

PLMJ

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.
Janeiro 2014

OUTLOOK 2014



PRINCIPAIS TENDÊNCIAS PREVISTAS NO SECTOR IMOBILIÁRIO

A crescente certeza da saída da Troika de Portugal, prevista para meados deste ano, aumentou fortemente a confiança dos investidores na recuperação da economia de Portugal.

Os Sócios da Área de Prática de Direito Imobiliário de PLMJ, **Tiago Mendonça de Castro e Rita Alarcão Júdice** prevêem as seguintes tendências para o sector imobiliário em 2014:

■ A crescente certeza da saída da Troika de Portugal, prevista para meados deste ano, aumentou fortemente a confiança dos investidores na recuperação da economia de Portugal, tendo-se verificado desde o 2.º semestre de 2013 uma melhoria significativa dos indicadores económicos, com redução dos níveis de desemprego, aumento sustentado dos indicadores de confiança dos consumidores, alicerçados na expectativa do um iminente regresso de Portugal aos mercados.

■ Estes indicadores positivos da economia Portuguesa reflectem-se também no Sector do Imobiliário, da Construção, do Retail e do Turismo, **prevendo-se que 2014 seja o ano de investir.**

■ Destacam-se, em particular, os seguintes movimentos no mercado imobiliário Português:

1. Começa agora a despontar um grande interesse, nacional e internacional, pela retoma de projectos que se encontravam suspensos, sendo de assinalar no último trimestre de 2013 o regresso ao mercado Português de vários Fundo de Investimento Imobiliário e o acompanhamento por PLMJ das primeiras grandes operações

imobiliárias de compra e venda. Este movimento por parte de investidores institucionais deverá continuar em 2014., atraídos pelas inúmeras oportunidades de promoção de novos negócios imobiliários, que surgiram na sequência dos efeitos provocados pela crise económica e financeira que se instalou em Portugal entre 2009 e 2012.

2. Prevê-se ainda em 2014 a continuação e incremento dos investimentos na **construção e reabilitação urbana de imóveis para projectos comerciais e turísticos**, admitindo-se que venham a entrar em Portugal mais marcas internacionais no segmento do **Retail de artigos de luxo e de grande consumo**, para a abertura de novas lojas nas zonas classificadas da **Avenida da Liberdade e da Baixa-Chiado**, bem como de

Começa agora a despontar um grande interesse, nacional e internacional, pela retoma de projectos que se encontravam suspensos, sendo de assinalar no último trimestre de 2013 o regresso ao mercado Português de vários Fundo de Investimento Imobiliário.


FUNDAÇÃO
PLMJ
JOÃO PAULO FELICIANO
(detalhe)
Obra da Coleção da Fundação PLMJ

É importante referir que o efeito de alavancagem provocado pelo forte investimento chinês em Portugal, que despertou o interesse pelo investimento no nosso país por parte de investidores oriundos de outras geografias.

novas cadeias de hotéis de charme, que apostam cada vez mais no potencial turístico cidades de Lisboa e Porto, procurando requalificar edifícios antigos que se vão sendo libertados e que encontravam inacessíveis ao mercado até 2012, reféns de um regime do arrendamento urbano obsoleto que foi alvo de profundas alterações nos últimos anos.

3. Outro nicho de mercado imobiliário que regista forte procura e que está em franca expansão no ramo imobiliário, prende-se com a **procura de imóveis de habitação em Portugal por parte de reformados e pensionistas europeus**, que vêem Portugal como um destino ideal para aqui fixarem a sua residência fiscal, atraídos pelo que o país pode oferecer, mas também pelo **regime fiscal dos Residentes Não Habituais**, procurando dessa forma otimizar o impacto fiscal sobre as suas pensões e rendimentos da pesada carga fiscal que têm nos seus países de origem.

4. Em 2014, há que contar ainda com aquilo a que podemos chamar a **"2.ª Geração" da vaga de Autorizações de Residência que têm vindo a ser concedidas ao abrigo do regime dos "Golden Visa"**, um mercado que já vale várias centenas de milhões de euros. Em 2013 foram atribuídos 471 Golden Visas (399 dos quais a cidadãos

chineses), tendo sido o imobiliário a via preferida pelos investidores estrangeiros (gerando este sector €272,4 dos €306,7 milhões investidos por estrangeiros ao abrigo do regime dos "Golden Visa"). Prevê-se que em 2014 cresçam não só o número de "Golden Visas" concedidos, como também que se comecem a estabelecer em Portugal empresas estrangeiras, na sua maioria promotores imobiliários e de construção oriundos de países como a China, que pretendem desenvolver projectos de habitação ou turismo residencial no nosso país, para que depois possam vender o produto acabado aos seus conterrâneos.

5. Por último, é importante referir que o efeito de alavancagem provocado pelo forte **investimento chinês em Portugal**, que despertou o interesse pelo investimento no nosso país por parte de investidores oriundos de outras geografias, assinalando-se um crescente interesse destes investidores por Portugal, admitindo-se que em 2014 surjam **investimentos imobiliários significativos oriundos da Rússia, Emirados Árabes Unidos e Magrebe**, que usualmente não elegiam Portugal como destino europeu prioritário para os seus investimentos, tendência esta que mudou significativamente, elegendo agora Portugal como um mercado a investir.

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) ou **Rita Alarcão Júdice** (rita.alarcaojudice@plmj.pt).



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



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



"25ª Sociedade de Advogados mais Inovadora da Europa"
Financial Times – Innovative Lawyers Awards, 2011-2013

