

## PORTUGAL NA MIRA DOS INVESTIDORES EM 2017?



06-02-2017

Pedro Almeida e Sousa

sócio e responsável de Imobiliário e Urbanismo da Telles de Abreu Advogados

O mercado imobiliário em Portugal esteve, em 2016, no centro das atenções de todos os empresários portugueses, mas também de muitas pessoas singulares detentoras de ativos relevantes, que viram neste bom ano, a oportunidade de realizarem as mais valias que há tanto tempo programaram, assim como uma nova oportunidade de realizarem novos investimentos, numa área onde tradicionalmente se sentiam confortáveis.

O incentivo à reabilitação, associado aos programas de atração de estrangeiros para o nosso território, foram os primeiros impulsos ao reaparecimento deste mercado. Os anos de 2014 a 2016, vieram trazer outros três fatores: a baixa rentabilidade dos produtos financeiros, a conturbação social e política de países concorrentes, e a instabilidade de mercados alternativos a Portugal - investidores que percebem o nosso país como um destino confortável para os seus investimentos, face a mercados como Angola, Brasil, Europa Central, etc.

Por outro lado, o aumento do número de pessoas que nos visitam, animado pelo bom estado das infraestruturas, pelo clima animador, pela vontade de receber que nos caracteriza, desvia este mercado para o investimento em unidades de acolhimento, com um peso significativo no mercado imobiliário.

Esta síntese, que todos conhecem, tem a importância de percebermos que é a amalgama de tudo isto que vai permitir perceber o que se poderá passar em 2017, se não tivermos mais nenhuma alteração significativa no quadro legislativo que relevante para o imobiliário.

A tentação de obter receitas para o Estado, que não derivem do crescimento do mercado, e que vão além desse crescimento, é uma via que não resultou em nenhum lado, que precisa de ser cautelosamente ponderada para não constituir um fator de abrandamento do mercado.

Não prevemos ainda nenhuma alteração ao crescimento do mercado para 2017, sendo natural que o volume de obras de reabilitação e de construções novas, cresça mais do que proporcionalmente têm crescido as transações nos últimos anos.

Acho mesmo que as oportunidades, associadas à visita de pessoas, em turismo e em trabalho, que hoje em dia são feitas a Portugal, que permitem conhecer o país (e, pelo que conhecemos, ver nele um sítio fiável e possível para trabalhar), vão seguramente trazer mais investidores, empresas com interesse em criar polos de atividade em Portugal, potenciando o mercado de escritórios, nas zonas das duas maiores cidades portuguesas.

Por outro lado, a situação dos bancos a atuar em Portugal, as restrições legais e estratégias de alguns deles, quanto ao financiamento deste mercado e a evolução desta situação, vai também interferir na evolução deste setor, nomeadamente para o investidor português. A possibilidade de estas restrições serem atenuadas, poderá ser um fator de manutenção do crescimento.

Resumindo, não prevemos um ano de 2017 muito diferente do ano de 2016, embora pessoalmente veja a provável tendência de os investidores olharem para os mercados alternativos, por exemplo, como já referi em cima, dos escritórios de alguma dimensão.

Ao mesmo tempo, o volume de obras vai crescer significativamente, por força da necessidade de reabilitação dos imóveis adquiridos nos dois últimos anos, que obrigam, em algumas situações, a investimentos de valor equivalente ao do investimento no imóvel.