



ESPECIAL

U

REABILITAÇÃO URBANA



Opinião

Manuel Agria
Professor universitário

Imobiliário: há bolhas e... bolhas
● P2

Reabilitação

Portugal precisa de 38 mil milhões de euros para reparar casas devolutas
● P3

Entrevista

Ana Pinho
Secretária de Estado da Habitação
“Objetivo é conseguir mais oferta pública para baixar os preços”
● P4



Fórum

Os mecanismos de incentivo existentes são os adequados para estimular a reabilitação urbana? ● P6

PUB



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

OPINIÃO

Imobiliário: há bolhas e... bolhas



MANUEL MARIA AGRIA
Professor Universitário

Certamente que já aconteceu a muitos dos nossos leitores pegarem inadvertidamente numa panela que estava ao lume e sofrerem uma valente queimadela! E o que acontece quase logo a seguir? Forma-se, na zona “acidentada”, uma bolha que, no mínimo, se mostra incomodativa. Se até aqui tudo não passa de um percalço, diríamos, trivial, a partir de agora é que começa a história.

É que me vem à memória o “tratamento” que a minha mãe me dava, seguramente com todo o carinho, mas que tinha o condão de me deixar em pânico. Pegava numa agulha, desinfetava e... vai de espetar a bolha. Para além da dor provocada, pela intrusão, como agora se diria, saía um esguicho do líquido que se tinha formado internamente à bolha e até aí retido, seguido, diga-se, em abono da verdade, por um alívio quase imediato.

Chegado a este ponto, pergunto-me se seria este o único procedimento disponível para atacar tão inoportuno mal? De facto e tal como também já tinha chegado ao meu ainda pouco versado conhecimento sobre estas matérias, havia procedimento mais “civilizado” e que consistia em atacar o mal com uma pomada e... esperar que o tal líquido formado fosse sendo paulatinamente absorvido pelo organismo.

Vem esta introdução a propósito da discussão recorrente a que vamos assistindo periodicamente sobre a problemática da bolha no imobiliário a que ninguém escapa, leia-se, também a reabilitação urbana. E, muito especialmente, despertado por uma afirmação, diria muito lapalissiana, que li há dias num relatório e que transcrevo: quando existe uma bolha é impossível prever quando vai reventar e os efeitos que terá.

Muito prosaicamente, poderíamos concluir que, para o autor do princípio, só há uma possibilidade, a qual se con-

substancia na bolha reventar. Com dois níveis de incerteza e que têm a ver com o momento em que o fenómeno “dispara” e os “estragos” que provoca.

Gostaria de, neste ponto, abrir um parêntesis para refletir sobre esta questão de qualificar uma dada conjuntura como tendo o perfil de uma bolha especulativa. De facto, ainda não encontrei em nenhum tratado uma definição de “bolha” que me satisfizesse, nem nenhum critério que, cumprido, me permitisse, na minha modesta opinião, atribuir ao fenómeno observado esse epíteto. Mais, tenho procurado na teoria económica demonstrações claras de existência deste fenómeno e... de balde.

Não que não respeite as conclusões ou, para dizer melhor, os receios e preocupações expressas nos relatórios de entidades acima de toda a suspeita, caso do recente estudo da OCDE sobre a matéria, que, contudo, interpreto como “avisos à navegação”, muito legítimos, não ponho em causa, mas com consequências pouco definidas.

O que lá vejo, isso sim, são manifestações do desajustamento entre a oferta e a procura por determinados bens, que determinam, transitoriamente, e sublinho transitoriamente, perturbações na formação do preço de equilíbrio. Que, obviamente, ditará ao mercado o comportamento que esse tal desajustamento entre a dita oferta e procura lhe imprimirem. Será, então, a este fenómeno, tão natural como a sua sede, que alguns chamam bolha? Mas as coisas não ficam por aqui!

Em boa verdade, os teorizados do fenómeno conseguem encontrar, com algum espírito imaginativo diga-se, correlações entre diversos indicadores e o qualificativo de um mercado em “modo de bolha”. E são eles o rácio *price-to-rent*, o comportamento conjugado das curvas, em *time series*, do preço da habitação e do investimento em imobiliário e outros que podíamos ainda invocar. E quando faltam argumentos, lá vem nova tirada, como também já lemos por aí, e que afirma textualmente que “os preços subiram mais que o desejável!” Sem comentários...

Deixando de lado estas disfunções, tenho para mim e com o distanciamento que hoje tenho desta indústria, que estamos a atravessar um período de reajustamentos com uma duração ainda indeterminada.

Recordo as discussões havidas e em que participei já lá vai mais de uma década sobre o peso relativo das diferentes componentes que integram a construção e em que se concluiu, invariavelmente, que o padrão em Portugal estava muito desfasado da média europeia, com um mercado quase todo focado na construção nova e a reabilitação a ser o parente pobre, com valores inferiores a metade dos níveis observados nas economias mais avançadas.

É inquestionável que estes reajustamentos acarretam perturbações em aspetos que, por mais perceptíveis ou mediatizáveis, preocupam os analistas da política económica. Contudo, devem evitar-se propostas de intervenção que, nos termos da teoria económica, são formas enviesadas e geradoras de ineficiências. Todos nos lembramos dos efeitos dos congelamentos de rendas e outros modelos de intervenção, diretos ou indiretos, na formação do preço e que em múltiplos aspetos ainda hoje não se conseguiram apagar do universo do nosso património edificado.

Nestas matérias, como em quase tudo na vida, há que saber manter a serenidade e tentar perceber como os fenómenos evoluem, quais os seus *leads and lags*, resistindo à tentação de interferir.

Como é visível, o mercado de arrendamento já está a mostrar uma tendência com comportamentos sustentáveis de suavização, os indicadores de concessão de crédito bancário para financiamento de aquisição de habitação mostram idênticos desempenhos e até a procura, que tem sido a mola real de todo este fenómeno, parece ceder à realidade de algum arrefecimento das economias que por aí se vão denotando, com reflexos estabilizadores nas expectativas dos agentes económicos. Como deve acontecer em mercados saudáveis, como aqueles que perfilhamos e desejamos para o nosso país.

Acabamos como começámos. Não devemos cair na tentação de fazer reventar a bolha, utilizando abusivamente instrumentos que contrariem os mecanismos do mercado e interfiram, de forma ilegítima, na formação das expectativas dos consumidores e demais agentes. Procuremos que a correção se processe de forma natural, sem dor, deixando funcionar os estabilizadores. O que tem a vantagem de, para além de tudo o mais que possa invocar-se, não oferecer o perigo de infecção. ●



REABILITAÇÃO URBANA

Portugal precisa de 38 mil milhões de euros para recuperar casas devolutas

Há 425 mil habitações vagas que necessitam de ser reabilitadas. O Governo espera que esses fogos permitam baixar os preços das rendas.

RODOLFO ALEXANDRE REIS
rreis@jornaleconomico.pt

A reabilitação urbana deverá canalizar para o setor do imobiliário cerca de 38 mil milhões de euros, dos quais 14 mil milhões são destinados a pequenas obras que geralmente são feitas sem licenciamentos, mais 24 mil milhões que se destinam à grande reparação - que exige licenciamento - e que permitirá reabilitar parte das 425 mil habitações vagas e devolutas existentes em Portugal. Quem o diz é o presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, Manuel Reis Campos, que explicou ao Jornal Económico os dados de um estudo realizado pela Faculdade de Economia da Universidade do Port, em abril de 2018.

Para apoiar estes investimentos, o Governo disponibiliza o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

(IFRRU2020), um dos instrumentos financiadores dos municípios portugueses que mais tem contribuído para dinamizar a área da reabilitação urbana. Com um total de 1,4 mil milhões de euros para investir, o IFRRU2020 encerrou o ano de 2018, com 265 milhões de euros investidos, correspondentes a 71 contratos realizados com 27 dos 308 municípios nacionais integrados no IFRRU2020.

No entanto, estes 1,4 mil milhões de euros têm um potencial de investimento que pode duplicar, devido ao Fundo Nacional de Reabilitação Edificado (FNRE). Para isso, é necessário que este Fundo tenha o “equivalente a dois terços deste montante em imóveis”, como explica a secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho, em entrevista ao Jornal Económico [páginas 4 e 5 deste suplemento].

Por falar em municípios, o Instituto Nacional de Estatística (INE) deu a conhecer na quinta-feira os



Cristina Bernardo

SEGMENTO PREMIUM

Quantico investiu 150 milhões a reabilitar 13 prédios residenciais

Carlos Vasconcellos, ex-quadro da PT, apostou na reabilitação urbana de luxo em Lisboa, Cascais e Porto, onde diz que há um universo de 25 mil imóveis “premium” por reabilitar.

Os projetos de luxo de reabilitação urbana são uma história de sucesso no segmento das habitações “premium”, captando investimentos elevados, sempre recompensados por vendas com valores avultados e procurados por uma percentagem considerável de compradores estrangeiros. Carlos Vasconcellos, empresário e presidente da sociedade imobiliária Quantico - ex-quadro da Portugal Telecom - apostou neste segmento em 2013 e já investiu 150 milhões de euros na reabilitação de 13 prédios residenciais com um total de 250 apartamentos, estimando que o universo imobiliário “premium” que pode ser objeto de intervenções de reabilitação em Lisboa e no Porto, seja da ordem dos “25 mil imóveis”. Boa parte do investimento feito pela Quantico foi concretizado em parceria com o fundo imobiliário luxemburguês Albatross. E o montante médio das transações concretizadas (em contratos de compra e venda) pela Quantico foi da ordem dos 600 mil euros, adianta Carlos Vasconcellos.

“Existem em Portugal cerca de cinco milhões de casas/apartamentos. Destes, cerca de 30% estão em mau estado e necessitam de obras de reabilitação. Chegamos assim ao nú-



mero de 1,5 milhões de imóveis para reabilitar em todo o país. No entanto, apenas uma pequena fracção destes tem características e localização que se enquadram no segmento do luxo ou alta qualidade. Não há números precisos, mas podemos estimar que em Lisboa e Porto existam cerca de 25 mil imóveis que poderão ser incluídos nesta categoria”, diz o presidente da Quantico.

Atualmente, a empresa tem em venda três projectos de reabilitação urbana de topo, em Lisboa, o “Santa Marta 32” (no qual só há três unidades livres), o “Alecrim 15” (que já está 50% vendido) e o “Casal Ribeiro 26” (que tem cerca de 60% dos apartamentos vendidos). “Em breve, vão ser lançadas as vendas de mais dois projectos desenvolvidos pelo Fundo Alba-

tross, o ‘Santa Engrácia’ em Lisboa e o ‘Sampaio Bruno’ no Porto”, refere.

Entre as localizações de Lisboa, Cascais e Porto com maior procura neste segmento, Carlos Vasconcellos considera que o maior afluxo é dirigido para os bairros históricos de Lisboa e Porto, colocando num plano imediato as zonas lisboetas das Avenidas Novas, Lapa, Estrela, Saldanha e, mais recentemente, do Beato e Alcântara. No Porto, para além do centro e da Foz, há procura crescente pelas Antas, Boavista, Foz Velha, Cedofeita e Matosinhos.

O fundo de investimento Albatross disponibilizou 100 milhões de euros para serem aplicados “total e exclusivamente pela joint-venture Quantico-Albatross”, refere, explicando que foram investidos na reabilitação urbana de três prédios em Lisboa e dois no Porto. No entanto, o futuro não terá tantas oportunidades porque - diz - “o mercado de reabilitação deste segmento está hoje pouco atractivo, pois é difícil encontrar boas localizações a preços que consideramos correctos”. No segmento de reabilitação médio/alto, a Quantico tem aproximadamente 50% de clientes estrangeiros. ● JPF

últimos valores sobre o preço do metro quadrado praticado em Portugal, indicando uma subida para os 984 euros, com Lisboa a ter o preço médio mais elevado do país, com um valor médio de 2.877 euros por metro quadrado, no terceiro trimestre de 2018.

De resto, as freguesias de Santo António, Misericórdia, Santa Maria Maior, Avenidas Novas e Estrela, localizadas na capital portuguesa, registaram preços médios de venda de alojamentos superiores a 3.500 euros por metro quadrado.

Já a cidade do Porto registou uma subida de 21,6% em relação ao período homólogo e teve na união de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde o preço por metro quadrado mais elevado, com 2.250 euros. Estes números não fazem desmerecer os investidores na área da reabilitação urbana, que tem sido alvo de um forte investimento.

A Jones Lang LaSalle (JLL), realizou 95% da sua promoção imobiliária, em reabilitação urbana, tendo investido no ano de 2018 e a nível nacional, 550 milhões de euros nesta área. Em declarações ao *Journal Económico*, Gonçalo Santos, Head of Urban Development da consultora, prevê que em 2019 “a promoção vai-se focar muito em construção nova e não em reabilitação para o cliente português e em projetos de maior escala”, com as zonas da Alta de Lisboa e Miraflores “a apresentarem as melhores oportunidades”.

Também em declarações ao *Journal Económico*, Cristina Arouca, Diretora de *Research* da consultora imobiliária americana CBRE, acredita que 2019, “deverá ser marcado pelo início de diversos projetos de construção nova, iniciando assim um ciclo de inversão do peso da oferta de apartamentos de construção nova face à reabilitação”. ●

IMOBILIÁRIO

APEMIP: “Preços subiram demasiado”

Luís Lima diz que “o Alojamento Local potenciou investidores a apostar na reabilitação urbana”.

“Os preços das casas subiram demasiado em Portugal, porque tem havido falta de oferta imobiliária”, afirma ao *Journal Económico* Luís Lima. O presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), mostra-se contra as medidas que bloqueiem quer a procura, os clientes, quer a oferta, os investimentos, e que permitiram fazer descer os preços do metro quadrado no mercado nacional, bem como a descida dos valores das rendas praticadas. “Acho que é muito prejudicial ao país, e se fizermos isso, vamos pagar bem caro”, diz Luís Lima. Sobre a reabilitação urbana, considera que “a maior parte

dos investimentos foram feitos por privados e isso ajudou a renovação dos prédios”.

O presidente da APEMIP assume que “o Alojamento Local potenciou investidores a apostar na reabilitação urbana e ajudou à recuperação do setor da construção imobiliária”, sublinhando que “a reabilitação de Lisboa e Porto tem-se alargado a todo o país. Basta ver cidades como Viseu, Braga (que tem muita construção nova), Guimarães e mesmo o Algarve, no caso de Faro”, adianta. Luís Lima, aponta a dificuldade de mão de obra, como o principal problema do setor. “Precisamos urgentemente de mais pessoas a



LUÍS LIMA
Presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP)

trabalhar na construção civil, porque temos dificuldade de contratar mão de obra. Isso está a originar dificuldade em avançar com outros projetos”.

O presidente da APEMIP realça que o país não pode “perder o investimento estrangeiro, que ajudou à renovação das cidades. Lisboa estava vazia, suja e barata”. Atualmente, vive o ‘reverso desta medalha’. “Hoje em dia, a cidade está bonita, mas também está cara. Isso é a parte negativa”, diz.

O líder da APEMIP salienta que Portugal, é “um país histórico que tem um grande trabalho na área da reabilitação urbana, e que os estrangeiros e os turistas dão muito valor”. ● RAR

ENTREVISTA ANA PINHO secretária de Estado da Habitação

“Objetivo é conseguir mais oferta pública para baixar os preços”

Programas para responder às carências habitacionais graves fazem parte do processo para a reabilitação urbana em Portugal. No entanto, será necessária uma maior mobilização de investimento.

JOÃO PALMA FERREIRA
E RODOLFO ALEXANDRE REIS
rreis@jornaleconomico.pt

A reabilitação urbana é um dos principais desafios que Portugal enfrenta atualmente. É urgente reabilitar imóveis devolutos há vários anos para fazer descer o valor das rendas praticadas no mercado. Esta é uma ‘batalha’ pela qual a secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho, em entrevista ao *Jornal Económico*, assume lutar desde que assumiu a pasta em julho de 2017.

Há 1,5 milhões de habitações a precisar de obras. Não é demasiado?

Esse número não é de edifícios, mas de alojamentos - é uma diferença muito grande. São os alojamentos, que em 2011 estavam com carência de obras.

O Instituto Nacional de Estatística (INE), através dos censos, faz um levantamento com base nas necessidades de obras, mas estas necessidades estão catalogadas em ligeiras, médias e graves, e cada uma delas tem um conjunto de características.

Aqui também estão incluídos imóveis que precisam de obras mais pequenas, que não podem deixar de ser de reabilitação, se bem que as pequenas serão mais de conservação.

O que está ser feito na reabilitação?

A nova geração de políticas de habitação definiu como sua missão algo fundamentado em dois pilares: o primeiro é garantir a todos o acesso à habitação adequada. O segundo pilar é tornar a reabilitação uma forma predominante de intervenção, quer ao nível do edificado, quer dos espaços urbanos.

A reabilitação está a ser promovida de forma transversal em todos os instrumentos de política, in-

cluindo aqueles que são mais estritamente orientados para a habitação.

Nos programas Primeiro Direito e Porta de Entrada que nós criámos para dar resposta às carências habitacionais graves são majorados os apoios do Estado quando estamos a tratar de reabilitação.

Por exemplo, a estratégia que nós estamos a adotar para o município do Seixal, no bairro da Jamaica, passa por isso. Não foi construído um bairro novo, foram adquiridas habitações que estavam no tecido urbano, reabilitadas e é lá que estão a ser realojadas as populações. O segundo objetivo também é orientado para a habitação, mas já não para aquelas carências mais graves, mas para os agregados familiares de rendimentos intermédios, que hoje em dia não conseguem aceder a uma habitação aos preços de mercado.

Sobretudo nos centros das cidades...

Há alguns casos em que infelizmente é em todo o município. Temos também programas que privilegiam a reabilitação. Um deles é o Fundo Nacional de Reabilitação Edificado (FNRE), que é um instrumento que foi criado exatamente para apoiar todas as entidades públicas - e o terceiro setor - a poder produzir oferta habitacional pública, para arrendamento a custos acessíveis, mobilizando o património devoluto e disponível de todas as entidades públicas que queiram aderir, e as do terceiro setor, para que ele seja reabilitado no âmbito do Fundo e disponibilizando arrendamentos para este fim.

Ao nível do financiamento, temos as obras de reabilitação (IFRRU 2020 com 1,4 mil milhões de euros). Em 2018, foi alargado o seu potencial para poder financiar obras de habitação a todas as áreas de reabilitação urbana.

O FNRE tem um potencial de financiamento semelhante, só que não é um empréstimo, mas sim um instrumento orientado para a promoção de oferta pública por via de um fundo de investimento imobiliário e não financeiro.

Então entre o Fundo Nacional de Reabilitação Edificado e o IFRRU 2020 temos o equivalente a 2,8 mil milhões de euros disponíveis?

De potencial de investimento. Para se mobilizar todo o potencial que existe para o Fundo Nacional tínhamos de ter o equivalente a dois terços desse valor em imóveis. Não estou a ver que nós tenhamos tanto volume de entidades públicas em imóveis.

Explique esses dois terços.

O Fundo Nacional funciona deste modo: há entidades que entram em espécie com imóveis e há o financiador que entra com o capital. Do regulamento geral de fundos

de investimento imobiliário decorre que esse fundo não pode ter menos de dois terços da sua constituição sem ser em imóveis.

Logo, só posso mobilizar este investimento se tiver esses dois terços. Só tendo os 2,8 mil milhões de euros em imóveis é que consigo mobilizar os tais 1,4 mil milhões de euros. Podem entregar os imóveis que quiserem. Não é previsível que se esgote a capacidade de financiamento deste instrumento tão cedo.

Não tem dúvidas quanto a isso?

Há aqui uma questão. O plano de negócios tem de ser analisado pela sociedade gestora de fundos, que depois faz a sua proposta de integração consoante a viabilidade financeira da integração do imóvel. Mas não temos limitações à entrada.

No horizonte de uma legislatura o seu objetivo era conseguir reabilitar quantas habitações?

Não penso dessa forma porque não estive cá uma legislatura. O IFRRU 2020 tem o tempo dos fundos comunitários. É esse o tempo que tem disponível para a sua intervenção.

Depois, temos o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado que tem um horizonte muito mais alargado, porque implica a gestão dos próprios imóveis em arrendamento. Se arrancar com força, achamos que há lugar para um instrumento destes no país. Temos um outro instrumento, que é o Reabilitar para Arrendar, que está a ser renegociado e pensamos que num prazo de meses já estejam terminadas as novas negociações, para alargar o seu objeto e o tipo de obras que pode financiar.

As áreas de reabilitação urbana são essencialmente os centros históricos, as zonas mais antigas?



Varia muito porque são os edifícios a delimitar. Em Lisboa, são quase todas. Abrangem sempre normalmente os centros, mas a política que foi adotada variou bastante entre municípios, porque são eles por deliberação da assembleia municipal que fazem a delimitação da área de reabilitação urbana para cada concelho.

As casas antigas são muito requisitadas por investidores estrangeiros. Não pode haver o contrasenso de se recorrer a mecanismos de financiamento com bonificação e depois estas habitações irem parar ao mercado de luxo e serem vendidas a estrangeiros?

A procura de estrangeiros é em Lisboa e no Porto, não para o resto do país. Por outro lado, no Reabilitar para Arrendar, os benefícios fiscais são para habitação permanente ou arrendamento.

O IFRRU 2020 é um instrumento que vem de uma política comunitária que se rege por princípios co-

“

Não vejo qualquer problema se houver investimento estrangeiro para arrendamento de habitação a custos acessíveis



munitários, cujo objetivo é a promoção da reabilitação e desenvolvimento económico de áreas particulares do território. Não vejo qualquer problema se houver investimento estrangeiro para arrendamento de habitação a custos acessíveis.

Não sou contra o investimento estrangeiro. Se vier produzir habitação a custos acessíveis é mais do que bem-vindo.

Há casos desses?

Há. Com os instrumentos que vão entrar em vigor, nomeadamente o programa de arrendamento acessível ou as taxas liberatórias diferenciadas. Tudo isto ajudará a atrair mais investimento, mas orientado para a área que mais nos preocupam que é, no meu caso, em particular, a habitação, com muito arrendamento e a custos acessíveis.

Mas continua a existir espaço para o investidor português?

Tudo o que nós temos não tira nenhum espaço ao investidor portu-

guês. Duvido muito que a maioria dos investidores sejam estrangeiros, na área em que trabalho, tenho as maiores reservas.

Não tenho nenhum indicador que me diga que, dos milhares de fogos que temos em arrendamento habitacional, a maior parte seja detida por estrangeiros.

Sabemos que parte do país tem capacidade de atrair investimento estrangeiro e procura um investimento que não tinha até aqui.

Estes mecanismos vão permitir rendas mais interessantes do ponto de vista social?

É esse o nosso objetivo, como é óbvio. O nosso objetivo é conseguir que exista mais oferta pública, porque nós só conseguimos baixar os preços com mais oferta. Neste momento, temos um aumento da procura. Os primeiros instrumentos de oferta pública, essencialmente o Primeiro Direito e o Fundo Nacional de Reabilitação Edificado, que vão injetar oferta pública

no âmbito das famílias mais carenciadas e das famílias de rendimento intermédio. Depois, criámos o pacote de incentivo ao arrendamento que pode atrair proprietários privados para este modelo de negócio.

E a quem pertencem os imóveis devolutos?

Para os do Estado e do setor público, criámos o Fundo Nacional de Reabilitação Edificado. Este fundo pode receber património tanto do Estado, como das autarquias, dos institutos públicos, misericórdias, associações mutualistas.

Olhando para o centro de Lisboa e Porto, deve haver um elevado número de casas cujos proprietários são desconhecidos por estarem devolutas há muito tempo...

Por isso, também temos, primeiro, esta oferta pública, depois, o incentivo a mais oferta privada com fins de interesse público e, em terceiro, a mobilização. Os imóveis

devolutos são muito importantes porque reduzem a oferta, e a redução da oferta faz subir os preços.

Mas os preços sobem cada vez mais. Há muitas casas compradas para serem reabilitadas e transacionadas, a maioria no mercado de luxo. Isso pressiona os preços?

Por isso é que lutamos pela área que nos interessa, que é o arrendamento a custos acessíveis para as populações mais carenciadas.

Acha que vai conseguir 'estancar' o crescimento dos preços?

Há preços que provavelmente continuarão sempre altos e que não me preocupam que continuem.

Não tenho muita preocupação que para aquele 0,5% da população mundial que ganha muito dinheiro, haja uma oferta adequada àqueles rendimentos. A mim, o que me preocupa é se não houver oferta a preços adequados aos segmentos

mais baixos. Se todos tiverem direito a uma alimentação com direito a todos os nutrientes e saudável, se alguém comer caviar, não fico chateada. Não estou preocupada que Lisboa possa ter oferta para a Madonna. O que tenho de garantir, e é aí que está a minha luta, é que existe oferta em quantidade e com as características adequadas em termos de dimensão, de preço, acessibilidade e custo para as famílias portuguesas com mais dificuldades.

Não teme que Lisboa e Porto sigam as mesmas tendências e outras capitais europeias?

Por isso, é que estamos a criar todos estes instrumentos. Já temos incentivos fiscais para o arrendamento de rendas acessíveis. Temos dois instrumentos de promoção de oferta pública. Claro que quase tudo isto passa por mobilização dos vários municípios, sem dúvida, mas acredito que mobilizando os vários instrumentos que estão no local isso seja possível de conter. ●

PORTUGAL É 'SINÓNIMO' DE INCENTIVO

A reabilitação urbana é uma das áreas que mais interesse tem despertado junto dos investidores que aplicam capitais em Portugal. Os especialistas de vários setores olham de forma positiva para os benefícios estatais que o país tem para oferecer nesta área.

OS MECANISMOS DE INCENTIVO EXISTENTES SÃO OS ADEQUADOS PARA ESTIMULAR A REABILITAÇÃO URBANA?



JOÃO VALADAS CORIEL
Managing Partner
da Valadas Coriel & Associados

Portugal oferece um dos melhores incentivos fiscais à reabilitação urbana promovida por particulares; uma taxa de 5% tanto em mais valias como em rendimentos prediais (rendas) para imóveis degradados em zonas de reabilitação urbana que subam dois níveis numa escala de conservação atestada antes e depois pela Câmara Municipal competente. O IVA será liquidado também à taxa reduzida de 6% (com exclusões). As transmissões poderão beneficiar de isenção de IMT e os imóveis poderão ainda beneficiar de isenção temporária de IMI. Existem vários *caveats* à volta destes benefícios; o primeiro é que praticamente não se podem deduzir despesas; acresce que o particular fica sujeito às interpretações dos técnicos municipais e mesmo das finanças (a fração está classificada como média e as partes comuns do imóvel como más - tetos, paredes exteriores - as finanças aceitam conceder o benefício?). O financiamento bancário dum imóvel degradado é também mais difícil, pois a avaliação vai refletir o valor no estado em que se encontra. As empresas esperaram pelas Sociedades de Investimento e de Gestão imobiliária (SIGI) como quem espera por Godot. Finalmente, foi publicado o Decreto-Lei nº 19/2019, de 28 de Janeiro, que veio regular este tipo de sociedades de investimento imobiliário. As SIGI terão as vantagens fiscais

dos fundos de investimento imobiliário sem os encargos das sociedades gestoras (que na maior parte das vezes não gerem nada) e os decorrentes da supervisão da CMVM. Deverão ser constituídas sob forma e sociedade anónima e ter um capital social mínimo de cinco milhões de euros. 80% dos ativos da SIGI devem ser constituídos por imóveis para arrendamento ou outra forma de exploração económica ou de direitos sobre fundos de investimento imobiliário e ou de outras SIGI que distribuam rendimentos da mesma forma que a SIGI é obrigada a fazer. Uma SIGI deve distribuir pelo menos 90% dos dividendos ou rendimentos de unidades de participação noutros fundos de investimento imobiliário ou outras SIGI e um mínimo de 75% dos seus outros lucros da sua atividade. Uma SIGI é tributada apenas "à saída", ou seja, goza de neutralidade fiscal como os fundos de investimento imobiliário só havendo lugar a tributação no momento da distribuição dos seus dividendos aos seus acionistas. Após nove meses de atividade as SIGI devem admitir as suas ações à cotação em mercado regulamentado.



ANA GOMES
Associate e Diretora
de Reabilitação e Promoção
Urbana da Cushman&Wakefield

Sem dúvida que sim. São vários os mecanismos, mas devemos destacar claramente quatro: a redução de IVA para 6% na construção, a possibilidade de recuperação do IMT, a isenção de IMI durante um determinado período de tempo para o utilizador final e a maior flexibilidade e rapidez de licenciamento. Estes incentivos, para além de permitirem uma óbvia redução de custos, possibilitam também processos de licenciamento potencialmente mais rápidos, reduzindo riscos e o tempo total de cada projeto. Os incentivos à reabilitação urbana foram extremamente importantes no fim da crise financeira. Tornaram-se um dos motores que dinamizou o investimento imobiliário nas zonas mais centrais das cidades, principalmente em Lisboa e no Porto, e possibilitaram a regeneração profunda dessas áreas. Contudo, e visto que as zonas de ARU se situam nos centros das cidades, acabaram por deixar para segundo plano a resposta à crescente procura, principalmente pela população de classe média, de primeira habitação nova nas zonas não tão centrais de Lisboa e do Porto. Com o mercado da reabilitação ainda muito forte, faltam hoje mecanismos de incentivo à construção nova. O problema torna-se mais inquietante atendendo aos crescentes custos da construção. Em projetos que naturalmente obrigam a maiores tempos de licenciamento e com custos municipais mais onerosos, ter ainda de aplicar 23% de IVA na construção é altamente desmotivador para o promotor. Estes também são, usualmente, projetos maiores, com esforços financeiros iniciais mais pesados e com tempos de construção e de ida ao mercado muito mais longos, atrasando os respetivos retornos. Por último, a maior procura de projetos de reabilitação fez disparar o número de projetos em aprovação nas câmaras municipais. Este fenómeno é particularmente evidente em Lisboa onde os prazos de licenciamento são cada vez mais longos, aumentando o tempo de cada operação e, inevitavelmente, os riscos associados a cada projeto.



MARIANA MORGADO PEDROSO
Diretora geral
da Architect Your Home Portugal

Penso que os mecanismos de incentivo fiscal são atualmente suficientes para estimular a reabilitação urbana, no entanto, enquanto arquitecta devo realçar que existe uma lacuna nos actuais incentivos que tem penalizado o estágio inicial e primordial de uma boa reabilitação urbana – a taxa de imposto de valor acrescentado (IVA) aplicada sobre os projectos. Os trabalhos que são efectuados sob o regime da reabilitação urbana, no regime actual de incentivos viram a taxa de IVA reduzida para 6% na construção feita dentro do âmbito do Regime Especial de Reabilitação Urbana, tal deveria ser aplicado de forma idêntica aos serviços de arquitectura (e outras especialidades existentes para esse efeito, como todos os projectos de engenharias, topografia e paisagismo) prestados no mesmo âmbito da reabilitação urbana, que até à data continuam a ser taxados com IVA a 23%, encarecendo muito os serviços em detrimento da obra e incentivando os proprietários a promover obras sem projecto, algo que a longo prazo não é benéfico para uma reabilitação urbana bem sustentada, que seja desenhada e pensada por técnicos qualificados para o efeito.



GONÇALO SANTOS
Head of Urban Development
da JLL

A reabilitação urbana tem sido alvo nos últimos anos de várias iniciativas que visam estimular esta atividade que regenera o parque edificado dos centros urbanos, preservando e potenciando o valor histórico dos edifícios, dando-lhes uma 'nova vida'. Desde incentivos de natureza fiscal, consagrados nos Estatuto dos Benefícios Fiscais e Código do IVA, passando por incentivos promovidos ao nível das autarquias, como isenções de taxas e programas municipais como o 'Reabilita Primeiro, Paga Depois' em Lisboa, os promotores imobiliários têm sido estimulados, através de uma redução dos custos de desenvolvimento, a reabilitar o tecido urbano das cidades portuguesas, aumentando a qualidade e eficiência da sua utilização. Para além dos benefícios já enumerados, instrumentos específicos de financiamento como o IFRRU (Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas) foram criados para alavancar as operações de reabilitação urbana, reduzindo assim também os custos financeiros desta atividade. Por outro lado, a detenção de prédios devolutos e por reabilitar têm também sido alvo de penalizações com um claro objetivo de "forçar" os proprietários a intervir nos mesmos. Assim, acreditamos que, apesar de todos os estímulos acima identificados, a atividade de promoção imobiliária, onde se inclui a reabilitação urbana, deverá ser vista como estratégica e prioritária para as cidades e medidas que visem a simplificação de processos e redução dos prazos de aprovação de projetos de licenciamento deverão ser implementadas, com o objetivo de oferecer mais visibilidade aos promotores quanto ao ciclo de desenvolvimento dos projetos imobiliários.

À REABILITAÇÃO URBANA



MIGUEL MARQUES DOS SANTOS
Sócio
da Vieira de Almeida

A situação atual, em termos de reabilitação urbana, é uma situação excelente, e que dificilmente poderia ter sido antecipada há seis ou sete anos, quando nos encontrávamos sob assistência financeira e o mercado imobiliário vivia tempos de grande dificuldade. Neste momento e desde há cerca de 5 anos para cá, os volumes de investimento captados para este setor são unanimemente reconhecidos como muito significativos e as nossas cidades têm beneficiado desse investimento de forma evidente, particularmente em Lisboa e no Porto, em que as zonas históricas se encontravam em avançado estado de degradação e, neste momento, são exemplos de sucesso, que comparam bem com outras cidades de referência na Europa. Os mecanismos de incentivo criados especificamente para o estímulo da reabilitação urbana, que se concentram essencialmente num conjunto de incentivos fiscais, em sede de IMT, IMI e IVA, foram, sem dúvida, fatores centrais para a captação dos referidos volumes de investimento. Mas existiram outros fatores, mais laterais mas igualmente determinantes, tais como a reforma da lei do arrendamento, particularmente no que se refere à reforma do regime das obras em prédios arrendados, o regime dos 'Golden Visa' e o regime dos residentes não habituais. Estas reformas ou regimes, que o Governo anterior implementou, funcionaram também como fatores determinantes para o sucesso da reabilitação urbana. Com a reforma do arrendamento, o Governo preparou um entorno mais positivo e de mais certeza jurídica para o investimento e com os novos regimes abriu a porta a investidores individuais (essenciais para a criação de um mercado de compradores finais) que de outra forma não teriam olhado para o mercado português. O problema neste momento põe-se nestes outros fatores mais laterais, atendendo a que o Governo atual parece apostado em mudar aquilo que está bem. As recentes alterações ao regime do arrendamento e a intenção de mexer nos regimes dos 'Golden Visa' e dos residentes não habituais, são fatores de perturbação que poderão matar a galinha dos ovos de ouro. Era muito importante que o Governo agisse com cuidado e bom senso nestas matérias.



NUNO ESTEVES
Associate Investment
Development

Os programas e mecanismos de incentivo à reabilitação urbana têm desempenhado um papel fundamental na requalificação do edificado e dos espaços urbanos. Lembremo-nos que num passado não muito distante era possível observar pontos nevrálgicos de Lisboa em estado de total e absoluta degradação; os bairros históricos, o Chiado e a Baixa são bons exemplos. Lisboa está mais bonita. A sua influência tem sido por demais evidente e tem afetado a forma como se encara os edifícios mais degradados, que por sua vez nos fez repensar a verdadeira necessidade de edificar a novo. Inclusive, muitas são as situações em que o edificado recuperado faz preservar ou recuperar itens que o valorizam, como a sua traça, os seus materiais mais nobres ou acabamentos originais e que fazem parte do nosso património histórico e cultural. Os incentivos fiscais previstos em programas como o IFFRU 2020, o RE9 entre outros, facilitam a renovação das Áreas de Reabilitação Urbana mas também promovem a desburocratização dos processos, que alavancam o sentimento de renovação dos aglomerados urbanos, conferindo-lhe um novo ar, uma nova dinâmica e um novo valor, passível de ser extraído numa ótica comercial ou de pura vivência e fruição. No entanto, há ainda muito a fazer. O processo de reabilitação urbana é contínuo, perdura no tempo e abrange não só as grandes urbes como também a sua periferia e outras áreas urbanas em distintas localizações. Também o uso dos ambientes edificados deve ser estudado, por se observar atualmente uma premente necessidade de renovação do parque industrial e logístico, por exemplo. Sabendo que o imobiliário deve estar harmonizado com a sua componente natural, o conceito de sustentabilidade deve estar cada vez mais presente nos processos edificativos, seja numa ótica de reabilitação como também de construção nova. A eficiência de consumo de recursos deve ser um ponto fulcral e os ganhos são observáveis: numa ótica de custos correntes, um edifício reabilitado mais eficiente aportará uma fatura inferior mas também consumirá menos recursos, recuperando

rapidamente o investimento inicial superior. Também permitirá ao utilizador final uma experiência mais agradável e com menor *carbon footprint*. Cabe ao promotor ter uma visão holística e de longo prazo do processo de reabilitação e da performance de mercado do seu imóvel. Entenda-se a reabilitação como um processo de reciclagem do imobiliário e de economia de energia; a sua exploração sustentável trará certamente ganhos.



MIGUEL GONÇALVES FERREIRA
Diretor Associado do Departamento
de Promoção da CBRE

É inegável que os incentivos são cruciais pelo impacto positivo que geram no plano de negócios. Mas ao atentarmos a gênese destes mecanismos, estes foram criados quando foi necessário conduzir os promotores na direção da reabilitação urbana, numa altura que vivíamos uma grave crise financeira mundial. Até à data, a reabilitação tem tido o seu principal foco nas zonas históricas das cidades, gerando uma gama de produto que não dá resposta a atual procura de residência por parte das famílias portuguesas. Neste contexto, e de modo a dar resposta a esta necessidade, é importante estimular a promoção imobiliária de raiz e, como tal, reestruturar os incentivos para este sector específico. Não será a reabilitação só por si que terá capacidade de satisfazer a necessidade de alojamento que existe atualmente no mercado. A procura de produto residencial rege-se hoje em dia por critérios de flexibilidade, acessibilidade, centralidade de serviços e custos acessíveis. O mercado de arrendamento deve ser parte da resposta e começa agora a ganhar tração e novos operadores interessados em disponibilizar produto de arrendamento em escala. No entanto, as mais recentes alterações legislativas tem vindo mesmo a desincentivar a promoção para arrendamento. Há pois que compreender que o mercado não percebe a habitação da mesma forma que se via no século passado e criar os incentivos certos com vista à estimulação do mercado de arrendamento. Importa manter os incentivos à reabilitação, mas há que ter em conta o efeito do turismo neste segmento e repensar os mecanismos que estão a entrar a vigor sem um período de transição. Os investidores que acreditaram em Portugal e nos nossos governos locais, e que tão relevantes foram para a nossa recuperação económica veem os seus projetos sofrer alterações de base a meio do processo, como é o caso das limitações ao alojamento local. Deve ser considerado um período de transição e um regime de exceção para os edifícios comprovadamente devolutos, localizados nas artérias principais, onde obviamente se pretende um movimento comercial intenso. Se, por um lado, é louvável a existência dos atuais incentivos à reabilitação urbana, mais relevante é a estabilidade fiscal e regulatória que gera confiança junto dos promotores imobiliários.



DANIELA COSTA
Consultadoria & Research
da Prime Yield

De forma geral, os mecanismos existentes são adequados no sentido em que cobrem diferentes componentes do processo de reabilitação, como a questão do financiamento, do licenciamento e da fiscalidade, e incluem quer programas de âmbito nacional quer municipal. Há, contudo, uma questão de base que pode trazer alguns constrangimentos, e que não depende destes mecanismos ou da sua aplicação. Desde logo, o preço de base dos imóveis para reabilitação, que sendo muito elevado, pode inviabilizar a equação económica associada a um projeto de reabilitação, até porque nem todo o produto final que resulta da reabilitação é (nem pode ser) direcionado a um segmento alto. Há que ter a noção que os projetos de reabilitação, por si, envolvem custos de contexto mais elevados do que uma construção de raiz, e que partir da base do projeto logo com um ativo de preço muito elevado, pode comprometer o sucesso da operação. E a reabilitação tem que ser para todos os segmentos e públicos.



RODRIGO SAMPAYO
Arquiteto e Partner
da OPENBOOK Architecture

As políticas de incentivos para reabilitação urbana parecem-nos fundamentais para alavancar oportunidades e devolver o prestígio e a vida a zonas das cidades muitas vezes "perdidas". Se os promotores imobiliários tiverem à sua disposição uma boa carteira de incentivos e estímulos para investir em reabilitação urbana, isso traduzir-se-á em mais oportunidades de trabalho e no lançamento de novos projetos para os arquitetos, pelo que é sempre visto como algo positivo e dinâmico para o nosso setor de atividade. Sobre a falta de espaços para escritórios em Lisboa, é um tema que tem vindo a estar em cima da mesa nos últimos tempos e para o qual a reabilitação urbana tem dado um contributo importante. A cidade de Lisboa já não consegue absorver a crescente procura de escritórios por parte das empresas, muitos delas a necessitarem de maior dimensão. Esta falta de edifícios deve-se em parte à opção pela promoção imobiliária cujo retorno é mais imediato e atualmente muito apetecível. Em Lisboa, a solução tem sido "fugir" do centro para, por exemplo, a zona ribeirinha, onde vemos surgir novas zonas corporativas e um investimento sério de reabilitação urbana. No nosso caso, temos os exemplos bem sucedidos da Abreu Advogados e da VdA – Vieira de Almeida, ambos realizados através da Fidelidade Property.

BARBOT

A EXCELÊNCIA QUE DÁ MAIS VIDA ÀS SUAS PAREDES?
APLIQUE DIOPASTE.



Contra as agressões nas suas paredes aplique uma proteção de topo. Aplique a tinta aquosa mate que resiste à lavagem e à esfrega. Aplique uma tinta sem cheiros, com boa cobertura e uma película protegida contra fungos e algas. Aplique uma tinta que cuida a fundo dos edifícios.

Descubra mais em barbot.pt

 **BARBOT**
Novas emoções