

IMOBILIÁRIO



Diretora | Fernanda Pedro

2018: O ano de todos os recordes

Os números revelam que em 2018 se irão bater todos os recordes, seja em investimento, em transações e no crescimento de empresas do setor. O mercado imobiliário está ao 'rubro', registando um aumento de 80% desde o período pós-crise e as consultoras indicam que o investimento vai ultrapassar a barreira dos três mil milhões de euros. Contudo, as alterações legislativas provocaram turbulência no mercado e os especialistas estão preocupados com a possibilidade dos investidores saírem de Portugal. Para 2019, as expetativas mantêm-se em alta, no entanto, falta resolver o problema da habitação acessível para os portugueses. | P2 a 5



Foto de capa: A Tower da Vanguard Properties

FICHA TÉCNICA

Diretora – Fernanda Pedro Senior Partner – António Baptista da Silva Colaboradores – Diogo Garcia e Ana Lúcia Garcia Imobiliário TV – SG+VL – Produções Suporte Tecnológico – Inteligência Orgânica, Soluções Informáticas Publicidade – geral@diarioimobiliario.pt
Registo na ERC – Entidade Reguladora para a Comunicação Social Nr. do Registo – 126334 Propriedade e Editora – Fernanda Pedro NIF – 183669568 Sede/Sede de Redação – Rua Caetano Maria Batalha, nº 5 - 7º Dto 2800 - 040 Almada Tel – 919528835

BALANÇO

Quando o mundo descobriu Portugal

Em 2018 verifica-se um crescimento do mercado imobiliário na ordem dos 20% tanto no investimento como nas transações e desde o período pós-crise regista um aumento de 80%.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

Estamos num período em que Portugal está definitivamente na 'rota' dos investidores estrangeiros. São muitos os fatores que contribuem para isso, os preços ainda baixos em relação aos outros países europeus, a descoberta como destino turístico, a segurança, o clima e a estabilidade económica. 2018 foi efetivamente o ano em que os 'holofotes' se viraram para o nosso país.

Parte desta euforia começou com o imobiliário, quando os estrangeiros viram a oportunidade de adquirirem casa em Portugal, muitos deles impulsionados pelo programa dos Vistos Gold e pelos benefícios fiscais para os residentes não habituais. Tudo isso veio dinamizar o mercado que fez disparar a reabilitação urbana e a necessidade de criar produtos residenciais para satisfazer a procura, complementada com a 'explosão' do Alojamento Local.

De facto, o ano vai terminar com resultados extraordinários. Hugo Santos Ferreira, vice-presidente executivo da Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários – APPII, admite mesmo que foi um ano fantástico e onde mais uma vez todos os níveis de investimento foram batidos. "Estima-se um crescimento em 2018 a rondar os 20%, tanto em matéria de investimento como de volume de transações. Mesmo com um crescimento de 20% neste ano, o setor consegue totalizar assim desde o período pós-crise um crescimento na casa dos 80%", revela.

Também Manuel Reis Campos, presidente da Confederação Portuguesa da Construção e Imobiliário - CPCI, avança que as estimativas para a produção do setor apontam para um crescimento, de cerca de 3,5%, o que reflete um andamento positivo em todos os segmentos, designadamente ao nível dos edifícios residenciais, com uma variação de 7%, dos edifícios não residenciais, que deverão crescer 2,8% e da Engenharia Civil, com 2,0%.

Hugo Santos Ferreira, congratula-se também pela consolidação do regresso em massa dos promotores imobiliários ao mercado imobiliário nacional, tanto estrangeiros como nacionais e em todos os segmentos de mercado mas com maior incidência no segmento residencial.

Assim como pela New Generation Real Estate 4.0, "talvez fruto dos bons momentos que o setor atravessa a verdade é que temos registado que o imobiliário finalmente se abriu à inovação. É um passo de gigante que se está a dar no sector e para que manda no imobiliário é muito empolgante sentir, quase que na pele, não só o fulgor do mercado, mas a verdadeira mudança que se está a incutir nos novos projetos, tanto ao nível dos escritórios e do turismo, mas até no residencial, que sempre foi um setor mais avesso ao uso de novas tecnologias".

Também Reis Campos mostra-se satisfeito com o facto de, ao longo do ano, apesar de todos os fatores de risco e até mesmo de alguma instabilidade legislativa, "a atividade das empresas ter podido desenvolver-se de acordo com os



parâmetros que eram esperados, o que significou que estas foram capazes de estabilizar a sua atividade".

Um ano positivo também para a mediação imobiliária, que foi marcado por um forte crescimento, quer em número de mediadores, quer de consultores imobiliários. Ricardo Sousa, CEO da Century 21 Portugal, revela que esta situação deve-se muito à afirmação do nosso país no contexto europeu e global, tanto como destino turístico como de investimento. "Neste momento, constata-se que mudamos, claramente, de escala".

Investimento pode fugir

Quanto aos aspectos negativos que marcaram o setor, o responsável da APPII, admite que, com tanto intervencionismo e medidas mal tomadas, o investimento privado pode desaparecer. "O alerta que agora fazemos corresponde à transmissão das preocupações e desagrado que todos os dias nos têm chegado, vindos dos investidores imobiliários, incluindo muitos estrangeiros. Deixam o aviso que já nos foi dado por muitos investidores: o cada vez mais imprevisível sortido de leis, anúncios, pré-anúncios, impostos, taxas,

contribuições e emolumentos de toda a espécie".

Para o presidente da CPCI como ponto negativo destaca a evolução do investimento público. "De acordo com as previsões orçamentais, o investimento público em percentagem do PIB, situar-se-á, este ano, nos 2,3%, nível comparável com o longínquo ano de 1975. No que se refere às empreitadas de obras públicas, nos dez primeiros meses do ano, tanto o lançamento de concursos como a celebração de contratos, registaram valores negativos quando comparados com o ano de 2017. O papel estruturante do investimento público e o seu efeito enquanto catalisador do investimento privado, não pode continuar a ser ignorado e, sobretudo, afastado da política orçamental", admite.

Já Ricardo Sousa, salienta como negativo a diminuição do poder de compra dos portugueses para acederem a soluções de habitação, seja através da aquisição de casa própria ou do arrendamento.

Novos investidores vão chegar em 2019

Para 2019, Hugo Santos Ferreira elege o ponto mais importante e significativo, a esperada concreti-

O imobiliário finalmente abriu-se à inovação. É um passo de gigante que se está a dar no setor



MERCADO

Fechar o ano com mais de três mil milhões de investimento

Para as consultoras imobiliárias o ano de 2018 foi o melhor de sempre em todos os segmentos de mercado e onde se irão bater todos os recordes. Para 2019 as expectativas continuam altas.

2018 deve fechar com o investimento recorde de três mil milhões de euros. O ano em que se irão superar todas as barreiras. Segundo as consultoras imobiliárias, o mercado imobiliário nunca esteve tão dinâmico e o país tão atrativo.

Pedro Lancastre, Diretor geral da JLL Portugal, garante que este será certamente um novo ano de recordes quer nos mercados ocupacionais quer no investimento. Nos escritórios, a ocupação deve continuar a seguir a curva de crescimento iniciada em 2013, com uma variação média anual em torno dos 15 a 20%. “No retalho, estamos perante um segmento de grande maturidade, com a atividade imobiliária a gerar-se sobretudo no comércio de rua e o ritmo de aberturas em Lisboa e Porto a dever manter-se nivelado com o ano passado. Na habitação, estamos perante um ano de novo crescimento, com um possível aumento de 20% na venda de casas e também de forte subida nos preços”, admite.

Quanto ao investimento, o tão falado patamar dos 3.000 milhões de euros será certamente superado, tendo em conta o tipo de operações que têm sido realizadas no mercado e também o facto de existirem mais investidores (quer em número quer em origem) ativos nas aquisições.

Francisco Horta e Costa, Diretor geral da CBRE, reforça que há uma procura muito forte de empresas a quererem instalar-se ou expandir em Portugal, o que faz com que os investidores tenham uma perceção de risco-país mais baixa e por isso queiram investir mais em Portugal. O responsável também confirma que o volume de investimento irá provavelmente situar-se nos 3 mil milhões de euros, um crescimento superior a 50% quando comparado com o ano anterior.

Além dos setores já referidos, Horta e Costa revela que se verificou uma atividade forte de transações de hotéis com vários investidores a procurar investir neste sector, quer em hotéis de cidade, quer em resorts. “2018 foi também o ano em que vimos as primeiras residências de estudantes a abrirem, sendo este um seg-

mento muito procurado por promotores e investidores. Verificou-se uma forte procura de terrenos para o desenvolvimento de projetos de primeira e segunda habitação e também turísticos. As yields bateram recordes e atingiram os valores mais baixos de sempre”, admite.

Eric van Leuven, Executive Partner e responsável pela Cushman & Wakefield (C&W) em Portugal, salienta ainda o papel que as seguradoras nesta ano no mercado imobiliário. Estas estiveram muito ativas como vendedores – depois da venda do portfolio da companhia de seguros Tranquilidade em 2017, seguiram-se este ano o da Fidelidade e da Açoreana. Também, a banca começou este ano a colocar dezenas de portfolios de NPLs (non-performing loans – ou de crédito malparado) e REOs (real estate owned – imobiliário no balanço do banco), de forma generalizada e mais organizada. Refere ainda “o setor de centros comerciais que consolidou ao longo dos últimos anos, mas os bons centros continuam a com lista de espera de lojistas para entrar. O retalho de rua está pujante graças ao aumento do consumo e do turismo, nomeadamente o setor de restauração”.

Entre os pontos positivos deste ano, Pedro Lancastre aponta a vitalidade da economia e a crescente projeção do país na área tecnológica, de turismo e na educação, uma conjugação que favorece muito o mercado de imobiliário, quer para a ocupação de escritórios, quer para venda de casas e até o surgimento de novos conceitos como o co-living e o co-working, e residências de estudantes.

Francisco Horta e Costa, refere o facto de Portugal se encontrar no radar das empresas internacionais, das start-up’s, das insígnias/marcas, dos hoteleiros, dos promotores e dos investidores, como nunca antes visto.

Leis estão a travar o mercado

Nos pontos negativos, Eric van Leuven, acusa a ação governativa. “Parece que nos últimos meses a ‘Geringonça’ se empenhou a fundo para afastar os investidores, nomeadamente os que adquirem imóveis de habitação para

OS GRANDES NEGÓCIOS DE 2018

Portfolio da Fidelidade
(425 milhões de euros) - CBRE

Almada Fórum
(407 milhões de euros) - CBRE

Lagoas Park
(375 milhões de euros) - CBRE, C&W e JLL

Portefólio Rio Tejo
(valor superior a 950 milhões de euros) - JLL

Portefólio Golden
(valor superior a 410 milhões de euros) - JLL

Dolce Vita Tejo
(valor superior a 230 milhões de euros) - JLL

Portfolios de supermercados para Sonae Retail Property e outros
(80 milhões de euros) - C&W

Portfolios de lojas de rua
(50 milhões de euros) - C&W

Ativos da Caixa Geral de Depósitos, entre os quais Barata Salgueiro 33
(22 milhões de euros) - C&W

Compra de 9 edifícios na Quinta da Fonte para Signal Capital Partners - C&W

arrendamento: através do prolongamento da proteção dos inquilinos, do aumento da taxa AIMI, do período mínimo obrigatório de contrato, das alterações do direito de preferência – o governo que alega que o mercado de arrendamento é uma das suas maiores preocupações faz tudo para o hostilizar!”. O Diretor da JLL indica também as alterações legais, às vezes realizadas de forma pouco sustentada e a falta de nova oferta no mercado e o enorme constrangimento na morosidade nos processos de licenciamento, assim como o aumento acentuado dos preços da construção devido à falta de empresas de construção e de mão-de-obra.

O responsável da CBRE refere também as alterações à lei do Alojamento Local, com a criação das zonas de contenção, que irá travar a reabilitação nos bairros históricos da cidade, uma vez que são zonas que não servem para primeira habitação e irão continuar a degradar-se.

2019 ainda bastante ativo

Para 2019, as expectativas dos especialistas são animadoras. Francisco Horta e Costa acredita que se irá assistir a um mercado ainda bastante ativo, quer por parte de ocupantes, quer por parte de investidores. “Vamos assistir ao início de projetos de promoção de habitação com preços a rondar os 3.000 euros/m², mais acessíveis ao poder de compra dos portugueses”, admite.

O responsável da Cushman & Wakefield, refere também que o aumento moderado das taxas de juros não terá efeitos significativos sobre o interesse dos investidores no imobiliário português. Assistiremos ainda a um aumento de investimento em ativos chamados ‘alternativos’, como hotéis e residências para estudantes.

Já Pedro Lancastre admite que em 2019, no investimento, poderemos ter um ano novamente forte, porque além dos players já ativos no mercado, há a possibilidade de se criar um novo veículo – os tão noticiados REITs – para o investimento, que poderá captar um volume de capitais muito interessante para o setor. ●

zação da nova vaga de investidores e promotores imobiliários de topo que estão a vir de fora, nomeadamente de Espanha e que aqui pretendem vir construir milhares de habitações. “Assim lhes demos as necessárias condições de confiança e estabilidade...”.

Reis Campos também mantém a expectativa na concretização de um ano marcado pelo reforço de uma trajetória de consolidação da economia e de crescimento da atividade das empresas. “Encaramos, por isso, o ano de 2019 com perspetivas favoráveis, o que pressupõe a manutenção de um clima favorável à retoma do investimento público e privado”.

Apesar do otimismo, Ricardo Sousa, revela que em 2019, é expectável um abrandamento do crescimento do número de transações residenciais, sobretudo em consequência das limitações do poder de compra dos portugueses, para acederem a habitação própria ou ao arrendamento. “O estudo que realizámos refere que mais de 20% da procura está a desistir de comprar, ou arrendar, por não encontrar uma habitação ajustada às suas expectativas e ao seu rendimento disponível”. ●



LEGISLAÇÃO

2018: Alterações legais provocam turbulência no mercado

O final do ano de 2018 vem acompanhado com transformações legislativas que tiveram um grande impacto no mercado imobiliário e que podem travar o investimento para 2019.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

O ano de 2018 foi marcado por verdadeiras revoluções nas leis para o sector. Desde o arrendamento ao Alojamento Local, medidas que na opinião dos especialistas têm aspectos positivos mas também negativos para o mercado imobiliário.

Madalena Azeredo Perdigão, Associada Coordenadora da Área de Turismo & Lazer da CCA ONTIER, destaca as iniciativas de Programas de Proteção à Habitação e de acesso a uma habitação adequada (por exemplo, “Programa de Apoio ao Acesso à Habitação” e “Programa Porta de Entrada”); a

suspensão das oposições à renovação, das denúncias e dos despejos em curso dos arrendamentos habitacionais em vigor há mais de 15 anos com inquilinos de idade igual ou superior a 65 anos com fundamento em obras de restauro profundos; as alterações ao regime de direito de preferência dos inquilinos e, ainda, as alterações ao regime do Alojamento Local (AL).

Patrícia Viana, Sócia de Direito Imobiliário da Abreu Advogados, salienta ainda que ao nível do regime do AL foram criadas diversas limitações ao registo de novos estabelecimento, nomeadamente pela criação de zonas de contenção. De notar também a caducidade do registo do estabelecimento aquando da transmissão da fração,

o que poderá impedir novo registo, se em zona de contenção.

Para Miguel Nogueira Leite, Sócio da TELLES Advogados, as alterações legislativas referidas tiveram como claro intuito criar condições de preservação das habitações, tendo particularmente em atenção a subida de preços registada nos últimos anos, quer na compra e venda, quer no arrendamento. “Porém, entendemos que estas modificações legislativas, pela extensão que têm, e nalguns casos, por retirarem alguns mecanismos à disposição dos proprietários e senhorios, poderão ter como efeito criar entraves ao investimento. Por outro lado, cremos que algumas das normas que entraram em vigor poderão vir a ser objeto de

contestação judicial”, salienta o responsável.

Madalena Azeredo Perdigão considerou positivo as alterações ao regime do direito de preferência legal dos inquilinos em caso de venda ou dação em pagamento, permitindo a quem habite no imóvel há mais de dois anos (quando antes era três) possa ter direito a concorrer com outros interessados na compra dessa mesma casa, tendo agora mais tempo (30 dias em vez dos anteriores oito dias) para responder ao senhorio e organizar condições para optar pela compra.

Apesar disso, Patrícia Viana, considera que não é absolutamente claro como se vão gerir situações de venda de prédios em propriedade total em que se terá que

dar preferência aos arrendatários das respetivas partes.

Pontos negativos na legislação de 2018

A responsável da Área de Turismo & Lazer da CCA ONTIER, indica que foram negativas as alterações ao regime do AL e a suspensão inesperada, por oito meses, dos processos de rescisão legítima dos contratos de arrendamento habitacional. Quanto a esta última lei que veio prever este regime extraordinário e transitório de proteção das pessoas com mais de 65 anos, apesar de socialmente apreciado, tem como consequência o congelamento de projetos imobiliários e investimentos financeiros em curso, quando caberia ao Go-



guel Nogueira Leite destaca as alterações de âmbito fiscal já previstas no Orçamento do Estado para 2019. “Em particular, salientamos a revogação expressa da isenção de IMT prevista há vários anos (Decreto-Lei, n.º 1/87), e que foi objeto de decisões no CAAD relativamente a pedidos de reembolso efetuados; O facto de, nos contribuintes com mais de 65 anos ou casais, em que um dos membros tenha mais de 65 anos de idade, deixar de ser exigível o reinvestimento para a exclusão de tributação desde que, com o produto de venda do imóvel, comprem um contrato de seguro ou façam uma adesão individual a um fundo de pensões aberto que lhes garanta uma prestação regular e periódica de valor máximo equivalente a 7,5% do valor investido, ou então adiram ao regime público de capitalização; Quem receber apoios públicos à reabilitação da sua casa e a vender antes de decorridos 10 anos terá uma dupla

verno chamar a si a proteção dessas pessoas, através de programas eficazes de acesso a alternativas de habitação por reabilitação do património público, com rendas acessíveis”, explica.

Madalena Azeredo Perdigão, indica ainda que as alterações que entraram em vigor em Outubro para o AL, estão a ter um impacto negativo no mercado imobiliário, desacelerando o investimento, quer estrangeiro, quer nacional neste sector, quer pela decisão de suspensão de novos registos.

Patrícia Viana, avança mesmo que as dificuldades que se geram na iniciativa privada, nomeadamente ao nível dos despejos para a realização de obras de remodelação em prédios arrendados ou registo de estabelecimentos de AL acabam por ter sempre impacto no investimento.

“Também ao nível dos preços é possível que haja algum ajustamento, sobretudo se considerarmos que os preços que até agora se praticavam em zonas consideradas atualmente como de contenção tinham em consideração um rendimento expectável, o qual, com a alteração do regime do AL deixa de existir”, salienta a sócia da Abreu.

O que ficou na ‘forja’

O que ficou por alterar na lei, Mi-

penalização no IRS: será sempre obrigado a pagar imposto sobre a mais valia (mesmo que compre outra casa) e terá de fazê-lo por 100% do seu valor, e a aprovação de um novo escalão máximo no adicional ao IMI”, enumera o sócio da TELLES.

Patrícia Viana acrescenta que ficou também por concretizar o regime aplicável aos REIT - Real Estate Investment Trust.

Já Madalena Azeredo Perdigão lembra que ainda falta legislar o Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial - que visa facilitar a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. E finalmente a proposta de lei que estabelece taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração - que prevê condições favoráveis à celebração de novos contratos ou renovação de existente por períodos de 10 ou 20 anos.

O que pode mudar em 2019

Ainda relativamente ao que se espera que muda na legislação em 2019, os três especialistas de direito revelam que podem ser no arrendamento e no programa dos Vistos Gold.

“Teremos que estar atentos ao regime das autorizações de residência para investimento (Golden Visa), que mercê de pressões políticas pode sofrer alterações. Considerando que o Golden Visa foi um dos grandes catalisadores do investimento imobiliário dos últimos anos, qualquer alteração poderá ser impactante”, admite a sócia da Abreu Advogados. Também Miguel Nogueira Leite, refere que a proposta de cessação dos regimes de “Golden Visa” e dos “residentes fiscais não habituais”, apesar de rejeitada, “antecipa-se que poderão continuar a ser feitas tentativas nesse sentido, o que, em nosso entender, poderá ter repercussão no sector imobiliário, atendendo à preponderância desses regimes nesse mercado”.

Já Madalena Azeredo Perdigão, indica que a nível legislativo em 2019, se deve mexer no estabelecimento de um período mínimo de um ano para os contratos de arrendamento. Também estender a mais ZTH - Zonas Turísticas Homogêneas, a suspensão de mais registos de AL e criação de regulamentos municipais relativos às zonas de contenção. Também a uma eventual prorrogação do regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo local há mais de 15 anos e eventuais alterações no NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbano. ●

BANCA

Bancos mantêm política de concessão de crédito em 2019

O ano de 2018 foi também positivo para os bancos. Registaram um aumento nos créditos à habitação, bem como no financiamento para novos projetos de habitação e reabilitação.

O mercado imobiliário apresentou grande dinamismo durante todo o ano e para as instituições bancárias isso foi benéfico. De facto, em 2018, o Banco Santander Totta registou números muito positivos relativamente aos empréstimos para aquisição de habitação.

Ao Diário Imobiliário, a instituição bancária revelou que a produção de crédito à habitação manteve-se muito dinâmica em 2018 com um crescimento até setembro de 24%, relativamente ao período homólogo, e uma quota de mercado de 22% (até ao final de agosto). Quanto ao volume do crédito à habitação atingiu 19.350 milhões de euros no final de setembro, um crescimento de 12,7% face ao mesmo período do ano passado.

Mas não foi só no crédito à habitação a particulares que os resultados foram animadores. O ano foi marcado com um crescimento importante dos pedidos de financiamento para a construção de edifícios habitacionais. “Claramente se percebe que a procura, que começou por ser nos principais centros urbanos (Porto e Lisboa), expandiu-se para as restantes cidades e também para as periferias”, refere fonte do Santander.

A instituição salienta ainda que, genericamente, todas estas promções têm logo à partida uma importante percentagem de fogos vendidos em planta.

Sendo um dos bancos que integra o IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, a prestação do Santander Totta tem sido representativa. “O Santander disponibiliza o maior lote de financiamento da banca, mais de metade do setor. Com 34 contratos de financiamento, o Santander é o líder atual no número de operações, que, em termos de investimento, representam um valor superior a 81 milhões de euros”, indica a instituição. ●

Para 2019 o Banco assegura que irá continuar a sua política de concessão de crédito, respondendo às necessidades dos Clientes através de uma oferta competitiva nestas áreas. Por exemplo, no Crédito à Habitação, o Santander é responsável atualmente por cerca de um quinto das quotas de produção em Portugal. “Quanto às recentes medidas de restrição do crédito, estas não obrigaram a ajustamentos relevante na sua política, que sempre foi criterioso na sua análise de risco, apresentando hoje dos melhores indicadores de risco de crédito”, garante.

Também o BPI avançou que 2018 foi marcado por um bom desempenho relativamente aos montantes de crédito. Adiantou ainda que em venderam do seu stock 362 imóveis, ficando em carteira com 680.

A instituição bancária faz um balanço positivo comparativamente com os dois últimos anos, a nível de investimento para projetos imobiliários. “Os projetos residenciais que se têm desenvolvido estão centrados em Lisboa e no Porto. No entanto, em 2018 já começaram a surgir empreendimentos em outras cidades do País que possuem um maior desenvolvimento económico e mais virados para o mercado nacional. Nos empreendimentos que conhecemos, em todo o País, tem existido uma comercialização dos apartamentos ainda na fase de construção”, revela.

A nível de execução IFRRU 2020, o BPI conta chegar ao final de ano com 126 milhões de euros de financiamentos IFRRU contratados pelo BPI, 21 financiamentos contratados e 148 milhões de euros de investimento apoiado neste instrumento.

Para 2019, o banco português indica que prevê a manutenção da atual tendência de crescimento, embora a ritmo menos acelerado e não estão previstas alterações à política de risco. ●



MADALENA AZEREDO PERDIGÃO
Associada Coordenadora da Área de Turismo & Lazer da CCA ONTIER



MIGUEL NOGUEIRA LEITE TELLES
Sócio da TELLES Advogados



PATRICIA VIANA
Sócia de Direito Imobiliário da Abreu Advogados

EMPREENHIMENTO

United Investments Portugal investe 70 milhões em Lisboa

Depois do Algarve e Cascais, a United Investments Portugal – UIP, aposta no primeiro projeto imobiliário na capital. Ao lado do Centro de Congressos de Lisboa, com uma vista para o Tejo, o Lisboa Residences com 108 alojamentos já está 70% reservado.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

A United Investments Portugal – UIP vai investir pela primeira vez em Lisboa. Depois do Algarve e de Cascais, a capital portuguesa será a próxima região a receber um novo projeto imobiliário com o cunho UIP. Com uma localização privilegiada para o Rio Tejo, o Lisboa Residences vai integrar um novo Hotel & Spa de cinco estrelas superior.

Num investimento de cerca de 70 milhões de euros, a UIP aposta ainda na arquitetura do edifício proporcionando vistas para o Tejo, de quase todas as unidades de alojamento e no facto de ser um hotel num edifício independente.

Daniel Correia, General Manager de Real Estate na United Investments Portugal, revela que têm estado atentos a diversas oportunidades em Portugal e ter uma propriedade em Lisboa era um desejo antigo da empresa, mas até à altura ainda não tinha surgido o projeto ideal. “Todos os investimentos realizados pela UIP têm de ter características especiais e serem únicas. A capital portuguesa já era uma área de interesse incontornável para qualquer investidor e promotor, incluindo na vertente imobiliária, e com o crescente reconhecimento internacional a cidade ganhou ainda mais expressão. Mas avaliamos o futuro sem nunca descurar o passado: tem sido esse o lema da UIP”, admite o responsável.

A localização, a arquitetura do edifício e as vistas estão a ser, na opinião do responsável, os melhores ativos desta nova propriedade. Com uma área total de 25.000 m², distribuída por três pisos, irão nascer - junto à Avenida da Índia e ao Centro de Congressos de Lisboa - 108 novas unidades de alojamento. “A propriedade, integrada na zona de Belém, vai estar rodeada dos mais importantes museus e monumentos da cidade e está a apenas 5 minutos da histórica baixa lisboeta, onde se vive uma simbiose de cultura, gastronomia e entretenimento. Além disso, este projeto



DANIEL CORREIA
General Manager de Real Estate na UIP

A capital portuguesa já era uma área de interesse incontornável para qualquer investidor, incluindo na vertente imobiliária, e com o crescente reconhecimento internacional a cidade ganhou ainda mais expressão.

tem a atratividade e segurança de investimento que caracterizam a UIP e vai marcar a entrada em Portugal de uma nova marca hoteleira de renome internacional para a gestão da propriedade”, salienta Daniel Correia.

O Lisboa Residences apresenta um total de 108 apartamentos, de T0 a T3, cujas vendas arrancaram ainda em planta, e o diretor da UIP revela que cerca de 70% está já reservada. As origens dos primeiros interessados são tão diversas como o Brasil, França, China, Turquia, África do Sul ou Médio Oriente, além de Portugal.

O responsável da UIP acredita que a atratividade do mercado imobiliário português vai continuar. “Portugal dispõe de um conjunto de fatores de extrema importância para a grande maioria dos mercados investidores. Além da segurança, factor absolutamente decisivo, as pessoas, a localização, a diversidade geográfica ou a autenticidade do destino são indica-

dores chave e acredito que posicionarão sempre o nosso país pela diferença. Além de que os produtos imobiliários existentes no nosso país se pautam por uma qualidade de topo, refere.

Porto também vai receber um projeto

Além de Lisboa, a UIP tem previsto um projeto no Porto. Temos o primeiro Yotel a chegar a Portugal no final de 2019, junto à estação de metro da Trindade, na Avenida dos Aliados. Com um investimento de cerca de 30 milhões de euros, a UIP irá abrir o primeiro Yotel da Península Ibérica, com 149 quartos de categoria quatro estrelas superior. Neste caso, não existirá uma vertente imobiliária associada”, admite o responsável.

Daniel Correia aponta as principais diferenças, em termos de imobiliário, entre Lisboa e o Algarve. O tipo de procura e as características dos produtos são diferentes. Reconhece que no Algarve ainda

se regista alguma sazonalidade, pelo que a taxa de ocupação na região não é igual ao longo de todo o ano. Os investimentos são feitos sob uma perspetiva muito mais de lazer, como é o caso do turismo de sol e mar, golfe ou agora, em crescimento, de saúde e bem-estar. Em Lisboa, as taxas de ocupação são muito mais regulares, pelo que as previsões de retorno de investimento são ainda mais favoráveis, e o tipo de cliente tende a ser mais urbano, cidadão. Lisboa verifica ainda uma grande procura no âmbito do turismo de negócios.

“De qualquer forma, o tipo de cliente que procura os produtos com selo UIP é comum: exigente, informado e procura sempre soluções de topo junto de quem confia”, conclui.

De referir que a UIP é detentora em Portugal do Pine Cliffs Resort, a Luxury Collection Resort, do Sheraton Algarve e do Sheraton Cascais Resort and the new Spa brand Serenity. ●



PROJETO

A'Tower: A nova torre das Amoreiras

A Vanguard Properties investe 30 milhões de euros na promoção de uma torre de habitação de 15 pisos nas Amoreiras.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

Depois de vários projetos em desenvolvimento, o maior promotor de momento em Portugal, vai arrancar com um novo empreendimento em Lisboa. Trata-se de A'Tower, localizado nas Amoreiras, onde irá transformar um antigo edifício de escritórios dos anos 80 do século passado, numa torre residencial.

Para José Cardoso Botelho, Managing Director da Vanguard Properties, o foco da empresa na capital portuguesa são projetos desta natureza. Com assinatura do arquiteto Miguel Saraiva, a A'Tower será composta por 34 apartamentos, uma piscina comum no último andar e ainda no r/c um spa, ginásio e estacionamento privativo.

Trata-se de um "edifício muito urbano com muita centralidade. Um projeto que vai tirar partido das vistas, seja para Monsanto como para o Marquês de Pombal", revela o responsável. José Cardoso Botelho, adianta ainda que a transformação destes edifícios para habitação é mais fácil do que para o uso anterior, que era escritórios. Adaptá-los a espaços de trabalho modernos e tecnológicos exige uma renovação complexa e as empresas pretendem maior dimensão por piso, algo que estes edifícios não respondem a essa necessidade. Daí, "estarmos a voltar à habitação no centro de Lisboa e a desta vez, a transformar os escritórios em projetos residenciais", admite.

Dirigido a uma gama média-alta,

os apartamentos apresentam tipologias T1 a T5, com áreas entre os 70 a 320 metros quadrados e com preços que vão dos 400 mil a três milhões de euros. O responsável adianta que vão oferecer apartamentos chave-na-mão, ou seja com decoração já incluída. Existem duas soluções para decorar à medida, com a Catarina Norton da Saraiva & Associados ou a Casa do Passadiço.

Arte alia-se ao imobiliário

Este edifício terá ainda uma ligação às artes. A Vanguard Properties lançou um concurso para uma obra artística permanente, que inclui uma instalação para a fachada. O empresa está a apostar nesta união e o responsável revela que todos os edifícios da Vanguard terão uma componente artística.

José Cardoso Botelho, adianta que as vendas serão um sucesso, tal como tem vindo a acontecer com os outros empreendimentos que estão em construção. "Lisboa está cada vez mais cosmopolita com clientes cada vez mais conhecedores e exigentes, que querem bons produtos e serviços de qualidade", salienta.

A construção da A'Tower inicia no início do próximo mês de Janeiro. De recordar que a Vanguard Properties, fundada pelo franco-suíço Claude Berda em associação com José Cardoso Botelho, tem em desenvolvimento vários projetos na capital portuguesa, entre eles a Torre Infinity, com mais de 80 metros de altura e 26 pisos acima do solo e o Castilho 203 que vai receber habitação com 14 pisos. ●

CENTURY 21®

**FAZEMOS
TUDO
POR SUA
CASA**

21

TURISMO

Yotel criou o ‘luxo acessível’ na hotelaria

Hubert Viriot, CEO do Yotel, revela que foram pioneiros a nível de tecnologia e de design adaptável, adoptando os elementos essenciais de viagens de luxo, colocando-os em espaços inteligentes.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

Foi anunciado recentemente a chegada do Yotel a Portugal, sendo o primeiro na Península Ibérica, concretamente na cidade do Porto. Um passo importante para uma rede hoteleira que aposta na inovação e nas novas tecnologias, uma marca que se vai expandindo pelo mundo e que tem se afirmado pela diferença.

O Yotel caracteriza-se por espaços de design de luxo, onde a acessibilidade é chave – com Wi-Fi, amplo acesso a pontos de carregamento e energia em cabinas e espaços públicos. A entrada é feita sem chave e as chegadas e partidas podem ser feitas em quiosques de autoatendimento de fácil acesso.

Hubert Viriot, CEO do Yotel explicou ao Diário Imobiliário que a empresa se encontra muito entusiasmada em lançar o primeiro hotel em Portugal, no Porto, uma cidade que integra algumas das maiores e importantes instituições portuguesas e uma porta de entrada para o Vale do Douro e o norte do país. O responsável admite ainda que o mercado hoteleiro do Porto demonstrou a sua força e aptidão para atrair uma variedade cada vez maior de pessoas, tendo crescido em dois dígitos por três anos consecutivos. Além disso, “espera-se um forte crescimento económico, novas rotas aéreas e inúmeros eventos internacionais que proporcionaram um enorme afluxo ao Porto, impulsionando taxas de ocupação mais altas”.

O CEO adianta que se trata de uma marca voltada para a tecnologia, onde o Yotel oferecerá um valor extraordinário e um design inovador num mercado dominado por hotéis tradicionais, longe das necessidades e expectativas dos turistas modernos. “Uma coisa de que realmente nos orgulhamos no Yotel, é que entendemos as necessidades de quem viaja- hoje estamos constantemente conectados, independentemente onde estamos, queremos transmitir nosso próprio conteúdo para a TV e temos vários dispositivos que precisam ser carregados - além disso, quer mudar de forma perfeita do trabalho para o enterte-

nimento e no Yotel permitimos aos nossos clientes fazerem exatamente isso”, explica.

Viriot lembra ainda que o Porto é uma daquelas cidades que tem algo a oferecer para todos e as perspetivas do turismo, incluindo viagens de negócios, que são incrivelmente boas para a cidade. O que a empresa vê em todos os seus hotéis em todo o mundo é que: A razão pela qual as pessoas viajam está a alterar. Os viajantes começam a adicionar dias de férias para viagens de negócios, especialmente em destinos pitorescos como é o Porto.

O responsável admite ainda que o Yotel Porto tem como parceiro estratégico o United Investments Portugal (UIP) e juntos estão determinados a trazer a marca pioneira para a região acreditando que o traço de luxo inovador e acessível do Yotel, combina perfeitamente com o afluxo de pessoas à cidade, que procura continuamente a regeneração. O Yotel Porto será o primeiro de muitos na Península Ibérica, enquanto grupo da UIP, que procura ativamente oportunidades nesta região, centrando-se em cidades como Lisboa, Madrid e Barcelona.

“O Yotel foi o primeiro grupo hoteleiro a cunhar a frase ‘luxo acessível’. Fomos inovadores a nível de tecnologia e de design adaptável, adoptámos os elementos essenciais de viagens de luxo e colocámo-los em espaços inteligentes, fazendo o melhor uso de cada centímetro quadrado do hotel e criando um senso real de comunidade com espaços públicos perfeitamente projetados para o trabalho conjunto, exercício e, claro, socializar quando longe de

Companhias aéreas mais acessíveis encolheram o mundo e o tornaram muito mais acessível para uma variedade maior de pessoas



casa ou do escritório. Eliminámos longos processos tradicionais, automatizando o máximo possível economizando tempo e libertando a nossa equipa para interagir e ajudar os clientes para o que eles precisam”, revela.

20 novos projetos

Sobre o futuro, Hubert Viriot revela que se apresentam alguns anos muito interessantes para o Yotel com 20 projetos em desenvolvimento. “Em 2019 estamos a planear abrir hotéis no aeroporto de Singapura Changi e Aeroporto de Istambul, bem como hotéis no centro da cidade em San Francisco, Londres, Edimburgo, Glasgow e Amsterdão. Estes hotéis serão seguidos pelos projetos Yotel e Yotelpad no Porto, Park City (Utah), Mammoth (Califórnia), Dubai (3), Genebra (4), Long Island City e Miami (2). A nossa equipa está focada em aumentar consideravelmente estes números no futuro, com uma meta de 60 hotéis em operação ou desenvolvimento até 2023, com o foco principal nos mercados EMEA - Europa, Médio Oriente e África, APAC - Ásia-Pacífico e EUA”, adianta.

Para o CEO, a indústria de Viagens e Hospitalidade não é apenas uma das maiores, mas também um dos mais rápidos setores em crescimento no mundo. Tem sido amplamente divulgado que a cada ano o quadro do viajante global está inundado com milhões de novos consumidores de mercados emergentes e em desenvolvimento, muitos deles derivado ao aumento dos rendimentos disponíveis.

Viriot revela que as pessoas viajam mais do que nunca nos dias de hoje, e não é apenas viajar, as pessoas são mais flexíveis na maneira como trabalham e facilmente aceitarão contratos temporários em diferentes partes do mundo. “Companhias aéreas mais acessíveis encolheram o mundo e o tornaram muito mais acessível para uma variedade maior de pessoas. Também é evidente que os viajantes fazem cada vez mais, uso de seus negócios para viajar e para adicionar passeios aos seus dias livres e desfrutar dos lugares que viajam, impulsionando o turismo em todo o mundo”, conclui. ●