



LEGAL & IMOBILIÁRIO//ED. INVESTIMENTO

PLMJ 
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

CHECK-UP IMOBILIÁRIO

REAL ESTATE CHECK-UP

por by: **Tiago Mendonça de Castro, Fernando Costal Carinhas** | ADVOGADOS LAWYERS

Em jeito de prefácio pode dizer-se que a saúde do mercado imobiliário em Portugal está bem, e recomenda-se. Com efeito, todos os indicadores confirmam 2015 como tendo sido, historicamente, um ano sem precedentes nos vários setores deste mercado e entrámos em 2016 com um prognóstico de manutenção de bons resultados. Passado o primeiro semestre de 2016 o prognóstico parece confirmar-se, verificando-se que, das análises do semestre, resulta que as transações concluídas ficaram ligeiramente abaixo do período homólogo de 2015, estando, contudo, dentro de valores que continuam a ser bastante animadores.

A robustez do mercado imobiliário está mormente alicerçada no investimento estrangeiro. Fundos de Investimento Imobiliário, investidores institucionais e investidores privados puseram o foco em Portugal, como um target de investimento neste setor.

E se, antes do período de enfermidade do mercado imobiliário, o investimento estrangeiro (mormente institucional) se concentrou sobretudo nas áreas de retail e escritórios, assistimos agora a uma tendência mais vertical de investimento. De facto, fruto da profilaxia política e legislativa que foi prescrita nos últimos três anos, Portugal oferece, hoje em dia, oportunidades de investimento atraentes nos diversos setores do mercado imobiliário e para os diversos tipos de investidores.

Se, por um lado, a competitividade dos preços do imobiliário português, no panorama internacional, aliada a uma crescente procura e rentabilidade dos espaços, atrai os investidores internacionais tradicionais a investir em espaços de retail e escritórios; por outro lado, os incentivos à reabilitação urbana, o crescimento exponencial do turismo e o recente enquadramento legislativo da atividade turística e, bem assim, os já conhecidos regimes dos Residentes Não Habituais e Golden Visa atraem novos investidores para setores do imobiliário tradicionalmente menos acreditados. Claro que, aliadas a toda a profilaxia que se acaba de sumariar, têm sido determinantes as condições geográficas e climáticas de Portugal as quais têm potenciado o sucesso do tratamento.

O desafio que se põe ao mercado imobiliário é a continuação de um crescimento sustentado, evitando os excessos que a experiência já demonstrou serem extremamente prejudiciais à boa saúde deste setor.

As a preface, it can be said that the real estate market in Portugal is in good health, and we recommend it. Indeed, all indicators confirm that 2015 was, historically, an unprecedented year in this market's assorted sectors, and we entered 2016 with the prognosis of continued positive results. After the first semester of 2016, the prognosis seems to be confirmed, and analyses of this period show that the transactions completed, although slightly below the same period in 2015, are within values that remain quite encouraging.

The solidity of the real estate market is particularly founded on foreign investment. Real Estate Investment Funds, institutional investors and private investors have placed their focus on Portugal, as a target for investing in this sector.

And if, before the real estate market's period of infirmity, foreign investment (mostly institutional) was concentrated predominantly in the retail and office segments, we are now witnessing a more vertical investment trend. Indeed, due to the political and legislative prophylaxis prescribed over the last three years, Portugal currently offers attractive investment opportunities in the various real estate market sectors and for various types of investors.

If, on the one hand, Portuguese real estate's price competitiveness in an international panorama, along with growing demand and return, attracts traditional international investors to invest in retail and office spaces; on the other, incentives for urban regeneration, the exponential rise in tourism and the recent legislative framework for tourism activities, as well as the already familiar Golden Visa and Non-Habitual Resident tax regimes, attract new investors to traditionally less recognized real estate sectors. Of course, added to all of the prophylaxis summarised above, Portugal's geographic and climactic conditions have also been essential in driving the treatment's success.

The challenge that the real estate market faces, is to maintain sustained growth, avoiding the excessiveness that experience has already proved is extremely harmful to this sector's good health.