



## OUTLOOK 2016



# PRINCIPAIS TENDÊNCIAS PREVISTAS NO SETOR IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO

*O ano transato assumiu contornos históricos para o setor imobiliário em Portugal, tal como comprovam os resultados sem precedentes nos anos recentes: cerca de 2 mil milhões de investimento no setor imobiliário, na generalidade aportado por investidores internacionais.*

O ano transato assumiu contornos históricos para o setor imobiliário em Portugal, tal como comprovam os resultados sem precedentes nos anos recentes: cerca de 2 mil milhões de investimento no setor imobiliário, na generalidade aportado por investidores internacionais. O ano de 2016 não deverá ser diferente, estimando-se que quase metade deste valor venha a ser investido no mercado nacional até ao final do 1º semestre.

Foi, cremos, reconquistada a confiança dos investidores nacionais e estrangeiros no mercado Português, sendo manifesto o interesse demonstrado pelo mercado nacional nas principais feiras de imobiliário e turismo internacionais. Importará destacar os avultados investimentos realizados por fundos e por outros investidores institucionais, em particular, oriundos dos Estados Unidos, Espanha, Alemanha e Brasil.

No pólo oposto, foi um ano negativo para o setor das obras públicas, tendo-se acentuado (ainda mais) a retração que se vive no setor. O setor tem vivido sobretudo das obras privadas e investimentos realizados por investidores particulares, em particular no segmento da reabilitação urbana, que tem registado um fortíssimo crescimento no ordem dos 20% ao ano, embora ainda sem registar grande volume global.

Crê-se, em todo o caso, que em 2016 esta tendência e foco na reabilitação urbana continuará a sentir-se e que os volumes de investimento e de intervenções focadas na reabilitação urbana de edifícios continue a crescer a dois dígitos.

Em virtude do otimismo que marcou o ano passado, o presente ano é encarado com tendencial entusiasmo, não se ignorando porém alguma apreensão em virtude da incerteza da evolução da atual situação económica, em particular, da eventual necessidade de medidas extraordinárias para equilíbrio das finanças públicas, as quais têm a potencialidade de produzir efeitos nefastos na confiança dos investidores.

Neste contexto, observamos as seguintes tendências no mercado imobiliário Português para 2016:

### 1. REABILITAÇÃO URBANA

Deverá manter-se a tendência de recuperação dos centros históricos, tal como se tem verificado nos anos mais recentes, procurando-se a regeneração e revitalização das cidades. A título exemplificativo, considere-se a redinamização que se tem verificado nas zonas da Baixa / Chiado, bem como na zona ribeirinha de Lisboa, que têm no *pipeline* inúmeras transações por executar ou intervenções a realizar.

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

FEVEREIRO 2016

A expectativa é que a intervenção venha a ser progressivamente mais transversal, não se restringindo às intervenções destinadas ao segmento de luxo (i.e. hotéis de charme e habitação), estendendo-se igualmente a outros segmentos, tais como, por exemplo, o incremento na oferta de hotéis e escritórios no centro de Lisboa e Porto, mediante a conclusão de diversos projetos de reabilitação / construção de edifícios de escritórios.

A posição assumida pelo atual executivo parece apontar neste sentido, o qual assumiu a reabilitação como uma prioridade, tendo inclusivamente anunciado a intenção de criar um Fundo Nacional de Reabilitação Urbana ("FNRU"), o qual utilizará verbas dos programas operacionais do Portugal 2020. O propósito último do FNRU consistirá em procurar melhorar a oferta de imóveis para habitação nos centros das cidades, e, assim, dinamizar o mercado de arrendamento, com particular enfoque na criação de soluções de segmento médio.

## 2. TURISMO E ALOJAMENTO LOCAL

Por forma a dar resposta à crescente procura de Portugal como destino turístico, tem-se observado o aumento da oferta de empreendimentos turísticos e de alojamentos locais, com dezenas de novos hotéis em fase de aquisição, licenciamento ou construção, com várias cadeias internacionais de hotelaria a procurar ativamente instalarem as suas unidades em Portugal, sobretudo em Lisboa.

A este propósito destacamos a tendência de crescimento da oferta de alojamentos locais, em particular, a manutenção do recente fenómeno de aquisição de imóveis nas zonas históricas das principais cidades do país por investidores portugueses, os quais reabilitam os imóveis e posteriormente disponibilizam os mesmos a turistas.

## 3. RESIDENTES NÃO HABITUAIS E AUTORIZAÇÕES DE RESIDÊNCIA PARA INVESTIMENTO ("GOLDEN VISA")

É expectável que se mantenha o interesse no regime fiscal aplicável a Residentes Não habituais, em particular pelos cidadãos comunitários que procuram um tratamento fiscal mais favorável e que pretendem usufruir da sua reforma num país com um custo de vida menor ao do seu país de origem. Continuará assim a registar-se uma forte apetência por Portugal, particularmente por parte de investidores oriundos de França e Bélgica.

Uma nota para os *Golden Visa*, que pese embora tenham perdido o fulgor de 2014, melhoram em 2015 os números de 2013, sendo expectável que em virtude das mais recentes alterações legislativas, e uma vez estabilizado o processo de apreciação de processos pelo Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, se venha a consolidar a recuperação do interesse por parte dos investidores ao longo do presente ano, sobretudo investidores Brasileiros que têm reforçado e continuarão a reforçar os seus volumes de investimento no mercado imobiliário nacional.

O ano de 2016 tem assim todas as condições para registar volumes de transações tão bons ou melhores que 2015.

*É expectável que se mantenha o interesse no regime fiscal aplicável a Residentes Não habituais, em particular pelos cidadãos comunitários que procuram um tratamento fiscal mais favorável e que pretendem usufruir da sua reforma num país com um custo de vida menor ao do seu país de origem.*



JOÃO PAULO FELICIANO

Detalhe

Kleidoscopic Blues Machine 2006, 2007  
Tripe de madeira, monitor de vídeo acrílico, aço  
e cabo de aço, vídeo, p/b, s/ som, 8'07"  
160 x 60 x 180

Obra da Coleção CPLP da Fundação PLMJ

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Tiago Mendonça de Castro** ([tiago.mendoncadecastro@plmj.pt](mailto:tiago.mendoncadecastro@plmj.pt)).

Sociedade de Advogados Ibérica do Ano  
*The Lawyer European Awards, 2015-2012*

Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano  
*Who's Who Legal, 2015, 2011-2006*  
*Chambers European Excellence Awards, 2014, 2012, 2009*

Top 5 - Game Changers dos últimos 10 anos  
Top 50 - Sociedades de Advogados mais Inovadoras da Europa  
*Financial Times - Innovative Lawyers Awards, 2015 - 2011*