



Investidores pessimistas “esperam para ver”

A regulamentação final do Mais Habitação só sai para a semana, mas **já abalou a confiança do mercado**

Textos **HELDER C. MARTINS**

O anúncio das medidas do programa Mais Habitação está a preocupar o sector imobiliário, com muitos investidores nacionais e internacionais a suspender projetos e a “esperar para ver”. O horizonte é a próxima quinta-feira, dia 30, quando a versão final da legislação será aprovada em Conselho de Ministros. Sem que se possa quantificar para já o reflexo das medidas anunciadas — à parte a tradicional corrida aos registos de Alojamento Local (AL) que acontece sempre que há intenções de alterar a regulamentação (ver caixa) —, promotores, mediadores, construtores e advogados contactados pelo Expresso traçam um panorama sombrio para o sector. Os motivos de preocupação vão desde o controlo de rendas dos novos contratos, passando pelo arrendamento coercivo, o fim dos vistos *gold* e das licenças de AL, até às medidas de simplificação do

licenciamento, com primazia da figura da “comunicação prévia”, entre outros.

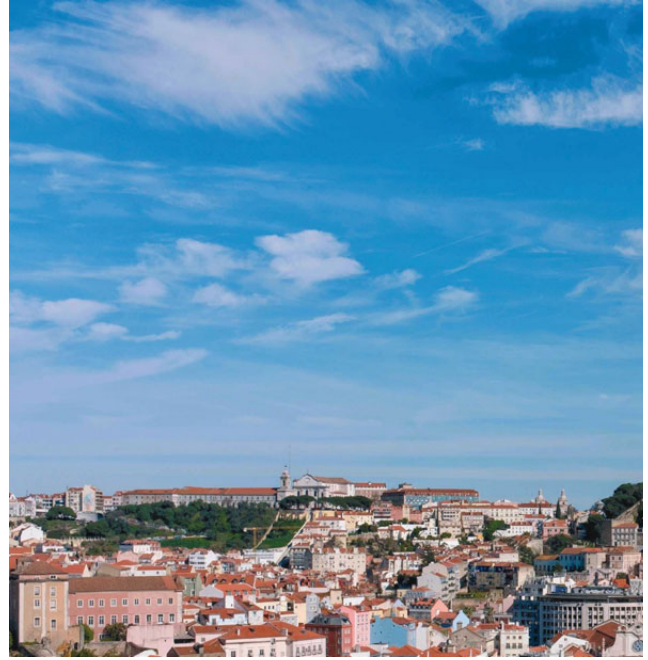
Um “emaranhado” de disposições que levou mesmo à troca de “recados” entre Belém e São Bento esta semana, com os analistas a considerar que a iniciativa legislativa foi apresentada de forma “leviana”, “precipitada” e “mal estruturada”.

A mudança de regras a meio do jogo compromete a confiança dos investidores, segundo os analistas

A preocupação dos investidores e atores do mercado não se fica pelo segmento de habitação e estende-se também ao chamado imobiliário comercial (ou de rendimento), que vai desde o arrendamento de habitações e escritórios até à

logística. Pois mudanças das “regras a meio do jogo”, leia-se instabilidade legislativa, afastam o investimento e são também o motivo por que não existe mercado de arrendamento ou funciona mal, salientam. As interrogações de investidores internacionais sobre as medidas do Mais Habitação foi um tema muito abordado junto dos participantes portugueses durante o MIPIM, o maior evento internacional dedicado ao imobiliário, que decorreu na semana passada em Cannes. Muito à semelhança dos pedidos de informação por parte de estrangeiros que chegaram às associações do sector, escritórios de advogados e promotores desde meados de fevereiro.

“O investimento estrangeiro está parado neste momento e os projetos imobiliários estão suspensos”, diz Hugo Santos Ferreira. O presidente da APPII — Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários salienta que a preocupação se estende a todos os



segmentos do imobiliário. “Há investidores a fazer contas para eventualmente fecharem a operação em Portugal”, diz, sem contudo adiantar exemplos.

A instabilidade legislativa e a imposição de tetos de renda poderão dar um rude golpe na chamada construção para arrendamento, um segmento de imobiliário comercial em cres-

cimento na Europa mas praticamente inexistente em Portugal, devido aos custos de construção e aos licenciamentos.

“Estamos muito pessimistas e os grandes investidores internacionais com que trabalhamos estão igualmente apreensivos”, diz Carlos Vasconcelos Cruz, administrador da Albattross-Quantico, empresa que

gere dois dos maiores projetos de investimento em arrendamento residencial e habitação existentes em Portugal.

“Perante o ambiente recessivo reconhecido pelo mercado — guerra, inflação, taxas de juro —, conjugado com a reforma PowerPoint, a conjuntura adensa-se junto dos investidores”, salienta João Torroaes Va-



Com o Mais Habitação, o Governo quer trazer mais casas para o mercado. Mas os analistas duvidam da eficácia de algumas medidas

FOTO JOÃO CARLOS SANTOS

lente, sócio da Morais Leitão responsável pelo imobiliário.

A possibilidade de “contágio” para além do sector residencial é assumida por boa parte dos analistas. “A limitação à atualização das rendas a 2% em 2023 foi feita de forma cega, beneficiando do mesmo modo o inquilino residencial como as grandes empresas de escri-

tórios e logística”, lembra João Cristina, responsável em Portugal da Merlin Properties, um dos maiores investidores em imobiliário comercial.

Por outro lado, há quem diga que o mal já está feito. “Não há ainda legislação, mas já há efeitos que vão para lá das questões mais polémicas e que são decisivos no residencial, como a

confiança”, diz João Pinheiro da Silva, sócio de imobiliário da sociedade CMS.

A estabilidade e a previsibilidade jurídica são fundamentais para os investidores, que convivem bem com o risco dentro de um marco legal determinado.

Gustavo Soares, diretor da Engel & Völkers Porto, adianta que o mercado está “estupe-

facto”. “Há projetos que foram concebidos para AL, a nível hoteleiro e para vistos *gold* que poderão ficar comprometidos”, afirma. Muitos destes projetos são de reabilitação e os investidores estão já a reequacionar o seu modelo de negócio.

O efeito a nível de processos de investimento relacionados com vistos *gold* foi quase imediato, confirma Neuza Pereira de Campos, sócia do Departamento de Imobiliário da sociedade SRS. “Em muitos casos parou a negociação de compra de imóveis para investimento e noutros processos negociais mais avançados está a ser negociada a inclusão nos contratos de cláusulas de reversão do investimento caso as regras de facto mudem nos termos anunciados”, confirma. Lembra ainda que a rentabilidade e dinâmica entre um negócio de AL e de arrendamento tradicional é muito diferente e as pessoas que estão dispostas para o primeiro podem não estar disponíveis para o segundo.

Quanto às primeiras medidas do programa aprovadas na semana passada — apoio às rendas e bonificação de crédito hipotecário —, o efeito foi “inócuo” no mercado, com clientes nacionais e internacionais a continuarem a fazer as suas compras, adianta Ricardo Sousa. Mas o administrador da Century 21 Portugal considera que as medidas “poderão não chegar com a eficácia a quem precisa”. Realça que a taxa de esforço para as ajudas deveria situar-se acima dos 50%, e não dos 35% propostos, e que se deveria levar em conta o rendimento médio por concelho, e não o escalão de IRS.

Com A.S.S.

hmartins@expresso.imprensa.pt

Corrida aos registos de AL

O aumento dos pedidos no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) começou a surgir a 3 de março, dias depois do anúncio do programa Mais Habitação. “Em março já se somam 2287 novos registos, o dobro do que seria o normal este mês, quando comparado com 2022 ou 2019”, diz Eduardo Miranda. O presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal salienta que os pedidos são sobretudo em zonas de praia (estão suspensos desde 2018 em Lisboa), com o Algarve a representar quase metade (46%). Fora desta região temos zonas como Cascais, Sesimbra e Almada a destacarem-se, o que reforça que “a proposta de proibição afeta acima de tudo quem tem casa de férias e se vê impedido de usar pontualmente o AL como fonte de rendimento para cobrir certos custos da sua segunda habitação”, afirma. Miranda salienta também o valor “absurdo” da contribuição especial, que “em certos casos poderá ser superior ao valor de faturação”. Lembra que, dos 18.600 registos existentes em Lisboa, “só entre 7 mil e 9 mil” estão ativos e que uma das propostas feitas ao Governo passa por “limpar os registos-fantasma”.