contexto adverso, 2020 não será claramente um ano perdido no mercado imobiliário", diz Nuno Nunes, diretor de capital markets da CBRE Portugal. "O imobiliário é uma classe de investimento alternativo. Por isso capta um volume de investimento menos significativo do que as ações e obrigações. No entanto, a tendência global, que já se vinha a verificar antes da Covid, é de aumento do peso relativo do imobiliário sobretudo por se considerar um produto de "escape" em épocas de maior volatilidade", adianta o responsável da CBRE Portugal.

Na mesma linha, Patrícia Barão, *head of residential* da JLL Portugal assinala que "o investimento em imobiliário residencial tem vindo a gerar cada vez mais procura como uma alternativa de investimento ao mercado de obrigações, ações e outros ativos financeiros de médio risco. Oferece maior retorno face ao baixo risco e menor variação do retorno face às restantes classes de ativos".

NUNO NUNES
Diretor de capital markets da CBRE Portugal

JOÃO CRISTINA
Country Manager

PATRICIA BARÃO
Head of residential da JLL Portugal

Especializada no segmento comercial, a CBRE explica que as *yields* subiram 0,25% no segundo trimestre deste ano face ao período homólogo, em Lisboa e no Porto, para 4,25% e 6,25% respetivamente.

A Merlin Properties, uma Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI) espanhola cotada em Espanha e em Portugal, partilha a mesma ideia. "As prime *yields* no imobiliário comercial variam desde 4% nos escritórios, passando por 5% nos centros comerciais até aos 6% na logística", refere João Cristina, country manager da empresa.

No segmento residencial, apesar da redução de 11% do número de transações face ao ano passado, que foi um ano recorde com 178.700 transações, Patrícia Barão sugere mesmo que os preços foram "imunes ao vírus". "Os dados relativos ao mês de agosto mostram que os preços de venda continuam a resistir, apresentando uma variação de 0,1% face a julho e um aumento de 11,7% relativamente ao mesmo período de 2019".

Isso ajuda a explicar que, neste segmento imobiliário, "as *yields* de residencial mantêm-se entre os 3% e os 4% e têm sido estáveis ao longo dos anos", adianta a head of residential da JLL Portugal.

"2020, no que respeita ao setor residencial, confirmou que tem sido dos mais resilientes aos efeitos negativos da pandemia: a procura continua elevada, não só porque o imóvel residencial é altamente versátil e permite vários usos, mas também porque a necessidade habitacional vai sempre existir; do lado da oferta, os projetos de construção não pararam e começamos a notar uma retoma de novos lançamentos", explica Patrícia Barão.

SIGI — investir em ações imobiliárias

Há vários séculos que o pequeno aforrador pode ser dono do capital de empresas através da compra de ações. Uma SIGI segue a mesma lógica, adaptada ao mercado imobiliário, apesar "do investimento direto, através da compra de um imóvel, ter sido popular junto dos particulares e pequenos investidores", afirma Nuno Nunes, da CBRE Portugal.

O mercado nacional conta atualmente com três SIGI – a Ores Portugal, do Bankinter e da Sonae Sierra, e duas *dual listings* espanholas, a Merlin Properties e a RSR, cotadas em Portugal e Espanha.

"Um dos maiores méritos das SIGI é o de permitir ao pequeno aforrador que quer exposição ao mercado imobiliário comprar uma ação em vez de um imóvel, sabendo que o seu investimento tem uma gestão especializada, é um investimento mais diversificado, e, ao ser cotado em bolsa, o investidor sabe quanto 'vale' a sua posição diariamente, logo é mais líquido", diz João Cristina, country manager da Merlin Properties.

Além do investimento direto e das SIGI, há outras formas de investir no imobiliário em Portugal. "Por exemplo, os tradicionais fundos de investimento imobiliários e, de forma mais indireta, os fundos de fundos", adianta Nuno Nunes.

"Apesar de várias características distintivas, estes veículos [incluindo as SIGI] têm algumas vantagens em relação ao investimento direto. As duas principais vantagens são permitir o acesso a imóveis de maior dimensão e de sectores a que tipicamente um pequeno investidor não teria acesso e permitir uma liquidez de investimento muito superior", conclui.

PUB

121%

ATITUDE · DEDICAÇÃO · COMPROMISSO

CONFIAMOS NA ELEVADA CAPACIDADE DE DESENVOLVIMENTO DOS NOSSOS FRANQUIADOS E INCENTIVAMO-LOS A POTENCIAR CONSTANTEMENTE O SEU CRESCIMENTO.

É O NOSSO COMPROMISSO.

SOMOS UMA REDE GLOBAL UNIDA, FOCADA E OBCECADA EM SERMOS CADA VEZ MELHORES E AUMENTAR A QUALIDADE DOS SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS NO MUNDO.

É A NOSSA ATITUDE.

SOMOS PIONEIROS. SOMOS LÍDERES.

FRANCHISING.CENTURY21.PT

CENTURY 21®
Portugal

CADA AGÊNCIA É JURÍDICA E FINANCEIRAMENTE INDEPENDENTE

GLOSSÁRIO

Imobiliário de A a Z

Do IMI às 'yields', passando pelas moratórias que tanto têm dado que falar, saiba o que significam algumas das expressões mais usadas neste setor.

RODOLFO ALEXANDRE REIS
rreis@jornaleconomico.pt

Ouvimos falar delas ao longo do tempo, mas só quando chega o momento de comprar casa é que acabamos por saber o que significam.

Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)
Este imposto veio substituir o antigo selo adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e ao invés deste não é um imposto municipal, dado que vai diretamente para os cofres do Estado. O AIMI é aplicado a todos os contribuintes singulares ou coletivos que tenham um património imobiliário, cujo valor seja superior a 600 mil euros.

Alvará
Este documento é emitido por uma entidade competente e no qual se pretende que sejam feitas concessões e nomeações, se deferem pretensões ou são aprovados estatutos, e que tem por fundamento disposições legais. O documento tem um prazo de validade de um ano e pode ser revalidado, caso seja requerido.

Certificado Energético
Este documento classifica o desempenho energético de uma habitação que pode ir do A+ (muito eficiente) ao F (habitação pouco eficiente). A sua emissão é obrigatória seja na venda ou arrendamento de uma residência, bem como na celebração do contrato.

Escritura Pública
Ato jurídico que é levado a cabo pelo notário na presença de todas as partes envolvidas e que pretende conferir validade e eficácia jurídica a um documento em particular.

Hipoteca
É um documento legal que é acordado entre o credor, que pode ser um banco ou uma outra entidade de crédito e o devedor, ou seja o beneficiário do empréstimo, que dá conta de uma ou mais garantias reais, de maneira a que consiga assegurar ao credor o pagamento do valor da dívida, caso exista um incumprimento por parte do devedor.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)
Trata-se de um imposto que recai sobre o valor sobre o valor patrimonial tributário (VPT) de edifícios rústicos e urbanos que se encontrem em território nacional. A receita vai reverter para a autarquia de onde o imóvel está localizado.

Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)
Como o próprio nome indica, este imposto aplica-se a transmissões de bens imóveis que estejam localizados no território nacional.

Livrança
Corresponde ao título de crédito no qual o subscritor se compromete a pagar uma determinada verba ao beneficiário ou à sua ordem.

Matriz Predial
É onde se encontra registado a caracterização do prédio, a localização e o seu valor patrimonial tributário, a identidade dos proprietários e se for caso disso dos usufrutuários e superficiários.

Moratória
Nome dado ao atraso no pagamento de uma dívida, acordada entre o credor e o devedor e de natureza extrajudicial. Este pedido está por norma associado a pessoas e empresas que devido às suas dificuldades financeiras, como mudanças de renda oufaturação, ficam sem capacidade de arcar com os débitos contraídos.

Permilagem
Serve para determinar o valor de cada fração em todo o condomínio. Tem esta definição quando a divisão é feita por mil e a percentagem quando é feita por cem.

Spread
Compreende a diferença entre os preços de oferta de venda e de compra de um determinado ativo ou instrumento.

Yield
É o retorno de um investimento em ações, expresso anualmente em percentagem com base no custo do investimento.

INVESTIMENTO SERÁ O "MOTOR" PARA 2021

Especialistas acreditam que o imobiliário vai ser fundamental na retoma económica do próximo ano e apelam ao Estado para que não intervenha de forma constante no setor. Investidores estrangeiros terão um papel muito importante na recuperação do país.

QUE PAPEL PODERÁ TER O INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NA RETOMA DA ECONOMIA EM 2021?

HENRIQUE MOSER
Sócio Coordenador do Departamento de Direito Imobiliário e Urbanismo da Antas da Cunha Ecija

Na fase em que nos encontramos, a perceção que temos é a de que os investimentos em curso mantêm-se, havendo algum arrefecimento na realização de novos investimentos. Existe uma forte expectativa dos investidores em saber como é que o mercado imobiliário vai reagir depois de decorrido o período das moratórias, sendo expectável que venham a surgir boas oportunidades de negócio. À semelhança de outros setores de atividade, o imobiliário pode contribuir de forma bastante eficaz para a retoma da economia. Quando falamos no setor do imobiliário, devemos pensar de forma abrangente, e incluir também outros setores que estão intimamente ligados. Falamos de arquitetos, engenheiros, designers, fábricas de produção de materiais empregues na construção civil, mediadores, contabilistas, advogados e depois de uma enorme quantidade de prestadores de serviços. Do lado do Estado, não podemos descurar as receitas associadas ao setor imobiliário, designadamente as taxas urbanísticas e as compensações, o IMT, o IMI ou o AIMI. Pensar apenas nos setores da promoção e da construção seria bastante redutor. De referir ainda que o Estado deverá fazer o seu papel e deixar o mercado ajustar-se. O Estado não deve estar permanentemente a intervir no mercado imobiliário que no lugar de o regular, apenas o desregula e enfraquece. A estabilidade regulatória e fiscal é essencial para atrair investimento. Para que o setor imobiliário possa ter um papel na retoma da economia é preciso que o Estado cumpra o seu papel, e a este propósito deixamos três notas: (1) a manutenção do regime dos designados Golden Visa. Quando o Orçamento do Estado contém uma autorização legislativa que permite ao Governo restringir os Golden Visa, o mercado ressente-se imediatamente e os investidores internacionais viram-se para outros países; (2) a agilização e a rapidez nos licenciamentos camarários. O facto de a grande maioria dos projetos, sobretudo nas grandes áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, demorarem muito tempo a serem licenciados conduz necessariamente ao encarecimento do produto final e ao afastamento dos investidores; e (3) liberalizar o mercado do alojamento local, com o fim das designadas "áreas de contenção". Deixemos os proprietários decidir qual a melhor forma de rentabilizar os seus ativos.

PAULO SARMENTO
Partner e Diretor de Capital Markets da Cushman & Wakefield

O investimento imobiliário poderá assumir um papel fundamental na retoma da economia em 2021, desde logo porque o peso do imobiliário no PIB português é assinalável. Acresce ainda o facto de a esmagadora maioria dos capitais – pelo menos em imobiliário comercial – ser de origem estrangeira. Para que isso aconteça, porém, é necessário não só que a crise pandémica esteja controlada mas também que a confiança dos investidores em Portugal não seja abalada. As alterações ao regime de arrendamento habitacional feitas em 2018/9 afetaram a confiança dos investidores, e não ajudaram em nada ao desenvolvimento do mercado de arrendamento habitacional – que é hoje, em termos europeus, uma fonte vital de atração de capital institucional. A recente alteração ao regime de rendas fixas vs. variáveis nos centros comerciais está a ter um efeito igualmente pernicioso, abalando os alicerces de uma indústria que tanto investimento estrangeiro trouxe para Portugal durante décadas. A evolução do setor imobiliário e a sua contribuição para a retoma da economia estarão intimamente ligados ao comportamento dos mercados ocupacionais. No setor da logística não se antevê problemas. Os escritórios passarão por uma fase de menor procura, dada a sua intima correlação com o desempenho da economia, mas a médio prazo a falta de oferta voltará a falar mais alto. O imobiliário turístico precisa de tempo para recuperar, mas a atração de Portugal como destino turístico não sofreu danos e a atividade acabará por retomar. O imobiliário de retalho enfrenta um desafio de mudança de paradigma com o crescimento do comércio eletrónico, mas Portugal tem felizmente ativos de grande qualidade e os consumidores continuam a gostar muito de os frequentar. Finalmente, o mercado residencial para a classe média terá que registar forçosamente um crescimento da oferta há muito esperado – devendo a procura acompanhá-la quando a atual incerteza sobre o rendimento disponível das famílias se reduzir.

CARLOS PINTO DE ABREU
Sócio Fundador da Carlos Pinto de Abreu & Associados

A construção e a promoção imobiliária exigem enorme organização e trabalho intensivo, a primeira, capital próprio e grandes financiamentos, bem como visão e capacidade de inovar ou de reabilitar, a segunda. São actividades essenciais para a retoma desejada. Mas necessitam de apoio e de oportunidade, de um enquadramento legal, político, autárquico, fiscal, económico e social que existe com deficiências ou obstáculos graves ao são e equilibrado desenvolvimento.
O atual regime do imobiliário e sobretudo o do arrendamento é excessivamente politizado, errático, bem complexo, muitas vezes contraditório e desincentivador do investimento. Não se apoia correctamente o investimento privado. Não há investimento público significativo e as estratégias gizadas não suscitam adesão dos cidadãos e das empresas. As medidas relativas ao apoio social e, sobretudo, ao investimento estrangeiro ou ao incentivo a estrangeiros tardam ou, pior, não têm rumo definido ou estratégia inteligente. Inapropriadas regras urbanísticas, arbitrariedade, falta de critérios simples com objectividade e racionalidade económica, desinformação, burocracia e lentidão nas decisões de loteamento ou de licenciamento estrangulam qualquer tentativa séria de iniciativa privada, afastando promotores válidos e penalizando construtores ou encarecendo os custos da promoção e da construção.
Finalmente podia e devia fazer-se muito mais para a recuperação do património urbano debilitado que se encontra devoluto e que necessita de reabilitação para o desenvolvimento das cidades e povoações do interior. É necessário apostar em habitação a custos controlados para os mais jovens, permitindo-lhes preços ou rendas suportáveis mas competitivas.
Economicamente falando para além do sector imobiliário em sentido estrito há grandes projectos de infraestruturas parados que urge lançar ou iniciar: barragens adjudicadas a aguardar construção, aposta na ferrovia e no alargamento do metropolitano, mas não apenas as linhas mais utilizadas e a linha circular, mas também a necessária capilaridade para as cidades limítrofes de Lisboa e do Porto e o imprescindível serviço para as capitais distritais de Portugal.

NUNO GARCIA
Diretor-geral da GesConsult

Estou bastante convicto de que a fileira da Construção e do Imobiliário se confirmará, à semelhança do que fez em crises anteriores, uma das principais indústrias para a nossa retoma económica e financeira.
O momento que atravessamos é complexo, o grau de incerteza continua elevado e as dificuldades trazidas pela pandemia exigem respostas vigorosas. Ainda assim, a capacidade de resiliência demonstrada pelos vários *players* envolvidos - empreiteiros, gestores, entidades licenciadoras e investidores – está hoje, mais do que em 2008, preparada para se manter robusta, apoiada na tendência de digitalização crescente, e para enfrentar uma dinâmica de mercado desafiadora. Os números divulgados em junho pelo Instituto do Emprego e da Formação Profissional indicaram que a Construção foi responsável por uma redução do número de desempregados equiparada a mais de metade do total do mês, dados inequívocos da importância vital deste setor apelidado, sem margem para acaso, de "motor da economia". Contudo, não nos podemos esquecer de que vivemos num contexto europeu e mundial, dependemos do que se passa lá fora, e sendo a pandemia um problema global, não ficamos alheios aos desenvolvimentos que nos rodeiam – por muito bem "embalados" que vamos. Até ao momento, a pandemia não está a ter o efeito negativo que se pensou no preço do imobiliário residencial; a procura do público mantém-se e esse vai continuar a ser um segmento competitivo no setor. Ainda assim, o licenciamento de edifícios a nível nacional caiu quase 15% entre abril e junho e só na Área Metropolitana de Lisboa houve 27% menos edifícios licenciados para demolição, sinais reais de retração.
Do lado da hotelaria e dos espaços de escritórios já existem impactos diretos, gerados pela falta de turistas e pelos novos modelos de trabalho, que tornam as expectativas menos entusiásticas. Não nos iludamos com a "inércia" característica do setor: ainda não vimos os preços a cair e, por isso parece não haver uma alteração do estado, mas ela vai fazer-se sentir e é precisa cautela nas projeções.
Para que a expectativa que temos para 2021 se concretize, há que continuar a mover esforços para impulsionar oportunidades. Devemos aproveitar o bom capital de imagem internacional que temos cultivado nos últimos anos, assumir o presente como uma fase transitória e manter o interesse estratégico dos investidores estrangeiros, para que os negócios mantenham o nosso país na mira e, claro, se concretizem.

JOSÉ CARDOSO BOTELHO
CEO Vanguard Properties

O investimento imobiliário é critico e essencial para a recuperação da economia nacional a curto e a médio prazo. Para melhor percebermos a sua importância neste contexto, é de notar que o imobiliário é a maior classe de ativos a nível global e que, neste, o segmento residencial representa cerca de ¾ do total.
A fileira industrial que alimenta o setor é enorme: desde construtoras a milhares de pequenas e médias empresas de materiais, equipamentos, matérias-primas e serviços cuja atividade, em Portugal, corresponde a bem mais de 15% do PIB, tendo sido, das poucas que conseguiu ultrapassar relativamente incólume a pandemia.
O nosso país manteve, ou talvez até tenha aumentado, a sua atratividade internacional, tendo merecido inúmeros elogios internacionais que nos colocaram, uma vez mais, em destaque pelas boas razões a que acresce o facto de, por uma vez mais, termos sido considerados como o 3º país mais seguro do mundo. A combinação destas realidades leva-nos a concluir que é expectável que em 2021 se verifique um aumento crescente da procura, o que, certamente, contribuirá para recuperação da economia nacional. Para a Vanguard Properties, os meses de agosto e de setembro foram de enorme recuperação, e temos razões para acreditar que esta tendência se manterá, visto que, as alternativas são escassas.
Assim, tendo em conta que o imobiliário é um dos setores que mais impostos paga e seguramente aquele que menos incentivos recebe do estado, o que o torna num "verdadeiro e grande contribuinte líquido", o aumento do investimento terá como consequência um crescimento da receita, essencial para o equilíbrio das contas públicas. Porém, para que este crescimento se concretize é imperativa a manutenção dos programas de atração de investimento (ARI e RNH), o não agravamento da já de si altíssima carga fiscal e a agilização dos processos de licenciamento que visem o aumento da oferta. Por outro lado, Portugal também não se deve atrasar na implementação do 5G. A crescente digitalização das economias vai obrigar a uma maior e melhor oferta nas áreas tecnológicas onde esta rede desempenha um papel crucial.

GILBERTO JORDAN
CEO André Jordan Group

O mercado imobiliário transformou-se, desde há vários anos, no motor da economia, com um peso de cerca de 12% do PIB Nacional. Apesar do impacto generalizado da pandemia, esta crise, está a alterar radicalmente alguns pressupostos do setor e a criar enormes oportunidades.
Uma das principais alterações foi o surgimento do "new way of living", ou seja, uma mudança total na forma de viver, nos hábitos e rotinas. A casa passou de um lugar para "viver" para um lugar para "conviver", e a ser o núcleo central de todas as atividades - lazer, ginásio, trabalho e escola. Esta alteração levou a repensar todo conceito de localização e organização do espaço. Hoje mais do que nunca, as pessoas procuram ambientes abertos, em contato com a natureza, com áreas maiores, varandas e jardins a assumirem o ponto central da casa e o "Home Office" como um requisito essencial.
E, apesar da crise ser encarada por muitos como limitada no tempo, com boas perspetivas de retoma económica após a disponibilização da vacina, o caminho que agora começou a ser trilhado é irreversível. É essencial criar condições para manter o ciclo de investimento ativo e criar estímulos à inovação e superação. O Golden Visa continua a ser uma ferramenta essencial na retoma da economia e na captação de investimento estrangeiro para Portugal, angariando mais de cinco mil milhões de euros de investimento desde 2012, e mais quatro mil milhões de euros na aquisição de bens imóveis. No caso do Belas Clube de Campo, cerca de 30% das vendas realizadas no Lisbon Green Valley, a nova fase do Belas Clube de Campo, recorreram a este programa e as novas ofertas residenciais - apartamentos, *townhouses* e lotes para construção de moradias, estão disponíveis desde já para entrada neste processo. Outras medidas como a revisão de fiscalidade (IMT e IMI), que aliados a estratégias de promoção do país como um destino seguro, a uma maior agilidade de processos, uma maior digitalização e uma melhor qualidade da oferta, podem também contribuir para reanimar o setor e consequentemente a economia.

LUÍS LIMA
Presidente da APEMIP

Esta pandemia terá um impacto económico sem precedentes, e a incerteza que a caracteriza torna difícil fazer quaisquer previsões sobre o desempenho do sector. Ainda assim, estou crente que o imobiliário será, como foi na anterior crise, um dos primeiros a dar mostras de recuperação, alavancando outros sectores como o turismo. No entanto, será necessário que quem atua neste negócio esteja atento aos sinais e saiba adequar-se às mudanças de paradigma. É acima de tudo importante reforçar que não existe, no panorama atual, justificação para se falar em desvalorização do património. Ao contrário do que aconteceu no período da troika, desta vez não há excesso de oferta e houve uma muito menor exposição ao crédito. Quaisquer ajustes que se possam sentir são, fundamentalmente, acertos de imóveis que estavam a ser comercializados acima do valor de mercado. Uma vez mais, acredito que o investimento estrangeiro terá um importante papel, sobretudo para na comercialização de ativos de segmentos mais elevados, pelo que se torna imprescindível a manutenção de programas de captação de investimento como o Regime Fiscal para Residentes Não Habituais e o Programa de Autorização de Residência para Atividades de Investimento. Para as imobiliárias, este será igualmente o momento chave para demonstrarem o valor do seu papel no panorama do sector, apostando na qualificação dos seus profissionais e demonstrando que esta classe esta hoje muito melhor preparada para lidar com as dinâmicas do mercado do que em crises anteriores, e tornando-se uma vez mais, uma força motriz da economia nacional.

JULIO DELGADO
CEO Ombria Resort

No meu entender o investimento imobiliário vai ter um papel fundamental na retoma da economia em 2021. A procura por parte de investidores internacionais deverá em breve voltar em pleno e Portugal continua a oferecer as mesmas vantagens e fatores diferenciadores reconhecidos a nível mundial, principalmente se forem relançados os instrumentos de incentivo ao investimento direto estrangeiro (como por exemplo o Golden Visa). Portugal continua a ser uns dos destinos mais seguros do mundo, não só do ponto de vista do Índice Global da Paz (onde Portugal está classificado como o 3º país do mundo), mas também do ponto de vista de segurança sanitária. Por outro lado, estão em desenvolvimento no país muitos projetos de qualidade de excelência que vão ao encontro das novas tendências de mercado que surgiram devido à pandemia, nomeadamente, a procura de propriedades em locais de baixa densidade populacional, com baixa densidade de construção e rodeadas por grandes espaços verdes onde se possa disfrutar de atividades ao ar livre. Em tempos de turbulência como os que atravessamos hoje, acredito que o setor do imobiliário sairá da crise com a sua imagem reforçada enquanto investimento com alto potencial de rendimento e de valorização, comparativamente a outros potencialmente mais voláteis. A meu ver, Portugal continua sem dúvida nenhuma, no mapa dos investidores imobiliários.

KIRK LINDSTROM
Chief Investment Officer da Round Hill Capital's

A atividade contínua de investidores imobiliários internacionais irá desempenhar um papel importante no apoio à recuperação da economia portuguesa. Portugal tem sido foco de empresas multinacionais nos últimos anos, com Amazon, Huawei, Cisco, Mercedes e outras a ocuparem escritórios no país. Um custo de vida inferior ao de muitas outras nações europeias, uma cultura vibrante e uma infraestrutura melhorada têm atraído rapidamente jovens trabalhadores do exterior. Muitos portugueses estão a optar por ficar e estudar no país em vez de no estrangeiro, como costumam fazer tradicionalmente, e os alunos que estudaram no estrangeiro estão a voltar para casa para trabalhar. Estes jovens e talentosos trabalhadores atraíram grandes empresas para o país e apoiaram o crescimento do seu PIB, que tem sido superior à média da EU. Esta tendência pode ser temporariamente abrandada pela Covid-19, mas a longo prazo, a dinâmica subjacente das principais cidades de Portugal deverá continuar. Com base nisso, veremos uma maior procura de espaço nos mercados residenciais e de escritórios em Portugal. Isso significa que há uma necessidade de propriedades modernas adicionais para atrair empresas de tecnologia líderes, estudantes talentosos e trabalhadores - o mercado imobiliário é uma infraestrutura crítica para o desenvolvimento contínuo. A recuperação sustentada de Portugal é apoiada pelo investimento imobiliário nestas importantes áreas.
A Round Hill Capital está a investir em Portugal a longo prazo. Um exemplo disso é o nosso projeto LUMINO de 150 milhões de euros em Lisboa, com conclusão prevista para 2022. A LUMINO irá fornecer apartamentos residenciais de alta qualidade e camas de alojamento para estudantes. De acordo com a Moody's, Lisboa perdeu 7% da sua população urbana desde 2011, uma vez que os preços imobiliários mais elevados impulsionados pelo aumento da procura e falta de apartamentos empurraram as pessoas ainda mais para fora. Muitos alunos também não vivem perto da sua universidade devido aos altos aluguéis, oferta restrita e muitas camas a preços controlados indisponíveis ou a precisar de obras. O nosso objetivo é que a LUMINO e os nossos outros investimentos em Portugal ajudem a resolver estes desequilíbrios de abastecimento, apoiando a recuperação da economia local e nacional.

RUI ROMPANTE
Advogado da Pares|Advogados

O investimento imobiliário tem sido um dos grandes motores da nossa economia nacional, quer directamente, pelo capital captado, quer indirectamente, como veículo que acompanhou o crescimento dos sectores do turismo e dos serviços em geral, sectores que estão a sofrer um impacto negativo manifesto com a pandemia.
O papel que o investimento imobiliário assumirá na retoma da economia será muito relevante, dado que implicará a entrada de capitais estrangeiros, num período em que os outros sectores ainda estão a atravessar uma recuperação mais tardia, lenta e difícil.
Quanto ao investimento institucional, particularmente em imóveis para serviços/comércio (não obstante a sua desvalorização, pelo encerramento de estabelecimentos e pelo advento do teletrabalho), antevê-se que surjam investidores dispostos a adquirir *portfolios* de imóveis a desconto, bem como entidades a quererem trocar os respectivos activos por liquidez.
Já no que diz respeito ao segmento de habitação, é provável que assistamos a uma crescente conversão de edifícios de serviços para edifícios de habitação direccionados, sobretudo, a não residentes, de segmento médio alto e alto. O florescimento deste tipo de investimento está, porém, condicionado pela posição do Governo quanto à elegibilidade do investimento imobiliário para efeitos de Golden Visa. Caso decida pela negativa, o sector imobiliário terá de contar com o investimento de cidadãos europeus e de cidadãos nacionais não residentes.
A palavra que definirá melhor o que estamos a viver em 2020, à escala global, é, com alguma ironia, indefinição. Não obstante a excepcionalidade dos tempos, os comportamentos dos investidores em períodos de crise e a relevância que o mercado portu-

guês adquiriu nos últimos anos, levam-nos a crer, não só que estas tendências serão as mais visíveis nos próximos anos, como ainda que o sector imobiliário permanecerá como um dos principais motores de uma recuperação económica que se espera rápida, mas que se antevê difícil.

TOMAS SUTER
Senior Advisor & Partner da Mexto

O setor imobiliário tem uma importância vital na dinamização da economia, sobretudo se pensarmos no seu papel enquanto ponto atrativo de investimento estrangeiro no mercado português em momentos de maior crise. A revitalização do setor imobiliário tem um poder inquestionável no crescimento de outras indústrias, desde o turismo, o comércio ou a construção, e um impacto na criação de novos empregos nas mais diversas áreas. Contudo, e apesar dos esforços notórios para a manutenção da atividade, é urgente que se criem outras condições ao investimento imobiliário em Portugal, capazes de motivar novos *players*, cujo poder é crucial para a recuperação económica do País. Há relativamente pouco tempo, a Associação Portuguesa dos Promotores Imobiliários (APPI) avançou com o "Programa Relançar" que define medidas muito concretas para sensibilizar governantes, empresários e a opinião pública no sentido de implementar alterações imediatas que devolvam ao setor do investimento imobiliário a necessária confiança, atratividade e segurança. Neste programa, a APPI defende que a retoma a um modelo de crescimento económico só será possível se alicerçado a uma estratégia de captação de mais investimento – o que fará todo o sentido se considerarmos que os principais *players* do setor imobiliário representam 15% do PIB nacional.
A nosso ver, o relançamento dos programas Golden Visa e Regime de Residentes Não Habituais ou a redução da taxa de IVA na construção nova, para viabilizar novos projetos orientados para a Habitação, Arrendamento e oferta para a classe média seriam medidas interessantes para a dinamização do setor. A descida do IVA para a construção nova seria o passo certo no sentido de manter o setor imobiliário como fórmula para a saída desta crise, à semelhança do que se fez na anterior crise financeira, onde a reabilitação teve um peso considerável na recuperação económica do país. Estamos em crer que esta medida se repercutiria a nível nacional e traria uma nova oportunidade para o reavivar de muitas cidades em todo o país. Com a redução deste custo, acreditamos que muitos promotores veriam com interesse a expansão das suas operações para outras geografias do país, criando espaço para o desenvolvimento mais equitativo do território português. Se o setor imobiliário tiver a confiança para investir no mercado nacional e capacidade para atrair o investimento estrangeiro num País caracterizado pela sua qualidade de vida, acreditamos que poderá haver esperança numa recuperação económica mais ágil em 2021.

MIGUEL MARQUES
Advogado da RSN Advogados

Os alertas para os prejuízos de uma nova paralisação da economia e os anúncios de total repúdio do Governo para um segundo *shut down,* trouxeram confiança para o sector imobiliário. Se tal desígnio se verificar e os restantes países da comunidade europeia adoptarem idêntico comportamento – a economia está umbilicalmente dependente do desempenho das economias europeias - julgo que poderemos projectar para o ano de 2021 um cenário de relativa normalidade neste sector. A acrescer, não parece plausível que o BCE venha a condicionar o crédito bancário, aliás em linha com a política anunciada pela Comissão Europeia - a afamada bazuca financeira – o que poderá também contribuir para que se mantenham os níveis de investimento estrangeiro. Apesar do registo de quebras na nova construção e no volume de transacções efectuadas, a verdade é que se verificam alguns sinais de retoma no investimento imobiliário. Estes sinais de estabilidade levaram a que os investidores retomassem a prospecção de novos projectos, que se encontravam até agora suspensos. As medidas implementadas pela União Europeia e Governo português geraram a expectativa de que o impacto da pandemia nos níveis de consumo possa ser relativo. E, caso este cenário se verifique, o sector imobiliário não será certamente alheio a esta conjuntura. O sector acredita que as incertezas criadas no momento inicial da pandemia e as patentes limitações à mobilidade poderão estar na origem da quebra de transacções registada no segundo e terceiro trimestre, as quais estarão, para já, ultrapassadas. Além da dependência dos mercados vizinhos, a sustentabilidade da economia portuguesa está também ela dependente da forma como o governo e a sociedade civil irão lidar com a pandemia. Se este combate for resiliente e forem dados sinais de estabilidade, o imobiliário irá ao encontro das necessidades do país. Captando investimento estrangeiro, gerando pagamento de impostos, postos de trabalho. Portugal mantém-se como um país atrativo para investimento. Esperemos que, por medo ou por algum outro impulso menos lúcido, não sejam dados os sinais errados e se destruam expectativas com tudo o que isso acarretará.

FERNANDO FERREIRA
Head of Capital Markets da JLL Portugal

O investimento imobiliário é uma indústria que se desenvolveu bastante em Portugal desde a última crise de dívida em 2011/2012. Foi, desde então, responsável direto pelo rejuvenescimento da malha urbana das cidades, pela angariação e aplicação de investimento direto na nossa economia real e pela arrecadação de maior carga fiscal para os cofres públicos (maior coleta de IMT e IMI). De forma indireta, foi também responsável pelo desenvolvimento de novos conceitos, pelo reposicionamento das nossas cidades no panorama geográfico mundial, pelo reaparecimento de novas zonas de lazer e novas formas de estar, pelo crescimento de novos e maiores edifícios de escritórios, todos estes indicadores mais qualitativos que no seu conjunto possibilitaram o aparecimento de outros agentes económicos que desenvolveram as economias locais e promoveram o emprego: mais hotéis e restaurantes, no que toca ao turismo e retalho de proximidade, e empresas startup e muitas multinacionais de grande dimensão que deslocalizaram as suas operações de outras geografias.
Passados praticamente 10 anos e novamente numa altura difícil, caso se concretize uma retoma da nossa economia nos próximos meses, pois tal depende de inúmeros fatores exógenos à nossa indústria, não tenho dúvidas que o investimento imobiliário terá o mesmo papel de agente absolutamente dinamizador da nossa economia, impulsionado pelo peso que hoje representa face ao que representava na recuperação anterior.
O volume de investimento no nosso mercado tem apresentado uma resiliência notável face às circunstâncias atuais destes últimos meses e prevê-se que assim continue quando a situação pandémica melhorar. A procura por parte de operadores e investidores internacionais continua alta, apesar das restrições de viagens e prevê-se o desenvolvimento de projetos de larga escala principalmente em Lisboa e Porto, em vários setores (escritórios, e residencial), alguns deles absolutamente disruptores, que irão continuar a desenvolver as nossas cidades e com isso, ajudar de forma decisiva a economia Portuguesa.

RUI VACAS
Asset Management Director da Ceetrus Portugal

O setor imobiliário, que representa 15% do PIB português, vai ser um dos motores da retoma económica, pois tem a vantagem de interligar outros setores e de gerar uma maior cadeia de valor. Desde a construção, à tecnologia, serviços, retalho, passando pela eficiência energética, são muitas as empresas que coabitam no ecossistema imobiliário. Apesar da situação que se vive exigir uma avaliação cautelosa, a perspetiva é de que o investimento continue ativo. No entanto, é crucial que as forças políticas continuem a assegurar estabilidade para suportar estas decisões de investimento. É fulcral que o país continue a criar as condições ideais para dar confiança aos investidores privados e simplifique processos, evitando obstáculos.
O imobiliário residencial apresenta indicadores favoráveis, mas noutras áreas existem também oportunidades. Com as mudanças no consumo e na interação social dos cidadãos, os projetos têm de se transformar para melhor lhes responder e acrescentar valor neste novo contexto. Esta visão dos espaços enquanto locais de vida dinâmicos, e que devem abarcar diferentes usos é decisiva para o setor imobiliário e é inerente à transformação das próprias cidades. É com esta Visão que a Ceetrus se posiciona enquanto "Global Urban Player", pois existe uma nova visão da vida urbana e a multifuncionalidade no imobiliário é um eixo estratégico. Assistimos ao repensar dos espaços em função dos seus diferentes usos: trabalhar, fazer compras, aprender, habitar, aceder a cuidados de saúde... Por outro lado, na base desta visão está a valorização ambiental e sabemos que as áreas da transição e eficiência energética vão estimular o investimento imobiliário e contribuir para a retoma económica do país. Seja através da aposta nas energias renováveis, na construção sustentável ou nas políticas de sustentabilidade das autarquias no planeamento das suas cidades (como por exemplo com a mobilidade sustentável), esta componente é agora indissociável do desenvolvimento, e o investimento já está em curso.

HUGO SANTOS FERREIRA
Vice-presidente da APPII

Neste momento, tudo dependerá do Orçamento do Estado para 2021. Contudo, diríamos que o investimento imobiliário tem de ser o motor da economia e não o alvo fácil da carga fiscal ou da redução de incentivos ao investimento estrangeiro. Considerando a atual conjuntura político-económico nacional, o próximo Orçamento do Estado espera-se ser de difícil negociação partidária, mas será ao mesmo tempo um dos mais importantes dos últimos tempos, com efeitos de grande impacto na economia. Sucede que, olhando para o exemplo de anos e crises anteriores, Portugal assistiu nos últimos anos sempre a um denominador comum: a saída, a pretensa solução e a forma mais fácil de resolver os problemas do País, nomeadamente em sede de Orçamento de Estado, passou sempre por um aumento brutal da carga fiscal, sendo o mercado imobiliário e os seus investidores os habituais visados. Todos nos lembramos da criação do imposto sobre as mais valias, do fim das isenções ao nível dos impostos sobre a propriedade para fundos de investimento imobiliário, do imposto sobre fortunas ou para imóveis acima de um milhão de euros, da própria criação do AIMI sobre imóveis e terrenos para habitação (duplo castigo fiscal para quem pretende investir em habitação...?), entre muitos outros. Ora, este Orçamento do Estado, a bem do País e da recuperação económica atual, não pode ter "vitimas" e principalmente não pode ter novamente as mesmas "vítimas". O problema é que estas "vítimas" podem afinal bem representar o sector que mais resiliência tem mostrado em toda a economia, que é o sector que representa 15% do PIB (e se lhe se juntarmos a fileira da construção ascende a 17,4% do PIB), que além do mais tem sido capaz de manter a atividade e que é o sector que alimenta tantos outros pela "pirâmide abaixo", desde a própria construção, passando à enorme e importante indústria dos materiais, terminando em toda uma panóplia de prestadores de serviços que dele dependem e vivem. Falamos do sector imobiliário e em particular do investimento imobiliário, aquele que está preparado e quer contribuir. Assim o deixem. É por isso que resposta a esta crise tem de ser diferente: deve alicerçar-se, para além de um aumento do investimento publico (que deve ser complementar e servir de indutor ao investimento privado), acima de tudo na manutenção do envolvimento dos privados, tudo devendo fazer-se para que se possa manter um ciclo de investimento por parte das empresas deste sector. Se tal for feito, estamos aí sim a contribuir para, primeiro manter a atividade e com isso postos de trabalho, mas também para aumentar a oferta, combater eficazmente a falta de habitação e nivelar os preços. Porque só na verdade os privados têm a capacidade de colocar no mercado os ativos suficientes que a procura, seja ela internacional ou portuguesa, necessita. Mas para isso precisam ter condições, o que numa altura em que todas as cidades e os países do mundo competem muito mais ferozmente pelo mesmo investimento, serão muito mais ambiciosas e exigentes.

DANIELA COSTA
Diretora de Consultadoria & Research da Prime Yield (Gloval)

Terá um papel determinante, desde logo porque o imobiliário tem sido um dos setores com maior capacidade de resiliência a esta crise. Apesar duma quebra no ritmo de transações, obviamente devido à incerteza trazida pela pandemia, o investimento imobiliário (no segmento não residencial e de rendimento) não parou. O primeiro semestre, ainda que quase só alimentado pelos primeiros três meses do ano, transacionou perto de 1,7 mil milhões, mantendo-se acima do período homólogo. O 3º trimestre já deu sinais de recuperação e acreditamos que a segunda metade do ano possa colocar 2020 na mesma entre os anos mais dinâmicos. Por outro lado, também do lado da promoção, os projetos em construção não pararam, bem como, no segmento residencial, os preços têm-se mantido estáveis apesar da queda nas vendas e do clima de incerteza.
Acima de tudo, não podemos esquecer-nos de que o nosso ponto de partida pré-Covid foi um mercado em níveis máximos de transações, preços e volume de investimento, e uma procura muito ativa quer para a compra de casas quer para o investimento institucional. Essa procura não desapareceu e logo que a incerteza comece a desvanecer-se, nem que seja para operarmos neste "novo" normal, o mercado imobiliário está muito bem posicionado para retomar a sua atividade com maior expressão e, assim, destacar-se na retoma da economia, onde muitos outros setores de atividade terão dificuldades em reativar-se no mesmo prazo. Além disso, mesmo num cenário de incerteza e de crise, o imobiliário é quase sempre visto como um ativo de refúgio para o investimento, captando capital que normalmente é alocado a outras classes de ativos. O mercado imobiliário não vai deixar de ser um ativo atrativo para os investidores, e é também há muito a solução para os investidores que procuram rentabilizar as suas poupanças no longo prazo. E em qualquer cenário de recuperação económica, o imobiliário é um investimento de longo prazo, e tal como aconteceu no passado, poderá superar esta crise.

FREDERICO ABECASSIS
CEO da Coldwell Banker Portugal

O investimento imobiliário poderá ter um papel fulcral para a retoma da economia em 2021. Mas, para que tal aconteça, é necessário um conjunto de medidas e de incentivos. A dinamização de um ambiente de estabilidade política e fiscal e de total transparência é, a título de exemplo, uma das medidas cruciais para o mercado de investimento. Introduzir incentivos para atrair o investimento imobiliário é fundamental. Estes incentivos poderão passar pela redução da taxa do IVA na construção nova, o que poderá proporcionar uma oferta imobiliária a valores mais competitivos; pela eliminação do AIMI (Adicional ao imposto municipal sobre imóveis); e estimular novamente o Golden visa e RNH (Regime fiscal para residente não habitual). Estas medidas permitirão atrair não só investidores imobiliários, como outro tipo de investimento, nomeadamente o de empresas internacionais que podem agregar valor ao mercado português com a criação de novos postos de trabalho – direcionados em especial à geração Millennial, uma das mais afetadas neste momento em Portugal.
O mercado imobiliário poderá ser um catalisador para a retoma nacional. Para isso, deve ser criada uma política de incentivos e instrumentos que nos permita ser competitivos e seguros enquanto destino de investimento.
Para garantir a confiança no mercado, deve haver um esforço coletivo na aceleração dos processos de licenciamento inerentes à construção. E esta mudança é inevitável. Só assim conseguimos garantir retornos de investimento mais rápidos para os investidores, contribuindo para a dinamização da atividade de promoção imobiliária no país.
A rede Coldwell Banker tem um *portfolio* diversificado de soluções inovadoras de investimento, especialmente desenhadas para atrair novos perfis de investidores e de outras proveniências.
Para corresponder à expectativa de um mercado investidor cada vez mais exigente, temos a vantagem de contar com a dedicação dos mais de 120 profissionais especializados e munidos de recursos e formação para lidar com os *feeder markets* atuais, nomeadamente o norte americano, que lidera o investimento, inglês, francês, espanhol, canadiano, italiano entre outros.

RICARDO SOUSA
CEO da Century 21 Portugal

O investimento imobiliário terá seguramente um papel determinante na retoma da economia em 2021. O sector imobiliário não só está a demonstrar uma enorme resiliência, mas também uma dinâmica de actividade muito positiva, o que aporta bastante valor para a recuperação da economia. Quando se olha para um horizonte de curto e médio prazo, diria que o sector imobiliário terá um papel fundamental, dado o peso que toda a sua cadeia de valor – desde a fileira da construção, até aos diversos sectores de actividade envolvidos - representa no PIB, quer em termos de geração de riqueza, quer na criação de postos de trabalho. Este sector é, claramente, um polo de desenvolvimento económico muito significativo, com um impacto directo na recuperação da economia nacional. A reabilitação do parque habitacional continua a ser uma grande oportunidade de investimento, quer nas principais metrópoles, quer nas restantes cidades, e um pouco por todo o País. Saliento a importância da reabilitação na regeneração urbana, na adaptabilidade das cidades às novas necessidades da população e nos esforços para cumprir as metas nacionais da economia circular. Outro aspecto essencial para a sustentabilidade do sector imobiliário passa pelas evidentes necessidades de habitação ajustadas ao real poder de compra das famílias portuguesas. Continuamos a registar uma procura activa por soluções habitacionais que não encontram oferta ajustada no mercado actual. É fundamental que surjam novos projectos direcionados para o segmento da população, quer de construção nova, quer de reabilitação, que irão gerar novas dinâmicas de mercado no curto prazo e, consequentemente, contribuir para um impacto positivo na economia. Considero igualmente fundamental a implementação de novas políticas de habitação, que estimulem maior investimento público para criar um parque habitacional social mais robusto, o que irá impulsionar a actividade de toda a cadeia de valor deste sector e contribuir para dinamizar o mercado imobiliário, bem como o desenvolvimento económico nacional.
Por último, considero que para além dos programas de incentivo ao investimento estrangeiro - como o Golden Visa e o PRNH – é fundamental explorar a atractividade da qualidade de vida no nosso país para estimular o desenvolvimento da economia nacional. O estilo de vida português e a habitação são dois factores intrinsecamente ligados e determinantes para a captação de talento e para a fixação de empresas internacionais que acrescentam valor tangível à economia.

MIGUEL KREISELER
Managing Director da MVGM em Portugal

Tendo em conta a incerteza que ainda vivemos, é impossível distanciar a visão do investimento imobiliário em 2021 da evolução da atual pandemia. O 'novo normal' provocou transformações profundas no setor imobiliário, com efeitos assinaláveis em vários segmentos e áreas de negócio a nível nacional e internacional. Acreditamos que a necessidade de enfrentar os impactos imediatos e o desafio de encontrar respostas para as mudanças estruturais levarão a ajustes no imobiliário e o setor será um dos principais motores da retoma económica que vários especialistas anteveem para o próximo ano. Olhando para estudos recentes, é notória a transformação de hábitos e comportamentos dos últimos meses e torna-se cada vez mais claro que as cidades e os estilos de vida terão obrigatoriamente de ser repensados de acordo com novos paradigmas. Esta transformação terá inquestionavelmente impacto nos investimentos já a partir de 2021, ano no qual muitas empresas e marcas irão repensar estratégias e apostar em novos segmentos depois de adiarem alguns investimentos em 2020 devido ao contexto de incerteza. O apetite dos investidores pelo mercado imobiliário português mantém-se elevado, o património existente é suficientemente aliciante para alavancar mais investimento e as bases do mercado têm potencial para crescer durante e após a atual pandemia em segmentos como o residencial e os escritórios. Se pensarmos, por exemplo, que o teletrabalho vai manter-se como parte estrutural do funcionamento das empresas, sendo Portugal um destino muito apetecível para viver, esse fator pode representar um aumento da procura no mercado habitacional por parte de cidadãos estrangeiros ativos e, muito particularmente, pela flexibilidade que oferece, no setor do arrendamento. Ainda sobre este setor, do ponto de vista dos investidores, esta aposta resultará em portefólios mais diversificados, com mais áreas de negócio e rentabilidades mais equilibradas e por isso com menor exposição ao risco. Este novo contexto trará certamente novas oportunidades e desafios no mercado imobiliário e continuaremos a apoiar-nos na nossa experiência e conhecimento para estar na vanguarda do setor e ajudar os nossos clientes a tomar as melhores decisões de investimento.

MARIANA MORGADO PEDROSO
General Director da Architect Your Home

Creio que o investimento imobiliário vai ter um impacto positivo na retoma da economia, será com certeza um veículo para ajudar a retomar a economia, sendo que o primeiro trimestre de 2021 será um teste a este sector. O investimento imobiliário sempre foi uma boa opção para quem procura bom retorno e isso não irá alterar com a pandemia, sendo que o investimento estrangeiro, sobretudo na área residencial continua activo e Portugal continua a ser um destino muito atractivo, sobretudo no mercado prime, sendo que o os preços já se estão a ajustar a novas realidades, e nada indica alterações no interesse do investimento estrangeiro, pelo contrário, o nosso País tem demonstrado continuar a ser um destino que alicia quer a nível do investimento quer da qualidade de vida.

SEAN MORIARTY
CEO da Quinta do Lago

No contexto atual que vivemos, mais do que antes, o investimento no sector imobiliário constitui um porto seguro ainda mais apreciado pelos investidores. O que torna o tempo que vivemos diferente de outras crises anteriores é que o mundo está alinhado e todos os países e economias foram desafiadas. Por isso, todos os investimentos são agora ainda mais refletidos e os produtos/destinos com retornos comprovados são agora ainda mais valorizados. Acredito que o setor imobiliário será o pilar da sobrevivência, em particular nas economias dependentes do turismo. Neste contexto, a localização e as empresas que continuem a investir nos seus produtos, assim como os destinos que historicamente demonstraram que se mantêm seguros e protegidos serão os grandes vencedores. Também são cada vez mais valorizados os agentes económicos que demonstrarem que protegem e respeitam o ambiente e os seus recursos naturais. Com quase 50 anos de história, esta tem sido deste sempre a visão da Quinta do Lago e em tempos de pandemia acreditamos que os investidores imobiliários irão continuar a confiar no nosso resort porque reconhecem o esforço e investimentos contínuos no resort e na oferta de qualidade que não mudou durante a crise, tal como se verificou em 2008.

JOÃO SOUSA
CEO do JPS Group

Naturalmente que o investimento imobiliário é, e vai ser sempre, muito importante para a economia, tendo sido o seu motor de arranque, ao longo de várias crises pelas quais passamos. O setor é apontado pela Europa como decisivo para a reativação da economia, os números provam isso mesmo: apesar da pandemia o imobiliário continua a registar subidas no setor. Mesmo durante o Estado de Emergência, não paramos a construção, é claro que sofremos o impacto dos atrasos na obra causados pelo encerramento de vários fornecedores, pelas quarentenas obrigatórias em obra, etc, mas foi muito importante conseguirmos continuar, não só enquanto empresa, como para os nossos clientes e para o mercado em geral. Na JPS Group continuamos a fechar negócios e a receber diariamente dezenas de pedidos de informação sobre os nossos empreendimentos. Este mercado residencial acabou até por evoluir em termos de procura, pois com a pandemia, vivenciamos mais as nossas casas e despertámos para necessidades que não tinham sido detetadas até à data, o que trouxe também novas tendências, tais como a valorização de áreas de habitação maiores, espaços exteriores e zonas dedicadas ao home office, e isso tem ajudado muito a manter o mercado ativo. Acreditamos que essa procura e vontade de investir se mantenha, e até aumente, em 2021, até porque as baixas taxas de juro também estão a ajudar o setor. Com o mercado imobiliário a ultrapassar a pandemia, é possível em 2021 continuar a gerar emprego e também a dar trabalho a centenas de empresas do setor e aos milhares de pessoas que lá trabalham. É importante que se criem algumas condições, tais como reduzir o IVA da construção nova, à semelhança do que acontece já na reabilitação, para que o sector consiga construir a preço para o mercado nacional. Nós temos conseguido, mas cada vez mais tem sido difícil conseguir cumprir com os objetivos JPS Group: construir a preço, imóveis de alta qualidade, destinados às famílias portuguesas, e conseguir isso é fundamental para a continuação do investimento e para a retoma deste setor.

NUNO NUNES
Diretor de Capital Markets, da CBRE Portugal

O investimento imobiliário, tal como na recuperação da crise anterior, deverá ser uma peça muito relevante na recuperação económica dos próximos anos. Aliás, um indício da resiliência e da atratividade do setor é dado pela sua performance esperada para 2020. Este ano, apesar de um segundo trimestre em que virtualmente não existiu investimento de relevo, será provavelmente o 2º melhor ano de sempre em termos de volume de investimento, com um investimento que deverá ultrapassar os 2.700 milhões. A esperança que depositamos neste setor é baseada em 2 fatores: o volume de liquidez crescente para investimento no setor e o desequilíbrio significativo entre procura e oferta em vários segmentos do imobiliário.
Historicamente, quando comparado com outras classes de ativos financeiros, o imobiliário tem demonstrado uma performance relativa bastante atrativa, particularmente em cenários com taxas de juros baixas, como o atual, e que se deverá manter a médio prazo. Deste modo, a nível mundial, o capital angariado e disponível para investir no setor atinge atualmente níveis nunca antes vistos. Neste contexto de abundância de liquidez, Portugal ao contrário daquela que era a realidade em 2008-2012, está atualmente em alta nas preferências dos investidores internacionais que querem investir na Europa.
Por outro lado, existem vários setores onde a procura é significativamente superior à oferta, como por exemplo o setor residencial em Lisboa e Porto e o setor das residências de estudantes, nos quais deveremos continuar a assistir a um aumento significativo de novos projetos. Esta dinâmica de novo investimento tem um papel particularmente relevante devido à capacidade multiplicadora do investimento na promoção imobiliária, a qual se manifesta através da criação de emprego, não só na fileira da indústria da construção, mas de vários outros setores adjacentes, que direta e indiretamente vão beneficiar desta dinâmica.

PUB

Líder europeu na gestão de ativos imobiliários

Atualmente em 10 países, a MVGM é uma das mais reputadas empresas de property management da Europa. Em Portugal conjugamos as mais valias de 70 anos de experiência internacional com o conhecimento do mercado nacional da nossa equipa, para dessa forma oferecer os mais avançados serviços de gestão de ativos imobiliários. Estamos altamente comprometidos com as pessoas e a sociedade, somos focados no cliente e nos seus resultados, e temos na inovação e na qualidade as bases do nosso sucesso.

Gerimos escritórios, edifícios multi-tenants, espaços de retalho, centros comerciais, ativos residenciais e industriais, hotéis, centros logísticos, entre outros ativos e portfólios.

O seu consultor imobiliário

Para saber mais, por favor contacte-nos através do endereço **portugal@mvgm.com** ou através no número **21 123 1500**.

www.mvgm.pt

AMI 17.239

MVGM