

# O FUTURO DO IMOBILIÁRIO

## Imobiliárias e construtoras confiantes apesar das instabilidades legais e fiscais



• TALKS •

O setor acredita ser possível passar entre os pingos da chuva da crise pandémica, mas alerta para os riscos financeiros a longo prazo e teme pela instabilidade no que diz respeito aos vistos gold.

O presente e futuro do setor imobiliário estiveram em discussão na mais recente JE editors Talks, onde empresas imobiliárias e construtoras concordaram: o mercado não está imune à crise provocada pela pandemia de coronavírus, mas permanece estável e rentável. As previstas alterações ao regime dos vistos gold e a demora burocrática, especialmente em Lisboa, são para os empresários do setor a maior ameaça à relativa atratividade de que este disfruta.

**"O mercado do arrendamento foi o primeiro a res-sentir-se com a questão da Covid", assegura Luís Borges Rodrigues, sócio da Miranda Alliance. O impacto imediato da pandemia fez-se sentir como que uma onda: do bolso dos inquilinos à carteira dos senhorios e "a principal preocupação que os proprietários têm é que voltemos a ter um regime de apoio social forçado por parte dos privados", explica o advogado.**

Ainda assim, o primeiro indicador de uma divergência nos movimentos imobiliários resultou do confinamento, como explica Beatriz Rubio, CEO e co-fundadora da RE/MAX Portugal: "O confinamento fez com que muitas pessoas percebessem que a casa onde estavam a morar não era a casa onde queriam estar a morar".

"No momento em que desconfinámos, houve uma procura sem precedentes de varandas, rés-do-chão, terraços e inclusive terrenos", garante a líder da imobiliária. Apesar de um abrandamento nos processos de compra e venda, "continua a vender-se, há crédito e os bancos continuam a apostar", explica acrescentando que há mesmo "uma oferta inferior à procura - temos muitas pessoas a querer comprar casa que não conseguem encontrar o que pretendem". A CEO da RE/MAX aponta o dedo à "demora na emissão de licenças de construção e utilização. Temos prédios inteiros à espera de licença desde fevereiro para poderem ser escriturados. Isso sim pode provocar uma grande crise".



**José Martos**  
CEO, Saint-Gobain  
Portugal



**Pedro Lancastre**  
CEO, JLL



**Beatriz Rubio**  
CEO e Co-Fundadora,  
RE/MAX Portugal



**Carlos Cardoso**  
Head of Office, Tétris

### MUDANÇA NOS VISTOS GOLD FAZ TREMER INVESTIMENTO ESTRANGEIRO

Também Pedro Lancastre, CEO da JLL Portugal, dá exemplos concretos de que a demora na atribuição de licenças, especialmente junto da Câmara Municipal de Lisboa, pode afastar o interesse de investidores: "Um investidor nosso demorou cinco anos a conseguir uma licença de construção na zona de Marvila", garante.

O líder da JLL em Portugal teme que se desvalorize o peso do setor na economia nacional: "Só na construção falamos de cerca de 600 mil empregos e de centenas de milhões de euros em impostos cobrados (...). Este investimento vem não só de portugueses, mas de vários pontos do mundo e de algumas nacionalidades novas", como é o caso dos norte-americanos que investem cada vez mais no nosso país.

**Em causa estão as discutidas alterações ao regime dos vistos gold, que para Luís Borges Rodrigues podem causar mais estrago do que estímulo. "A cadeia de valor do mercado imobiliário está longe de se resumir aos vistos gold", aponta o advogado e refere ainda que o turismo tem também um enorme peso atrativo no mercado mas que estando este em baixa, em virtude da pandemia, "estar a mexer no programa dos vistos gold neste momento é uma péssima conjugação, um péssimo timing que poderia ser equacionado noutra altura". "Ao cortar isto abruptamente e sem pré-aviso é, no fundo, fazer aquilo que Portugal é ótimo a fazer em diversas áreas que é mudar as regras aleatoriamente, o que só vai tirar credibilidade ao país e trazer consequências negativas para a economia", garante.**

Na agenda do setor estão também questões ligadas à sustentabilidade e à eficiência, especialmente na construção, garante José Martos, CEO da Saint-Gobain em Portugal: "A construção ainda está forte, no curto-prazo há um grande número de obras em marcha". Para o empresário, em termos de oportunidades para o futuro, as empresas de construção devem-se focar na "sustentabilidade e na digitalização", que dei-

xarão de ser um capricho e passar a ser exigência. Em Portugal, contudo, José Martos identifica "uma forte falta de mão de obra qualificada na construção e, portanto, temos que evoluir para uma maior eficiência, que virá certamente da industrialização da construção".

O mercado não olha apenas ao seu tangível e deixa conhecer algumas expectativas quanto ao futuro dos espaços de trabalho e quanto à relação das empresas com o seu imobiliário. Carlos Cardoso, o Head of Office da Tétris garante que "o teletrabalho veio para ficar" e que "os escritórios serão adaptados a essa realidade: menos como um espaço onde vamos para trabalhar, mas um espaço que nos diz algo, que nos faz felizes e onde queremos estar" até porque a pandemia nos mostrou que podemos trabalhar em qualquer lugar.

Se o futuro é risonho quanto ao teletrabalho, não abona muito para a saúde financeira das famílias, garante Beatriz Rubio, apontando as moratórias como um risco para a poupança imediata das famílias: muitos que precisavam pediram e pediram também aqueles que não precisavam: "Esse dinheiro não foi poupado, foi gasto, e pior é que as moratórias foram prorrogadas para 2021, quando em teoria acabavam agora. Aí vamos começar a ver um impacto muito forte", garante.

"Se eu fosse um banco ou uma instituição financeira, começava já a criar acordos com os clientes para não deixar que a situação fique muito agravada em setembro de 2021", conclui a líder da RE/MAX.