



03.05.2024

**Diretor**  
Filipe Alves  
**Subdiretores**  
Lígia Simões  
e Nuno Vinha  
**Diretor de Arte**  
Mário Malhão

# Special Report

## Imobiliário em Portugal

Caderno publicado como suplemento do Jornal Económico nº 2248. Não pode ser vendido separadamente.



# Impostos e licenciamentos encarecem compra de casa

■ Os impostos e os atrasos nos licenciamentos são responsáveis por cerca de metade do valor de venda de uma casa, disseram os especialistas que participaram no pequeno-almoço de debate que o Jornal Económico promoveu no dia 30 de abril. Promotores aguardam que o Governo cumpra promessas eleitorais e projetos estão em 'stand by'.

**Ano de 2024 poderá assistir a uma retoma no volume de transações de imóveis em Portugal**

Análise ■ P.02

**Evento do Jornal Económico reuniu decisores, especialistas e promotores. Leia a cobertura**

Evento ■ P.06

**Miguel Pinto Luz**  
“Nas próximas duas semanas apresentaremos medidas para habitação”

Governo ■ P.07



**Autarquias vão ser fundamentais na aplicação do Simplex Urbanístico**

Fórum ■ P.14

# Ano de 2024 poderá assistir a retoma nas transações de casas

**Análise** ■ Depois de um ano de 2023 em queda, o alívio nas taxas de juro está a levar a um “comportamento positivo” na compra de habitação e “há condições” para subir a dois dígitos até ao final de 2024, dizem especialistas ao JE.

**Rodolfo Alexandre Reis**  
rreis@medianove.com

Depois de um ano de 2023 que ficou marcado pela subida das taxas de juro e pela retração no número de transações de imóveis, dada a dificuldade de muitas famílias portuguesas em aceder à habitação (ver dados do INE nas tabelas nestas páginas), 2024 é visto pelos especialistas como sinónimo de uma retoma no que ao volume de compra de casas diz respeito.

“De facto, 2023 foi um ano no qual, em termos agregados, houve uma queda no número de vendas. Mas, em rigor, essa queda resultou do comportamento do mercado no início do ano, nomeadamente entre o final de 2022 e início de 2023”, diz ao Jornal Económico (JE), Ricardo Guimarães, diretor da Confidencial Imobiliário, acrescentando que a partir do segundo trimestre de 2023 o mercado começou a estabilizar em termos de número de vendas.

Por outro lado, os dois últimos trimestres de 2023 e o primeiro de 2024 já revelaram um comportamento positivo em relação ao número das transações efetuadas.

“No primeiro trimestre de 2024,

a nossa estimativa é de um aumento de 4,4% no número de vendas trimestral. Isto é importante porque acaba por ser consequência de uma perspetiva mais benigna do ponto de vista da evolução dos juros e também mais benigna do ponto de vista daquilo que fosse um risco de queda dos preços”, explica.

Quem partilha do mesmo sentimento é Ricardo Sousa, CEO da mediadora imobiliária Century21 Portugal, que ao JE indica que nos primeiros meses de 2023 existiu uma retração muito grande das transações concluídas, apesar de haver procura e intenção de compra. “Tivemos no primeiro semestre uma quebra substancial do número de transações, mas o valor médio de transação continuou a subir porque, de facto, as transações que concluíamos eram segmentos mais altos do mercado”, salienta.

Como tal, o responsável sublinha que o mercado acabou por andar a duas velocidades em 2023. Um arranque de ano com muita retração e um final de ano de recuperação. “A oferta que está no mercado disponível é cada vez mais de segmentos superiores e os mercados mais afastados dos centros ainda

## Vendas de casas em 2023 caíram 18,7%

■ Os dados do INE (ver tabelas ao lado) revelam que em 2023, o Índice de Preços da Habitação cresceu 8,2%, menos 4,4 p.p. que a subida registada em 2022. No conjunto do ano 2023 transacionaram-se 136.499 habitações, por um total de 28 mil milhões de euros. Estes resultados representam reduções de 18,7% e 11,9%, em número e valor, respetivamente, face a 2022.

Índice de Preços da Habitação (\*) e número de transações de alojamentos  
Total nacional, 1º trimestre de 2009 - 4º trimestre de 2023

Período	Índices			Transações (n.º)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
1T2009	105,67	106,91	104,55	21 219	12 453	8 766
2T2009	106,65	108,58	104,77	24 229	14 272	9 957
3T2009	106,70	109,17	104,26	27 077	15 857	11 220
4T2009	107,13	110,04	104,21	27 567	16 319	11 248
1T2010	107,74	110,42	105,06	27 213	15 781	11 432
2T2010	108,16	110,72	105,60	27 914	16 745	11 169
3T2010	107,32	109,38	105,28	25 895	15 917	9 978
4T2010	106,21	107,68	104,80	25 965	15 927	10 038
1T2011	105,45	106,52	104,50	20 820	13 178	7 642
2T2011	103,18	104,00	102,50	19 606	12 932	6 674
3T2011	101,49	101,38	101,84	17 534	11 517	6 017
4T2011	98,25	97,29	99,56	18 968	12 439	6 529
1T2012	96,84	95,91	98,12	15 182	10 569	4 613
2T2012	94,64	94,40	95,00	15 867	10 599	5 268
3T2012	93,70	92,92	94,77	15 047	10 381	4 666
4T2012	94,31	93,94	94,84	16 489	11 661	4 828
1T2013	92,45	90,72	95,13	13 167	9 474	3 693
2T2013	92,25	91,51	93,36	16 010	11 605	4 405
3T2013	92,75	92,01	93,85	16 646	11 856	4 790
4T2013	94,89	94,55	95,38	20 235	13 602	6 633
1T2014	96,16	95,02	97,92	15 413	10 967	4 446
2T2014	97,70	96,60	99,41	16 441	11 834	4 607
3T2014	97,31	95,95	99,42	16 970	12 669	4 301
4T2014	96,98	97,19	96,57	21 015	16 031	4 984
1T2015	96,94	97,01	96,80	21 762	16 543	5 219
2T2015	100,57	99,89	101,90	20 614	16 020	4 594
3T2015	100,65	100,96	100,04	22 928	18 130	4 798
4T2015	101,84	102,14	101,26	25 205	19 819	5 386
1T2016	103,67	104,66	101,34	24 926	19 759	5 167
2T2016	106,91	108,34	103,46	26 890	21 803	5 087
3T2016	108,31	110,18	103,76	26 675	21 807	4 868
4T2016	109,57	111,53	104,77	28 999	23 935	5 064
1T2017	111,89	114,34	105,58	29 975	24 571	5 404
2T2017	115,51	118,03	109,02	31 197	25 827	5 370
3T2017	119,60	122,82	110,92	32 722	27 183	5 539
4T2017	121,06	124,72	110,96	35 940	29 907	6 033
1T2018	125,58	129,18	115,80	34 449	28 878	5 571
2T2018	128,49	132,90	115,86	38 730	32 409	6 321
3T2018	129,72	134,11	117,19	38 964	32 381	6 583
4T2018	132,34	136,60	120,34	39 066	32 633	6 433
1T2019	137,14	142,08	122,76	36 954	31 321	5 633
2T2019	140,65	145,19	127,88	36 681	31 116	5 565
3T2019	143,67	148,63	129,43	39 554	33 233	6 321
4T2019	146,07	151,48	130,27	41 676	34 951	6 725
1T2020	151,67	157,37	134,99	36 399	30 489	5 910
2T2020	154,34	160,28	136,94	26 379	21 355	5 024
3T2020	153,61	159,44	136,57	35 596	28 767	6 829
4T2020	157,69	163,64	140,27	39 139	32 458	6 681
1T2021	161,70	168,40	142,35	34 614	28 704	5 910
2T2021	166,40	173,24	146,63	41 736	35 119	6 617
3T2021	171,30	177,71	152,50	43 447	36 092	7 355
4T2021	175,96	183,18	155,12	45 885	38 173	7 712
1T2022	182,64	191,26	157,93	43 544	35 941	7 603
2T2022	188,31	198,66	158,91	43 607	35 742	7 865
3T2022	193,82	203,82	165,31	42 223	34 627	7 596
4T2022	195,91	206,38	166,10	38 526	31 652	6 874
1T2023	198,55	209,72	166,99	34 493	27 523	6 970
2T2023	204,74	216,50	171,59	33 624	26 799	6 825
3T2023	208,48	220,36	174,95	34 256	26 644	7 612
4T2023	211,27	223,19	177,59	34 126	27 414	6 712

Nota: (\*) índice base 100 = 2015. Ver notas técnicas para definição das taxas de variação do índice.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Departamento de Contas Nacionais

sentiram uma pressão muito grande de subida de preços durante 2023”, refere Ricardo Sousa.

De acordo com os dados da Confidencial Imobiliário, o último ano fechou com os preços das casas a subirem 11,8% em Portugal Continental, o que significou uma desaceleração face aos 19% de 2022. “No final do ano houve uma clara estagnação dos preços, que subiram 0,4% em outubro e 0,3% em novembro. Em fevereiro [de 2024] o comportamento foi de 3,6% e em março de 2,2%”, realça Ricardo Guimarães.

Para o diretor da Confidencial Imobiliário estes dados são indicadores de um regresso da procura, mesmo que não seja uma recuperação integral.

“É um sinal que também se vê, por exemplo, na evolução do crédito à habitação e do número de avaliações bancárias. Houve mesmo uma queda no lançamento de grandes projetos no mercado. Isso faz com que haja pressão”, explica.

#### Transações vão superar barreira dos 10% em 2024

Se 2024 arrancou com um



### As pessoas estão claramente à procura de soluções de habitação mais ajustadas ao seu poder de compra”



**Ricardo Sousa**  
CEO da Century21 Portugal

aumento dos preços das casas, o mesmo se perspetiva para o número de transações. Esta é pelo menos a expectativa partilhada por Ricardo Sousa.

“Temos uma procura muito dinâmica e a estabilização e perspetiva de descida já este ano das taxas de juros real tem feito com que o número transações aumente e acreditamos que vai ser significativamente superior ao ano passado”, refere, assumindo que esperava um primeiro trimestre lento neste aspeto derivado ao período de eleitoral.

“Pela primeira vez em muitos trimestres, neste primeiro trimestre, o valor médio de transação foi inferior ao trimestre homólogo e ao último trimestre de 2023”, sublinha.

Ou seja, para o CEO da Century21 existiu uma redução do valor médio de transação, o que mostra claramente que a elasticidade possível dos portugueses para comprar casa chegou a um limite.

“As pessoas estão claramente à procura de soluções de habitação mais ajustadas ao seu poder de compra. Aquela taxa de esforço extra que se fazia de

abdicar de rendimento para a habitação já bateu no teto”, realça.

No entanto, e apesar destas dificuldades sentidas pelas famílias portuguesas Ricardo Sousa acredita que este ano o mercado vai subir a dois dígitos no que ao número de transações diz respeito.

“Há condições para o mercado subir a dois dígitos, ou seja, superar os 10% no número de vendas”, salienta, o CEO da Century21 Portugal.

#### Arrendamento subiu 20,4%

Apesar dos juros dos empréstimos elevados e com a habitação a registar preços recorde em algumas cidades as famílias continuam a comprar casa em Portugal, mas com mais cautela. A ideia é defendida por Ruben Marques, porta-voz do portal Idealista, que adiciona a este contexto o carecimento dos custos de construção, que tem levado à revisão dos orçamentos das empreitadas e ao atraso na colocação de mais casas no mercado.

Como tal, e face a este cenário o responsável afirma que “as esperadas reduções nos preços das casas à venda, amplamente previstas para o ano passado, não se concretizaram, resultando em um aumento de 4,6% no custo de aquisição de uma habitação em Portugal em 2023”.

No entanto, Ruben Marques considera que ainda assim é possível que, ao longo de 2024, com a possível descida dos juros e parte da procura que se havia retraído na expectativa de uma queda expressiva nos preços em 2023, a qual não se materializou, seja reativada.

“Isso poderia intensificar a pressão no mercado e impulsionar os preços”, salienta o porta-voz do ‘idealista’.

Por outro lado, um segmento do mercado imobiliário que no último ano ganhou força e que no entender deste responsável continuará em crescimento durante o ano de 2024 é o arrendamento.

Com a dificuldade acrescida em comprar casa, devido aos altos preços dos imóveis, à alta inflação e juros altos no crédito habitação, há cada vez mais famílias a procurar casa para arrendar em Portugal como solução habitacional”, sublinha Ruben Marques, alertando, no entanto, que se assistiu a uma mudança



### “Os próximos meses serão decisivos para observar o comportamento do mercado de arrendamento com a revogação de algumas medidas do programa ‘Mais Habitação’”



**Ruben Marques**  
porta-voz do ‘idealista’

de tendência da oferta de *stock* no mercado de arrendamento, tendo aumentado 55% no ano passado.

“Ainda assim, arrendar casa ficou 20,4% mais caro em 2023. Entretanto, os preços estabilizaram nos últimos três meses, o que pode indicar que o mercado de arrendamento atingiu o seu “teto” máximo”, destaca, acrescentando que os próximos meses serão cruciais para determinar se os preços do arrendamento continuarão a estabilizar-se em 2024 ou se assistiremos a uma variação nos valores das rendas em Portugal, seja por aumento ou diminuição.

“Algumas medidas implementadas pelo anterior Governo no sector da habitação parecem estar a impactar o mercado de arrendamento em Portugal, com um aumento significativo na oferta de casas para arrendar”, diz dando como exemplo as restrições ao AL, o fim do regime dos RNH e a redução de impostos sobre as rendas que podem também ter contribuído para um reforço da disponibilidade de imóveis no mercado.

“Os próximos meses serão decisivos para observar o comportamento do mercado de arrendamento com a revogação de algumas medidas do programa ‘Mais Habitação’”, conclui.

## Valor (\*) e número de transações de alojamentos familiares - Domicílio fiscal do comprador

Total nacional, 1º trimestre de 2019 - 4º trimestre de 2023

Período	Domicílio fiscal do comprador							
	TOTAL		Território Nacional		União Europeia		Restantes países	
	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº
1T2019	5 261 090	36 954	4 687 770	34 814	386 324	1 554	186 996	586
2T2019	5 414 806	36 681	4 829 218	34 524	366 516	1 554	219 072	603
3T2019	5 800 028	39 554	5 224 456	37 303	382 608	1 640	192 964	611
4T2019	6 136 268	41 676	5 523 805	39 413	369 930	1 594	242 533	669
1T2020	5 785 538	36 399	5 174 346	34 347	313 328	1 307	297 864	745
2T2020	4 125 502	26 379	3 787 735	25 209	159 241	654	178 526	516
3T2020	5 427 603	35 596	4 862 139	33 620	337 856	1 311	227 608	665
4T2020	6 098 441	39 139	5 504 167	37 083	338 217	1 359	256 057	697
1T2021	5 595 240	34 614	5 164 353	33 155	208 215	833	222 672	626
2T2021	6 933 006	41 736	6 385 013	40 023	245 002	960	302 991	753
3T2021	7 345 978	43 447	6 574 757	40 989	318 638	1 316	452 583	1 142
4T2021	8 225 207	45 885	7 088 832	42 592	374 368	1 448	762 007	1 845
1T2022	8 081 797	43 544	7 237 374	40 988	379 725	1 435	464 698	1 121
2T2022	8 287 705	43 607	7 303 238	40 824	452 747	1 555	531 720	1 228
3T2022	8 051 492	42 223	7 121 994	39 456	420 749	1 486	508 749	1 281
4T2022	7 362 219	38 526	6 503 920	35 910	368 694	1 336	489 605	1 280
1T2023	6 857 332	34 493	5 983 540	32 001	363 245	1 269	510 547	1 223
2T2023	6 904 628	33 624	6 033 270	31 089	349 238	1 174	522 120	1 361
3T2023	7 072 380	34 256	6 170 855	31 515	335 350	1 349	566 175	1 392
4T2023	7 174 277	34 126	6 255 873	31 503	343 577	1 233	574 827	1 390

**Nota:** (\*) Por razões de arredondamento dos valores os totais podem não corresponder exatamente à soma das parcelas.

**Fonte:** Instituto Nacional de Estatística, Departamento de Contas Nacionais



## Volume de negócios no sector da construção quase duplicou desde 2016

**Análise** ■ Empresas do sector da construção têm vindo a recuperar volume de negócios nos últimos seis anos, mais perto do melhores tempos pré-crise financeira. Pressão financeira tem vindo a diminuir.

**Nuno Vinha**

nvinha@medianove.com

O sector da construção tem apresentado um crescimento robusto nos últimos anos, chegando a 2022 – isto apesar da pandemia de 2020 e 2021 – com números de empresas e de volume de negócios que constituem um recorde na última década.

Os dados mais recentes do Banco de Portugal relativos ao sector dão conta de 56.352 empresas no sector da construção em 2022, um crescimento de quase 25% face às 45.094 empresas que existiam em 2016. Do total de empresas em 2022, mais de metade pertencem ao segmento de actividade da construção de edifícios, enquanto 5,01% estão no segmento da engenharia civil e as restantes 35,33% estão em atividades especializadas.

No entanto, nestes seis anos o volume de negócios das empresas do sector cresceu para quase o dobro.

Em 2016, as empresas do sector da construção registaram 16,8 mil milhões de euros em vendas e serviços. Em 2022 esse valor disparou para praticamente o dobro: 30,8 mil milhões de euros. Mas há um enorme senão que tem de ser feita nesta análise: este valor – recorde na última década e meia – não chega aos números que o sector da construção exibiu antes da crise financeira de 2008, que depois empurrou Portugal para uma bancarrota (em 2011) e para um programa financeiro da troika (cujo impacto perdurou até 2016).

Em 2010, o sector da construção português tinha um volume de negócios superior a 34 mil milhões. Em 2009 estava nos 32 mil e é preciso recuar até 2006 para encontrar um valor parecido ao actual (ainda que superior em mil milhões): 31,7 mil milhões de euros.

Houve algo, no entanto, que não mudou desde então. O tecido empresarial no sector da construção continua densamente povoado por micro-empresas e, há vários anos, quase na mesma proporção.

Em 2013, o sector da construção era composto por 89,06% de micro-empresas, 9,72% de pequenas empresas, 1,09% de médias empresas e 0,13% de grandes empresas. Quase uma década depois, em 2022, o panorama mudou apenas ligeiramente: 86,77% de micro-empresas, 11,72% de pe-

quenas empresas, 1,38% médias empresas e 0,13% de grandes empresas.

Atualmente, o sector emprega mais de 338,7 mil pessoas, contra as 244 mil de 2016. Números, mais uma vez, afetados sobretudo pela crise financeira. Em 2008, o sector dava emprego a 385,3 mil trabalhadores.

A autonomia financeira do sector da construção também está a subir, consideravelmente, nos últimos anos. Este indicador (medido através do rácio entre o capital próprio e o activo) tem vindo a melhorar mesmo em relação aos anos pré-crise financeira de 2008. Em 2022 (último ano disponível no Banco de Portugal), o rácio de autonomia financeira está nos 40,06%, um valor sem precedentes desde 2006.

No que respeita à pressão financeira sobre as empresas do sector da construção, há impactos diferentes consoante o segmento de actividade. O segmento da construção de edifícios é o que tem o rácio mais baixo entre os gastos de financiamento e o EBITDA: 13,9%. O sector da engenharia civil – o que tem os projectos de maior envergadura – tem uma pressão financeira de 25,87% e o das atividades especializadas de 5,05%.

Quanto às maiores empresas de construção a operar em Portugal a lista inclui a Mota-Engil, a Tecnovia, a Teixeira Duarte, a Ferrovia, a Acciona, a Edivisa, Empresa de Construções, o Grupo ACA, a Conduzil-Engenharia, a ACS – Actividades de Construção y Servicios e a DST.

As principais consultoras de construção são a ARX Portugal Arquitectos, a Technoedif Engenharia, a Hidromod – Modelação em Engenharia, a a Consulmar, a Profico – Ambiente e Ordenamento e a Saraiva & Associados.

**Em 2010, o sector da construção português tinha um volume de negócios superior a 34 mil milhões. Em 2009 estava nos 32 mil e é preciso recuar até 2006 para encontrar um valor parecido ao actual**



# Advisory

Advocacia  
Consultoria  
Banca de investimento

Saiba mais  
aqui



# Impostos e licenciamentos encarecem habitação

**Conferência** ■ Falta de oferta, demora nos licenciamentos e elevada carga fiscal foram alguns dos desafios debatidos num evento que contou com o ministro das Infraestruturas e da Habitação, Miguel Pinto Luz, que prometeu a apresentação de medidas em breve. Hugo Santos Ferreira, presidente da APPII diz que os impostos são 40% do valor de venda de uma casa.



Painel de especialistas abordou os problemas do licenciamento e da elevada carga fiscal que recai sobre quem compra casa.

**Rodolfo Alexandre Reis**  
rreis@medianove.com

O presente e o futuro do sector da habitação em Portugal estiveram em debate na conferência 'Special Report - Desafios do Imobiliário em 2024', organizada pelo Jornal Económico, no passado dia 30 de abril, no hotel Intercontinental em Lisboa, que contou com a presença de vários especialistas deste mercado.

O arranque da sessão ficou a cargo de Hugo Santos Ferreira, presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), que apontou a falta de acesso à habitação como o principal problema para quem está fora do mercado.

"Há um desequilíbrio entre a oferta e a procura. A habitação tornou-se um diamante. Não podemos continuar a ser um país pobre com tiques de rico. Construimos cada vez menos.



Assista ao evento no seu smartphone através deste QR Code ou em [www.jornaleconomico.pt](http://www.jornaleconomico.pt)

Nos anos 90 construíamos 100 a 120 mil casas, agora não chega a 10 mil. Construimos menos 15% de fogos nesta década, face a anterior", afirmou, salientando a necessidade de baixar o IVA e acabar com o AIMI.

"Não temos habitação no nosso país por causa da bruta carga fiscal. A habitação é o único bem essencial que ainda não viu o IVA reduzido. O AIMI é a maior aberração fiscal do nosso país. Porque não associar a receita de captação de investimento estran-

geiro e associá-la à segurança social", sublinhou, notando que os principais responsáveis pelos preços elevados são os impostos e os atrasos nos licenciamentos. "Os impostos correspondem a 40% do valor de uma casa", disse Hugo Santos Ferreira.

Um dos temas que marcou o último ano para o líder da APPII foi a falta de confiança que afetou os investidores. "Houve um ataque declarado aos promotores e investidores. Há uma falta de confiança na lei do arren-

damento, que é a lei mais insustentável do nosso país. Os proprietários temem de cada vez que sai um novo orçamento de estado. Precisamos de uma lei equilibrada”, destacou.

Como tal, Hugo Santos Ferreira defende medidas essenciais para implementar desde já no mercado. Desde logo baixar o IVA de 23% para 6% na construção. “Somos dos poucos países na Europa que tem o IVA a 23%. O sector está parado à espera disto. Podemos correr o risco se demorarmos muito mais tempo dos preços galoparem e as casas demorarem muito mais tempo”, referiu.

#### Fiscalidade e licenciamento no centro do debate

Na mesa redonda desta conferência a fiscalidade, o licenciamento e a atuação do anterior Governo para com o investidor estrangeiro marcaram o debate.

“Nos últimos oito anos, tivemos uma espécie de tiro ao investidor com erros nos benefícios fiscais, lei do arrendamento onde houve contrarreformas que tirou previsibilidade ao investidor”, realçou Miguel Marques dos Santos, sócio da Vieira de Almeida responsável pela área de Imobiliário e Urbanismo.

Para este especialista, o diagnóstico “está feito” neste sector: “a fiscalidade e o licenciamento são os dois grandes entraves. Temos carência de oferta e excesso de procura quer ao nível do arrendamento como da aquisição”.

Sobre os “remédios” aplicados pelo Executivo anterior, Miguel Marques dos Santos destacou que “as medidas implementadas atacaram sempre o problema pelo lado errado, em vez de ter mais oferta por via de participação dos privados pensou-se sempre na oferta pública que acabou por não acontecer”.

Pelo mesmo diapasão alinhou José Cardoso Botelho, CEO da Vanguard Properties, presente neste debate, no qual assumiu não ter dúvidas de que Portugal continua a estar no radar dos investidores imobiliários, mas a carga fiscal aliada ao licenciamento são entraves para o arranque dos projetos.

“Há muito capital disponível para investir. Há muitos fundos de pensões e de investimento para investir em Portugal, se bem que muitos deles levantam a questão do licenciamento. Esse tema tem de ser resol-



**Miguel Pinto Luz, ministro das Infraestruturas e da Habitação prometeu novidades para o sector nas próximas semanas.**

FOTOGRAFIA CRISTINA BERNARDO



**Hugo Santos Ferreira alertou para o desequilíbrio entre a oferta e a procura. Líder dos promotores quer descida do IVA e fim do AIMI.**

vido”, afirmou.

O CEO da promotora imobiliária alerta para o facto de neste momento haver pouca construção em Portugal devido à elevada carga fiscal.

“Temos uma construção onde os custos têm vindo a subir, com uma carga fiscal diabólica. O AIMI é um disparate absoluto, mas não é o único”, referiu, realçando a necessidade do país continuar a precisar de atrair mais empresas e investimento internacional.

Olhando para a questão da oferta, Patrícia Barão, Head of Residential da JLL, relembrou que o mercado tem tido nos “últimos dez anos uma oferta muito escassa de habitação e que é preciso inverter essa situação.

“Temos de trazer obrigatoriamente novas casas para o mercado, mas que sejam para todos os segmentos. As condições que havia até agora, e que ainda estão em vigor, permitem que os promotores olhem para o mercado de segmento alto e que lhes seja financeiramente mais vantajoso trazer uma oferta para esse segmento. Mas o que precisamos efetivamente é de ter uma oferta de habitação para os vários segmentos de mercado para conseguirmos diminuir o desequilíbrio que existe entre oferta e procura”, analisou.

Presente neste debate, o economista António Nogueira Leite,

alertou que o sector imobiliário já está a ser impactado pelas políticas públicas destinadas a outros sectores e que a situação poderá verificar-se no futuro.

“Se começarmos a fazer demasiadas alterações [às políticas], os portugueses vão começar a ter cuidado na altura de fazer investimentos, e isso vai acabar por afetar o imobiliário”, sustentou o economista.

No encerramento do evento esteve Miguel Pinto Luz, ministro das Infraestruturas e da Habitação, que anunciou a passagem da Estamo para a alçada das Finanças e do Ministério, prometendo novidades para breve no sector imobiliário.

“Venho dar-vos a garantia que nas próximas duas semanas o Governo apresentará as medidas que considera fundamentais na habitação. Sou daqueles que entende que são os homens e as mulheres que fazem os lugares. No Ministério da Habitação este Governo deu um sinal claro, que foi na orgânica do Governo, colocar a Estamo sob uma dupla tutela entre as finanças e a habitação”, referiu. O ministro deu ainda conta da necessidade de alterar a política fiscal, nomeadamente para o segmento da juventude e de debater o novo código da construção.

Com JCL, IA e IPM.



Os convidados aproveitaram o pequeno-almoço antes do debate para networking.





Da esquerda para direita, na foto de grupo ao lado: António Nogueira Leite, Hugo Santos Ferreira, José Cardoso Botelho, Miguel Pinto Luz, Patrícia Barão, Miguel Marques dos Santos, N'Guny Tiny e Filipe Alves



No final do painel, antes da intervenção final do ministro Miguel Pinto Luz, houve tempo para questões da audiência.



Cerca de sete dezenas de convidados participaram no evento, que decorreu à porta-fechada, no InterContinental.



# Regresso do investimento estrangeiro irá trazer confiança ao mercado

**‘Mais Habitação** ■ Especialistas dizem que a revogação das medidas por parte do Governo vão dar uma nova “janela de oportunidade” a Portugal perante o mercado internacional, que irá analisar com prudência todas as avaliações políticas. “Desafio que o país tem é estrutural e é do lado da oferta”, refere CEO da Century21.

**Rodolfo Alexandre Reis**  
rreis@medianove.com

O cancelamento de medidas de captação de investimento estrangeiro através do programa ‘Mais Habitação’ em 2023 por parte do anterior Governo criaram um sentimento de revolta entre promotores e investidores imobiliários, naquilo que consideraram ser um ‘cartão vermelho’ ao regime do Residente Não Habitual (RNH) e Vistos Gold.

No entanto, com a tomada de posse de um novo Executivo estas medidas deverão ser revogadas. Contudo, a questão que se coloca é: Poderá a confiança do mercado internacional em Portugal ser de novo restaurada e com isso o regresso do investimento estrangeiro?

“Quando tivermos os programas efetivos e já a poder comunicar, a procura volta de uma forma muito rápida e o tema da confiança vai-se esbater, porque a verdade é que Portugal nunca saiu do mapa. Não deixámos de ter os clientes internacionais a virem para o nosso país”, refere em declarações ao Jornal Eco-

nómico (JE), Patrícia Barão, Head of Residential da consultora imobiliária JLL. Apesar desta mensagem positiva, a responsável relembra que Portugal sentiu obviamente um abrandamento e um desconfiar porque acabou com programas que tinham como objetivo a atração de investimento estrangeiro.

“Assim que relançarmos esses programas, imediatamente vamos sentir novamente a procura a funcionar. Acho até que as pessoas vão ter o sentimento de oportunidade, ou seja, temos novamente uma janela de oportunidade em Portugal. Vai ser muito, benéfico para nós continuarmos a ter esta dinâmica da procura”, salienta.

Quem se congratula com esta decisão do atual Governo em voltar atrás nestas medidas é José Cardoso Botelho, CEO da promotora Vanguard Properties, que ao JE assume que os Vistos Gold e o regime do RNH, nunca foram tema para as pessoas que mais necessitam de habitação.

“Acho que isso é uma falácia. Sempre foi. Os emigrantes ricos ou quem nos procurava não procuram as casas que tipicamente a classe média ou média baixa



portuguesa pode comprar ou arrendar”, sublinha alertando para a necessidade de aumentar a qualidade do parque habitacional, dado que este gera muitos impostos, e é com muita receita que se pagam os investimentos que o Estado e as autarquias fazem nas suas cidades e no país.

“Nós precisamos de investimento. Portugal está a precisar de trazer mais pessoas qualificadas, incluindo os muitos portugueses que foram para o estrangeiro, que ganharam experiência e que podiam voltar e que muita falta nos fazem”, afirma, realçando que o país precisa de ser mais eficiente e atrativo do ponto de vista fiscal.

Uma opinião semelhante tem Nuno Garcia, diretor geral da GesConsult, que ao JE defende que toda polémica em torno

destas medidas de captação de investimento estrangeiro o que fizeram foi criar mais ruído, do que terem um impacto real, quer seja, na quantidade disponível, na oferta ou nos preços.

“Esta inconsistência nestas medidas por estarem ligadas a ciclos políticos o que cria é desconfiança, instabilidade e isso, acho que não é bom, porque na prática não foi com o fim dos vistos Gold que nós vimos os preços a virem por aí abaixo”, refere, salientando que é preciso uma análise mais objetiva para se perceber se este impacto é específico de uma zona do país, ou apenas algumas freguesias e não algo generalizado pelo país inteiro.

**Acabar com Vistos Gold e AL não resolveu problema da habitação**



**“Em vez de pagarem 500 mil euros para ter um visto gold, podiam exigir casas com renda acessível para se ter visto gold. E quem quisesse ia fazer aquilo que nós queremos”**



**Manuel Reis Campos**  
CEO da Century 21

Quem defende uma mudança na aplicação dos Vistos Gold é Manuel Reis Campos, presidente da Associação dos Industriais da Construção e Obras Públicas (AICCOPN). Ouvido pelo JE, o líder dos construtores defende a continuidade do programa, mas com exigências diferentes.

“Por exemplo, em vez de pagarem 500 mil euros para ter um visto gold, podiam exigir casas com renda acessível para se ter visto gold. E quem quisesse ia fazer aquilo que nós queremos. Não é pagar para comprar um visto gold. Podia ter havido aqui algum cuidado”, salienta, alertando de que houve algum abuso na forma como foram utilizados.

Apesar disso, Reis Campos concorda com o modelo dos vistos gold e a sua filosofia de ges-

tão, mas realça que o aproveitamento já não é perfeito. Entre 2012 e 2023 Portugal teve seis mil milhões de vistos gold, contudo a sua grande representatividade foi maioritariamente em Lisboa e arredores e no Algarve.

Como tal, Reis Campos sublinha que acabar com os vistos gold com o intuito de que resolveria os problemas da habitação no país “é mentira”.

“Acabaram com os vistos gold e com o Alojamento Local porque acham que isso vai resolver o problema da habitação. Não resolveu nada”, defende.

Numa análise numérica, Ricardo Guimarães, diretor da Confidencial Imobiliário, considera que não é fácil medir em definitivo o que pode acontecer com a revogação dos Vistos Gold e RNH, bem como outras

inseridas no programa ‘Mais Habitação’, principalmente nascida de Lisboa, onde a quota de compradores internacionais aumentou para 25% no quarto trimestre de 2023.

“Houve uma queda mais evidente nas compras por parte dos compradores nacionais do que por parte dos compradores internacionais”, refere o responsável, dando como exemplo o mercado norte-americano que agora lidera a procura internacional e tem um comportamento de aumento das transações e de um investimento que tem vindo a ser feito desde 2021, precisamente o ano no qual, em Lisboa, acabou o visto Gold.

“Julgo que hoje em dia este tipo de instrumentos sendo importantes para manter uma relação de estabilidade com a comunidade internacional, também já não são tão críticos como foram quando foram lançados, numa altura em que era muito importante, digamos, abrir o mercado à procura e ao capital internacional”, sublinha Ricardo Guimarães.

Como tal, o responsável entende que atualmente é mais fácil o mercado ser atrativo, mesmo sem estes instrumentos, do que o que era no passado, porque era um mercado com pouca liquidez, pouco histórico e que não estava no radar deste tipo de compradores.

“Nesta altura, Portugal e Lisboa estão perfeitamente consolidados como um território de interesse para os compradores internacionais”, salienta, destacando em Lisboa compradores de origem canadiana, sueca, finlandesa, polaca, russa, indiana, israelita, sul americanos, alemã, brasileira e italiana.

“O leque é muito vasto e devido a esta medida, é muito difícil efetivar se o fim destes regimes possa, por si só, levar ao abandono do nosso mercado por parte deste tipo de comprador”, realça.

#### **“Sector vai ver com prudência as avaliações políticas”**

Confiança na continuidade das políticas. É desta forma que Ricardo Sousa, CEO da mediadora imobiliária Century21 Portugal olha para o panorama dos investidores face às eventuais revogações de medidas do pacote ‘Mais Habitação’ por parte do Governo.

“O mercado imobiliário é movido com ciclos longos. A palavra-chave nesta fase e sobretudo para as políticas é a confiança, sobretudo, confiança na continuidade das políticas. Acho que o mercado vai ser prudente a avaliar o que for aprovado e por sair, sobretudo para perceber a longevidade dessas políticas e a capacidade de execução dessas políticas”, refere.

O responsável considera ser um “erro total” estar a olhar para a solução do lado da procura, com incentivos à procura, dado que o desafio que Portugal tem é estrutural e é do lado da oferta.

“Isso obriga claramente a um compromisso entre todos os partidos com assento parlamentar em questões-chave, nomeadamente revisões dos PDM [Plano Diretor Municipal], previsões das características técnicas e obrigações da construção”, salienta.

Ricardo Sousa defende a importância de se olhar para a fiscalidade como incentivo à construção de obra nova e à reabilitação que está previsto neste programa do Governo, mas que tal tem de ser executado numa lógica de médio e longo prazo.

Por outro lado, o responsável considera ser fundamental a criação de um pacto na questão do arrendamento, sobretudo no combate à informalidade.

A nível daquilo que é o programa do Governo, a nossa expectativa para o futuro passa muito por haver esse compromisso claro. Esse pacto de todos os partidos que têm assento parlamentar em situações estruturais na mobilidade urbana”, diz realçando a questão da mobilidade urbana, na modernização e na expansão das linhas urbanas da CP - Comboios de Portugal.

“É preciso promover a concorrência naquilo que hoje é controlado só pela CP na nossa ferrovia, a expansão do metro, ampliar o perímetro urbano. Não faz sentido a Área Metropolitana de Lisboa continuar condicionada a este raio de 30 km, temos que a expandir porque há uma grande pressão com muitas pessoas a viver aqui”, refere.

Face a tudo isto, Ricardo Sousa considera que o ano de 2024 tem tudo para ser interessante, mas o qual o sector imobiliário vai “ver com muita prudência e sobretudo, sem se precipitar naquilo que vão ser as avaliações das políticas”, conclui.

# Sector do imobiliário comercial espera crescimento nos próximos anos

**Tendências** ■ Analistas esperam crescimento do investimento no imobiliário comercial, sobretudo escritórios e *hospitality*. Mas a expectativa de redução do IVA na habitação – criada em campanha eleitoral, mas ainda não aprovada – está a travar projetos e, até, o ressurgimento do sector da construção como motor da economia nacional.

**Nuno Vinha e Rodolfo A. Reis**  
nvinha@medianove.com

É uma das principais tendências do sector imobiliário para o final deste ano e início do próximo. Os analistas especializados no mercado esperam que o investimento no imobiliário comercial recupere ao longo do segundo semestre de 2024, com a perspetiva de conclusão até 2025 de cerca de 1,8 mil milhões de euros em negócios (em várias fases de negociação). A este valor, indica uma análise da Cushman & Wakefield (C&W), juntam-se outros 1,1 mil milhões de euros em negócios atualmente pendentes (mas que também podem chegar a bom porto até ao final do ano).

A verificarem-se estas perspetivas, isso significa que o mercado do imobiliário comercial vai recuperar face à queda de 2023. No ano passado, a atividade total neste segmento ascendeu a 1,7 mil milhões de euros, um claro decréscimo de 44% face ao ano anterior. Isso não quer dizer que o número de negócios tenha caído na mesma proporção. Pelo contrário. Ao longo do ano passado registaram-se 95 transações, ligeiramen-

te abaixo (mas bastante abaixo em valor global) face a 2022, que tinha sido o ano recorde na última década. Ou seja, como explica a C&W, “o ano ficou marcado pela prevalência de negócios mais pequenos, com um valor médio de 18 milhões de euros” cada.

Na distribuição por segmentos, espera-se até ao final do ano uma recuperação significativa no sector dos escritórios, abrangendo 47% do volume total, seguido da hos-

**“Uma casa não aparece sozinha: tem uma indústria. Promotor, investidor, arquiteto, engenheiro, cerâmicas, casas de banho, soalhos, cimento, madeiras. Tudo é indústria que o país precisa do ponto de vista económico”**

pitality (hotéis, alojamento, restaurantes, etc).

De acordo com uma análise da GlobalData, o sector da construção comercial deverá cair em 2024, devido a desafios como a inflação alta, os altos custos de construção e um arrefecimento generalizado nas economias do Euro.

“Uma coisa que acho que é preocupante é realmente os valores da construção”, comenta ao JE a *Head of Residencial* da JLL, Patrícia Barão. “Os preços da construção, sabemos que parte deles são da mão de obra e com o possível fim da tensão da Rússia e da Ucrânia vai com certeza levar muita mão de obra que atualmente está a trabalhar nas obras em Portugal, mas que é uma mão de obra que se desloca muito facilmente desde que seja paga. E acho que não vai haver falta de dinheiro para reconstruir a Ucrânia”, adverte a especialista.

No entanto, em valor, o sector da construção comercial deverá ter ganhos sustentados entre 2025 e 2028, um crescimento suportado pelo aumento de investimentos em construção de hotéis e pelo aumento no número de turistas.

Só no segmento dos espaços de escritórios em Lisboa, em 2024 e 2025 deverão estar concluídos dez grandes projetos de construção em Lisboa: o Oriente Green Campus (um projeto de reconstrução da Norfin); o Exeo Office Campus - Echo & Aura (da Avenue); os Paços do Concelho de Oeiras (da Câmara Municipal de Oeiras); a expansão da sede da EDP; o República 5 (uma parceria Signal Capital/Sonae Sierra); a nova sede do Novobanco no Taguspark (Taguspark); a sede da Fidelidade; a torre Norte do Colombo (Sonae Sierra/Axa); o projeto WellBe (da Atenor) e o edifício um do Campo Novo (da Norfin).

Nuno Garcia, da GesConsult, confirma esta tendência. “Continuamos a ver o mercado comercial dos escritórios com grandes projetos a acontecer e cada vez mais também a atrairmos empresas para investir em Portugal e na parte da indústria e na logística também, com o investimento que está sempre muito constante e que não é tanto afetado pela crise. Também sentimos muitos projetos hoteleiros a andar e isso também nos dá algum conforto e algum otimismo para olharmos para a frente”.

## Redução do IVA como motor?

A análise de tendência até 2028 da GlobalData também refere a possibilidade de a instabilidade política em Portugal ter influência nos investimentos e, por consequência, no mercado da construção e do imobiliário. No imediato, há uma medida política prometida em campanha – ainda não concretizada – mas que já está a ter efeitos no sector: uma redução do IVA na habitação de 23% para 6%.

“Está a acabar por ter um efeito suspensivo no mercado. Ou seja, o mercado neste momento o mercado da habitação, da construção de habitação, está parado porque está tudo à espera que esta redução do IVA de 23% para 6% aconteça. Isso acaba por ser já uma própria tendência no curto prazo



do mercado. Ou seja, enquanto não tivermos a aplicação do anúncio que o Governo fez e bem, no programa”, sublinha Hugo Santos Ferreira, presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários.

Se essa medida for tomada – mas tomada “sem limitações, sem que a própria administração tributária se ponha a inventar” – salienta o mesmo responsável, “tenho a certeza que o mercado da habitação, um mercado de promoção residencial, vai dinamizar-se brutalmente”.

Para Hugo Santos Ferreira, essa redução da carga fiscal terá um efeito em cadeia no resto da fileira ligada à construção e à casa. Estamos a construir cada vez menos. Nas últimas décadas estamos a construir, por ano, a cerca

de 20 mil casas. Temos que voltar à década de 1990 e dos anos 2000, quando se faziam 100 a 120 mil casas por ano”. Ou seja, com esse nível de construção, o próprio sector torna-se “ele próprio um motor de desenvolvimento económico do país”.

Uma casa não aparece sozinha: tem uma indústria. Desde o promotor ao investidor, ao arquiteto, ao engenheiro, às cerâmicas, às casas de banho, aos soalhos, ao cimento, às madeiras. Tudo é uma indústria que o país precisa do ponto de vista económico, não só do ponto de vista habitacional. Esta vai ser a pedra de toque, se conseguimos fazer aquilo que se quer implementar: a redução da carga fiscal, a melhoria dos licenciamentos, melhorar o acesso aos jovens, nomeada-

**Em valor, o sector da construção comercial deverá ter ganhos sustentados entre 2025 e 2028, um crescimento suportado pelo aumento de investimentos em construção de hotéis e pelo aumento no número de turistas**

mente acabando com o IMT e com o imposto de selo e havendo uma garantia do Estado para a ajuda ao financiamento bancário”, enumera o presidente da APPII.

No que toca ao mercado da hospitality, em 2023 abriram em Portugal 50 novos projetos hoteleiros – num total de 3.340 quartos. Lisboa e Porto representaram quase metade desse número de novos quartos. Mas há mais de 100 novos projetos em planeamento ou construção, com data prevista para abrir nos próximos três anos. Número total de novos quartos até 2027? Mais de 10 mil, sobretudo em hotéis de 4 e 5 estrelas nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

Ao JE, José Cardoso Botelho, da Vanguard Properties, diz que se o turismo está, de facto, a crescer, é

“disparatado” continuar a atacar o alojamento local. “Pensar que o alojamento local tira residências aos portugueses é outra falácia. O que fez foi reabilitar muito as nossas cidades não só na zona costeira, mas também no interior, que já representa uma fatia significativa da nossa economia do ponto de vista do turismo, cerca de 40%. Se o turismo continua a crescer e se é uma das atividades mais importantes da nossa economia, parece-me a mim disparatado estarmos a tentar atacar esse segmento que ainda por cima, em muitos casos, são pequenas famílias ou são pessoas individuais que investiram as suas poupanças para tirar partido de alguns dos seus imóveis e algum rendimento e terem uma vida melhor. Vejo no Alojamento Local boas notícias”.



# Habitação e grandes autarquias podem tirar maior partido do Simplex

**Fórum** ■ Especialistas defendem que as câmaras municipais vão precisar de estar comprometidas com o programa que pretende agilizar os licenciamentos e pedem tempo para perceber como vai o novo Governo atuar. *Rodolfo Alexandre Reis*

## 1. Que segmento do mercado imobiliário pode beneficiar mais com o novo Simplex Urbanístico?



**Hugo Santos Ferreira**  
Presidente da APPII



**Nuno Garcia**  
Diretor geral da GesConsult



**Ricardo Sousa**  
CEO da Century21 Portugal



**Ricardo Guimarães**  
Diretor da Confidencial Imobiliário



**José Cardoso Botelho**  
CEO da Vanguard Properties

■ A habitação. São os portugueses que mais vão lucrar com o Simplex porque, como disse, termos uma casa presa no licenciamento durante cinco anos numa câmara municipal de dimensão do nosso país que existem muitos projetos que estão presos cinco anos. Uma casa presa no licenciamento é uma casa que fica realmente mais cara. Agora tenho dito isto, o Governo anterior aprovou o Simplex. Foi uma excelente medida que se fez. Era um requisito há muito pedido do sector da habitação. Agora o Simplex tem de se manter, tem de ser melhorado, até porque o processo legislativo, por tudo aquilo que nós conhecemos e que foi público e que acabou com um Governo que caiu, tem de ser revisitado e tem que ser melhorado, porque há realmente ali incongruências, há erros até. Agora atenção, temos que monitorizar o Simplex, porque quem vai na verdade implementar o verdadeiro Simplex são as câmaras municipais e as câmaras municipais têm que estar comprometidas com o compromisso da Carta Nacional da Habitação, onde está escrito o Simplex.

■ Acho que ele está claramente feito e pensado para o residencial. Se vamos realmente conseguir ter mais habitação é a grande questão e acho que essa é uma resposta que se calhar, só daqui a um ou dois anos é que nós vamos perceber exatamente os efeitos. Se vamos ao final ter mais, mais habitação, como se espera no mercado e conseguir atrair mais investidores para investir na habitação ou não. Hoje em dia, já começamos a sentir alguns efeitos, principalmente nesta questão das licenças de utilização ou quando pomos os projetos de alteração com as câmaras a responderem e a passarem a responsabilidade para os técnicos e no fundo, a agilizar de alguma forma esse processo.

■ Vamos ver como é que o novo Governo olha para a medida aprovada. Tem vários pontos no seu programa que fala sobre a revisão dos PDM's, a flexibilização do uso do solo, acho que é um tema que tem sido pouco falado. Como é que podemos criar mais terreno urbanizável e tirar mais proveito do terreno. Temos que perceber um bocadinho como é que este Governo vai olhar para o Simplex e vai atuar. Nesta fase penso que os promotores estruturados, profissionais com escala, são os que tem capacidade para tirar real proveito deste novo enquadramento do Simplex e poder com isso acelerar os seus projetos e avançar com segurança. Preocupa-nos, por outro lado, o promotor, construtor mais informal, mais local, que não tem estrutura até que ponto é que ele vai medir este risco, que tem de assumir neste novo enquadramento e sobretudo, preocupa-nos a proteção do consumidor nesse último cenário.

■ O que sejam projetos de maior dimensão podem ter aqui algum benefício porque geralmente são feitos por operadores mais estruturados e têm também um acompanhamento da banca mais próximo. Este Simplex o que faz é de colocar um certo ónus de gestão do risco do lado dos privados. Os privados quanto mais forem entidades capacitadas, melhor podem fazer a gestão desse risco. Os projetos de maior envergadura podem estar mais dentro desse universo de promoção por parte deste tipo de agentes. Acho que pode haver aqui a necessidade da própria atividade de projeto se redesenhar um pouco no sentido de se capacitar.

■ Creio que ainda é um pouco cedo para tirar demasiadas conclusões, mas o que vejo foi que, por um lado, fica a impressão de que foi muito pensado para autarquias de grande dimensão e provavelmente para Lisboa. Quando toca a autarquias de muito menor dimensão, vejo muitas vezes que não há condições ou não tem condições técnicas e até de recursos humanos para fazer nomeadamente a muita fiscalização. Vejo com preocupação interpretações muito divergentes câmara a câmara. Se por um lado, as diferentes interpretações que tenho ouvido de diferentes autarquias, acho que foi tudo foi feito muito rapidamente. Dá-me a ideia que o Estado, ao ser incapaz de fazer cumprir as obrigações, está a transferir para os privados aquilo que seria as suas obrigações e isso vejo como um processo muito arriscado. Para nós, como empresa estruturada e com meios para contratar os melhores técnicos até de alguma forma pode ser benéfico porque acredito que a confiança do comprador final também está muito relacionada com as qualificações do promotor e da capacidade de atrair bons técnicos, bons construtores que lhe garanta que o

ativo que está a vender cumpre a legislação. Mas para aqueles mais pequeninos vejo isto com dificuldade, até porque uma das queixas que existe recorrentemente é que diferentes câmaras sobre a mesma legislação têm diferentes interpretações. Podemos ter aqui situações complexas. Diria que provavelmente este Governo devia repensar algumas das questões e acho que a melhor maneira de o fazer era ouvir quem sabe, nomeadamente alguns professores universitários que estão muito por dentro desta matéria e alguns agentes de mercado, advogados, fiscalistas, construtores e obviamente, os técnicos sejam arquitetos, engenheiros. Dá-me ideia que isto não foi feito ainda com a devida profundidade. Tudo aquilo que for simplificar por natureza, é bom, mas esperemos que não seja uma simplificação em demasia e que em vez de simplificar, complique ou que crie riscos desnecessários para o sector.



**Rui Meneses Ferreira**  
CEO Kronos Homes  
Portugal e Espanha

■ O novo programa poderá trazer benefícios para a atividade com destaque para a simplificação dos procedimentos administrativos, apesar de ser essencial uma coresponsabilização entre os vários atores do processo: arquitetos e técnicos, promotores, construtoras e entidades do estado central e local. Isso significa que, os promotores e empreendedores imobiliários poderão avançar mais rapidamente para a fase de construção, permitindo poupar os prazos significativos que ocorriam nas operações de licenciamento também muito por dificuldades de recursos nas entidades licenciadores (especialmente os Municípios). Além disso, a ênfase na digitalização e na integração de

serviços facilita o acesso a informações e processos, contribuindo para uma maior eficiência operacional. Ao simplificar os processos, o novo programa pode também estimular a inovação e a adoção de práticas mais sustentáveis no setor imobiliário. Com menos entraves burocráticos, as empresas podem dedicar mais recursos à pesquisa e à implementação de novas tecnologias e materiais de construção, contribuindo para um desenvolvimento mais sustentável e contribuindo para colocar no mercado mais habitações que é um desígnio nacional. Com processos mais simples e rápidos, tem o potencial de promover o crescimento do sector imobiliário, com benefícios tanto para as empresas quanto para os consumidores finais, aumentando a disponibilidade de imóveis e contribuindo para a estabilização, ou até mesmo, redução de preços no mercado imobiliário.



**Beatriz Rubio**  
CEO da RE/MAX Portugal

■ O sector do mercado imobiliário que pode beneficiar significativamente com a aplicação do novo Simplex Urbanístico é, sem dúvida, o segmento da habitação destinado à classe média-baixa. A implementação do novo Simplex Urbanístico pode ser uma solução viável para agilizar os processos de licenciamento e construção, possibilitando assim a rápida disponibilização de mais habitações no mercado. Esta medida é crucial para atenuar o problema crónico da falta de oferta, que tem contribuído para a estagnação dos preços dos imóveis e para dificultar o acesso à habitação por parte dos jovens e das famílias com rendimentos mais baixos. Entre as medidas que

considero fundamentais para acelerar a descida dos preços das casas e aumentar a oferta no mercado, destaco em primeiro lugar a necessidade de haver uma colaboração entre os municípios e os intervenientes do sector imobiliário, onde as câmaras municipais poderiam ceder terrenos devolutos de forma gratuita para os construtores, estabelecendo simultaneamente um preço máximo de venda para as habitações construídas. Em segundo lugar, proponho a redução da taxa do IVA na construção de 23% para 6%. Esta medida teria um impacto significativo na acessibilidade à habitação, uma vez que resultaria numa redução imediata do custo dos imóveis para os compradores. Poderia até ser uma redução transitória durante 4, 5, 6 anos. Com uma descida de 17%, os portugueses, nomeadamente os jovens que sonham com a sua primeira casa, poderiam realizar o seu sonho com maior facilidade. Além disso, concordo plenamente com a necessidade de implementar outras medidas, como a isenção de IMT e Imposto de Selo na aquisição da primeira habitação e a redução das taxas marginais no IMT para todos os escalões. É importante haver bom senso entre o Governo para que o Simplex Urbanístico atenda às necessidades e desafios do mercado atual, a fim de se promover um ambiente mais favorável ao investimento e ao desenvolvimento urbano sustentável em Portugal.



**Frederico Pedro Nunes**  
COO da Bondstone

■ O "simplex urbanístico" tem como objetivo a simplificação dos procedimentos de licenciamento e pode colher benefícios para várias áreas do mercado imobiliário. Por exemplo, para a

promoção imobiliária esta reforma representa uma mudança significativa, por facilitar o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários, através da redução dos prazos e dos custos associados aos processos de licenciamento, permitindo que promotores imobiliários lancem e executem projetos com maior eficiência e menor carga administrativa e processual. Na reabilitação urbana, a simplificação dos procedimentos, como a isenção de controle prévio, favorece projetos de renovação e reabilitação urbana, o que estimula a revitalização de áreas urbanas degradadas, contribuindo para a valorização do património imobiliário e para a melhoria da qualidade de vida nas cidades. Já na construção civil, a agilização e simplificação da aprovação de projetos, através do "simplex urbanístico", proporciona a oportunidade de iniciar obras de forma mais rápida, garantindo um fluxo de trabalho mais constante e previsível – o que beneficia o planeamento e a gestão de recursos, elevando a competitividade e a sustentabilidade financeira do sector. Em resumo, a simplificação dos procedimentos urbanísticos, resultante do "simplex urbanístico", promete ser um fator importante para impulsionar a produção de novas habitações a preços mais acessíveis. No entanto, tal só será possível alcançar com uma redução da carga fiscal associada ao sector imobiliário.



**Cláudia Beirão Lopes**  
Director of Licensing & Urban  
Planning da Reify Sonae Sierra

■ A demora dos processos de licenciamento é há muito apontada como um dos principais entraves ao investimento imobiliário, nesse sentido acreditamos que os *players* com mais experiência e com mais

reputação, que atuam nesta área serão os que mais poderão beneficiar das alterações que resultam do Simplex. Vemos aqui uma promessa e um desafio. Uma promessa de agilidade, com prazos mais curtos, e de uma cidade que se ergue com maior fluidez, mas também um desafio, pois a conformidade urbanística não se resume a uma formalidade, é a essência da nossa responsabilidade profissional e uma variável da maior importância para o sucesso do projeto. Melhorar e agilizar os processos de licenciamento, é um trabalho colaborativo e que tem de ser partilhado por todos os intervenientes: municípios, promotores, investidores e governo, pois não estamos perante uma fórmula mágica, mas sim perante uma equação complexa que como bem sabemos representa uma mudança de paradigma na forma como os projetos devem ser planeados e desenvolvidos e posteriormente materializados. Para as empresas que já trabalham de forma exemplar as questões urbanísticas, esta mudança será certamente uma oportunidade de prosperar e de diferenciarem positivamente no mercado. O futuro, agora simplificado, na verdade será um quebra-cabeça que exige paciência, conhecimento, experiência e acima de tudo planeamento urbanístico estratégico pois a variável urbanística, se antes pouco ou nada era integrada, agora terá que passar a estar presente desde o arranque, sendo crucial que a estratégia urbanística sejam refletida no *Business Plan*. Assim, surgem aqui certamente novas oportunidades sobretudo para os investidores e adicionalmente para equipas urbanísticas pluridisciplinares bem preparadas e que possuem boa reputação e credibilidade no sector, pois estas ganharão certamente visibilidade acrescida no mercado o que lhes permitirá conquistar novos clientes e consolidar a sua posição como referência. Concluindo, serão estas equipas as melhores preparadas para fazer face aos desafios trazidos pelo Simplex, contribuindo para o desenvolvimento dos projetos, navegando na diversa e complexa legislação de forma a garantir a conformidade e maior valor, para a confiança de quem vem a adquirir/financiar/arrendar posteriormente estes ativos.

**Rui Lima**

Executive Managing Director da Twinklloo

■ Como intermediários de crédito, reconhecemos que a simplificação urbanística traz consigo potenciais benefícios para o mercado de crédito imobiliário nacional e, nessa medida, para as empresas que nele atuam. Este movimento audacioso do legislador português para desburocratizar, simplificar as exigências legais e agilizar os processos de licenciamento urbanístico e, assim, contribuir para uma maior oferta de habitação em Portugal, deve ser, no entanto, encarado com moderação. Em nome da simplificação urbanística, o legislador foi audaz: as novas regras representam uma rutura relativamente ao enquadramento legislativo dos últimos anos e a uma prática administrativa com décadas. Mas, para que haja um verdadeiro dinamismo no mercado, é necessário que os bancos estejam na disposição de financiar imóveis sem documentos, designadamente a licença de utilização e a ficha técnica de habitação. Apesar de o novo pacote legislativo ter dispensado a apresentação destes documentos, entre outros, e alterado diversos procedimentos que até agora eram necessários para a formalização de um contrato de compra e venda de habitação, não significa que quem compra ou que quem financia tenha deixado de exigir os mesmos. Para muitos, essa documentação é uma garantia do que se está a comprar ou a financiar. Com efeito, nos processos de intermediação de crédito que temos acompanhado, a maioria dos bancos continua a solicitar a mesma documentação que pedia antes da entrada em vigor do Simplex Urbanístico. É expectável que, com o tempo, mais instituições financeiras dêem sinal de maior abertura relativamente a estas alterações

- até agora só tenho conhecimento de um banco que concedeu financiamento no âmbito da nova legislação -, ampliando assim o alcance das mudanças. Em suma, se ainda é cedo para acertar no prognóstico sobre o real impacto desta medida, existe pelo menos uma certeza: a simplificação urbanística deve ser acompanhada de um caminho de exigência, de forma que se possa exercer, com um rigoroso controlo de riscos, a autonomia que esta reforma veio proporcionar.

**Gonçalo Cadete**

Administrador da SOLYD

■ O Simplex Urbanístico pode trazer impactos positivos e significativos ao processo de desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais. As medidas que visam simplificar os processos de licenciamento e a aprovação de projetos de construção reduzem significativamente o ciclo de desenvolvimento dos projetos imobiliários - o tempo é uma das variáveis que maior importância tem, direta ou indiretamente, no valor final dos imóveis. O licenciamento dos projetos imobiliários, tanto prévio como posterior à construção, é uma das fases do processo que, apesar de ter prazos legais claramente definidos, apresenta maior incerteza no desenvolvimento de um projeto, com os prazos a triplicarem ou a quadruplicarem, face aos previstos inicialmente. Assim, a previsibilidade nos prazos de licenciamento é crucial porque permite planear com mais confiança e segurança. Neste contexto, a simplificação de processos irá incentivar o investimento em novos empreendimentos, e atrair um maior número de investidores, estimulando, assim, o crescimento e a diversificação da oferta e, ao mesmo tempo,

impulsionar o desenvolvimento urbano e económico. No entanto, para que as medidas de simplificação ocorram de forma eficaz, são fundamentais o comprometimento e a colaboração de todos os agentes envolvidos no processo, incluindo municípios, entidades licenciadoras, concessionárias e outros agentes. Torna-se essencial a cooperação e o alinhamento entre todos os envolvidos para o sucesso do programa Simplex Urbanístico e para garantir também um verdadeiro benefício para o mercado imobiliário e, no final do dia, para as famílias que procuram casas disponíveis e a preços acessíveis. Ao tornar os processos mais eficientes e menos burocráticos, a simplificação dos processos pode desencadear uma maior dinâmica e uma série de efeitos positivos no mercado imobiliário, principalmente no residencial.

**Patrícia Barão**

Head of Residential da JLL

■ Diria todas de uma forma transversal, porque no fundo, essas medidas vão ser implementadas para todos os projetos. Mas a área residencial será, sem dúvida, aquela que terá benefícios diretos. O tema do Simplex traz-nos aqui muitos desafios, mas acho que é um tema muito, muito positivo. Da forma como as coisas estavam é que não podiam continuar. O Simplex, obviamente vai trazer aqui um período de adaptação dos municípios e das autarquias à nova realidade, mas acredito que vai ser benéfico, apesar de ainda não conseguirmos medir bem as alterações efetivas que nos vai trazer.

**Manuel Reis Campos**

Presidente da AICCOPN

■ Durante o ano de 2023 o grande tema nacional foi a habitação. Na última década construímos cerca de 15 mil habitações por ano e na década anterior entre 2001 e 2011, construímos 68 mil habitações por ano. Em termos de reabilitação urbana tivemos cerca de 250 mil edifícios que também precisavam de reabilitação. Onde é que está o problema? Para mim o mais grave que existe é o fiscal. Depois, a seguir é problema da celeridade, da transparência, ou seja, isto é o problema do Simplex. O Simplex mexe com o problema do código da construção e, portanto, as câmaras têm grande dificuldade nesta aplicação em termos do Simplex e, portanto, aquilo que neste momento elas não vão ter tecnicamente capacidade para pôr isso em prática porque está ligado ao problema do código da construção.