

# Há “ouro” em Lisboa



Por Fernando Costal Carinhas\*

**É** bem notória a “corrida ao ouro” Lisboaeta e tal facto não está a passar ao lado dos mais avisados. Não se descobriram filões de ouro no subsolo da capital Portuguesa, mas a efervescente procura das melhores oportunidades de investimento que Lisboa (ainda) oferece assemelha-se aos fenómenos de procura do ouro, como aquele que aconteceu na Califórnia no séc. XIX.

A verdade é que o “ouro”, em Lisboa, está acima do solo. O ouro, em Lisboa, é na verdade o património imobiliário que, tendo estado votado à letargia durante os anos de estagnação e congelamento de rendas e de míngua económica, foi reanimado por uma conjuntura (política, económica e legislativa) favorável, estando a viver, desde o início de 2014, uma época dourada.

Se, durante alguns anos, nos habituámos a ver as cidades (em especial as principais cidades do país) decoradas com cartazes pendurados em varandas ou vedações, onde se lia “Vende-se” ou “Arrenda-se”, até que o passar do tempo ou uma intempérie se encarregassem de os fazer desaparecer, verificamos hoje uma total inversão do paradigma. De facto, os mesmos cartazes são hoje em dia elementos fugazes da decoração urbana e o “Vende-se” e/ou “Arrenda-se” rapidamente são substituídos ou sobrepostos com a conjugação desses mesmos verbos no pretérito perfeito: “Vendido”, “Arrendado”.

O melhor exemplo da inversão do paradigma no setor imobiliário

será mesmo a capital do País. De facto, em pouco tempo, Lisboa está a ficar de cara lavada.

A cidade onde muitos prédios jaziam, votados ao abandono; onde outros ostentavam os andaimes de um passado melhor, mas que não eram há muito utilizados, e outros ainda, que não tendo passado das sapatas, aguardavam por quem os viesse terminar; transformou-se, rapidamente numa cidade onde o horizonte é pontilhado pelos perfis de guias em toda

**“Tanto o arrendamento de escritórios, como de espaços de retalho, têm mantido um ritmo positivo de transações”**

a sua extensão, onde os estaleiros voltaram a ter atividade, e os andaimes voltaram a estar povoados de trabalhadores atarefados.

Gradualmente, Lisboa ostenta as suas cores claras “pintadas de fresco”, as cantarias alinhadas e de branco reluzente. E porque estes fenómenos são agregadores, juntamente com a renovação e requalificação do património edificado, a aposta tem sido também significativa na requalificação do espaço urbano envolvente. A cidade, que já esteve de costas voltadas para o rio, abre agora salas de visita que têm o Tejo como painel de fundo e os vãos, as janelas e sa-

casas do edificado ribeirinho são acerrimamente disputados.

Lisboa está, assim, a tornar-se uma “sala de visitas” da Europa, juntando aos excelentes clima e condições geográficas uma envolvente urbana agradável, uma ótima oferta de retalho, unidades hoteleiras em linha com as melhores práticas europeias e com qualidade e custo de vida que são, indubitavelmente, competitivos no contexto europeu.

E a comprovar que o que se tem dito sobre a época dourada do setor imobiliário em Portugal não é uma mera químera estão os números recentes relativos aos volumes e transações neste setor económico.

Com efeito, no que ao arrendamento comercial diz respeito, passou-se da quase absoluta estagnação e de um cenário de excedente para uma situação de escassez de espaço relativamente à procura. Tanto o arrendamento de escritórios, como de espaços de retalho têm mantido um ritmo positivo de transações.

No que toca ao retalho a procura de espaços localizados em zonas prime das grandes cidades mantém a liderança. Em Lisboa marcas como a Versace, a Bulgari, a Pinko ou a COS anunciaram abertura ou abriram novos espaços em Lisboa, continuando o eixo Avenida da Liberdade - Chiado a captar as principais atenções destes retalhistas para instalarem as suas *flagship stores* na capital. Não obstante, todas as subcategorias deste setor apresentam um crescimento constante gerando a necessidade de mais

oferta de espaços.

Com efeito, tem-se assistido a um investimento sustentado na criação de novos espaços de retalho, seja de espaços *stand alone*, integrados em edifícios requalificados, em especial no centro das cidades, seja de *shopping centres*.

É ainda de salientar que até mesmo o setor de *retail parks*, porventura aquele que mais sofreu com a crise do imobiliário, está lentamente a recuperar estando já prevista a abertura de novos espaços com um incremento significativo da área disponível neste subsector.

No que toca ao arrendamento de escritórios a procura mantém igualmente um crescimento constante, verificando-se já uma escassez de espaços de qualidade nas zonas preferenciais. A criação de novos espaços, que correspondam às exigências dos consumidores é já uma realidade, a qual tem sido sustentada por pré-arrendamentos destes futuros novos espaços, o que bem demonstra a vivacidade deste setor.

A fechar esta breve referência ao setor comercial não podia deixar de referir aquele que tem sido um grande motor da requalificação urbana e um grande foco de investimento privado e institucional, em especial no centro histórico da cidade: a instalação de novas unidades hoteleiras, as quais, não só têm contribuído para a requalificação do edificado, como também representam um elemento essencial na revitalização dos centros urbanos.

Mas o que parece ser o filão mais fiável do ouro Lisboa é mesmo o mercado habitacional. Sustentado por programas político-legislativos como os *Golden Visa*, o Regime dos Residentes não Habituais, a legislação relativa à reabilitação urbana e a legislação relativa ao alojamento local, o crescimento neste setor da atividade imobiliária

é evidente e merece destaque.

Somando a todas as referidas medidas legislativas o facto de Portugal oferecer sol, mar, paisagem natural, gastronomia e bom acolhimento, tem feito com que o nosso país se torne um porto seguro de investimento, e em muitos casos de residência, para muitos estrangeiros, o que, sem dúvida, tem favorecido o sucesso desta área do investimento imobiliário. Acresce ainda aos referidos factos um outro, bastante relevante: é que, não obstante nos últimos três anos se ter verificado um crescimento dos preços no mercado habitacional, que em Lisboa foi de cerca de 22% e a nível nacional de cerca de 5,3%, Portugal continua a ter preços de imobiliário muito competitivos com os demais países da Europa sendo o custo de vida bastante inferior à maioria deles. Estão assim reunidas as condições para que investidores privados ou institucionais olhem para o nosso País como um foco de investimento neste setor, ainda mais quando as previsões apontam para uma aceleração, ainda que ligeira, no crescimento dos preços habitacionais.

Isto dito, é importante referir que, ao contrário do que sucedia há um ano e meio, o investimento de estrangeiros em imobiliário não se deve, em primeira linha, ao programa dos *Golden Visa*. Ainda que a excelência do programa de *Golden Visa* português tenha obtido reconhecimento internacional pela "Global Residence and Citizenship Programs", ficando à frente dos homólogos austríacos e belgas, e tenha, de facto, representado uma importante fonte de investimento em imobiliário, a chegada de investidores estrangeiros é presentemente fomentada pela globalidade dos atrativos oferecidos por Portugal, sendo evidência disso mesmo o facto

de o número dos tradicionais investidores trazidos pelos *Golden Visa* ter sido ultrapassado por investidores de origem francesa e brasileira.

Finalmente, não poderia deixar de referir, um pouco mais aturadamente aquele que, sendo um setor de atividade autónomo do setor imobiliário, tem assumido uma relevância fulcral no desenvolvimento da economia portuguesa e, de forma muito evidente, do mercado imobiliário – o turismo. E não é só pela disseminação de unidades hoteleiras e a renovação de ativos imobiliários afetos a esse fim, como atrás já referido, mas também pela influência direta nas mudanças profundas que têm ocorrido no mercado imobiliário de rendimento tradicional. Fruto do fluxo de turistas e do novo enquadramento legislativo, muitos dos fogos que estavam afetos ao arrendamento tradicional, podem hoje ser explorados como unidades de alojamento local ou para arrendamento de curta duração a turistas o que tem permitido aos proprietários incrementar substancialmente o rendimento do seu património imobiliário e investir na sua renovação, o que, em Lisboa, tem assumido especial relevância na zona histórica da cidade.

Tendo em conta a evolução recente do mercado imobiliário e os indicadores deste setor, é possível antever uma continuação do crescimento sustentado do mesmo. Para que tal aconteça é imprescindível que haja uma manutenção da aposta em políticas que promovam a sustentabilidade do mercado imobiliário e que permitam que continue a ser um mercado atrativo e competitivo no panorama europeu. ■