

**BROSETA**

# **PERGUNTA**



## **CARLOS VASCONCELLOS**

Executive Chairman da Quantico

Vice-Presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII)



BROSETA - PORTUGAL,  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP RL

## Há um “antes e depois” da pandemia no setor imobiliário? Se sim, o que mudou?

Há sobretudo um “durante a pandemia”, particularmente no início, a partir do momento em que se entendeu que estávamos perante uma situação extremamente grave de enorme impacto global, a todos os níveis (económico, social, comportamental e nos sistemas de saúde em todos os países, sem excepção). Nesse momento, todos os agentes económicos estiveram em fase de “wait and see”, procurando compreender e antecipar as enormes mudanças que se começaram a operar na sociedade.

O imobiliário não foi excepção, tendo sido um dos sectores mais resilientes em todas as fases da pandemia, não só não tendo abrandado o ritmo de investimento mas tendo conseguido que praticamente todas as obras em curso não parassem um único dia.

As principais mudanças sentem-se ao nível das incertezas em relação ao futuro do papel dos escritórios nos negócios (trabalho em escritório corporativo *versus* teletrabalho) e numa crescente procura de “espaço”, ou seja, troca de apartamentos compactos em cidades congestionadas por moradias com espaços verdes, fora das grandes cidades, a pensar nos casos em que é possível uma boa conjugação de trabalho a partir de casa, sem presença física diária nas empresas.

Por último, o enorme crescimento do comércio eletrónico, colocou o sector logístico no centro da atenções dos investidores.

## Portugal continua a ser procurado pelos investidores internacionais para aqui realizarem projetos de investimento imobiliário? Que motivos tornam o nosso país atrativo para estes investidores?

Portugal entrou no mapa dos investidores internacionais sobretudo quando se alterou a lei do arrendamento, em 2012, a que se juntaram regimes fiscais favoráveis para a reabilitação (IVA a 6 em vez de 23%), a entrada em vigor do regime fiscal para os Residentes não Habituais (RNH) e a criação dos chamados “Golden Visa”.

Os investidores internacionais “descobriram” Portugal como destino interessante de investimento em todo o tipo de classes de ativos, o que conjugado com o facto de em Portugal existir uma enorme qualidade de vida tem vindo crescentemente a atrair cidadãos estrangeiros e indústrias que se fixaram de forma permanente em Portugal.



**Os setores da construção e do imobiliário representam uma fatia importante do PIB e do emprego nacional – cerca de 18% e 15%, respetivamente. Com este peso na economia nacional, sente que este é um setor que com melhor regulação e legislação poderia ainda crescer? É um setor cujo potencial de realização está ainda por acontecer?**

Sem dúvida.

Algo foi feito, mas está ainda muito por fazer.

Listo de seguida as que me parecem ser (apenas as principais) prioridades para o desenvolvimento do setor e ainda maior atração de investimento, tanto nacional como internacional:

- Estabilidade legislativa: as leis, por exemplo do arrendamento, mas não só, sofrem permanentes alterações, ao sabor das pressões políticas do momento, o que cria incerteza, o pior inimigo do investimento.
- Alteração do regime de IVA da construção nova de 23 para 6%, à semelhança do que se fez com a reabilitação e que trouxe resultados verdadeiramente excecionais no urbanismo das principais cidades portuguesas.

- Modernização (através da digitalização) de todos os processos de apreciação, licenciamento e despacho por parte das câmaras municipais.

Os enormes atrasos (por vezes de anos...) de análise e aprovação dos projetos constitui um enorme entrave ao investimento imobiliário e leva mesmo à decisão de certos investidores de abandonar Portugal como destino de investimento!

Seria fundamental obrigar as câmaras e demais instituições públicas ligadas ao setor a terem tempos limite de resposta - que não sendo cumpridos se transformariam em autorizações tácitas.

É importante ter presente que cada dia de atraso nos projetos encarece os preços de venda dos imóveis - prejudicando fortemente os milhões de clientes que pretendem alugar ou adquirir um imóvel para habitar ou investir.

- Criar mecanismos atrativos de investimento conjunto e complementar entre o setor público e privado, com remuneração de longo prazo e regulação adequada, de forma a iniciar o desenvolvimento de projetos "build-to-rent", tão necessários para a criação de um dinâmico mercado de arrendamento, quase inexistente em Portugal, e com enorme sucesso na maioria dos países.

Não querendo ser exaustivo, por hoje fico-me por aqui!

Portugal tem condições magníficas para acelerar o desenvolvimento do investimento imobiliário, há ainda muito por fazer em todas as classes de ativos, e se os poderes públicos souberem escutar e compreender as necessidades básicas dos investidores profissionais, estou certo que continuaremos a bater recordes de investimento ano após ano e a contribuir para o tão indispensável e desejado crescimento económico do nosso País.

