

3 things you need to know about the Portuguese real estate in 2016

3 coisas que precisa de saber sobre o imobiliário português em 2016



No ano de 2015 foram investidos mais de 2 mil milhões de euros no sector imobiliário em Portugal, onde se incluem avultados investimentos realizados por fundos e por outros investidores internacionais, em particular, oriundos dos EUA, Espanha, Alemanha e Brasil. Por análise dos primeiros meses do ano, é expectável que este nível de investimento se mantenha durante 2016. Neste contexto, destacamos as seguintes tendências no mercado imobiliário Português:

1. Reabilitação Urbana

A reabilitação dos centros históricos, observada nos últimos anos, da qual é exemplo a reabilitação da baixa e da zona ribeirinha de Lisboa, deverá manter-se. É expectável que a reabilitação se estenda a outros segmentos para além do segmento de luxo (i.e. hotéis de charme e habitação), aumentando a oferta de segmento médio (hotéis, habitação e escritórios). Neste sentido, destaca-se a intenção do atual Governo vir a criar um Fundo Nacional de Reabilitação Urbana, para melhoria da oferta de imóveis habitacionais de segmento médio e dinamização do mercado de arrendamento.

2. Turismo e Alojamento Local

A crescente procura de Portugal como destino turístico tem sido acompanhada com o aumento da oferta de i) empreendimentos turísticos, com novos hotéis em fase de aquisição, licenciamento ou construção, alguns promovidos pelas cadeias internacionais de hotelaria, e de ii) alojamentos locais (ex. Airbnb), nas zonas históricas de Lisboa e Porto.

3. Residentes Não Habituais e Autorizações de Residência para Investimento ("Golden Visa")

Deverá manter-se o interesse no regime fiscal aplicável a Residentes Não Habituais por cidadãos comunitários que procuram um melhor tratamento fiscal e que pretendem usufruir da sua reforma num país com menor custo de vida do que o seu país de origem (por ex. franceses e belgas).

É expectável que em virtude das mais recentes alterações legislativas, se venha a consolidar a recuperação do interesse dos investidores no programa Golden Visa, sobretudo por investidores Brasileiros.

In 2015, more than EUR 2 billion was invested in the real estate sector Portugal. This includes major investments by funds and other international investors, in particular, from the USA, Spain, Germany and Brazil. Based on an analysis of the first months of this year, this level of investment is expected to be maintained in 2016. In this context, we would highlight the following trends in the Portuguese real estate market:

1. Urban rehabilitation

The rehabilitation of historic centres seen over recent years, an example of which is the rehabilitation of Lisbon's and riverfront area, should continue. It is expected that the rehabilitation trend will spread beyond the luxury segment (i.e. boutique hotels and residential), and that there will be an increase in supply in the middle segment (hotels, residential and offices). In this respect, we would highlight the intention of the current Government to create a National Urban Rehabilitation Fund to increase the supply of residential properties in the middle segment and to bring dynamism to the letting market.

2. Tourism and local accommodation

Portugal's growing demand as a tourist destination has been accompanied by an increase in the supply i) tourism developments, with new hotels at the acquisition, licensing or construction stages, some of which are being developed by international hotel chains, and of ii) local accommodation (for example, Airbnb), in the historic areas of Lisbon and Oporto.

3. Non Habitual Residents and Investment Residence Permits ("Golden Visas")

Interest in the Non Habitual Residents tax scheme should remain steady from European Union citizens seeking better tax treatment, who intend to enjoy their retirement in a country with a lower cost of living than their country of origin (for example, French and Belgian citizens).

As a result of the most recent legislative changes, we also expect to see renewed interest in the Golden Visa programme, particularly from Brazilian investors.