

OUTLET Expresso
MEDIA TYPE newspaper
FREQUENCY Weekly
COUNTRY Portugal
LANGUAGE Portuguese
IMPRESSIONS 24,289
SENTIMENT Neutral
TAGS PLMJ

PUBLICATION DATE Sat, 28 Mar 2020
CIRCULATION 85,000 Weekly
PAGES 1, 18, 19
SIZE 750 cc
AVE \$43,723
DISTRIBUTION Portugal



Autorizada pela VISAPRESS para a reprodução, distribuição e/ou armazenamento de conteúdos de imprensa, das publicações por esta representada, sendo interdita qualquer reprodução, mesmo que parcial.

RENDAS DA HABITAÇÃO VÃO CAIR E AJUSTAR-SE AO PODER DE COMPRA

RENDAS DA
HABITAÇÃO
VÃO CAIR
E AJUSTAR-SE
AO PODER
DE COMPRA ^{ES}



Autorizada pela VISAPRESS para a reprodução, distribuição e/ou armazenamento de conteúdos de imprensa, das publicações por esta representada, sendo interdita qualquer reprodução, mesmo que parcial.

RENDAS DA HABITAÇÃO VÃO CAIR E AJUSTAR-SE AO PODER DE COMPRA

Pandemia Entre muita incerteza há negócios suspensos, contratos adiados e unidades de alojamento local a voltar ao arrendamento de longa duração

“Rendas vão cair e ajustar-se ao bolso dos portugueses”

Texto de ANDRÉ RITO

Comecemos pelo contexto: em 2019, os preços das casas aumentaram em média 9,6%. Resultado da explosão do turismo, o setor registou transações acima dos €25 mil milhões, tendo duplicado, nos últimos cinco anos, tanto nos valores envolvidos como no número de vendas, segundo dados do INE. Com 49 mil casas vendidas no último trimestre — um valor recorde —, a expectativa de um 2020 fulgurante estava no horizonte dos vários operadores, que em poucos dias viram as suas projeções radicalmente alteradas. O setor está parado pela pandemia e as rendas deverão cair. Resta saber para que nível.

“Os proprietários vão ter de se ajustar à procura, porque quem arrenda casa é quem não tem capital, e os senhorios terão de se adaptar a esta nova realidade”, diz ao Expresso Ricardo Sousa, CEO da Century21 Iberica. Tendo começado o ano com “alguma cautela”, fevereiro foi “o melhor mês de sempre” desta rede imobiliária, e março não refletia ainda o abrandamento provocado pela covid-19. Mas prevê-se que os efeitos do vírus comecem a sentir-se no negócio, sobretudo nas empresas familiares de Alojamento Local (AL).

“No último trimestre começou a ser visível a migração de algumas unidades para o arrendamento de longa duração. Casos de pessoas que criaram

O PROBLEMA DO ARRENDAMENTO É A “INSTABILIDADE LEGISLATIVA” QUE REGULA A ATIVIDADE E PODE AFASTAR OS INVESTIDORES INSTITUCIONAIS

o próprio emprego e se confrontam agora com margens cada vez mais curtas”, diz o CEO da Century21, que tem aconselhado os seus clientes a ganhar tempo. “Quem tiver tesouraria vai conseguir ultrapassar esta crise, o problema será para quem tiver urgência de vender”. Há sempre operadores que querem passar para o mercado de arrendamento. Quem tem várias unidades vai vender para fazer caixa financeiro e recuperar perdas destas semanas, detendo uma para o arrendamento.”

O tempo será o fator-chave

Com o turismo parado, hotéis sem estrangeiros e o investimento suspenso, o economista João Duque não antecipa cenários prósperos. O tempo, mais uma vez, será o fator-chave para determinar o desfecho e impacto económico da pandemia no setor imobiliário. “Quando mais tempo demorar a retoma da confiança, mais fácil será observar-se uma queda, que já se verifica, no preço das casas e mercado de arrendamento. Vamos ficar com uma capacidade de oferta muito elevada”, afirma João Duque, como a Revolução Francesa ou o 11 de Setembro. “Após acentuadas perdas nos dias seguintes de entrar num avião. Vai haver uma queda no interesse turístico em Portugal. Outros residentes, que estavam a comprar em força, vão demorar a reconquistar a confiança.”

Francisco Lino Dias, jurista da PLMJ que no ano passado realizou a maior operação imobiliária ao assessorar a venda de um portefólio de hotéis por €315 milhões, considera inevitável um ajustamento em baixa das rendas e dos preços dos imóveis. “Esta crise vai criar ações em cadeia. Empresas e senhorios com menor robustez financeira vão colocar os ativos para o mercado, que era algo que não existia, levando a uma baixa nos preços e nas rendas. A partir do momento em que estes ativos entram no mercado, inevitavelmente terão efeito nos valores do do arrendamento e das transações”, acredita o jurista que trabalha vários clientes internacionais. “No meu caso, algumas operações que estava a acompanhar continuaram, outras estão em ritmo mais lento, e outras foram suspensas.”

Considerando cedo para fazer a radiografia ao setor, Ricardo Guimarães, diretor da Confidencial Imobiliário, usa a mesma expressão de Lino Dias. “O setor está suspenso, algumas operações foram adiadas, há muitas incertezas quanto às ondas de choque”, diz ao Expresso. Uma coisa é certa: “No imediato os preços vão cair, isso é incontestável. Sem esta contingência, já havia muitos AL cujo rendimento em margem bruta não compensava. Acho que vai haver uma descida do valor das rendas. O arrendamento foi oferta saiu do mercado para venda ou outros regimes.”

O problema do arrendamento, alerta Hugo Santos Ferreira, presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários, é a “instabilidade legislativa” que regula a atividade — e que afasta investidores internacionais. “É uma atividade de alto risco. Quem quer montar um plano de negócios quando o regime legal é alterado dez vezes numa década? Delenemos uma solução intermédia: arrendamento em época baixa, AL nos períodos turísticos”, explica ao Expresso. Como sector “paralisado”, Santos Ferreira lembra que o imobiliário é responsável por 15% do PIB e que são necessárias medidas (ver caixa) para salvar o sector que tira o país da crise. Estima que serão necessários 12 meses para recuperar, após o fim da pandemia. Só ninguém sabe quando é que isso vai acontecer.

economia@expresso.imprensa.pt



As medidas que o sector exige

Com o imobiliário parado devido ao coronavírus, a Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII) apelou ao Governo para ajudar o sector. “Vai haver um estrangulamento na tesouraria das pequenas e médias empresas. Estamos numa paralisação generalizada”, diz ao Expresso Hugo Santos Ferreira, presidente da APPII, que pede medidas concretas para o sector. “A maioria das que têm sido criadas não se aplicam ao imobiliário, mesmo as de carácter geral.” A associação propôs 16 medidas ao Governo, no âmbito da fiscalidade e impostos, licenciamento urbanístico, linhas de apoio à tesouraria, e do investimento, financiamentos e fundos comunitários. Entre outras sugestões, a APPII quer que seja decretada a suspensão de obrigações fiscais durante seis meses, a isenção de pagamentos de IIR e AIIII, que se vencerão até final do ano de 2020, isenção de IRC cujo pagamento irá ocorrer em julho, e que seja atribuída uma bonificação extraordinária no IMT. No que respeita ao licenciamento urbanístico, as propostas vão no sentido da simplificação dos licenciamentos camarários, prorrogação automática e graciosa

de todos os prazos administrativos a favor dos particulares, associados aos processos de licenciamento urbanístico, e suspensão do pagamento de taxas de compensação aos municípios. “Um processo de licenciamento na câmara demora dois a três anos. Com o problema da pandemia prevê-se que vá atrasar ainda mais”, diz ao Expresso o presidente da APPII. No capítulo do investimento, a associação considera que deve ser suspenso o pagamento de juros e capital nos créditos ao investimento, durante seis meses. Ainda sem certezas quanto às medidas previstas no Orçamento do Estado 2020, a APPII quer reverter a pretensão do Governo de acabar com os vistos gold — que passaram de Lisboa e Porto para cidades do interior. É também feito um apelo para que sejam reforçadas as linhas de crédito e a atribuição de subsídios ao investimento “para fazer face às expectativas medidas de equilíbrio financeiro que venham a ser solicitadas pelas empresas de construção ao abrigo dos contratos em curso”, assim como a dilatação dos prazos previstos nos planos de negócios.

OUTLET Expresso
MEDIA TYPE newspaper
FREQUENCY Weekly
COUNTRY Portugal
LANGUAGE Portuguese
IMPRESSIONS 24,289
SENTIMENT Neutral
TAGS PLMJ

PUBLICATION DATE Sat, 28 Mar 2020
CIRCULATION 85,000 Weekly
PAGES 1, 18, 19
SIZE 750 cc
AVE \$43,723
DISTRIBUTION Portugal



Autorizada pela VISAPRESS para a reprodução, distribuição e/ou armazenamento de conteúdos de imprensa, das publicações por esta representada, sendo interdita qualquer reprodução, mesmo que parcial.

RENDAS DA HABITAÇÃO VÃO CAIR E AJUSTAR-SE AO PODER DE COMPRA

