



NOTA INFORMATIVA



FEVEREIRO 2015

OUTLOOK 2015



PRINCIPAIS TENDÊNCIAS PREVISTAS NO SECTOR IMOBILIÁRIO

Ao longo do ano transacto, foi-se observando a consolidação, algo expressiva, da melhoria dos indicadores económicos e um forte incremento do volume de investimentos no sector imobiliário, sobretudo por parte de investidores estrangeiros, incluindo fundos e outros investidores institucionais, que – depois de Espanha – voltaram a focar-se em Portugal como “mercado alvo”.

Portugal tem vindo a recuperar sustentadamente a confiança dos investidores, tanto nacionais como estrangeiros, na sequência da saída da Troika de Portugal em 2014.

Ao longo do ano transacto, foi-se observando a consolidação, algo expressiva, da melhoria dos indicadores económicos e um forte incremento do volume de investimentos no sector imobiliário, sobretudo por parte de investidores estrangeiros, incluindo fundos e outros investidores institucionais, que – depois de Espanha – voltaram a focar-se em Portugal como “mercado alvo”.

Esta tendência deverá ser muito visível em 2015, pelo que o presente ano é encarado com muito optimismo. É expectável que o volume de negócios no sector imobiliário possa ultrapassar a fasquia dos 1.000 milhões de euros, o que há dois anos atrás era um número impensável.

Destacamos, neste ano que agora se inicia, os seguintes movimentos ou tendência do mercado imobiliário Português:

1. Destaque para a Reabilitação Urbana

Tem vindo a observar-se um crescimento considerável deste sector, com aumento do nível de actividade das empresas dedicadas à reabilitação urbana, e um conseqüente aumento de imóveis adquiridos e intervencionados para reconversão e revenda.

Destacamos para este efeito as intervenções que têm vindo a ser realizadas nas zonas históricas das principais cidades do país, com particular destaque para Lisboa e Porto, com intervenções que extravasam a estética dos edifícios, implicando por vezes novas formas de pensar os fins estabelecidos para os imóveis, em muitos casos convertidos em Hóteis de charme ou habitação destinada ao segmento de luxo. Estes investimentos têm substituído a tradicional “construção nova” e têm contribuído para a regeneração das cidades, imprimindo uma nova dinâmica e qualidade urbanística ao excepcional parque de imóveis que se encontravam degradados ou abandonados, muitos dos quais localizados em zonas prime de Lisboa e Porto.

Em acréscimo, acreditamos que o novo ciclo de apoio comunitário na área de reabilitação e da eficiência energética, no âmbito do “Portugal 2020”, poderá consubstanciar um importante incentivo para alavancar investimentos na área da reabilitação urbana.

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

FEVEREIRO 2015

2. Aumento do Investimento Imobiliário estrangeiro

Os investidores estrangeiros encontram-se, de novo, activamente à procura das melhores oportunidades de negócio e a procura de targets deverá manter-se em alta. Os Fundos tradicionais já efectuaram em 2014 transacções muito relevantes, tendo sido investidos centenas de milhões de euros nalguns activos imobiliários que se encontravam no mercado.

Destacam-se, ainda que não de forma exclusiva, os investimentos estrangeiros oriundos de França e da China, designadamente no âmbito dos programas de “RNH” e “Golden Visa”, não só para fins habitacionais, mas também no segmento de edifícios de escritórios, com boa localização nalguns casos para a execução de obras de reabilitação desses imóveis para futura revenda a terceiros. Este fenómeno não se observava frequentemente na primeira vaga de investimento estrangeiro, o que denota confiança e alguma maturação deste segmento de investidores.

Paralelamente, existe alguma expectativa de que Portugal continue a afirmar-se como um destino atractivo para os pensionistas e reformados europeus, atraídos pelo valor competitivo dos imóveis e regime aplicável aos RNH.

3. Abrandamento da retracção do Sector da Construção

O sector da construção continua muito contraído, devendo dar alguns sinais de retoma no decurso de 2015. É possível observar uma retoma, sobretudo no sector da reabilitação urbana de edifícios degradados, que regista uma fortíssima aceleração, com dezenas de obras de reabilitação em curso ou que serão iniciadas em 2015.

4. Expectável descida dos Spreads bancários

Os spreads, que atingiram valores inoportáveis nos últimos anos, terão tendência a baixar ao longo de 2015, acompanhando o aumento de liquidez que se vai registando. Tais alterações deverão ter um impacto significativo no volume de negócios imobiliários e financiamento de novos projectos que devam, necessariamente, estar alavancados em financiamentos.

Paralelamente, existe alguma expectativa de que Portugal continue a afirmar-se como um destino atractivo para os pensionistas e reformados europeus, atraídos pelo valor competitivo dos imóveis e regime aplicável aos RNH.

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.mendoncadcastro@plmj.pt) e **Diogo Belard Correia** (diogo.belardcorreia@plmj.pt).

 Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano
Chambers European Excellence Awards, 2009, 2012, 2014

 Sociedade de Advogados Ibérica do Ano
The Lawyer European Awards, 2012

 Top 50 - Sociedades de Advogados mais Inovadoras da Europa
Financial Times - Innovative Lawyers Awards, 2011-2014