



# Guia do Investimento Imobiliário

## OTIMISMO É A PALAVRA DE ORDEM PARA O SECTOR NACIONAL EM 2023

Inflação galopante, preços altos, subida das taxas de juros e custos de construção elevados. Apesar das ameaças, o sector nacional de imobiliário, incluindo o segmento de luxo, está otimista para o próximo ano. Mas o licenciamento continua a ser lento e a colocar entraves na construção de novas casas. Falta de oferta é outro dos problemas do sector. Investidores dos EUA estão agora a descobrir Portugal.

### ANÁLISE

**Crise? Qual crise? Mercado imobiliário nacional otimista para 2023** ■ P2

### ENTREVISTA

**Ricardo Guimarães**  
Diretor da Confidencial Imobiliário

**“Preços das casas em Portugal não vão cair, só desacelerar”** ■ P4



### MERCADO

**Imobiliário de luxo vai crescer apesar da crise** ■ P6

### FÓRUM

**Quais as perspetivas do mercado imobiliário em 2023** ■ P7

**BIANCA MARQUES**  
**ANDRÉ CABRITA-MENDES**  
bmarques@medianove.com

A inflação, recessão e subidas das taxas de juro são ameaças para a atividade económica no médio prazo, mas o segmento do imobiliário de luxo parece um mundo à parte. Vários atores do sector acreditam que este segmento pode mesmo vir a crescer em 2023.

“Este será o nosso melhor ano de sempre. Estamos com um crescimento de 62% até à data. É um crescimento muito forte tendo em consideração que em 2021 já tínhamos crescido 66% face a 2020. Apesar do tremendo aumento da inflação e das taxas de juro que estão a crescer a um ritmo elevado, ainda não sentimos qualquer impacto no segmento imobiliário de luxo”, diz ao JE o presidente da Portugal Sotheby’s Realty, Miguel Poisson.

“O próximo ano poderá afetar mais o mercado no geral e menos o segmento de luxo. Os bancos serão mais cautelosos no financiamento das operações de compra de imóveis. No entanto, acredito que Portugal continuará a atrair uma enorme procura externa e é bem possível que os norte-americanos consolidem uma posição de liderança no mercado imobiliário de luxo”, segundo o líder da agência imobiliária de luxo.

Por sua vez, o presidente da Vanguard Properties acredita que “os segmentos premium e de luxo vão continuar a ser procurados em Portugal por clientes nacionais e estrangeiros”. Desde logo porque “os compradores desses segmentos normalmente não dependem do crédito bancário, logo, são menos impactados pelas expectáveis subidas das taxas de juro”, segundo José Cardoso Botelho. Além disso, diz que “muitos, acreditam, e bem, que o investimento imobiliário especialmente em ativos de qualidade, protege o capital contra a desvalorização monetária e poderá, devido à escassez, inclusivamente aumentar de preço”.

O segmento de luxo também poderá vir a crescer porque os investidores “internacionais, nomeadamente oriundos dos EUA manterão a procura alta”. Por outro lado, o CEO da Vanguard aponta que “a oferta, nos segmentos médio-alto a luxo é baixa e continua a reduzir-se, nomeadamente, pelas dificuldades e atrasos no licenciamento”. Como tal, na Vanguard prevêem “que continue a aumentar o desequilíbrio entre a oferta e a procura”.

“No entanto, há que dizer que Portugal disponibiliza escassa oferta de produtos de luxo sendo um segmento com elevado potencial. E, atendendo à dificuldade de encontrar boas localizações e a obtenção de financiamento coerente para este tipo de operações acreditamos que a oferta continuará escassa para uma procura crescente”, frisou José Cardoso Botelho. Ainda a falar sobre o futuro do imobiliário de luxo, a Vanguard sustenta que “será expectável que as melho-

res empresas tentem aumentar a oferta para estes segmentos”. “No entanto, por exemplo em Lisboa, não acreditamos que a oferta se ajuste à procura, devido a várias realidades concomitantes”.

Entre elas está “o licenciamento” que “continua a ser o maior entrave”. “Não se prevê que a curto prazo a realidade se altere e por isso a oferta continuará escassa. Segundo sabemos, vários investidores com dimensão congelaram ou abandonaram os investimentos em Lisboa pelo que a oferta será ainda mais escassa para uma procura forte. Havendo uma alteração ao nível do licenciamento, com sorte lá para 2024-2025 poderemos começar a vislumbrar o aumento da oferta. A inflação e o aumento dos preços podem induzir alguns promotores a aguardar”, ressalva. A Vanguard está a desenvolver projetos em Lisboa como o edifício Infinity em Sete Rios ou o Castilho 203 (onde CR7 tem uma casa) junto ao Marquês do Pombal.

Na opinião de Telmo Silva, diretor financeiro da VIC Properties, “esta área de negócio vai continuar a crescer”; “por regra, as crises económicas não têm o mesmo impacto no mercado de luxo, sendo que no caso concreto do imobiliário até podem ter o efeito inverso. Desde logo, porque as necessidades de financiamento são mais reduzidas no mercado de luxo, o que significa que estes investidores estão menos expostos às subidas das taxas de juro. A acrescentar a este facto, é também normal que com o aumento da inflação, quem possui maior liquidez opte por investir em ativos com uma rentabilidade superior, como é o caso do mercado imobiliário”, destacou Telmo Silva. A VIC está a desenvolver projetos como o Prata Riverside Village no Braço de Prata em Lisboa. O responsável da VIC diz que apesar do “elevado impacto da fiscalidade sobre o mercado imobiliário em Portugal, a verdade é que existem benefícios fiscais ao investimento estrangeiro que são muito apelativos, sendo que estes se centram, por muitas vezes, no “target” do mercado de luxo”.

Por sua vez, Aniceto Viegas, presidente da agência imobiliária Avenue, defende que “apesar do esperado abrandamento económico, nesta altura os indicadores apontam para um abrandamento e não para uma crise. Portugal deverá continuar com níveis elevados de atividade no segmento do luxo, que porventura poderão aumentar”. ■

**“Licenciamento continua a ser o maior entrave. Vários investidores com dimensão congelaram ou abandonaram os investimentos em Lisboa”, diz a Vanguard**



MERCADO IMOBILIÁRIO

# Casas de luxo dão pontapé na crise

Apesar do esperado abrandamento económico, Portugal deverá continuar com níveis elevados de atividade no segmento do luxo, pela não dependência de crédito bancário. Mas o licenciamento de projetos continua a ser o maior entrave de desenvolvimento para o segmento.