



A RECUPERAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

The recovery of the real estate market

房地产市场的复苏

Todos os indicadores apontam para uma evolução positiva do mercado imobiliário em 2014, o que permite a PLMJ antever que se estão, de facto, a consolidar as condições para um crescimento sustentado e muito significativo do mercado imobiliário em Portugal.

All indicators point to positive development in the real estate market in 2014. For this reason, PLMJ expects to see a consolidation of the conditions for sustained and very significant growth in this market in Portugal.



TIAGO MENDONÇA DE CASTRO

Sócio, Coordenador da Área de Prática de Direito Imobiliário

Partner, Head of Real Estate Practice

tiago.mendoncacaastro@plmj.pt

O ano de 2013, particularmente o segundo semestre de 2013, marcou um novo ciclo no mercado imobiliário em Portugal, traduzido por evidentes sinais de recuperação e dinamismo.

De acordo com os dados apresentados por diferentes associações do sector, o ano de 2013 ficou indelevelmente marcado pelo aumento substancial do volume total de investimento imobiliário realizado no mercado português, o qual se saldou, no ano de 2013, num aumento do volume total do investimento de aproximadamente 20%, face aos dados disponíveis por referência aos anos anteriores. A causa para este aumento substancial do volume total do investimento imobiliário ficou a dever-se, em larga medida, às performances positivas dos indicadores com influência decisiva no mercado imobiliário verificadas, essencialmente, no segundo semestre de 2013.

Neste período, verificou-se: (i) um aumento substancial das vendas a retalho, alavancada pelo crescente sentimento de confiança dos retalhistas que originou a revisão das suas estratégias de cresci-

2013, and particularly the second half of the year, saw a new cycle in the real estate market in Portugal, with clear signs of recovery and dynamism.

According to the data presented by different associations in the sector, 2013 was indelibly marked by a substantial increase in the total volume of real estate investment in the Portuguese market. 2013 witnessed an increase of around 20% in the total volume of investment compared with the data available for previous years. The cause of this substantial increase in the total volume of real estate investment was, to a large extent, the positive performances of the indicators that have a decisive influence on the real estate market that were seen, essentially, in the second half of 2013.

In this period there was: (i) a substantial increase in the sales of retail property, leveraged by the growing confidence on the part of retailers that gave rise to a revision in their growth strategies, which had been stagnating since the beginning of the economic and financial crisis that

所有的指标都表明2014年房地产市场的正面发展。因此，PLMJ预见葡萄牙房地产市场的可持续重大发展的条件会进一步巩固。

O sucesso do programa dos “Golden Visa”, Portugal permitiu-se, em tempo de crise económica e financeira, dinamizar o mercado imobiliário prime que se encontrava estagnado, criando-se as condições que permitiram atrair investimento externo na compra activos imobiliários de elevado valor.

The success of the Golden Visa programme, in a time of economic and financial crisis, has enabled Portugal to bring dynamism to the prime real estate market which had been stagnant. It has created the conditions to allow external investment in purchasing high-value real estate assets.

mento, estagnadas desde o início da crise económica e financeira iniciada em 2009 e com especial incidência no período recessivo iniciado em 2011; (ii) o crescimento do PIB, alicerçado no aumento das exportações bem como no aumento da procura interna; (iii) a dinamização do turismo, designadamente através do posicionamento de cidades como Lisboa e Porto como destinos turísticos de eleição a nível internacional; (iv) o regresso ao mercado português, de forma activa, de diversos investidores e Fundos de Investimento, seduzidos pelo crescente clima de estabilidade e confiança transmitidos pelo sucesso das medidas implementadas em Portugal; e (v) uma retoma – ainda que algo ténue – do financiamento bancário a potenciais investidores, sobretudo em activos imobiliários prime.

Mais acresce que, durante este período, foram implementadas em Portugal diversas alterações legislativas, designadamente a revisão do Novo Regime do Arrendamento Urbano, a aprovação do Regime Excepcional de Reabilitação Urbana, o programa dos “Golden Visa” e o regime fiscal aplicável aos Residentes Não Habituais, que tiveram um impacto muito forte e directo na dinamização do mercado imobiliário Português.

Com as alterações aos regimes do arrendamento e da reabilitação urbana, surgiram novos espaços disponíveis para venda e/ou arrendamento em zonas prime, designadamente em Lisboa nas zonas classificadas da Avenida da Liberdade e Baixa-Chiado.

Por outro lado, com o sucesso do programa dos *Golden Visa*, Portugal permitiu-se, em tempo de crise económica e financeira, dinamizar o mercado imobiliário prime que se encontrava estagnado, criando-se as condições que permitiram

began in 2009 and, particularly, in the period of recession that began in 2011; (ii) the growth in GDP founded on an increase in exports as well as an increase in internal demand; (iii) the new dynamism in the tourism market which came about through the positioning of cities like Lisbon and Oporto as prime international destinations; (iv) the active return to the Portuguese market of investment funds attracted by the growing climate of stability and confidence generated by the success of the measures implemented in Portugal; and (v) a recovery - although somewhat weak - in bank financing for potential investors, above all in prime real estate assets.

In addition to this, during the same period a number of legislative changes were introduced in Portugal. These included the revision of the New Urban Letting Rules, the approval of the Exceptional Scheme for Urban Rehabilitation, the Golden Visa programme and the tax rules applicable to non-habitual residents. All these changes had a dramatic and direct impact, bringing dynamism to the Portuguese real estate market.

With the changes to the letting and urban rehabilitation rules, new spaces have become available for sale and/or let in prime areas, particularly in Lisbon in the conservation areas of Avenida da Liberdade and Baixa-Chiado.

Another important factor has been the success of the Golden Visa programme. In a time of economic and financial crisis, this has enabled Portugal to bring dynamism to the prime real estate market which had been stagnant. By creating the conditions to allow external investment in purchasing high-value, mostly residential, real estate assets, it has been possible to sell and, in some cases, sell out the real estate products available, above all, in the regions of Lisbon, Cascais and the Algarve.

As we mentioned briefly above, the revitalisation of cities in general and the new dynamic of the cities of Lisbon and Oporto as international tourist

atrair investimento externo na compra activos imobiliários de elevado valor, na sua maioria de natureza habitacional, permitindo escoar – e alguns casos até esgotar – produtos imobiliários disponíveis, sobretudo, nas regiões de Lisboa, Cascais e Algarve.

Tal como já acima referido, ainda que de forma breve, a revitalização das cidades e o posicionamento e novas dinâmicas das cidades de Lisboa e Porto como destinos turísticos de eleição a nível internacional, têm atraído turistas oriundos de diversas geografias, não usuais em Portugal (Brasil, Rússia, China, Angola), circunstância esta que tem servido igualmente de alavanca para a dinamização do Comércio de Luxo – com reflexos directos no mercado imobiliário – designadamente nas zonas nobres das cidades de Lisboa e Porto, onde se tem verificado um acréscimo significativo de novos estabelecimentos de comércio para a venda a retalho de artigos de luxo ou prime, novas unidades hoteleiras de primeira linha e novos estabelecimentos de restauração e bebidas, dinamizando a promoção, reabilitação e venda ou arrendamento de múltiplos imóveis nestas localizações.

O forte interesse que se regista por parte de Retalhistas de Artigos de Luxo e Promotores Imobiliários que pretendem desenvolver os seus Projectos de investimento em imóveis no eixo Avenida da Liberdade/ Baixa/ Chiado, esteve na base da criação por PLMJ de um serviço tailored para operadores de *Luxury Retail* e Investidores que necessitem de aconselhamento jurídico especializado na instalação dos seus negócios ou desenvolvimento dos seus Projectos de investimento nesta zona *prime* da cidade de Lisboa, o “Lisbon Investments & Avenida Luxury Retail Projects”.

Em suma, todos os indicadores apontam para uma evolução positiva do mercado imobiliário em 2014, o que permite a PLMJ antever que se estão, de facto, a consolidar as condições para um crescimento sustentado e muito significativo do mercado imobiliário em Portugal.

destinations has brought visitors from countries such as Brazil, Russia, China and Angola, which was not usual in the past. This situation has also led to a boost in the area of luxury shopping and this has had a direct effect on the real estate market, particularly in the upscale areas of Lisbon and Oporto. In these areas we have seen a significant increase in the number of new commercial establishments for the retail sale of luxury or prime items, as well as new high-and hotels and restaurants and bars. All this has led to the rehabilitation and sale or letting of a large number of properties in these locations.

The high level of interest on the part of luxury retailers and real estate promoters who want to develop investment projects in properties in Avenida da Liberdade and Baixa/Chiado was the reason why PLMJ created a tailor-made service for luxury retail operators and investors. This enables PLMJ to provide them with specialist legal advice in setting up their businesses or carrying out their investment projects in this prime area of Lisbon. The new service is called “Lisbon Investments & Avenida Luxury Retail Projects”.

In summary, all the indicators point to positive development in the real estate market in 2014. For this reason, PLMJ expects to see a consolidation of the conditions for sustained and very significant growth in this market in Portugal.

在经济金融危机期间成功实施的“黄金签证”项目，已使得葡萄牙一度停滞的主要房地产市场带来活力。这也为允许外部资本购买高价值房地产创造了条件。

Com as alterações aos regimes do arrendamento e da reabilitação urbana, surgiram novos espaços disponíveis para venda e/ou arrendamento em zonas *prime*.

With the changes to the letting and urban rehabilitation rules, new spaces have become available for sale and/or let in prime areas.