



SEMANÁRIO#2491 - 25/7/20

FRANCISCO LINO DIAS

# Imobiliário: Portugal continuará no radar

**CONTACTOS** |  Email

A aposta no imobiliário explodiu em Portugal sobretudo no período pós-troika, quando o país renasceu aos olhos dos investidores como um destino atrativo sob todos os pontos de vista

**F**oi o sector da década que este ano termina. Por causa do turismo, por causa do crescimento económico, por causa de um país que entrou definitivamente no radar do mundo e do investimento. A aposta no imobiliário explodiu em Portugal sobretudo no período pós-troika, quando o país renasceu aos olhos dos investidores como um destino atrativo sob todos os pontos de vista.

Chegámos a 2018 com valores recorde de investimento, que atingiram os €3,3 mil milhões. Com cada ano a superar o anterior até 2020, a tendência das avaliações do mercado imobiliário no final de cada ano, e as projeções para o ano seguinte, foi sempre a de profetizar (à cautela!) o reajustamento dos preços no imobiliário residencial ou o abrandamento das grandes transações. No início de 2020, antecipava-se mais uma década de crescimento do investimento imobiliário, embora mais diversificado, com uma maior aposta no imobiliário residencial para a classe média (e mais virada para o investidor nacional), de novos projetos de reabilitação e de mais operações no setor hoteleiro.





SEMANÁRIO#2491 - 25/7/20

o setor do imobiliário ativo em Portugal, será a nossa capacidade de passar uma mensagem de estabilidade e de segurança que só o sucesso no controlo desta pandemia poderá assegurar. Este aspeto é essencial sobretudo junto dos investidores estrangeiros que, nos últimos anos, têm animado os setores residencial e do turismo.



D.R.

Se olharmos para os diferentes segmentos, e começando pelo mercado residencial prime, não se antecipam grandes oscilações. A variável que releva para este setor é a da liquidez e os investidores internacionais — tipicamente mais capitalizados — e nacionais — com acesso a financiamento bancário barato por via das baixas taxas de juro que se deverão manter — serão o seu garante.

No sector não-prime, tenderá a aparecer no mercado um grande número de imóveis, consequência do crescimento do desemprego e do incumprimento dos compromissos com a banca. Assistiremos, por isso, a um aumento do número de transações e a uma maior pressão sobre os preços. Na mesma linha, também é expectável um





SEMÁNÁRIO#2491 - 25/7/20

No segmento dos escritórios, também o aumento do desemprego e do número das insolvências que sempre surgem em tempos de crise, aliado ao recurso ao teletrabalho — em resposta à (outra) crise de saúde pública —, são um desincentivo ao investimento em novos projetos imobiliários, favorecendo os espaços de coworking e reconvertendo alguns dos projetos em curso, num esforço de adaptação à realidade pós-covid-19 e procurando responder à necessidade das empresas baixarem custos através da otimização dos espaços.

## 2020 e 2021 são anos de adaptação a um novo contexto, realocação de investimento e adequação de modelos de negócio

No sector do turismo, que foi um dos grandes motores do investimento imobiliário dos últimos cinco anos, iremos assistir ao adiamento de operações projetadas para este ano e que, naturalmente, irão aguardar pela retoma esperada para 2021, mas que poderá acontecer já no último trimestre deste ano. Depois de um segundo trimestre com taxas de ocupação perto de 0%, muitos dos proprietários de imóveis alocados ao short term rental irão converter os seus investimentos em oferta de arrendamento de longa duração, sobretudo destinado ao investidor nacional. Considerando que grande parte destes imóveis são localizados nas zonas prime de Lisboa e do Porto, este movimento irá pressionar os valores de arrendamento naquelas cidades.

Por último, é expectável o crescimento do investimento no setor logístico, essencial para o reforço das cadeias de abastecimento e o fortalecimento das plataformas de distribuição online, tornando-se no principal atrativo dos investidores, já a partir do terceiro trimestre de 2020.

Contra os arautos e profetas da desgraça, Portugal ganhou o seu lugar no investimento imobiliário. E a História ensina-nos que, quando o modelo de crescimento de um país é sustentado, assente em estabilidade política, dinamismo





SEMANÁRIO#2491 - 25/7/20

Sócio da PLMJ na área de Imobiliário, Urbanismo e Turismo

---

