



Alguns britânicos esperam para investir e outros correm às SIGIs

A saída do Reino Unido da União Europeia tem trazido expectativa ao mercado imobiliário português, já que os britânicos são líderes na compra de casas em Portugal. O interesse mantém-se e esperam apenas o desfecho oficial. Contudo, chegou uma nova vaga de investidores e promotores imobiliários de topo vindos do Reino Unido de 'olho' nas SIGIs.. | P2 e 3

Portugueses regressam ao imobiliário de luxo | P4 e 5



Inglêses à espera do Brexit para continuarem a investir em Portugal

O interesse no imobiliário português por cidadãos ingleses não esmoreceu, apenas esperam a saída oficial do Reino Unido da União Europeia para regressarem ao mercado. Verifica-se inclusive, o aumento da procura por parte de jovens profissionais britânicos.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diariomobiliario.pt

As incertezas no acordo de saída do Reino Unido da União Europeia, que está prevista para o próximo dia 29 de março, têm colocado o mundo em permanente expectativa sobre o impacto não só nos países membros da UE como em todas as economias mundiais. Portugal não se encontra indiferente às consequências do Brexit, sobretudo quando os ingleses têm sido nas últimas décadas os principais investidores no mercado imobiliário português.

Os cidadãos ingleses sempre mantiveram um interesse especial

na compra de casa em Portugal, sobretudo na região do Algarve e nem mesmo com a entrada de novas nacionalidades em busca dos Vistos Gold, a Inglaterra deixou de ser um dos principais países de origem de investimento.

Apesar de existir neste momento algum arbrandamento nas decisões de compra, pela necessidade de esclarecimento oficial da saída do Reino Unido da EU, o interesse mantém-se, apenas pode-se falar numa pausa.

Christina Hipsley, diretora-geral da Câmara de Comércio Portuguesa no Reino Unido, em entrevista exclusiva ao Diário Imobiliário, garante que depois de serem clarificados os detalhes do Brexit e

as incertezas terminarem quanto aos seus moldes, "acredito que os tradicionais compradores de residências em Portugal voltarão ao mercado. O interesse dos compradores britânicos mantém-se alto. Mais de 2.600 visitantes assistiram aos nossos shows e seminários em Portugal no Reino Unido nos últimos 18 meses. Mas muitos estão à espera para ver o resultado final das negociações do Brexit antes de prosseguir com a compra".

A responsável adianta que a procura de imóveis em Portugal pelos britânicos com mais de 55 anos sempre foi constante: "sempre foram atraídos pela grande combinação de estilos de vida, do sol, pela grande comunidade existente



CHRISTINA HIPPSLEY
Diretora-Geral da Câmara de Comércio Portuguesa no Reino Unido

de estrangeiros, pela excelente variedade de propriedades e um menor custo de vida. Nos últimos quatro anos, o aumento da procura veio dos profissionais mais jovens, que desejam comprar em Portugal por motivos de investimento ou negócios".

De facto, Christina Hipsley revela que se nota uma nova geração de compradores mais jovens nos seminários organizados pela Câmara de Comércio Portuguesa no Reino Unido, com idades entre 30 e 55 anos, que geralmente têm seu próprio negócio. "Desejam mudar-se para Portugal por razões fiscais enquanto continuam a gerir os seus negócios, pelo que normalmente compram na área de Lisboa

praia e do campo, com espaços desportivos e restaurantes nas proximidades e boa cobertura de wi-fi".

Sobre os receios para os investidores ingleses em Portugal depois do Brexit, Christina Hipsley, revela algumas preocupações apontadas: "A propriedade está a tornar-se mais cara devido à taxa de câmbio, à redução do acesso aos cuidados de saúde em Portugal, à burocracia extra. No entanto, ficamos impressionados com os recentes anúncios do governo português de que tomarão todas as medidas necessárias para tornar as coisas tão fáceis quanto possível para os compradores de imóveis e para os turistas britânicos após o Brexit".

De recordar que o próximo seminário realizado pela Câmara de Comércio "Moving to Portugal", irá decorrer no próximo dia 9 de Maio, em Londres, no Pestana Chelsea Bridge Hotel.

Lisboa é um investimento inteligente

Com todas as dúvidas para depois do Brexit, os especialistas em todo o mundo estão a antecipar um arbrandamento dos mercados imobiliários de luxo em 2019, no entanto, Lisboa surge como um investimento inteligente. A capital portuguesa, encabeça a lista de muitos players imobiliários, pelo fácil caminho para residência, a sua crescente popularidade como destino turístico e o aumento substancial no valor dos imóveis, especialmente no centro da cidade.

De acordo com a publicação norte-americana Mansion Global, o arbrandamento previsto pelos especialistas deve-se, a mudanças políticas como o Brexit e fatores económicos como aumento das taxas de juros e atualizações do código tributário nos EUA, promulgado no início de 2018, podem encorajar investidores a terem mais cautela do que no passado, levando a menores aumentos de preços em 2019. A Mansion Global, coloca Lisboa no topo da lista de cidades emergentes para investir em imobiliário para 2019, referindo que vários analistas imobiliários apontam a capital portuguesa como uma das cidades mais promissoras para investimento em 2019. ●

BREXIT

Nova vaga de investidores de topo britânicos seduzidos pelas SIGIs

Se os tradicionais cidadãos britânicos que compram casa para viver, estão em 'pausa', chegou uma nova vaga de investidores e promotores imobiliários de topo vindos do Reino Unido de 'olho' nas SIGIs.

Christina Hipsley, diretora-geral da Câmara de Comércio Portuguesa no Reino Unido, indica que existe um arbrandamento na decisão de compra de casas em Portugal por parte de cidadãos britânicos até à saída oficial do Reino Unido da União Europeia, no entanto, Hugo Santos Ferreira, vice-presidente executivo da APPII - Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários, revela que se verifica claramente um fluxo crescente de novos investidores vindos do Reino Unido com a recente aprovação do novo Regime das SIGIs - Sociedades de Investimento e Gestão imobiliária (também conhecidos por REIT), esse afluxo adensou-se claramente.

"Na verdade, havia muitas empresas e fundos internacionais que estavam dispostos a entrar em Portugal, mas que apenas investem em determinados modelos de veículos de investimento que conhecem e que por isso se sentem confortáveis, como é o caso dos REITs e com esta aprovação recente em Portugal esse foi o sinal que o nosso País deu, nomeadamente, a empresas vindas do Reino Unido", esclarece o responsável.

Hugo Santos Ferreira revela que em meados do ano passado, chegou uma nova vaga de investidores e promotores imobiliários de topo vindos do Reino Unido. "Na APPII temos tido reuniões semanais com todos estes players imobiliários, que têm demonstrado muito interesse em vir investir e desenvolver a sua atividade em Portugal. Diria que estes novos players fazem parte do top do ranking de promotores e investidores ingleses, tanto *listed* com



HUGO SANTOS FERREIRA
Vice-presidente executivo da Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários

panies mais voltadas para o investimento em ativos de rendimento ou do segmento comercial, como escritórios, retail e hotéis, como também verdadeiros promotores imobiliários focados em imobiliário residencial de larga escala, o que inclui a promoção imobiliária de habitações", admite.

O responsável explica ainda que estes novos investidores vêm atraídos por um país e em especial por um setor imobiliário que hoje oferece condições iguais ou até já melhores do que outros países ou cidades concorrentes com o nosso país e com as nossas cidades. "Não há dúvida que Portugal e o nosso setor imobiliário apresentam hoje condições muito competitivas a uma escala planetária".

E onde vêm eles investir? O vice-presidente dos promotores revela que, "definitivamente muito no segmento residencial e muito destinado a empreendimentos residenciais de larga escala. Falo em construir-se muitas habitações, incluindo fora dos centros urbanos. Estamos a falar de largas centenas de milhões de euros de investimento por cada um destes novos players, que vêm viabilizar a elaboração de projetos imobiliários com centenas e milhares de novas habitações".

No entanto, Hugo Santos Ferreira alerta: "É preciso ter muito cuidado e muita atenção à mensagem, certa ou profundamente errada, que se passa a estes investidores que pretendem aqui vir investir em habitação e em especial no mercado de arrendamento, que tentam fazer mais edifícios para arrendamento e também mais habitações para a classe média portuguesa... Fica o aviso". ●

Havia empresas e fundos internacionais que queriam entrar em Portugal, mas que apenas investem em determinados modelos de veículos de investimento que conhecem, como é o caso dos REITs. A aprovação recente no nosso país, seduziu de imediato empresas do Reino Unido

QUALIFICAR PARA VENDER.
11 MAR 2019 | 8H LABORAL | 125€

ANGARIAR PARA VENDER.
10 ABR 2019 | 8H LABORAL | 125€

FORMADOR MASSIMO FORTE
OFERTA DE UM DOS LIVROS.

CECOA
FORMAÇÃO | LISBOA

EMPRESAS: REDUÇÃO DE 25% A PARTIR DA 2ª INSCRIÇÃO. INSCRIÇÕES E INFORMAÇÕES: 213 112 400 | INOVA@CECOA.PT

IMOBILIÁRIO



MERCADO

Portugueses regressam ao mercado de luxo

Em 2019, o imobiliário de luxo vai consolidar e entrar num estado de maturidade. Os preços devem subir em média 2 a 3% e o efeito do Brexit ainda não se fez sentir. A novidade deste ano, é que os portugueses estão de regresso a este mercado.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

2019 será um ano de consolidação do mercado imobiliário de luxo. Os especialistas confirmam que o facto de Portugal ser considerado a nível internacional um destino atrativo para investir, tem originado maior procura por parte dos investidores estrangeiros. São cada vez mais as nacionalidades que procuram uma casa em Portugal e o Brexit não tem tido influência no número de britânicos que continuam a investir no nosso país. Os preços vão continuar a subir mas com mais moderação e em alguns locais pode mesmo vir a descer. Ao Diário Imobiliário responderam que este ano, apesar de algum abrandamento continuará a ser de

luxo e um facto importante, é que os portugueses estão de regresso a este segmento de mercado.

Rafael Ascenso, diretor-geral da Porta da Frente/ Christie's International Real Estate, afirma que será um ano de consolidação. "A nossa expectativa é que a procura se vai manter, principalmente por parte do mercado estrangeiro. Se não houver mais alterações no quadro legal e fiscal, poderemos captar novos mercados. Continuam a surgir novos produtos para este segmento que irão satisfazer a procura. É portanto muito natural que os preços estabilizem e que o mercado se consolide nos patamares atuais".

Também para Vasco Pereira Coutinho, diretor-geral da Lince Real Estate, o mercado imobiliário irá continuar a atrair muito clien-

te, quer nacional quer internacional. "Existe no entanto um maior cuidado com os preços a serem praticados. No estrangeiro existe já uma mensagem a correr de que Lisboa está cara e que é preciso ter cuidado nas escolhas", alerta o especialista.

Filipe Lourenço, CEO da Private Luxury Real Estate, admite que 2019 poderá trazer uma procura quantitativamente inferior, mas mais qualificada e de valores mais elevados. "Sentimos uma procura continua por imobiliário no segmento de luxo e continuam a concretizar-se muitos bons negócios em imóveis acima de um milhão de euros e em *high end properties*".

Acréscita ainda, que mesmo que se continuem a bater recordes no valor dos imóveis vendidos, a verdade é que Lisboa apresenta preços

por metro quadrado muito abaixo das principais capitais europeias ou de grandes cidades nos Estados Unidos da América, "com a vantagem de uma elevada qualidade de construção e acabamentos, mas, sobretudo, pela diversidade de imóveis disponíveis, que vão desde apartamentos com arquitetura e tecnologia de vanguarda, a palacetes envoltos em história".

De facto, para Fernando Goldman, diretor da Consultan, é importante analisar o que se entende como imobiliário de luxo de forma segmentada. "Nas grandes cidades, como Lisboa, Cascais e Porto, o luxo tem suas limitações sob o aspeto da criatividade, por serem locais há muito tempo consolidados. Assim, nestes casos, o luxo define-se essencialmente pela localização e altíssima qualidade de constru-

ção. Estes são os pilares que classificam os projetos urbanos no mais alto segmento do mercado". Explica ainda que nos casos onde os projetos são criados "como se partisse de uma tela em branco, como se vê nas zonas do interior do país, podemos esperar o que há de mais moderno nas tendências de luxo. E nestes casos, o mote será a integração máxima do ser humano com a natureza, em comunhão com o propósito único do bem estar, e com o menor impacto ambiental que se pode ter nos dias de hoje. Temos acesso a projetos de alguns clientes, que ainda estão em desenvolvimento, que trarão o estado-da-arte da arquitetura sustentável. Este será o *drive* do luxo em Portugal neste ano".

Quanto à subida de preços, o responsável avança que devem crescer na ordem dos 2 ou 3%, em média e que estamos numa altura em que o mercado se encontra consolidado e maduro.

Todos são unânimes em afirmar que o mercado não deve sofrer grandes alterações. Rafael Ascenso, admite que é provável que se assista a um comportamento diferente dos preços de zona para zona. "Nas regiões onde há mais oferta ou onde os preços atingiram valores mais altos, é natural que haja ajustes para baixo, mas ainda existem muitas zonas com escassez de oferta ou que não foram tão procuradas durante os últimos anos, e aí poderemos assistir a um aumento de preços", salienta. Filipe Lourenço especifica, "relativamente às zonas de maior potencial de subida do preço por metro quadrado, identificamos, desde logo, em Lisboa, a envolvente ao eixo da Av. Almirante Reis e a zona ribeirinha de Poco do Bispo, Xabregas e Braço de Prata, bem como as sempre desejadas Avenidas Novas. Quanto a descidas de valores, potencialmente, o bairro de Alfama e outros congêneres, onde a recuperação dos edifícios foi muito voltada para o arrendamento de curta duração. Com a alteração da lei, as casas existentes, na sua maioria não têm tipologias que se adequem a famílias, pelo que o valor potencialmente poderá descer".

Estrangeiros querem vista sobre Lisboa

Quanto ao que mais procuram neste mercado, Vasco Pereira Coutinho, refere, "na Lince o que mais nos pedem são apartamentos com vista. Lisboa é uma cidade que merece ser usufruída e, nada melhor do que as extraordinárias vistas para tirarmos o maior partido possível da cidade. Em termos de tipologias, as mais procuradas são os T2 e T3 com vista e/ou jardim. Na zona de cascais, as moradias são as mais procuradas, idênticas em pelo menos três quartos".

Filipe Lourenço, acrescenta

também que no segmento de luxo, "os imóveis com interesse histórico, como palácios, palacetes ou casas senhoriais, cujos valores se situam acima dos 20 milhões de euros. É dos produtos mais cobiçados neste segmento". O que é igualmente procurado são as moradias térreas com 600 a 700 metros quadrados, de cinco suites e valores acima dos três milhões de euros, com localizações altamente exclusivas, como Quinta Patinho, Quinta da Marinha ou Herdade da Aroeira. "Um terceiro tipo de imóvel, desta feita, citadino. Apartamentos em zonas nobres da cidade de Lisboa, com tipologias de T3 a T5, estacionamento e vista rio, cujos valores oscilam entre 1 a 2,5 milhões de euros", salienta.

Turcos, nigerianos e israelitas também estão a investir

Os estrangeiros continuam a ser os principais clientes deste mercado. Entre as habituais nacionalidades, tais como os franceses, ingleses, brasileiros, chineses, sul-africanos, norte-americanos e espanhóis vemos a entrada com maior fluxo de outras nacionalidades. Tais como nigerianos e cidadãos de países como a Turquia e Israel. Também os portugueses estão de regresso a este segmento na opinião dos especialistas.

Fernando Goldman acrescenta que o aumento do investimento estrangeiro é muito mais perceptível no lado da promoção e desenvolvimento imobiliário. "E esta tendência irá aumentar com a figura das SIGI-Sociedades de Investimento e Gestão imobiliária, ou os famosos REIT, que deverá atrair ainda mais capital estrangeiro", assegura.

Quanto ao efeito do Brexit, Vasco Pereira Coutinho adianta que, uma vez que se define por completo o que se vai passar com o Brexit, o inglês pode vir a ser um cliente mais comum em Portugal. "Ainda existem muitas incertezas no ar e a Libra é muito provável que se desvalorize, levando esta procura a acontecer, mas não numa grande escala", admite.

Fernando Goldman garante que na Consultan não sentem nenhum movimento brusco dos ingleses neste sentido. "Creio que, por enquanto, ainda sejam só perspetivas, mas a realidade não mudará da noite para o dia. Ainda é cedo para apostar numa tendência".

Rafael Ascenso, também corrobora e considera que ainda é cedo para ter uma noção clara. Na Porta da Frente/ Christie's, "em 2018 realizamos mais vendas do que em anos anteriores mas não se pode dizer que esteja a haver uma invasão inglesa ou de cidadãos residentes em Inglaterra. Acreditamos que isso irá depender das condições do Brexit", conclui. ●

CENTURY 21®

FAZEMOS TUDO POR SUA CASA



IMOBILIÁRIO



ESCRITÓRIOS

Coworking chegou para ficar

Os espaços de trabalho estão a mudar, para 2019 as empresas apostam em modelos flexíveis, sendo que muitas delas utilizam em simultâneo o Coworking, o Escritório Virtual e o Teletrabalho. Pessoas a trabalhar em espaços de coworking duplicou em 2018.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diariomobiliario.pt

Modelos de trabalho flexíveis continuam a ser a aposta das empresas em 2019, sendo que muitas delas utilizam em simultâneo o Coworking, o Escritório Virtual e o Teletrabalho, nomeadamente aquelas multinacionais que estão a iniciar operações no país. Esta é uma das conclusões do Barómetro sobre os novos modelos de trabalho, iniciativa levada a cabo pelo departamento de Investigação & Desenvolvimento do Avila Spaces durante o ano de 2018.

O mercado de trabalho está em constante evolução e com ele os espaços de trabalho. De acordo com Carlos Gonçalves, CEO do Avila Spaces, "é importante dar a conhecer ao mercado estes indicadores e perceber se os novos modelos de trabalho fazem parte das estratégias de aumento de produtividade e retenção de talento das organizações.

De facto, o responsável admite que o conceito de coworking está em forte expansão nas grandes cidades, sendo que nas mais pequenas, como Coimbra, Faro ou Ponta Delgada, começam já a ter uma procura muito acentuada, fruto dos casos de sucesso de empresas que têm aderido ao Coworking. "A forma como as empresas estão a encarar o espaço de trabalho está a mudar e, atualmente, valorizam-se essencialmente quatro factores: racionalização de custos, flexibilidade contratual, conforto/bem-estar dos profissionais e oportunidades de networking. Os espaços de Coworking vieram dar resposta a estas necessidades e essa é a principal razão do seu sucesso".

De facto, Carlos Gonçalves admite que 2019 vai ser um ano em que a aposta nos espaços de trabalho colaborativos se mantém, mas em que vai haver "uma preocupação cada vez maior pela privacidade dos profissionais". Segundo o CEO, as boas práticas "apontam para a coabitação de vários mode-

los: *open-space*, salas fechadas, phone-booths e áreas de lazer para pequenas pausas durante o trabalho".

O estudo permitiu ainda concluir que os inquiridos, especialmente os Millennials e a Geração Z, procuram cada vez mais flexibilidade laboral: "As novas gerações desejam trabalhar por objetivos e rejeitam o horário das 9 às 18 horas, podendo trabalhar a partir da empresa, mas também a partir de casa, de uma esplanada ou de um espaço de coworking", indica Teresa Jacinto, diretora do departamento de Investigação & Desenvolvimento do Avila Spaces.

Não há uma receita para o sucesso

Para o sucesso deste conceito, Carlos Gonçalves refere que os espaços de Coworking não se podem limitar a um conjunto de mesas e cadeiras que são arrendadas ao dia ou ao mês. "É muito mais do que isso: são espaços de trabalho partilhados, onde as empresas também

têm condições de privacidade, como salas de reunião, escritórios privados e *phone-booths*. Não há uma receita para o sucesso, mas é essencial que o espaço seja dinâmico e com uma forte orientação para o cliente: tanto na vertente profissional como de lazer. Não é por acaso que o mantra o Avila Spaces é *'Work.Relax.Enjoy'*. É essencial que as pessoas usufruam do espaço e se divirtam durante as 8 ou 9 horas de trabalho diárias", salienta.

O CEO adianta que hoje em dia há diversas multinacionais em Portugal a contratar espaços de coworking, tendo como vantagens a racionalização de custos, as oportunidades de *networking* e as condições de bem-estar dos profissionais. "Para além disso, espaços de coworking corporativos, como o Avila Spaces, têm um serviço de secretariado dedicado, que inclui gestão de correspondência e atendimento telefónico personalizado".

O responsável garante que

atualmente as novas tecnologia permitem-nos trabalhar a partir de qualquer lugar e a ser mais eficientes nas tarefas diárias. "A título de exemplo, o Avila Spaces lançou em 2018 a aplicação myOffice, que nos permite estar em contacto em tempo real com o cliente, notificando-o sempre que chega uma correspondência e uma chamada telefónica. Para além disso, permite fazer o *booking online* de salas de reuniões e disponibiliza uma plataforma de *networking* que funciona como um linkedin privado, facilitando a troca de contactos entre membros da nossa comunidade", explica.

Teresa Jacinto refere também que as empresas investem cada vez mais no bem-estar dos colaboradores. "As novas gerações valorizam o equilíbrio entre a vida pessoal e profissional, e preferem trabalhar em empresas que promovam a prática desportiva, aulas de yoga e ações de relaxamento e meditação no local de trabalho", conclui. ●



OPINIÃO

Este é o ano para comprar casa?



MASSIMO FORTE
Formador e consultor especializado em Mediação Imobiliária

Mais um ano que termina e consequentemente escreve-se e projeta-se o que pode acontecer ou mesmo o que vai realmente acontecer no mercado imobiliário. Na minha opinião, fazer futurologia é um desafio difícil, não sendo um vidente e com todo o respeito por esta atividade, não me revejo na previsão de uma certeza absoluta, vou antes partilhar a minha opinião sobre projeções baseadas na

minha sensibilidade e nos vários acontecimentos previstos e até já em curso.

Enquanto muitos se focam nos Golden Visa, Alojamentos Locais e investimento estrangeiro para garantir que o mercado imobiliário português continua em alta, eu irei por outro caminho que é possivelmente menos populista, mas na minha opinião, de grande sustentação. O caminho dos portugueses utilizadores, sim, aqueles que compram casa e investem numa

ótima de utilização e não de rentabilidade, aqueles que arrendam, aqueles que correspondem a 75% do mercado português.

Caro português utilizador, se tiver decidido que 2019 é o ano para comprar casa, o que pode esperar deste mercado? Aqui seguem 7 pontos a ter em conta:

1. OFERTA VS PROCURA | a oferta continua mais baixa do que a procura e assim sendo, pode-se continuar a manter os preços das casas num nível alto elevado, o que certamente não será nada atractivo para o comum dos mortais que pretende adquirir um imóvel. Contudo, pode não ser uma tendência em todas as zonas, pois há que ter em conta que a capacidade de financiamento e o poder de aquisi-

ção nacional é em média limitada. Alguns estrangeiros já não consideram Lisboa e Porto como zonas atrativas face ao tipo de oferta e preço praticado. Verifica-se o aparecimento de construção nova um pouco por todo o lado, embora ainda escassa e muitas vezes em planta, e sobretudo nas zonas mais centrais das grandes cidades. Assim sendo, julgo que o tempo de absorção vai começar a aumentar, o que fará com que os valores possam baixar ou simplesmente se mantenham consoante o tipo de imóvel de oferta disponível na zona.

2. CRÉDITO À HABITAÇÃO | apesar da maioria dos bancos terem uma forte predisposição para este tipo de produto, continuamos com algumas restrições devido ao princípio da prudência, bem orientado pelo BCE que não quer que o endividamento aumente (um dos sintomas associados a mais recente bolha imobiliária). Assim sendo, os bancos deverão continuar a emprestar até a um máximo de 90% do valor da avaliação do imóvel, sendo que a percentagem máxima para pagamento de uma prestação não deverá exceder os 40% do rendimento líquido de cada pessoa (em alguns casos o limite estará mesmo nos 50%, eu, pessoalmente, mas na minha opinião, de grande sustentação. O caminho dos portugueses utilizadores, sim, aqueles que compram casa e investem numa ótima de utilização e não de rentabilidade, aqueles que arrendam, aqueles que correspondem a 75% do mercado português.

Caro português utilizador, se tiver decidido que 2019 é o ano para comprar casa, o que pode esperar deste mercado? Aqui seguem 7 pontos a ter em conta:

agravamento substancial (6 vezes mais). Algum benefício no IRS para quem opta por arrendar um imóvel no interior do país ou para senhorios que celebrem contratos de longa duração.

4. LOCALIZAÇÃO, LOCALIZAÇÃO, LOCALIZAÇÃO | apesar da maior parte das pessoas não considerar a compra de uma casa como um investimento, pensando apenas na sua utilização presente, o certo é que está de facto a investir e como tal, um dia mais tarde vai vender ou deixar o imóvel aos seus filhos ou família, por isso quando adquirir será importante verificar bem a localização do investimento que irá fazer, principalmente no que diz respeito às infraestruturas existentes ou previstas, às vias de acesso e à segurança e envolvimento humana da zona.

5. SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS | as empresas de mediação imobiliária têm crescido muito nos últimos anos aproveitando uma fase positiva do mercado, de subida de preços e do aumento da procura. Algumas destas empresas investiram no desenvolvimento do seu serviço e na sua formação e hoje já há uma oferta

considerável de empresas que realmente o podem ajudar caso pretenda comprar, vender ou arrendar uma casa. Trabalhar com o apoio de uma empresa de mediação imobiliária profissional e com feedback positivo de outros clientes, será sempre mais seguro e menos stressante. Este ano está prevista a entrada no mercado português de algumas empresas de mediação imobiliária virtuais baseadas em APP's, poderão ser uma proposta válida, mas mais uma vez, terá de considerar o serviço proposto e a garantia do mesmo, terá de perceber se este serviço se adapta às suas expectativas e terá de perceber a experiência de outros clientes.

6. ARRENDAMENTO | talvez seja o mercado que sofre e tem sofrido mais nos últimos tempos. Vive até hoje um período e tendência de subida de preço, nas grandes cidades a maior parte das pessoas já não tem capacidade para suportar as rendas pedidas e a oferta é cada vez mais escassa. Vamos ver como é que as novas limitações do Alojamento Local e os recentes incentivos fiscais influenciam os valores deste mercado, infelizmente não prevejo grandes alterações imediatas.

7. SHARE | embora não esteja previsto um crescimento significativo para 2019, fala-se cada vez mais na tendência da partilha na utilização e aquisição dos bens imóveis. Se o co-working já é uma forte realidade em Lisboa e Porto, o co-living e o crowdfunding começam agora a dar os primeiros passos no nosso mercado que terá no futuro próximo uma série de millennials que mudarão de cidade em cidade, e, com os preços praticados, estas possibilidades poderão ser dívida transformar-se em claras tendências para o mercado da construção e habitação. ●

Volto a referir, é apenas uma projeção para poder decidir se de facto 2019 será o ano para a compra da sua casa!

Para os profissionais que querem entrar ou já atuam no setor imobiliário, estejam atentos às próximas formações promovidas pelo CE- COA. "Qualificar para Vender" - 11 de março de 2019. "Angariar para Vender" - 10 de abril de 2019 e "Gerir para Liderar" - 06 de maio de 2019.

Se tiver decidido que 2019 é o ano para comprar casa, o que pode esperar deste mercado?

Caro português utilizador, se tiver decidido que 2019 é o ano para comprar casa, o que pode esperar deste mercado? Aqui seguem 7 pontos a ter em conta:

1. OFERTA VS PROCURA | a oferta continua mais baixa do que a procura e assim sendo, pode-se continuar a manter os preços das casas num nível alto elevado, o que certamente não será nada atractivo para o comum dos mortais que pretende adquirir um imóvel. Contudo, pode não ser uma tendência em todas as zonas, pois há que ter em conta que a capacidade de financiamento e o poder de aquisi-

ção nacional é em média limitada. Alguns estrangeiros já não consideram Lisboa e Porto como zonas atrativas face ao tipo de oferta e preço praticado. Verifica-se o aparecimento de construção nova um pouco por todo o lado, embora ainda escassa e muitas vezes em planta, e sobretudo nas zonas mais centrais das grandes cidades. Assim sendo, julgo que o tempo de absorção vai começar a aumentar, o que fará com que os valores possam baixar ou simplesmente se mantenham consoante o tipo de imóvel de oferta disponível na zona.

2. CRÉDITO À HABITAÇÃO | apesar da maioria dos bancos terem uma forte predisposição para este tipo de produto, continuamos com algumas restrições devido ao princípio da prudência, bem orientado pelo BCE que não quer que o endividamento aumente (um dos sintomas associados a mais recente bolha imobiliária). Assim sendo, os bancos deverão continuar a emprestar até a um máximo de 90% do valor da avaliação do imóvel, sendo que a percentagem máxima para pagamento de uma prestação não deverá exceder os 40% do rendimento líquido de cada pessoa (em alguns casos o limite estará mesmo nos 50%, eu, pessoalmente, mas na minha opinião, de grande sustentação. O caminho dos portugueses utilizadores, sim, aqueles que compram casa e investem numa ótima de utilização e não de rentabilidade, aqueles que arrendam, aqueles que correspondem a 75% do mercado português.

Caro português utilizador, se tiver decidido que 2019 é o ano para comprar casa, o que pode esperar deste mercado? Aqui seguem 7 pontos a ter em conta:

1. OFERTA VS PROCURA | a oferta continua mais baixa do que a procura e assim sendo, pode-se continuar a manter os preços das casas num nível alto elevado, o que certamente não será nada atractivo para o comum dos mortais que pretende adquirir um imóvel. Contudo, pode não ser uma tendência em todas as zonas, pois há que ter em conta que a capacidade de financiamento e o poder de aquisi-

ção nacional é em média limitada. Alguns estrangeiros já não consideram Lisboa e Porto como zonas atrativas face ao tipo de oferta e preço praticado. Verifica-se o aparecimento de construção nova um pouco por todo o lado, embora ainda escassa e muitas vezes em planta, e sobretudo nas zonas mais centrais das grandes cidades. Assim sendo, julgo que o tempo de absorção vai começar a aumentar, o que fará com que os valores possam baixar ou simplesmente se mantenham consoante o tipo de imóvel de oferta disponível na zona.

2. CRÉDITO À HABITAÇÃO | apesar da maioria dos bancos terem uma forte predisposição para este tipo de produto, continuamos com algumas restrições devido ao princípio da prudência, bem orientado pelo BCE que não quer que o endividamento aumente (um dos sintomas associados a mais recente bolha imobiliária). Assim sendo, os bancos deverão continuar a emprestar até a um máximo de 90% do valor da avaliação do imóvel, sendo que a percentagem máxima para pagamento de uma prestação não deverá exceder os 40% do rendimento líquido de cada pessoa (em alguns casos o limite estará mesmo nos 50%, eu, pessoalmente, mas na minha opinião, de grande sustentação. O caminho dos portugueses utilizadores, sim, aqueles que compram casa e investem numa ótima de utilização e não de rentabilidade, aqueles que arrendam, aqueles que correspondem a 75% do mercado português.



AVALIAÇÃO

Preços de venda e real valor das casas estão desajustados

A aquisição de casa própria é, normalmente, o maior investimento efetuado por uma família e geralmente o preço que pagam não é adequado ao valor real do imóvel. Uma correta avaliação do imóvel a adquirir é fundamental para decidir a compra de casa.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

Os preços das casas subiram significativamente no último ano, sobretudo na cidade de Lisboa, assim como no Porto. Uma situação que tem levantado algumas preocupações, nomeadamente da Comissão Europeia nas suas previsões de inverno, onde lançou o alerta que os preços das casas em Portugal devem registar maior moderação, a refletir a recuperação gradual na oferta, juntamente com o abrandamento da procura externa.

Na opinião de Paulo Barros Trindade, Presidente da ASAVAL - Associação Profissional das Sociedades de Avaliação, os conceitos de preço e valor são bastante diferentes. Um proprietário pode entender colocar o seu imóvel no mercado por um determinado preço, mas se não estiver suficientemente informado sobre o mercado específico do seu imóvel ou se não tiver solicitado uma avaliação a um Perito Avaliador devidamente habilitado para o efeito, poderá exis-

tir um desfasamento grande entre o preço solicitado e o Valor de Mercado do Imóvel. O responsável admite ainda que "o preço pode estar influenciado por fatores particulares como uma ligação sentimental ao imóvel ou uma necessidade de obter determinada quantia com a venda do imóvel, fatores que não deverão influenciar o Valor de Mercado do imóvel, mas que podem contribuir fortemente para o desfasamento entre o preço (o chamado "asking price") e o Valor de Mercado do Imóvel, em mercado aberto e concorrencial".

Paulo Trindade revela que uma correta avaliação do bem imóvel que se pretende adquirir é um dado fundamental para ajudar a tomar a decisão na compra de uma casa. Para isso é decisiva a intervenção de um Perito Avaliador devidamente Qualificado, se possível com um nível de acreditação internacional (TEGoVA) ou integrado numa Sociedade de Avaliação com acesso a esse tipo de acreditação e com as competências internas adequadas, tais como são os Associados da ASAVAL.

"As famílias devem assegurar-se que qualquer Avaliação, quer seja destinada a um Banco, Proprietário ou Comprador, sejam sempre realizadas por um Perito Avaliador que tenha competência profissional adequada e, muito relevante, que não exista qualquer conflito de interesses nesse trabalho de avaliação", assegura o responsável.



PAULO BARROS TRINDADE
Presidente da Associação Profissional das Sociedades de Avaliação

Compradores devem garantir que a transação de uma casa ocorre a um preço dentro dos valores de mercado

Na opinião do especialista, para uma família, a decisão de investir na aquisição de um imóvel para habitação própria, uma correta avaliação do bem imóvel que se pretende adquirir é um dado fundamental para ajudar a tomar tal decisão e para garantir que essa transação ocorre a um preço dentro dos valores de mercado. "Por comparação do custo de uma avaliação com o custo da comissão de intermediação da venda, não é justificável que o potencial Comprador não acautele o seu investimento com a contratação de uma perícia independente que salvaguarde aqueles aspectos".

Avaliação deve ser realizada por um perito independente

O presidente da ASAVAL acrescenta ainda que "assim como temos o nosso médico e o nosso advogado quando deles necessitamos, em investimentos imobiliários também devemos recorrer a especialistas, neste caso, aos Peritos Avaliadores de imóveis devidamente qualificados". E refere que o Perito Avaliador, ao efetuar de forma correta a sua tarefa, está a fornecer ao Com-

prador um contributo essencial no sentido de ser aferido corretamente o "Valor de Mercado" do imóvel em causa. "A sua isenção e neutralidade de interesses face a todos os outros intervenientes da transação conferem-lhe um papel decisivo nesta operação. O Perito Avaliador é pois um ator 'chave' na concretização desta decisão central na vida financeira das famílias que é a aquisição de um imóvel para Habitação Própria", explica.

Paulo Barros Trindade, admite que Portugal é neste momento um destino importante, quer para turismo, quer para investimento imobiliário, acreditando que este cenário se manterá nos próximos anos. Em Portugal evoluiu-se muito na qualidade do imobiliário produzido, o que se torna evidente no aumento substancial da procura por parte de estrangeiros. "Obviamente que outros fatores são muito importantes para manter a procura de imobiliário em Portugal, como é o caso da segurança. Parece-nos que o mercado imobiliário continuará a ser um mercado relativamente seguro para investimento em Portugal", conclui. ●