

IMOBILIÁRIO

Pandemia Entre muita incerteza há negócios suspensos, contratos adiados e unidades de alojamento local a voltar ao arrendamento de longa duração

“Rendas vão cair e ajustar-se ao bolso dos portugueses”

29.03.2020 às 19h31



Com o turismo parado, hotéis sem estrangeiros e o investimento suspenso, o tempo, mais uma vez, será o fator chave para determinar o desfecho e o impacto económico da pandemia no sector imobiliário. FOTO ANA BAIÃO

ANDRÉ RITO

Comecemos pelo contexto: em 2019, os preços das casas aumentaram em média 9,6%. Resultado da explosão do turismo, o sector registou transações acima dos €25 mil milhões, tendo duplicado, nos últimos cinco anos, tanto nos valores envolvidos como no número de vendas, segundo dados do INE. Com 49 mil casas vendidas no último trimestre — um valor recorde —, a expectativa de um 2020 fulgurante estava no horizonte dos vários operadores, que em poucos dias viram as suas projeções radicalmente alteradas. O sector está parado pela pandemia e as rendas deverão cair. Resta saber para que níveis.

“Os proprietários vão ter de se ajustar à procura, porque quem arrenda casa é quem não tem capital, e os senhorios terão de se adaptar a esta nova realidade”, diz ao Expresso Ricardo Sousa, CEO da Century21 Ibérica. Tendo começado o ano com “alguma cautela”,

fevereiro foi “o melhor mês de sempre” desta rede imobiliária, e março não refletiu ainda o abrandamento provocado pela covid-19. Mas é provável que os efeitos do vírus comecem a sentir-se no negócio, sobretudo nas empresas familiares de Alojamento Local (AL).

“No último trimestre começou a ser visível a migração de algumas unidades para o arrendamento de longa duração. Casos de pessoas que criaram o próprio emprego e se confrontam agora com margens cada vez mais curtas”, diz o CEO da Century21, que tem aconselhado os seus clientes a ganhar tempo. “Quem tiver tesouraria vai conseguir ultrapassar esta crise, o problema será para quem tiver urgência de vender. Há sempre operadores que querem passar para o mercado de arrendamento. Quem tem várias unidades vai vender para fazer encaixe financeiro e recuperar perdas destas semanas, deixando uma para o arrendamento.”

O TEMPO SERÁ O FACTOR-CHAVE

Com o turismo parado, hotéis sem estrangeiros e o investimento suspenso, o economista João Duque não antecipa cenários prósperos. O tempo, mais uma vez, será o factor-chave para determinar o desfecho e impacto económico da pandemia no sector imobiliário. “Quanto mais tempo demorar a retoma da confiança, mais fácil será observar-se uma quebra, que já se verifica, no preço das casas e mercado de arrendamento. Vamos ficar com uma capacidade de oferta muito elevada”, afirma João Duque, fazendo uma analogia da presente situação com outros marcos históricos, como a Revolução Francesa ou o 11 de Setembro. “Após os atentados, pensávamos duas vezes antes de entrar num avião. Vai haver uma quebra no interesse turístico de Portugal. Os não-residentes, que estavam a comprar em força, vão demorar reconquistar a confiança.”

O problema do arrendamento É a “instabilidade legislativa” que regula a atividade e pode afastar os investidores institucionais

Francisco Lino Dias, jurista da PLMJ que no ano passado realizou a maior operação imobiliária ao assessorar a venda de um portefólio de hotéis por €313 milhões, considera inevitável um ajustamento em baixa das rendas e dos preços dos imóveis. “Esta crise vai criar ações em cadeia. Empresas e senhorios com menor robustez financeira vão colocar os ativos para o mercado, que era algo que não existia, levando a uma baixa nos preços e nas rendas. A partir do momento em que estes ativos entram no mercado, inevitavelmente terão efeito nos valores do do arrendamento e das transações”, acredita o jurista que trabalha vários clientes internacionais. “No meu caso, algumas operações que estava a acompanhar continuaram, outras estão em ritmo mais lento, e outras foram suspensas.”

Considerando cedo para fazer a radiografia ao sector, Ricardo Guimarães, diretor da Confidencial Imobiliário, usa a mesma expressão de Lino Dias. “O sector está suspenso, algumas operações foram adiadas, há muitas incertezas quanto às ondas de choque”, diz ao Expresso. Uma coisa é certa: “No imediato os preços vão cair, isso é incontornável. Sem esta contingência, já havia muitos AL cujo rendimento em margem bruta não compensava. Acho que vai haver uma descida do valor das rendas. O arrendamento foi o mercado de refúgio quer da procura quer da oferta noutras crises, a verdade é que mal o mercado normalizou, a oferta saiu do mercado para venda ou outros regimes.”

O problema do arrendamento, alerta Hugo Santos Ferreira, presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários, é a “instabilidade legislativa” que regula a atividade — e que afasta investidores internacionais. “É uma atividade de alto risco. Quem é que monta um plano de negócios quando o regime legal é alterado dez vezes numa década? Defendemos uma solução intermédia: arrendamento em época baixa, AL nos períodos turísticos”, explica ao Expresso. Como sector “paralisado”, Santos Ferreira lembra que o imobiliário é responsável por 15% do PIB e que são necessárias medidas (ver caixa) para salvar o sector que tirou o país da crise. Estima que serão necessários 12 meses para recuperar, após o fim da pandemia. Só ninguém sabe quando é que isso vai acontecer.

FRASES

“No último trimestre começou a ser visível a migração de algumas unidades para o arrendamento de longa duração”

Ricardo Sousa

CEO da Century21

“Empresas e senhorios com menor robustez financeira vão colocar os ativos para o mercado, que era algo que não existia, levando a uma baixa nos preços e nas rendas”

Francisco Lino Dias

Jurista da PLMJ

“Vai haver uma quebra no interesse turístico de Portugal. Os não residentes, que estavam a comprar em força, vão demorar a reconquistar a confiança”

João Duque

Professor universitário

AS MEDIDAS QUE O SECTOR EXIGE

Com o imobiliário parado devido ao coronavírus, a Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII) apelou ao Governo para ajudar o sector. “Vai haver um estrangulamento na tesouraria das pequenas e médias empresas. Estamos numa paralisação generalizada”, diz ao Expresso Hugo Santos Ferreira, presidente da APPII, que pede medidas concretas para o sector. “A maioria das que têm sido criadas não se aplicam ao imobiliário, mesmo as de carácter geral.”

A associação propôs 16 medidas ao Governo, no âmbito da fiscalidade e impostos, licenciamento urbanístico, linhas de apoio à tesouraria, e do investimento, financiamentos e fundos comunitários. Entre outras sugestões, a APPII quer que seja decretada a

suspensão de obrigações fiscais durante seis meses, a isenção de pagamentos de IMI e AIMI, que se vencerão até final do ano de 2020, isenção de IRC cujo pagamento irá ocorrer em Julho, e que seja atribuída uma bonificação extraordinária no IMT.

No que respeita ao licenciamento urbanístico, as propostas vão no sentido da simplificação dos licenciamentos camarários, prorrogação automática e graciosa de todos os prazos administrativos a favor dos particulares, associados aos processos de licenciamento urbanístico, e suspensão do pagamento de taxas de compensação aos municípios. “Um processo de licenciamento na câmara demora dois a três anos. Com o problema da pandemia prevê-se que vá atrasar ainda mais”, diz ao Expresso o presidente da APPII.

No capítulo do investimento, a associação considera que deve ser suspenso o pagamento de juros e capital nos créditos ao investimento, durante seis meses. Ainda sem certezas quanto às medidas previstas no Orçamento do Estado 2020, a APPII quer reverter a pretensão do Governo de acabar com os vistos gold — que passariam de Lisboa e Porto para cidades do interior. É também feito um apelo para que sejam reforçadas as linhas de crédito e a atribuição de subsídios ao investimento “para fazer face às expectáveis medidas de reequilíbrio financeiro que venham a ser solicitadas pelas empresas de construção ao abrigo dos contratos em curso”, assim como uma dilatação dos prazos previstos nos planos de negócios. **A.R.**