

# EVOLUÇÃO E VALORIZAÇÃO VÃO MARCAR SEGMENTO EM 2020

A maior parte dos especialistas revela expectativas positivas para a reabilitação urbana em 2020, apesar do que consideram ser um “ataque cerrado” do Governo ao imobiliário com as medidas propostas no OE2020 e a mais recente polémica dos vistos Gold.

## 1 IRÁ O MERCADO IMOBILIÁRIO CONTINUAR A VALORIZAR EM 2020? PORQUÊ?

## 2 QUE SEGMENTO DA REABILITAÇÃO URBANA PODERÁ CRESCER MAIS ESTE ANO?



**HUGO SANTOS FERREIRA**  
Vice-presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários

1. As expectativas para 2020 continuam a ser positivas, pois continuamos a sentir por parte dos investidores vontade em desenvolver os seus projetos imobiliários no nosso País. Porém, os tempos que vivemos carecem de uma atenção redobrada e nalguns casos até preocupação. Na verdade e pese embora o sentimento geral seja o de continuar a investir, a verdade é que “chovem” agora mais do que em qualquer outro momento dos tempos mais recentes muitas perguntas a respeito do futuro. E todas essas perguntas têm que ver com legislação e licenciamentos. A dúvida que todos se colocam é: será que com o tipo de medidas populistas que têm sido aprovadas nos tempos mais recentes de ataque cerrado ao setor imobiliário, associado aos já infelizmente famosos tempos inesgotáveis dos licenciamentos camarários, é possível continuar a fazer projetos de desenvolvimento imobiliário? Será que permitem, nomeadamente, continuar a reabilitar as cidades do nosso País, a construir mais habitações novas, ou a colocar mais oferta num mercado tão carenciado como é o habitacional?

2. Em concreto na área da Reabilitação Urbana, diria que o segmento que merecerá mais crescimento será o dos designados Alternativos, ou segmentos alternativos. Será o ano de consolidação do co-boom. O mundo está a meio de uma evolução alucinante, com reflexos em várias vertentes, incluindo o modo diferente como as novas gerações encaram a vida pessoal, profissional e em comunidade. Os novos residentes das cidades são hoje os millennials, os digital nomads, os young professionals, ou os expats, com diferentes tipos de vivências, necessidades e exigências. Ora, a indústria do imobiliário não pode ficar alheia a essa transformação, tendo de estar atenta e conhecer as novas formas de fazer imobiliário e de criar espaços, que será por isso umas das grandes trends na Reabilitação Urbana em 2020: co-living, student housing, senior housing, assisted living, micro-housing, co-working, etc.



**NUNO NUNES**  
Senior Director Capital Markets, CBRE Portugal

1. Sim, tudo aponta para que o mercado imobiliário português continue a ter uma boa performance em 2020. Porquê? A nossa expectativa assenta em duas vertentes, por um lado continua a existir um desequilíbrio claro entre a procura e a oferta em vários sectores. Por exemplo, no setor dos escritórios em Lisboa, estamos que entre a expansão de empresas já presentes no mercado e outras que querem instalar serviços no país, exista um défice imediato de cerca de 150 a 200 mil m<sup>2</sup>. No mercado logístico, as zonas prime estão muito perto da ocupação plena. No mercado residencial, quer na venda mas também de forma muito significativa no arrendamento, existe um volume considerável de procura que não encontra resposta e a promoção de grandes projetos só está a arrancar de forma clara este ano. Por outro lado, no atual cenário

de baixas taxas de juro, o setor imobiliário continua a apresentar uma performance muito interessante quando comparado com outros produtos financeiros, o que faz com que a alocação do investimento ao imobiliário continue a aumentar dentro de todo o espectro de investidores, desde o pequeno investidor até ao grande investidor institucional.

2. Continuará a ser o segmento residencial, porque é aquele que melhor se acomoda à evolução das tendências dos “consumidores” e do próprio layout dos imóveis muitas vezes de pequena dimensão. Outros sectores como os escritórios, residencial para arrendamento ou residências de estudantes, também irão atrair muito investimento mas este passará na maior parte dos casos pela construção de raiz de novos imóveis.



**LUIS LIMA**  
Presidente, Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal

1. É muito difícil fazer uma avaliação do mercado imobiliário, tendo em conta os fortes desequilíbrios que existem entre a oferta e a procura, e as assimetrias regionais. Ainda há regiões com elevado potencial de valorização. Em determinadas zonas é possível e provável que se assista a uma valorização dos ativos, uma vez que se tem vindo a assistir a uma evolução sustentável do aumento dos preços. Por outro lado, nas principais cidades do País, é expectável que se registre um abrandamento dos preços, ainda que ligeiro, uma vez que os valores que estão a ser praticados estão, muitas vezes, acima do que seria desejável. Poderá haver um reajuste nestas cidades, ainda que não seja relevante. Para que fosse realmente relevante e pudesse estar ao alcance da generalidade dos jovens e famílias portuguesas, seria necessário que se assistisse a um aumento significativo da oferta dirigida para a classe média. No

entanto, não se adivinha que tal possa vir a acontecer tão cedo. Ao fim ao cabo, o que conta realmente é saber comprar. Quem estudar bem o mercado e se fizer aconselhar por especialistas do mercado (como as empresas de mediação imobiliária associadas da APEMIP), terá ao seu dispor mais informações que poderão ajudar na avaliação sobre se determinado imóvel/zona tem ou não potencial de valorização.

2. O habitacional! Ainda há muito por fazer de norte a sul do País, o percurso da reabilitação urbana ainda não chegou ao fim. Felizmente, desde há uns anos para cá que temos vindo a assistir a uma recuperação do património construído, mas ainda há muito por fazer, não só nas maiores cidades, como noutras zonas.



**HENRIQUE MOSER**  
Especialista em Direito Imobiliário e Sócio da Antas da Cunha Ecja

1. No que diz respeito à reabilitação urbana, o OE2020 não contempla medidas significativas, mantendo-se os benefícios fiscais hoje existentes, designadamente em sede de IVA, IMT e IMI. Importa realçar que com a criação das chamadas zonas contêntion, que impedem o registo de novas unidades destinadas a alojamento local, cidades como Lisboa e Porto vão certamente abrandar a reabilitação de edifícios degradados localizados nas zonas abrangidas, em especial nos respetivos centros históricos. Acresce que as alterações legislativas introduzidas no mercado de arrendamento, que voltaram a criar enormes dificuldades em promover o despejo de edifícios degradados e em péssimas condições de conservação, impondo aos particulares funções sociais que apenas deveriam recair sobre o Estado, em nada contribuem para a reabilitação dos imóveis degradados. Não é exigível que os proprietários reabilitem os edifícios quando pelos mesmos muitas vezes recebem rendas irrisórias. Muito

provavelmente não iremos assistir a uma continuada valorização do mercado imobiliário. Diria que a tendência será para a estabilização dos preços.

2. Nas grandes cidades, o mercado de escritórios, que continua a demonstrar uma enorme falta de oferta.



**JOÃO CARVALHO**  
Diretor geral, Melom

1. Embora não dispondo de dados para antecipar, de forma objetiva, as tendências do mercado imobiliário, enquanto líderes em remodelação de imóveis em Portugal, observamos que existe uma ideia generalizada de arrefecimento de preços e cremos que a reabilitação de imóveis abre uma janela para um mercado mais exclusivo, onde o valor do metro quadrado pode facilmente ser elevado por não existir comparação com outros. Isto gera um sentimento de exclusividade e autenticidade. Tivemos um mau histórico de preservação do património e, como tal, a recuperação de imóveis, com características de arquitetura e localização privilegiadas e únicas, continuarão a acontecer em Portugal.

2. Depois de termos assistido a uma reabilitação fortemente ligada ao setor do turismo, o mercado começa, no nosso entendimento, a dar sinais de uma reabilitação orientada para a habitação. E esse é um bom desafio, não reabilitar apenas para unidades hoteleiras ou alojamento local, mas reabilitar para novos moradores das cidades. Contudo, para que isso aconteça serão necessários incentivos para promotores e novos residentes, uma ideia que tem sido promovida por diversas autarquias que, com maior ou menor sucesso, demonstram vontade na valorização das cidades e na criação de novos residentes.





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

1. De forma geral, o mercado imobiliário vai continuar dinâmico em 2020. Concretamente no mercado residencial, é de esperar que os preços de venda estabilizem, após o percurso de forte subida dos últimos anos e considerando também os níveis de valor que, entretanto, foram atingidos, tocando mesmo máximos históricos em muitas cidades/zonas. Nos segmentos não residenciais, de que se destacam os escritórios, há lugar para um maior crescimento das rendas, dado o desequilíbrio acentuado entre a procura que existe e a falta de espaço disponível. Além disso, as rendas de escritórios têm sido pouco voláteis e, mesmo num cenário de recuperação do mercado dos últimos anos, têm exibido aumentos persistentes, mas pouco expressivos, pelo que há ainda margem para crescerem.

2. O segmento de habitação continuará a ser o principal alvo de investimento na reabilitação urbana, mas em termos de crescimento, talvez sejam os escritórios a destacar-se. A oferta nova neste último mercado é bastante limitada e a procura está ativa hoje. Reabilitar edifícios de escritórios já existentes é uma forma mais rápida de dar resposta às empresas que necessitam de espaços de escritórios atualmente. Esta é uma realidade que faz sentido tanto em Lisboa como no Porto. No mercado de reabilitação, destacaria ainda a crescente diversificação geográfica: há cada vez mais projetos a nascer um pouco por todo o território nacional. Não são já apenas Lisboa e Porto os mercados onde este movimento de reabilitação acontece.



**ANA GOMES**  
Associate, Diretora do departamento de Promoção e Reabilitação Urbana, Cushman & Wakefield

1. Sim, sem dúvida. Sobreretudo em Lisboa, mas também no Porto e no Algarve, e após mais de 5 anos de reabilitação intensa, principalmente no centro das cidades, estamos a

entrar num novo ciclo. Há uma óbvia tendência de afastamento do centro mais tradicional, com investidores a apostar em cada vez mais na reabilitação de edifícios ou na construção de projetos novos em zonas menos centrais ou até nas áreas limítrofes e suburbanas das cidades. Esta expansão deve-se à própria evolução do mercado, à relação da oferta com a procura, à evolução dos preços e, também, à implementação de medidas legislativas como, por exemplo, a criação de zonas de contenção de unidades de alojamento local em Lisboa – um conceito que muito contribuiu para a renovação do centro histórico da cidade. Alguns investidores e promotores estão também a afastar-se da reabilitação de edifícios para se focarem na promoção nova, procurando dar resposta à enorme procura de habitação por parte da classe média e à procura crescente de habitação nos segmentos alternativos – residências de estudantes, co-living e residências sénior. Em Lisboa, esta é uma tendência que irá ser reforçada nos próximos dois anos com o arranque da construção de múltiplos novos projetos já anunciados como o projeto misto de habitação, escritórios e comércio nos terrenos da antiga feira popular em Entrecampos, o projeto Metrópolis nos terrenos adjacentes ao estádio de Alvalade, o projeto de habitação e residência de estudantes do Campo Pequeno, o projeto residencial da antiga Pedreira do Alvíto em Alcântara e o projeto misto da Matinha junto ao limite sul do Parque das Nações. As cidades portuguesas continuam, assim, a viver uma verdadeira revolução urbana e os projetos, para diversos segmentos do mercado, multiplicam-se. São cidades cada vez mais modernas e distintas que continuam a atrair investimento, pessoas e capitais criando, consequentemente, muito valor, nomeadamente imobiliário.

2. Podemos considerar a Reabilitação Urbana pela perspetiva da recuperação e beneficiação de edifícios já existentes ou pela regeneração de zonas ou áreas que abrangem vários edifícios ou partes das cidades. Embora ambas continuem a ser foco de interesse para investidores e promotores, acreditamos que a regeneração de áreas maiores dentro das cidades através de promoção nova será o segmento que poderá crescer mais este ano. Este segmento de mercado aposta numa escala e estrutura de custos completamente diferentes da reabilitação de edifícios encontrando as melhores condições para crescer no seguimento de um período de crescimento económico e não tanto numa fase de saída de uma crise financeira. Esta mudança no mercado acontece de forma natural. O mercado evoluiu, a procura e as necessidades mudaram. O foco já não está apenas na recuperação de edifícios no centro histórico e na venda de habitação de luxo ou para turismo mas também na construção de projetos residenciais maiores para o mercado doméstico, na promoção de novos espaços de escritórios e na criação de novas centralidades.



**MARIANA MORGADO PEDROSA**  
Directora Geral,  
Architect Your Home Portugal

1. Creio que o mercado imobiliário português continua no radar dos investidores e manter-se-á forte em 2020. Continua a haver uma procura sustentada e transversal aos vários setores e creio que a variação no investimento se prende com a oferta na área da construção nova, não concentrando a aposta totalmente na reabilitação que, naturalmente, continuará o seu curso, mas abrindo-se portas para outro tipo de projetos, nomeadamente na construção na área residencial nas periferias dos grandes centros urbanos.

2. Na Reabilitação Urbana o setor que penso que poderá crescer mais será o do investimento em imóveis nas zonas rurais e interior do país. Existem situações de edifícios com imenso potencial arquitetónico - pequenas pérolas perdidas em zonas do país pouco exploradas. Já começamos a desenvolver em 2019 projectos muito interessantes no Alto Aleteijo e fomos descobrindo ao longo dos últimos tempos algumas situações que se apresentaram como excelentes investimentos imobiliários em zonas não expectáveis.



**GONÇALO SANTOS**  
Head of Development,  
JLL

1. Acreditamos que o imobiliário vai continuar no epicentro em 2020, pois, por um lado prevê-se o aumento do turismo, assim como de estudantes, o que nos indica que vamos assistir ao crescimento dos setores alternativos como o Co-Living e o Co-Working, o Student e o Senior Housing. Há também um retalho com experiências diferentes e inovadoras que irá dinamizar o tradicional modelo do comércio, tendo logicamente impacto no imobiliário. Por um lado, o excesso de liquidez a nível mundial faz com que os investidores sintam necessidade de investir esse capital, optando por Portugal por ser um país que apresenta condições favoráveis, quer ao nível da estabilidade política, do crescimento económico (acima da média europeia), como da qualidade de vida (atrativo na relação entre o

dia-a-dia de trabalho, a família e o lazer). Mas, também porque apresenta boas oportunidades de investimento - da reabilitação ao desenvolvimento de novos conceitos, até então pouco explorados. Tudo isto prevemos que aconteça em Lisboa mas também no Porto, que até há poucos anos eram cidades do "passado". Hoje são cidades do momento e estão cada vez mais projetadas no futuro. Aliás, há poucos anos nem sequer pensávamos ter um mercado no centro da Europa, quanto mais no roteiro global.

2. O investimento em Reabilitação Urbana continuará a marcar o ano de 2020, sendo o uso Residencial o que, previsivelmente, continuará a absorver a maior parte deste investimento. Contudo, a reconversão de edifícios para usos alternativos como Student Housing ou Co-Living, assim como a reabilitação de edifícios existentes com vista a criar uma nova e moderna oferta de escritórios nos centros das principais cidades, tem vindo a ganhar cada vez mais expressão no total de operações de reabilitação nos dois últimos anos.



**JOÃO VALADAS CORIEL**  
Advogado especialista em Direito Imobiliário e Managing Partner,  
Valadas Coriel & Associados

1. Penso que o mercado imobiliário atingiu o seu pico. As recentes notícias sobre os Golden Visa e RNH vão desacelerar o mercado em todos os segmentos. Com efeito, muitos reformados estrangeiros compraram casa a preços acessíveis na península de Setúbal ou a norte de Lisboa e a reação às primeiras notícias de taxa mínima de 7500 euros (que parece não se concretizar) foi muita discussão em fóruns de franceses emigrados nas redes sociais e a cancelamento imediato de negócios já fechados. A perspetiva de que durante esta legislatura venham a ser englobados nas taxas progressivas que durante esta legislatura venham a ser englobados nas taxas progressivas registado pelos investidores. Vejo apenas uma exceção do segmento em que a procura não está satisfeita e que é o de casas a preços acessíveis para a classe média, mas o valor médio de venda de terrenos para construção está já tão inflacionado que o potencial de mais valias é limitado.

2. A reabilitação urbana tem um nicho potencial que é o da recuperação de imóveis para habitação cujo estado de conservação, atestado pelo município, seja de mau ou medíocre e de cuja intervenção resulte a melhoria da qualidade do imóvel em dois níveis. Neste tipo de reabilitação, para além da taxa reduzida de IVA, existe um estimulante incentivo fiscal consistente na tributação a 5%, tanto de mais valias na venda como de rendimentos prediais derivados do arrendamento.



**PAULO SILVA**  
Head of Country,  
Savills Portugal

1. O mercado imobiliário, como sabemos, é composto por vários segmentos: Escritórios, Hotelaria, Industrial e Logístico; Residencial e Retalho. A análise das perspetivas de valorização (rendas e preços de venda) do mercado imobiliário exige que se olhe para cada uma das suas componentes. Assim, a nossa expectativa é de aumento dos valores de comercialização nos segmentos de Escritórios, Hotelaria e Industrial e Logístico, com estabilização no mercado de habitação e hotelaria. Por sua vez, o Retalho deverá registar uma estabilização de preços nas zonas prime, com uma tendência crescente de redução à medida que nos afastamos das localizações mais prime dos principais centros urbanos para as periferias e/ou consideramos centros urbanos com menores indicadores populacionais (número e riqueza). As razões justificativas são simples de verificar: resultam do normal funcionamento dos mercados. O mercado de escritórios não terá uma oferta de novos edifícios de escritórios antes de 2022; e o mercado logístico encontra-se igualmente carecido de oferta de novos espaços, sendo que o tempo de "incubação" de um projeto é inferior ao dos escritórios, pelo que as correções se poderão fazer sentir entre 6 e 18 meses. A expectativa de evolução do Retalho encontra-se relacionada com questões que, contrariamente aos demais mercados, ultrapassam o mercado português: alteração dos hábitos de consumo que se traduzem no peso crescente do comércio feito pela internet. Quanto aos demais, Habitação e Hotelaria, procura e oferta prestam-se a atingir finalmente o equilíbrio, proporcionando o consequente equilíbrio, com tendência para uma quebra de preços se os níveis de oferta vierem a crescer ao ritmo verificado.

2. A exemplo do que se tem vindo a verificar nos últimos anos, a Reabilitação Urbana irá mostrar-se mais ativa no segmento residencial, como resposta à procura latente e como consequência da falta de adequação física dos edifícios "disponíveis" ao tipo de usos que mais lhe poderiam concorrer: escritórios e hotelaria. Provavelmente, iremos assistir a uma dinâmica, com forte tendência para crescer, na transferência de ativos destinada a outros fins que não o da simples venda de apartamentos como temos vindo a assistir até aqui, mas mais enquadrada nos chamados segmentos alternativos.



## ESPECIAL REABILITAÇÃO URBANA



**JOANA LIMA**  
Responsável pelo segmento de Reabilitação Urbana, Predibisa

1. Evolução tem sido a palavra que melhor define o setor imobiliário português nos últimos anos e a região do Porto não tem sido exceção, estando atualmente a atravessar um momento de transformação e consequente modernização. Por conseguinte, mantendo a tendência dos últimos anos, prevê-se um ano com uma dinâmica bastante positiva no mercado imobiliário do Porto, sendo expectável que o mesmo continue a valorizar-se. Os investidores nacionais deverão manter-se bastante ativos e Portugal prosseguirá como destino e aposta de elevados investimentos estrangeiros.

No que diz respeito à reabilitação urbana, este segmento na cidade do Porto tem-se desenvolvido de uma forma crescente, constante e sustentada. Apesar da inevitável subida dos preços, decorrente de uma procura progressiva, o investimento em reabilitação na região norte por parte de investidores portugueses e estrangeiros tem evoluído muito, o que está a trazer uma maior profissionalização ao setor e uma diversificação no tipo de oferta imobiliária. É também notório o reforço do investimento por parte de clientes internacionais que cada vez mais elegem o Porto para viver ou para repartir a sua residência com um potencial rendimento associado. No concerne a zonas, é o centro histórico que continua a ser o maior foco de atração em função da dimensão e qualidade do património arquitetónico. De relevar que o processo de recuperação só teve início há menos de dez anos, continuando esta zona prime da cidade a ser a que gera mais atratividade e a que tem ainda muito potencial para desenvolver, uma vez que ainda existem muitos edifícios por reabilitar e os valores, apesar de já terem subido, ainda justificam que se continue a investir.

2. Acreditamos que toda esta dinâmica que caracteriza o segmento da reabilitação urbana no Porto continuará com um forte incremento em 2020, em virtude de estarem em curso grandes projetos de players nacionais e internacionais, nas mais diversas áreas. Além dos tradicionais mercados residencial e hoteleiro, surgirão diversos projetos de escritórios, de residências para estudantes e para séniores e ainda projetos de lazer ligados à identidade do Porto e do vinho.



**ALFREDO VALENTE**  
Diretor-Geral, IAD Portugal

1. Tudo indica que o mercado continue a valorizar em 2020. A oferta continuará escassa para o interesse comprador, que permanece bastante ativo. Assim, não é de prever que o número de transações aumente mas estimamos que os preços possam continuar a subir. Os dados relativos ao licenciamento de construções novas são muito positivos, mas não será em 2020 que chegará ao mercado volume significativo de produto. Do lado da procura, aguardam-se decisões políticas que poderão impactar negativamente o mercado, designadamente com mexidas em dois regimes que muito tem contribuído para a dinâmica do mercado nos últimos anos. Falamos, claro está, da limitação das regiões alvo de investimento elegível para autorização de residência, ou Visto Gold, por um lado. Por outro, a tributação dos rendimentos dos beneficiários do Estatuto de Residente não Habitual. São medidas que poderão resultar em alterações significativas do lado da procura.

2. O ano de 2019 conheceu algumas alterações legislativas que muito possivelmente terão impacto nos projetos de reabilitação urbana em 2020. Por um lado, a limitação por parte das maiores autarquias do país do licenciamento de novas unidades de alojamento local, aquele que tinha vindo a ser o grande motor da reabilitação urbana dos centros de Lisboa e Porto. Por outro lado, o fim do regime excepcional da reabilitação urbana e a maior exigência relativamente aos projetos poderão vir a transformar a oferta. Cremos, assim, que o ano de 2020 trará uma mudança no paradigma da reabilitação nas zonas mais saturadas, com o surgimento de oferta diferenciada (frações e tipologias maiores, mais oferta para serviços) e diversificação regional do investimento em reabilitação, com aposta em cidades de menor dimensão mas com potencial de rentabilidade.



**MIGUEL MARQUES**  
Advogado de Direito Imobiliário, RSN Advogados

1. A proposta de Orçamento de Estado apresenta uma série de medidas que poderão ter impacto no setor imobiliário. A instabilidade fiscal continua a ser o maior desincentivo para o investimento, em especial no sector imobiliário, sendo já este um cartão de visita de Portugal. E o Orçamento de Estado de 2020 veio acentuar os receios dos investidores. O agravamento do IMI em zonas de pressão urbanística, a introdução de um novo escalão de IMT, a alteração do regime de Vistos Gold, o aumento da tributação de não residentes habituais, o aumento da tributação do alojamento local, entre outras, são medidas que, além de perpetuar a afamada instabilidade fiscal, pesarão no processo de decisão do investidor. A análise do impacto fiscal de qualquer operação imobiliária é determinante para quem avalia o modelo de negócio que pretende implementar, e a sucessiva revisão do quadro fiscal traduz-se numa, por vezes violenta, subversão das expectativas adquiridas pelos investidores. Mais penalizado pelas medidas plasmadas neste orçamento, serão os operadores que têm os seus investimentos em curso. Toda esta conjuntura poderá acarretar algum resfriamento no investimento, essencialmente, de capital estrangeiro. Em contraponto a esta alternância fiscal, continuam a verificar uma tendência negativa das taxas de juros, forte e consequente tendência para a concessão de crédito habitacional e uma reduzida oferta imobiliária, fatores que contribuem de forma determinante para um recorrente aumento dos preços. Diga-se também que o investimento imobiliário deve ser olhado de forma séria por todos os agentes, por forma a combater as carências que este setor ainda não conseguiu ultrapassar. Carências que se não forem urgentemente reguladas, e se expostas a um quadro de crise financeira, poderão ter consequências dramáticas. A política fiscal e as medidas de incentivo ao mercado imobiliário criadas pelos órgãos reguladores, são neste momento essenciais para combater o desinvestimento que existe entre o poder de compra e a escalada de preços que a classe média tende a não conseguir acompanhar. Pese embora o quadro fiscal, o qual tende a direcionar-se no sentido que lhe é apontado pelas pressões imediatas com que Governo se depara, e ressalvados alguns sinais de alerta, vislumbra-se que, ponderadas todas as variáveis, o ano de 2020 apresente um trajeto de tímida

valorização. Esperemos o que ditará o contexto europeu nos anos posteriores.

2. As medidas de captação de capital estrangeiro adoptadas pelos pelo últimos três governos, permitiram que Portugal captasse cerca de 5.000M, investimento que contribuiu para a reabilitação urbana, quase que exclusivamente das zonas metropolitanas de Porto e Lisboa. Estas medidas tiveram naturalmente um impacto brutal na reabilitação urbana do segmento de habitação, mas não só. É esta verdadeira abertura ao mercado internacional veio, além de agitar o mercado imobiliário das zonas periféricas destas cidades, os seus efeitos tiveram repercussões em outras zonas do litoral português. Segundo dados do IHRJ, os últimos dois anos caracterizaram-se pela aprovação de 83 projetos de uso habitacional, sendo os restantes 107 destinados a atividades económicas e 10 a equipamentos de utilização coletiva na área social, denotando-se assim uma tendência dos últimos anos de crescimento do segmento imobiliário destinado a atividades económicas. Outros indicadores confirmam esta tendência. A proposta de Orçamento de Estado apresentada no passado 16 de Dezembro, no que ao setor imobiliário diz respeito, visou essencialmente regular o segmento habitacional, revelando medidas que à partida tenderão a dissuadir a classe média de recorrer à compra de habitações, surgindo assim o mercado de arrendamento como especial visado. O programa de rendas acessíveis, os benefícios fiscais para o arrendamento de longa duração, contraposto com o agravamento fiscal do alojamento local, a dotação de maiores verbas para o IHRU, são a indicadores bastante expressivos da política habitacional seguida para o ano de 2020. O que também explicará o porquê do englobamento obrigatório dos rendimentos prediais ficar em gaveta no ano de 2020. Uma palavra ainda para as alterações ao programa de atribuição de Vistos Gold, a qual suspende a atribuição de vistos através do investimento nas zonas de Lisboa e Porto e reentra a sua atribuição em zonas de baixa densidade. Parece mirabolante pensar que existe um parque imobiliário nestas zonas do país, de valor superior a 500.000,00, capaz de despertar o interesse de capital estrangeiro, pelo que esta medida poderá até ter algum impacto (residual acreditado) nos preços, mas a verdade é que não se afigura que tenha impacto segmento de arrendamento. Pese embora o anúncio da aplicação desta medidas para o ano de 2020, estou em crer que o seu efeito não será sentido na sua plenitude neste ano civil. Além do mais, teremos de ver qual a adesão dos proprietários às propostas agora apresentadas. Pelo que me parece que o ano de 2020 deverá manter a tendência de investimento apresentada no ano anterior, mantendo o segmento de atividades económicas, e em especial escritórios e retail, uma maior relevância.



**MANUEL ALVAREZ**  
Presidente, RE/MAX Portugal

1. O mercado imobiliário em Portugal tem atravessado, nos últimos anos, uma fase bastante positiva, tendo-se registado bons crescimentos, quer ao nível do número de imóveis transacionados, como ao nível dos valores praticados ou do próprio número de intervenientes. Os ajustamentos entre a oferta e a procura (que acabam por se refletir nos preços) são perfeitamente naturais e até recomendáveis. Quanto mais saudável for a economia num mercado livre, mais naturais são os ajustamentos e menos urgentes são as intervenções estatais, levando a que a médio prazo haja uma estabilização dos preços. Ora é neste processo que os analistas prevêm nos encontrarmos em 2020, numa certa estabilização. Pelo facto da realidade nacional não ser homogênea, não será estranho se em algumas zonas assistirmos a alguns decréscimos, enquanto noutras em que o ajustamento é mais lento ou começou mais tarde, se observem ainda alguns acréscimos. Certo é que, na generalidade, está prevista ainda uma leve valorização do mercado em 2020.

2. O segmento da Reabilitação Urbana tem revelado bons índices de crescimento nos últimos anos e 2020 não será diferente - existe um enorme potencial de desenvolvimento, por via de um relativo atraso acumulado ao longo de décadas e décadas. Nesta Reabilitação, o Estado e as autarquias possuem um papel de extrema importância, provavelmente até o de maior relevo, por serem atores principais na implementação de incentivos, na criação das regras e medidas. São muitos os municípios que devem assumir que algumas das suas áreas carecem de uma intervenção mais profunda, de uma forma integrada e articulada, com o objetivo não apenas de reabilitar edifícios, mas também o de revitalizar e requalificar todo o seu tecido urbano. O segmento habitacional, logicamente, será sempre o de maior interesse para as várias entidades públicas e privadas, pelo facto de ser o mais urgente para a retenção das populações e por ser o que apresenta um retorno mais rápido do investimento.