



## OUTLOOK 2017



FUNDACÃO  
PLMJ  
JOÃO PAULO FELICIANO  
(detalhe)  
Kleidoscopio Blues Machine  
Obra da Coleção da  
Fundação PLMJ

# PRINCIPAIS TENDÊNCIAS PREVISTAS NO SETOR IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO

*O volume de transações imobiliárias registadas durante o mês de Janeiro de 2017 foi anormalmente elevado, havendo o registo claro de que existe hoje no mercado português uma maior procura do que de oferta de produtos imobiliários, que é sinal que o mercado tem ainda uma grande margem para crescer e que o volume de transações continuará elevado.*

Na sequência do histórico ano de 2015, no qual foram batidos recordes de investimento no sector imobiliário em Portugal, o ano de 2016, ainda que tenha registado um montante global de investimento ligeiramente inferior ao ano precedente, figura, ainda assim, como um dos melhores anos de investimento imobiliário em Portugal da última década.

O mercado imobiliário português tem permanecido extremamente ativo, tendência esta que se deverá manter no decorrer deste ano. O volume de transações imobiliárias registadas durante o mês de Janeiro de 2017 foi anormalmente elevado, havendo o registo claro de que existe hoje no mercado português uma maior procura do que de oferta de produtos imobiliários, que é sinal que o mercado tem ainda uma grande margem para crescer e que o volume de transações continuará elevado.

Os principais dinamizadores do mercado imobiliário sofreram algumas alterações face ao que se observou nos anos recentes. O mercado está agora mais maduro, verificando-se com maior frequência o recurso a estruturas de investimento mais complexas e estruturadas, por oposição aos investimentos que se realizaram para atender à procura que se registou no âmbito dos programas Golden Visa e de RNH - residentes não habituais, tendencialmente mais impulsivo, que dominou o mercado em 2015 e 2016.

Embora ainda se mantenham, este segmento de investidores perdeu parte do seu fulgor, estando os investidores e promotores mais focados no crescimento da procura turística que tem potenciado o investimento em unidades hoteleiras, reabilitação de imóveis para alojamento local e *serviced apartments*.

Mais ainda, as tensões que se sentem, de tempos em tempos, no sector bancário e financeiro dos últimos anos, têm levado os investidores a procurar outras soluções de investimento para além dos tradicionais depósitos bancários, que têm vindo a ser preteridos por investimentos no imobiliário Português que apresenta, de ano para ano, rentabilidades e perspectivas de valorização muito interessantes.

Na sequência da realização de várias transações extremamente rentáveis em 2015 e 2016, no que foi a retoma do mercado, poderia entender-se que as oportunidades estão esgotadas. Não cremos que assim seja – pois as oportunidades de negócio são ainda variadas, sendo expectável que o mercado continue bastante ativo no decorrer do presente ano e focado noutras zonas não tradicionais ou que, pelo menos, não foram consideradas prioritárias mas que agora, com a escassez de oferta, passaram a ser.

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

FEVEREIRO 2017

*Embora ainda se mantenham, este segmento de investidores perdeu parte do seu fulgor, estando os investidores e promotores mais focados no crescimento da procura turística que tem potenciado o investimento em unidades hoteleiras, reabilitação de imóveis para alojamento local e serviced apartments.*

Dito isto, há fluxo e um número muito considerável de investidores nacionais e estrangeiros com elevada liquidez que continuam muito ativos no mercado, pese embora o recurso a financiamento seja agora mais recorrente do que nos anos anteriores, em virtude de taxas de juro atrativas – tendência a qual se deverá manter no decorrer do presente ano.

Deverá manter-se o investimento em imóveis de maiores dimensões, os quais têm sido objeto de requalificação e reabilitação profundas, aqui se incluído os imóveis com usos turísticos, bem como imóveis do sector *premium* para fins residenciais e de comércio. Os preços do mercado imobiliário continuam em alta, sendo expectável que se mantenha a sua subida (ainda que ténue) no decorrer do presente ano.

Conforme referido, o sector do turismo continua em acentuado crescimento, ano após ano, verificando-se um crescimento exponencial do número de turistas que visitam o país. Este crescimento tem impactado a economia nacional de forma extremamente positiva, com inegáveis reflexos no sector imobiliário. Para este efeito, importará destacar a elevada cadência na abertura de novas unidades de alojamento turístico, sendo manifesto o crescente interesse manifestado por cadeias hoteleiras internacionais, as quais procuraram novas oportunidades de investimento no país, com especial destaque para Lisboa, Porto, Cascais, Comporta e Algarve.

A prestação de serviços acessórios ao sector turístico tem beneficiado em igual medida do aumento do número de turistas, em particular, o comércio e a restauração (com particular destaque para a alta gastronomia, objeto de inúmeras distinções e reconhecimento internacionais).

No que respeita ao Alojamento Local, destaca-se o investimento em apartamentos de pequenas dimensões nos bairros históricos centrais das principais cidades do país, que têm vindo a ser massivamente reabilitados para posterior rentabilização, essencialmente *online*, em diversas plataformas de *short rental*. A este propósito, são expectáveis alterações ao diploma do Alojamento Local no decorrer do presente ano, com impactos neste sector que ainda terão de ser oportunamente avaliados.

O (quase)inexistente investimento na construção e a abertura de novos centros comerciais, tem levado a que principal enfoque dos operadores de centros comerciais passe agora pela requalificação, expansão ou remodelação dos centros comerciais existentes, para os modernizar ou criar factores de diferenciação, seja nos seus *food courts*, seja nas suas zonas de estacionamento ou instalação de novas lojas âncora que os distingam da concorrência.

Haverá naturalmente algumas exceções neste segmento, tais como o que virá a ser a abertura do “Mar Shopping” no Algarve, promovido pela IKEA Centres, com abertura prevista em 2017 e que é, seguramente, desde a abertura do Dolce Vita Tejo, o maior projeto de investimento privado realizado nos últimos anos em Portugal.

Após um longo período em que se negligenciou a manutenção das infraestruturas e dos espaços públicos das cidades, tem-se observado a uma profunda transformação das duas principais cidades do país, Lisboa e Porto. Os municípios de ambas as cidades têm prosseguido uma política de avultados investimentos na reabilitação e reconfiguração das infraestruturas e espaços públicos de ambas as cidades.


Lisboa tem sido objeto de uma profunda revitalização. Importará destacar a intervenção na frente ribeirinha, a qual tem sido objeto de uma radical reformulação, a qual deverá ser concluída no decorrer do presente ano, aqui se incluindo a inauguração do novo terminal de cruzeiros. As principais artérias da cidade, bem como os seus principais largos e praças, têm igualmente sido objeto de intervenção.

Em acréscimo, foi anunciado pelo Governo a intenção de reformular a base aérea do Montijo, permitindo a sua utilização como segundo aeroporto de Lisboa, por forma a assim ser colmatada a (quase) incapacidade do aeroporto da Portela, o qual atingirá a sua capacidade máxima em breve.


Uma breve nota relativamente ao projeto REVIVE, uma iniciativa conjunta dos Ministérios da Economia, da Cultura e das Finanças, que abrirá o património imobiliário privativo do Estado ao investimento privado para desenvolvimento de projetos turísticos. Pretende-se garantir a preservação deste património, transformando-o num ativo económico do país. É expectável a intervenção do Turismo de Portugal, I.P. para este efeito, o qual deverá disponibilizar incentivos financeiros, por forma alavancar o investimento neste projeto. Numa fase inicial serão disponibilizados alguns imóveis emblemáticos, tais como o Convento de São Paulo, em Elvas, o mosteiro de Santa-Clara-a-Nova, em Coimbra e ainda o Paço Real de Caxias.

A conjugação de investimento público e privado acima referidos, criam um ambiente favorável ao crescimento sustentado do sector imobiliário no decorrer do presente ano. Assim, por estes motivos, a maioria dos *players* encara o presente ano com optimismo, sendo expectável que venha a ser igualado (ou mesmo superado) o volume de investimento verificado em 2016.

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 Portuguesa do Ano  
*Who's Who Legal 2016, 2015, 2011-2006*  
*Chambers European Excellence Awards 2014, 2012, 2009*

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

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