



Perspectives on real estate investment in portugal in 2015

Portugal has gradually restored the confidence of foreign and national investors, after the exit of Troika from Portugal in 2014.

Perspectivas de investimento imobiliário em portugal para 2015

Portugal tem vindo a recuperar a confiança dos investidores nacionais e estrangeiros, na sequência da saída da Troika de Portugal em 2014.

Tem-se verificado a melhoria dos indicadores económicos, e o aumento do volume de investimentos no setor imobiliário, realizados sobretudo por investidores estrangeiros, incluindo Fundos e outros investidores institucionais, que, depois de Espanha, voltaram a eleger Portugal como "mercado alvo".

É exetável que em 2015 o volume de negócios no setor imobiliário ultrapasse os 1.000 milhões de euros, número impensável há dois anos atrás.

Destacamos os seguintes movimentos no mercado imobiliário português para este ano:

Reabilitação Urbana - Este setor tem registado forte crescimento, em substituição parcial da tradicional "construção nova", observando-se maior atividade das empresas dedicadas ao setor bem como um aumento do número de imóveis adquiridos e intervencionados para reconversão e revenda.

As zonas históricas das principais cidades do país, com destaque para Lisboa e Porto, têm sido fortemente intervencionadas. Estes investimentos têm contribuído para a regeneração das cidades, imprimindo uma nova dinâmica urbanística ao excepcional parque de imóveis, degradados ou abandonados, alguns deles em zonas prime de Lisboa e Porto.

Acreditamos que o novo ciclo de apoio comunitário na área de reabilitação e da eficiência energética, no âmbito do "Portugal 2020" poderá alavancar algum investimento neste setor.

Aumento do investimento imobiliário estrangeiro - Os fundos tradicionais efetuaram no último ano transações muito relevantes, com investimentos de centenas de milhões de euros nalguns ativos imobiliários. Destacam-se ainda, os investimentos oriundos de França e da China, no âmbito dos programas de Residentes Não Habituais "RNH" e "Golden Visa", não só para fins habitacionais mas também no segmento de edifícios de escritórios, nalguns casos para a execução de obras de reabilitação desses imóveis para futura revenda. Existe alguma expetativa de que Portugal continue a afirmar-se como um destino atrativo para os pensionistas e reformados europeus, atraídos pelo valor competitivo dos imóveis e regime aplicável aos RNH.

Descida dos spreads bancários - Os spreads, que atingiram valores incomportáveis nos últimos anos, terão tendência a baixar ao longo de 2015, acompanhando o aumento de liquidez que se vai registando, o que assume a maior relevância para alguns negócios imobiliários e financiamento de novos projetos.

There has been an improvement in economic indicators, and the increase of investment level in the real estate sector, carried out especially by foreign investors, including Funds and other institutional investors that, after Spain, re-elected Portugal as a "target market".

It is expected that, in 2015, the sales turnover in real estate rises above 1,000 million euros, an unimaginable figure two years ago.

We highlight the following movements in the Portuguese real estate market for this year:

Urban Regeneration - This sector has registered a huge growth, replacing in part the traditional "new buildings", as detected by the higher activity of companies of the sector as well as the increase in the number of properties acquired and renewed for reconversion and resale.

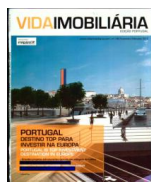
The historical areas of the main cities, especially Lisbon and Porto, have been strongly renewed. These investments have contributed to the regeneration of the cities, giving a new impetus to exceptional buildings, that were decayed or abandoned, some of them in prime areas of Lisbon and Porto.

We believe that the new cycle of EU Funds to regeneration and energy efficiency areas, under "Portugal 2020" program, may leverage some investment in this sector.

Increase of the foreign Real Estate Investment - Traditional Funds carried out relevant transactions last year, with investments of hundreds of millions of euros in some property assets. It is worth noting the investments arising from France and China, within the Non-Residents programs and "Golden Visa", not only for housing purposes but also in the office buildings segment, in some cases to perform rehabilitation works for future resale. There are some expectations that Portugal continues to act as an attractive destination for European retirees and pensioners, captivated by the competitive value of real estate and applicable regime to Non-Residents.

Decrease of Banking Spreads - Having reached unaffordable values last years, Spreads will tend to lower during 2015, alongside with the increase of cash flow registered, ensuring more relevance for some real estate business deals and financing of new projects.

Tiago Mendonça de Castro,
Partner and Head of Real Estate Practice *PLMJ - Sociedade de Advogados, RL*



• Onde investir no imobiliário português?
• Where to invest in the Portuguese real estate?