

Estrangeiros investem 321 milhões em imobiliário

País continua a atrair investidores. Estado deve promover mercado de arrendamento, diz líder da APPII. ● P6 a 8

INVESTIMENTO DE NÃO-RESIDENTES

Estrangeiros investem 321 milhões de euros em imobiliário

Economistas dizem que sobrevalorização do preço das casas admitida pelo Banco de Portugal não deverá refrear interesse de investidores estrangeiros.

ÂNIA ATAÍDE E RODOLFO ALEXANDRE REIS

ataaide@jornaleconomico.pt

A sobrevalorização dos preços das casas, admitida esta semana pelo Banco de Portugal (BdP), não deverá travar a procura por parte de não-residentes, segundo os economistas ouvidos pelo Jornal Económico, que se mostram confiantes de que este ativo deverá continuar atrativo para estes investidores. E ainda que o investimento direto estrangeiro no imobiliário tenha caído ligeiramente no primeiro trimestre deste ano face a igual período do ano passado, acreditam que na globalidade do ano deverá manter níveis próximos do ano passado.

De acordo com dados do Banco de Portugal (BdP), o investimento direto estrangeiro no imobiliário ascendeu a 321 milhões de euros no primeiro trimestre deste ano, face aos 385 milhões de euros no primeiro trimestre de 2020.

“Apesar das diferenças penso que correspondem a evoluções dentro do mesmo padrão”, diz o economista António Nogueira Leite, antecipando que “a não ser que haja novidades na frente legislativa, penso que é genericamente possível” e será expectável que sejam ultrapassados os valores do ano passado na totalidade de 2021.

Um otimismo partilhado por Jorge Barros Luís, diretor do Gabinete de Estudos Económicos e Financeiros do Banco Montepio, que não identifica “alterações relevantes no comportamento do mercado imobiliário no próximo futuro”. Ressalva, contudo, “que o quadro legal do investimento imobiliário apresenta-se sempre, naturalmente, como um fator relevante para o comportamento do investimento de não-residentes”.

José Araújo, diretor da direção de Crédito Especializado e Imobiliário do Millennium bcp, admite que ocorra alguma diminuição da procura externa no pós-pandemia por conta do fim dos ‘vistos gold’ e de outros programas, mas argu-

menta que “os nossos pontos fortes em termos de atração internacional continuam: clima, segurança, boa comida, boas escolas e amabilidade do povo português”.

No Relatório de Estabilidade Financeira, divulgado esta semana, a instituição liderada por Mário Centeno, admite que as casas possam estar avaliadas acima do preço considerado adequado.

“A procura por não-residentes tem sido uma razão fundamental do crescimento dos preços do imobiliário desde 2013, sendo Portugal o país que registou o terceiro aumento mais expressivo dos preços, que desde então atingiu cerca de 65%, muito embora o nível de preços continue a comparar favoravelmente com o de outros países europeus”, assinala Jorge Barros Luís, descartando que esta evolução dos preços abraça a procura de casas por parte de não-residentes.

Também Nogueira Leite refuta possíveis impactos, até porque, diz, “não é algo específico de Lisboa neste momento”, considerando que “estes compradores são mais sensíveis a outros fatores, nomeadamente os que têm a ver com a estabilidade dos seus investimentos: legislação sobre uso de imóveis e impostos”.

Já os economistas do BPI assinalam ser preciso ter em consideração a segmentação do mercado, que revela comportamentos muito diferentes consoante as localizações e classes de preço.

“Podemos admitir que alguma sobrevalorização, alguma incerteza quanto à retoma do turismo e do alojamento local, poderão limitar a procura de casa por não-residentes”, admitem. Contudo, por outro lado, dizem que “o facto de estar anunciado o fim dos ‘vistos

gold’ em Lisboa, Porto e Algarve no fim deste ano pode levar à antecipação de decisões de investimento por não-residentes”.

Segundo o BdP, o investimento em bens imóveis, através dos ‘vistos gold’, continuou a ser “expressivo”, fixando-se em 588 milhões de euros no ano passado, ainda que abaixo dos 661 milhões de euros registados em 2019.

Segundo as expectativas dos analistas, os preços deverão manter-se. “Na verdade, todos esperamos uma quebra - ainda que ligeira - causada pela pandemia”, explica José Araújo. No entanto, refere, o mercado tem evoluído no sentido contrário, continuando a subir os preços. “O sector parece ter uma certeza: voltar a preços de 2013/2014 é improvável, mesmo pesando a teoria dos ciclos económicos. Sem uma crise económica global, como a de 2008 a 2011, dificilmente assistiremos a quebras acentuadas”, defende.

Apesar de estimar que entre 2021 e 2023 o investimento em imobiliário cresça em média 2,9%, o BdP aponta como risco as alterações nas condições de financiamento internacionais. Os analistas admitem que, a concretizarem-se, afetarão o investimento de estrangeiros no sector, mas o diretor de Crédito Especializado e Imobiliário do Millennium bcp antecipa ser “expectável” que taxas e a liquidez irão manter-se estáveis até finais de 2022. “Não creio que constituam fonte de grande preocupação para os operadores em Portugal”, diz.

E mesmo nesse cenário, para Nogueira Leite “o mercado está cheio de liquidez e por isso, ainda que com eventuais diferenças de custo para os promotores e *developers*, não vejo problema de financiamento a curto ou médio prazo”. Já os economistas do BPI alertam que “não tanto as condições de financiamento, mas a valorização de outros ativos, pode retirar alguma atratividade ao investimento residencial, não só em Portugal, sobretudo em zonas em que os preços estão mais elevados, reduzindo a rentabilidade relativa do investimento”.



IMOBILIÁRIO

Investidores internacionais vão continuar no país

Taxas de juro e inflação baixas e uma elevada massa monetária são vistos como fatores importantes por parte dos promotores do sector.

RODOLFO ALEXANDRE REIS E ANIA ATAÍDE

rreis@jornaleconomico.pt

Os promotores imobiliários estão confiantes de que os cidadãos de origem estrangeira vão continuar a querer viver e investir em Portugal, apesar da crise provocada pela pandemia. Em declarações ao Jornal Económico (JE), José Cardoso Botelho, CEO da Vanguard Properties, aponta as baixas taxas de juro, elevada massa monetária e inflação baixa como principais fatores. “Concomitantemente, o imobiliário continua a ser visto como um mercado-refúgio e não

se pode considerar que existe uma bolha, visto que os *yields* continuam elevados se considerarmos o nível de taxas de juro e da inflação. E há crescente número de estrangeiros a desejar viver em Portugal, nomeadamente pela questão da segurança e qualidade de vida”, explica.

Por sua vez, Constanza Maya, *head of Operations & Expansion* da Engel & Völkers, assume ao JE que ainda não vê uma desaceleração na procura de não-residentes no segmento residencial, sendo que o que poderá “influenciar essa travagem, se vier a existir, será a alteração das condições de financiamento internacional”.

588
milhões de euros

Investimento em bens imóveis através do regime dos ‘vistos gold’ no ano passado.



Cristina Bernardo

Já Miguel Kreiseler, *managing director* da gestora MVGM Portugal, considera que o mercado está a reagir à crise, mas pode ser ainda mais dinamizado, constatando “um crescente interesse de investimento estrangeiro na compra de imóveis para arrendar, nomeadamente em projetos *build to rent* ou *multifamily*”.

Quando questionado sobre se uma sobrevalorização dos preços pode travar a procura de casas por parte de não residentes, José Cardoso Botelho relembra os preços reais, entre 1990 e 2020 no país, onde se verificou uma variação de cerca de 39,5% ou seja, de pouco mais de 1,3% ao ano. “O que acontece é que em Portugal o poder de compra durante esse mesmo período apenas aumentou em cerca de 1,1%, ou seja 34% em valor acumulado, quando verificamos que Espanha subiu mais de 70%, o Reino Unido mais de 80% e a Irlanda mais de 130%. Esse é o problema. Os não-residentes continuam a achar os preços de Portugal excepcionalmente atrativos e, por isso, o atual panorama não alterará a decisão de compra pelo fator preço”, sublinha.

Por seu turno, Constanza Maya, da Engel & Völkers, salienta que preços estão sempre dependentes

PREÇOS DAS CASAS SOBEM MAS RITMO ABRANDOU NO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2021

Os preços das casas em Portugal registaram um aumento de 5,2% no primeiro trimestre do ano, o que corresponde a menos 3,4 pontos percentuais (p.p.) do que o verificado no trimestre anterior, segundo os dados divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE). As habitações existentes apresentaram no primeiro trimestre de 2021 uma subida de 5,4% em comparação com os 4,5% das novas residências. No primeiro trimestre do ano foram transacionadas 43.757 habitações em Portugal, mais 0,5% do que no mesmo

neste momento não existam sinais de que possa haver uma quebra, “mas pode existir algum ajuste nos preços, o que é normal no mercado e pode conduzir a um maior dinamismo nas transações”, realça.

Sobre a estimativa do Banco de Portugal de que entre 2021 e 2023, o investimento em imobiliário cresça em média 2,9%, Miguel Kreiseler frisa que “será fundamental que o Estado – Governo e autarquias – descubra o potencial que existe na sinergia com o sector privado, e consiga garantir a estabilidade fiscal e legislativa necessárias para quem quer investir”.

Já José Cardoso Botelho, da Vanguard Properties, recorda que no sector imobiliário a pandemia, numa primeira fase, adiou essencialmente as decisões de compra, mas que Portugal não perdeu a sua atratividade - antes pelo contrário. “Iremos ver, nos próximos meses, um aumento do investimento estrangeiro, em Portugal”, afirma.

Uma ideia partilhada por Constanza Maya, defendendo que o mercado português manteve um comportamento de grande resiliência no último ano, quando comparado com outros países europeus. “Acredito que os investidores, sejam nacionais ou internacionais, vão continuar a apostar

MACROSCÓPIO

A economia e o futebol



FRANCISCA GUEDES DE OLIVEIRA

Docente da Católica
Porto Business School

Neste período que vivemos é inevitável falar de futebol! Perdoem-me os entendidos a minha ignorância, mas acho que há alguns factos que são óbvios e que revelam muito acerca dos portugueses.

Daquilo que consigo entender e do que ouço dos especialistas lá de casa, temos, do ponto de vista de jogadores individuais, uma das duas ou três melhores seleções europeias. Se isto é assim, a nossa superioridade deveria ser esmagadora. Não devíamos sofrer quatro golos da Alemanha, nem estar ansiosos à espera do jogo com a França (por alturas da escrita desta crónica ainda não sei o resultado...) para saber se passámos da fase de grupos. Certo que calhámos no grupo da morte, mas pelo menos um excelente terceiro lugar dever-nos-ia garantir a passagem.

No meu entendimento de leiga, o nosso problema tem a ver com falhas do ponto de vista de sistema organizativo. Falta-nos liderança, estratégia e organização. Falta-nos a capacidade para potenciar os talentos individuais e garantir que a soma é maior do que as partes. É assim no futebol e é assim na economia. Temos engenheiros de primeira qualidade, temos técnicos informáticos (e não só) fabulosos, temos enfermeiros que se destacam por este mundo fora, em suma, temos trabalhadores de excelência em áreas qualificadas. Mas a verdade é que temos sistematicamente baixas produtividades e somos genericamente pouco competitivos. Mais, quando estes mesmos trabalhadores (e até os não tão qualificados) são postos a trabalhar sob uma direção alemã (por exemplo) ou são postos a “jogar” lá fora, funcionam muitíssimo bem em coletivo, com elogios rasgados das organizações e dos seus diretores. Andámos há anos a tentar convergir com a Europa e estamos sempre na cauda. Só melhoramos a nossa posição quando entram no

ranking mais países menos desenvolvidos do que nós, nunca por nos aproximarmos do topo.

Tivemos acesso a um volume substancial de fundos e financiamento ao longo das décadas de 80 e 90, e embora tenhamos dado um salto evolutivo enorme (nomeadamente em termos de educação formal), continuamos longíssimo da Europa desenvolvida. Fizemos opções duvidosas, não industrializámos, apostámos em não transacionáveis, e coletivamente continuámos a não ser superiores. Agora vamos tornar a ter acesso a uma “bazuca financeira”, que nos pode ajudar a dar o tal salto coletivo.

Sei que não é um problema fácil de resolver e que muitas das soluções só são possíveis no médio e longo prazo. O desenvolvimento de determinadas competências tem de ser feito via educação e a mudança de paradigma cultural só se faz de forma lenta. Mas temos que identificar bem o problema e procurar as soluções já.

Com excelência individual não deve ser possível continuarmos a tremer perante a Alemanha. Não podemos ter mais uma oportunidade perdida. E sobretudo, não podemos estar sempre à espera que tenhamos um Eder para marcar o golo da vitória aos 109 minutos de jogo. ●

Falta-nos a capacidade para potenciar os talentos individuais e garantir que a soma é maior do que as partes. É assim no futebol e é assim na economia

ENTREVISTA **HUGO SANTOS FERREIRA** Presidente da Associação dos Promotores Imobiliários (APPII)

“Estado deve ajudar a construir um mercado de arrendamento”

Líder da APPII diz que ‘vistos gold’ já trouxeram mais de 5,5 mil milhões de euros para Portugal e ainda tem maturidade suficiente para evoluir. E que propôs ao governo que se transformassem num ‘social, smart and green visa’.

JOÃO MARCELINO

jmarcelino@jornaleconomico.pt

Hugo Santos Ferreira, 37 anos, licenciado em Direito e antigo advogado na Cuatrecasas, foi eleito há um mês presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), na qual já era dirigente desde 2014, primeiro como secretário-geral e depois como vice-presidente executivo. Em entrevista ao Jornal Económico defende uma visão para o sector: combater a burocracia e contribuir para que o imobiliário se inclua na luta verde e pela mudança de paradigma no modelo ecológico europeu.

O sector Imobiliário representa cerca de 30 milhões de euros no PIB (239% em 2019), ou seja, um pouco mais de 8%. Pode crescer?

Sim. Desde 2014, o sector tem crescido cerca de 20% ao ano, tanto em volume de investimento como de transações. Foi assim até ao início da pandemia. A partir daí, no ‘lockdown’, houve uma desaceleração; mas também, até por incremento das vendas on-line, nos períodos de desconfinamento seguiram-se sempre rápidas recuperações. Em julho e agosto de 2020 tivemos dois dos melhores meses do imobiliário de sempre. Ou seja, os negócios, que foram ficando em suspenso, concretizaram-se. Por isso, digo: já muito foi feito, mas temos de concretizar a possibilidade da escritura pública no ambiente digital.

Tem números deste período?

Os dados dos índices de preços residenciais cresceram, face ao homólogo, entre dezembro de 2019 e 2020, 4,8%. Lisboa cresceu 3% e o Porto bateu todos os recordes com 10,3%.

Porquê esse crescimento do Porto?

Tem mais a crescer do que Lisboa e isso conduz a um grande interesse por parte dos investidores internacionais. Mas também noto que tem um executivo camarário amigável de quem investe. O Porto é um bom exemplo daquilo que, felizmente, vou notando, nos últimos meses, por todo o País: uma grande disponibilidade do governo, através do ministro Pedro Nuno Santos e da secretária de Estado da habitação [Marina Gonçalves], e das câmaras de Porto e Lisboa, para trabalhar assuntos da habitação e combater o caos do licenciamento. Tínhamos chegado a um ponto de saturação e as entidades públicas perceberam isso.

Em que locais do País há hoje mais dinamismo imobiliário?

No litoral, não há dúvida, como mostram os dados do ‘visto gold’. Entre 2012 e 2020, 97% dos investidores quiseram-no ser no litoral, sendo que Lisboa e Porto têm posições esmagadoras. O Algarve é a terceira zona mas de muito longe. E depois há pequenos casos específicos, como a Comporta, Setúbal, Alcácer e Grândola.

Qual é a maior tendência de investimento actual?

A classe média nacional. Toda a margem sul do Tejo, de Montijo ao Seixal, passando pelo Barreiro, demonstra isso.

A inflação nos preços do imobiliário não é, também, consequência dos grandes interesses que a APPII representa?

Não, de todo. Há uma larga maioria de associados que querem desenvolver projectos de habitação para a classe média. O problema são os custos de contexto, a começar no preço dos terrenos e dos edifícios para reabilitar, que já são praticamente inexistentes. E depois junta-se a excessiva carga fiscal que a OCDE reconheceu na semana passada, nomeadamente nas transações. Somos dos poucos países na Europa nos quais a construção de habitação é considerada um custo, ou seja, não conseguimos deduzir um IVA à taxa máxima de 23% em lado nenhum. Em Portugal pagamos cerca de 30% de impostos [23% de IVA mais 7,5% de IMT e 0,8% Imposto de selo] quando se compra uma casa. Se somarmos outras taxas e taxinhas chega-se perto dos 40%. Em Espanha, por exemplo, paga-se 10% de IVA. Para finalizar, digo que não se pode combater os preços altos a não ser pelo lado da oferta. O Estado tem de vir a jogo e



disponibilizar, a preço razoável, o seu vasto património para aí se construir habitação acessível e passar a haver, finalmente, um verdadeiro mercado de arrendamento em Portugal.

É curioso que fale nisso quando o Governo está apostado na produção de habitação pública “acessível”. No PRR, o “parque público de habitação a custos acessíveis” será criado recorrendo a um financiamento de cerca de 774 milhões de euros. O que acha desta política?

Não somos contra o investimento público. Ele é bem vindo mas tem de ser indutor da iniciativa privada. Aliás, se todos somos unânimes em algo é precisamente em considerar que esses 774 milhões não serão suficientes para combater a necessi-

dade de aumentar a oferta. Além do mais, os fundos do PRR também têm de ser canalizados para as empresas através de linhas de financiamento bonificadas para a construção de habitação acessível ou verde e arrendamento. O Banco de Fomento deve ter um papel importante nessa área de estímulo à construção verde que é um grande desafio europeu, expresso no “European Green Deal”.

O que é que a APPII espera do recentemente criado Conselho Nacional da Habitação?

Espero que ajude a inverter o pacote das políticas de habitação. O governo teve a coragem de criar um fórum que junta todos os interesses, dos grandes promotores às comissões de moradores. Sinto uma disponibilidade muito grande para

encontrar as políticas certas. Não tenhamos medo da expressão Parcerias Público-Privadas que pode fazer muito sentido na resolução dos problemas da habitação.

Quais são os mercados que investem mais no imobiliário português?

No mercado individual, são a França e o Brasil, sobretudo ao abrigo do programa de ‘residente não habitual’ e ‘visto gold’. Depois aparece a China. No mercado institucional pontifica o investidor pan-europeu e norte-americano.

Tem receio que o ‘visto gold’ possa terminar por pressão política?

Receio tem de existir mas acredito que triunfará a conclusão de que esse programa, que já trouxe mais de 5,5 mil milhões de euros, nos faz muita falta. Em 2019 trouxe 700 milhões. Em 2020, com a pandemia, rendeu 670 milhões. O programa tem ainda maturidade suficiente para evoluir. Já propusemos ao governo que se transformasse num ‘social, smart and green visa’. Sem querer ser exaustivo, dou-lhe dois exemplos. Primeiro: vai ser agora transposta a directiva do desempenho energético de edifícios, que tem de produzir resultados até 2030 todos - o ‘visto gold’ poderia vir a exigir um certificado energético com alto nível de eficiência. Segundo: contribuir noutras dimensões como, por exemplo, uma doação de 25 mil euros destinados a um fundo de habitação social. Acreditamos que os investidores estariam disponíveis para a criação de um menu de investimento que lhes possibilitasse escolher. Temos várias propostas nesse sentido de passar o ‘visa gold’ para algo melhor e aumentando a importância para a sociedade portuguesa.

Nos seus contactos com o ministério de Pedro Nuno Santos tem abordado o AIMI, comumente designado de Imposto Mortágua, adicional do IML, que foi aplicado a 517.543 imóveis em 2019?

Sim. Essa é a maior aberração fiscal que temos, além de mais de constitucionalidade duvidosa - um duplo imposto. Não sei se o governo acabará com isso ou não mas de certeza que entende que num momento em que necessitamos de mais habitação não faz sentido haver um duplo imposto, duplo castigo, nos terrenos em que queremos construir. ●