

Investidores saem de Lisboa



Hugo Santos Ferreira

Vice-Presidente Executivo, APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
www.appii.pt

O ambiente de investimento na capital tem vindo a piorar consideravelmente, sendo sentido pelos profissionais da cidade, promotores imobiliários, proprietários e arquitetos, que vêm no crescente atraso do licenciamento e no ambiente hostil a quem investe a mensagem de que não são bem-vindos. Tal tem levado a que o investimento em Lisboa tenha vindo a decrescer, em contraponto ao crescente investimento nas cidades limítrofes. Perde Lisboa, ganha Cascais, Oeiras, Barreiro, Montijo, Seixal, Setúbal.

O *Portuguese Investment Property Survey (PIPS, CI e APPII)* do 1ºT 2020 mostra que o licenciamento foi o principal obstáculo à atividade para 95% dos inquiridos e que a “cidade de Lisboa vem perdendo peso em favor das cidades envolventes, um padrão que contribui para acentuar a redução de quota da Reabilitação Urbana, que desce de 38% para 29% das intenções de investimento”. Então, mas não devíamos estar a “reabilitar como regra” como pedia o Governo? Com esta insatisfação dos profissionais da cidade face ao ambiente de

investimento no município e na Área de Reabilitação Urbana, algo está errado. Existe uma clara desarticulação entre Estado central e descentralizado, que precisa ser sanada.

No 2ºT 2020 (PIPS), os inquiridos evidenciaram a mesma preocupação. Nada se resolveu e diríamos até que pirou, com o teletrabalho dos serviços públicos. Já em Pandemia, o quadro económico foi visto como o principal obstáculo (85%), logo seguido da burocracia (82%). Os resultados foram ainda claros ao mostrar que o interesse dos investidores por Lisboa manteve a queda, passando de 59% para 57%, ao passo que nas cidades envolventes aumentou, já para 26% das intenções de investimento.

No 3ºT 2020 (PIPS), tornou-se mais evidente a apreensão face ao licenciamento, que voltou a ocupar, mesmo em crise sanitário-económica, o lugar cimeiro, com 85% dos profissionais a indicarem a burocracia como principal inibidor, contra 80% do cenário económico.

Por outro lado, é um facto que

esta fuga de Lisboa tem levado a que a percentagem da Reabilitação Urbana no País tenha decrescido face à construção nova. Durante a primeira metade do ano, 81% dos fogos em licenciamento foram de construção nova e apenas 19% de Reabilitação Urbana. Por cada 4,4 fogos de construção nova, apenas 1 foi reabilitado. Importa refletir: estes números revelam tão só uma mudança no perfil do investidor? Uma nova dinâmica de investimento na construção nova fora dos centros urbanos? Não, os investidores estão a deixar de investir em Lisboa porque se tornou difícil rentabilizar os investimentos na capital.

Um processo de licenciamento em Lisboa dura mais de 1 ano, a sua maioria tem períodos médios de aprovação de 2,5 anos e existem processos com 5 anos. Mesmo pequenos atos parcelares (aprovação de PH ou o mero pedido de emissão de alvará) demoram mais de 1 ano. O simples pedido de vistoria final demora meio ano até ser agendado. Há processos parados sem qualquer

intervenção durante mais de 1 mês.

Perdem os profissionais da cidade, perde Lisboa, mas não só... É que os atrasos nos licenciamentos camarários estão a inviabilizar o arranque de muitos projetos, alguns para habitação. Portanto, perdem também as famílias lisboetas, que continuarão a não ter casas a preços acessíveis, por falta de oferta. A anunciada oferta habitacional pública não será suficiente.

Por fim, há que atentar no real impacto que o atraso no licenciamento tem no mercado habitacional: cada ano de atraso obriga a um aumento de 14% dos preços de venda dos fogos habitacionais. O atraso no licenciamento é responsável pelo aumento de € 500/m² no preço final de venda de uma habitação. Portanto, a criação de um mercado habitacional para lisboetas está dependente também da agilização dos processos de licenciamento. Sem isto, está-se a inviabilizar o arranque de muitos projetos, a contribuir para o aumento dos preços, com prejuízo em especial para as famílias lisboetas.