

Lex

SERVIÇOS JURÍDICOS

Portugal continua no radar de investidores em imobiliário

Negócios na calha, baixas taxas de juro e elevada liquidez financeira são fatores que permitem aos especialistas no apoio jurídico a transações imobiliárias afirmar que o setor continua no radar dos investidores.

JOÃO MALTEZ
jmaltez@negocios.pt

Os investidores institucionais continuam a olhar com apetite para os ativos portugueses na área do imobiliário, asseguram os Negócios especialistas na assessoria jurídica às transações neste setor da economia. A crise causada pela pandemia trouxe oportunidades de negócios em subsectores como o da logística, o que, a par das baixas taxas de juro e da elevada liquidez financeira existente no mercado, cria condições para a continuação da aposta no imobiliário de investidores.

“Atendendo ao ‘feedback’ que recebemos dos ‘players’ do mercado, desde investidores institucionais – nacionais e internacionais – a consultores e analistas, podemos afirmar que existem condições para que o volume de investimento no imobiliário volte a ser significativo este ano”, afirma o advogado João Torroaes Valente, coordenador do departamento de imobiliário da Morais Leitão.

Idêntica perspetiva é apontada pela responsável da mesma área na sociedade SRS, a sócia Neuza Pereira de Campos. “Portugal vai manter-se como um destino de investimento atrativo a nível do imobiliário, e para já não nos parece que haja uma retração no mercado. A evidência disso é o número de operações e transações implementadas em 2020 e a relevante e significativa quantidade de transações que está presentemente em curso”, frisa a mesma advogada.

Já Jorge Salvador Gonçalves, sócio responsável pelo departamento de imobiliário da Garrigues



Pedro Catarino

Problemas crónicos nos licenciamentos nas grandes cidades contribuem mais do que a crise para atrasar a retoma no mercado imobiliário.

em Portugal, sublinha que os investidores continuam a manifestar interesse por ativos de qualidade em praticamente todos os segmentos. Segundo adianta, tem vindo a assistir-se a “um claro crescimento da procura no setor da lo-

Especialistas asseguram que há uma “relevante” quantidade de transações em curso no imobiliário.

gística, exponenciada pelo crescimento das vendas à distância”.

Para Salvador Gonçalves, a oferta de ativos neste segmento vai crescer ainda muito nos próximos anos em Portugal, “porque o número de projetos com escala que estão em desenvolvimento é muito significativo, com a entrada dos maiores ‘players’ europeus do setor no nosso país”.

Também Myriam Ouaki, sócia da Pares Advogados e igualmente especialista na assessoria em transações imobiliárias, acredita que, apesar do impacto que a pandemia terá no mercado ao longo dos próximos anos, continua a sentir-se “o interesse dos promotores, particularmente dos que já

estão sedimentados no mercado nacional”.

Na opinião de João Torroaes Valente, os fatores que fazem de Portugal um destino de investimento atrativo mantêm-se. Paralelamente, frisa, “continuamos a atravessar um período marcado por baixas taxas de juro e elevada liquidez financeira” disponível no mercado.

Constrangimentos

Face ao exposto, ainda assim, Jorge Salvador Gonçalves alerta que “temos de ser cautelosos nas perspetivas, porque o crescimento das rendas em Portugal nos diversos segmentos do imobiliário – talvez com exceção da logística – não foi

Segmento da logística entre os “vencedores”

aquele que os mais otimistas antecipavam ainda num passado recente, e os efeitos de longo prazo do prolongamento da pandemia não se podem estimar por enquanto”.

João Torroaes Valente lembra também que depois de um ano de contração, existem vários desafios que Portugal terá de enfrentar tendo em vista a recuperação económica e que poderão marcar o ritmo da retoma. “Uma gestão hábil no processo de cessação das moratórias de crédito será certamente bastante relevante como fator de estabilidade”, defende o sócio da Morais Leitão.

Por outro lado, Myriam Ouaki sublinha que não têm sido os impactos económicos causados pela crise sanitária a impedir a recuperação do setor. “Os crónicos problemas de atrasos dos licenciamentos nas principais cidades, as indefinições quanto às alterações entretanto introduzidas no programa de autorização de residência para investimento, bem como uma manifesta escassez de ativos com preços atrativos, têm-se mostrado mais desincentivadores do que, propriamente, os efeitos da pandemia”, conclui esta advogada. ■

Um estudo da consultora Cushman & Wakefield aponta para as áreas da logística, habitação para arrendamento e equipamentos de saúde como as áreas “vencedoras” da atual crise. E em Portugal? Os advogados especialistas nesta área apontam o segmento da logística como o triunfador, devido ao aumento do comércio online.

O ano em curso “manteve um nível interessante de atividade” na área do imobiliário, “porque muitos dos grandes projetos, ainda que tenham abrandado no primeiro semestre de 2020, na verdade, não pararam”, explica Francisco Lino Dias, sócio co-coorde-

nador da área de imobiliário da PLMJ. Segundo o mesmo advogado, houve segmentos que se ressentiram, como o retalho e o turismo, mas em sentido contrário aponta para o investimento nas áreas de “logística e na construção para arrendamento”.

João Torroaes Valente, coordenador do departamento de imobiliário e turismo da Morais Leitão, sustenta que “é difícil falar em áreas vencedoras mas, de facto, após o registo do terceiro maior volume de investimento de sempre, alguns setores do mercado imobiliário reagiram de forma diferente às adversidades”. Ou seja, “os setores que mais se destacam

são os da logística, habitação e, em certa medida, os ativos core de escritórios”. Por outro lado, os setores hoteleiro e de retalho foram os que “mais sofreram”, defende o mesmo advogado.

Já Neuza Pereira de Campos, sócia responsável pelo departamento de direito imobiliário da SRS Advogados, também concorda, embora de forma cautelosa face ao atual contexto de imponderabilidade, que “uma das áreas vencedoras em Portugal é a da logística, por razões relacionadas com o aumento substancial do comércio à distância, que acarreta necessidades e procura a esse nível”. Com surpresa, contudo,

adianta esta advogada, continua a verificar-se uma procura na área da hotelaria e do lazer, já que, “ultrapassada a crise pandémica que vivemos, a expectativa é que essa área recupere integralmente”.

A apreciação feita pelo estudo da Cushman & Wakefield é vista por Myriam Ouaki, sócia da Pares Advogados, como objetivamente correta, em particular “quando refere as áreas que melhor sobreviverão à crise, desde logo por comparação com a manifesta depreciação dos espaços comerciais e de serviços, com extensão para a hotelaria, fruto dos impactos do teletrabalho e das medidas de restrição impostas”. ■



O setor do imobiliário em Portugal continua a estar no radar dos investidores internacionais.



JORGE S. GONÇALVES
Sócio responsável pela área do imobiliário da Garrigues



Existem condições para que o volume de investimento [no imobiliário] volte a ser significativo este ano.



JOÃO T. VALENTE
Sócio e coordenador de imobiliário da Morais Leitão



Continua a sentir-se o interesse dos promotores, particularmente dos que já estão sedimentados no mercado nacional.



MYRIAM OUAKI
Sócia da Pares Advogados e especialista em imobiliário



Portugal vai manter-se como um destino de investimento atrativo a nível do imobiliário. Não nos parece que haja uma retração no mercado.



NEUZA PEREIRA CAMPOS
Sócia responsável pela área de imobiliário da SRS Advogados

Especialistas alertam para a necessidade de gerir processo de cessação das moratórias de crédito com habilidade.