



DIREITO EM PERSPECTIVA

“Vive la France” - investimento imobiliário francês em Portugal

O investimento imobiliário francês em Portugal, numa primeira fase, muito localizado no Algarve e tendo por objecto o mercado residencial



Pedro Guerreiro

A retoma do mercado imobiliário português iniciada no 2.º semestre de 2013 e consolidada no decurso do ano de 2014, foi alicerçada, entre outros, no forte investimento estrangeiro. De acordo com os dados da APEMIP (associação que agrega as empresas e mediadores imobiliários), os investidores estrangeiros foram responsáveis pela aquisição de 22% dos imóveis transaccionados em 2014.

De realçar que, para além do tradicional investimento inglês no imobiliário nacional, o investimento chinês (à boleia do programa dos vistos gold) e, em particular, o investimento francês, têm vindo a ganhar uma posição de destaque no investimento estrangeiro em Portugal. No que ao investimento francês diz respeito, este representou, no ano de 2014, 16% da totalidade do investimento estrangeiro no imobiliário português, num universo de aproximadamente 23 mil imóveis transaccionados.

A captação de investimento francês para o imobiliário nacional, caracterizado em larga medida por investidores seniores (acima dos 50 anos), em idade de reforma ou pré-reforma, e com elevado poder de compra, deve-se a vários factores, entre eles a proximidade entre Portugal e França e a facilidade de deslocação entre os dois países, o clima, qualidade e custo de vida, oferta cultural e turística diversificada a que acresce a estabilidade política e social portuguesa em contraposição com a instabilidade política e social verificada nos países do Magrebe, destino tradicional do investimento imobiliário francês.

Em complemento aos diversos factores acima descritos, e da maior relevância, a política fiscal agressiva recentemente adoptada pelo governo francês aliada aos benefícios fiscais atribuídos em Portugal aos residentes fiscais não

habituais, foram um claro catalisador do aumento exponencial do investimento francês verificado no mercado imobiliário português, o qual, de acordo com os indicadores disponíveis, continua na rota do crescimento. O investidor francês, designadamente o investidor sénior, tem sido atraído pelo regime fiscal mais favorável existente em Portugal que permite, por um lado, evitar suportar a elevada carga fiscal aplicada em França às pensões de reforma e, por outro, isentar tais rendimentos de taxaço em Portugal, uma vez reconhecido o estatuto de residente fiscal não habitual por parte das autoridades fiscais portuguesas.

O investimento imobiliário francês em Portugal, numa primeira fase, muito localizado no Algarve e tendo por objecto o mercado residencial, tem-se vindo a disseminar um pouco por todo o país, com particular incidência na zona da Grande Lisboa, Alentejo e zona vinícola do Douro. Esta mudança de direcção do investimento francês

em Portugal foi igualmente acompanhada por uma alteração do objecto do investimento tradicionalmente focado no mercado residencial mas que, nos últimos meses, se tem vindo a redireccionar para imóveis destinados à concretização de projectos ligados ao turismo, designadamente hostels.

Este fluxo de investimento estrangeiro no mercado imobiliário português permite-nos manter o optimismo face ao crescimento sustentado do mercado o qual, por seu turno, se reflectirá numa aposta efectiva na reabilitação urbana das cidades, designadamente conferindo vida e modernização aos centros históricos das cidades portuguesas tradicionalmente degradados.

Associado Sénior da Área de Prática de Direito Imobiliário e Construção

PLMJ 
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL



Investimento estrangeiro permite-nos manter o optimismo