

IMOBILIÁRIO



DIÁRIO
IMOBILIÁRIO
CONSTRUÍMOS NOTÍCIA
www.diarioimobiliario.pt

Diretora | Fernanda Pedro

Turismo 'aquece' preços no imobiliário

O *boom* do turismo tem impacto na economia do país, assim como na regeneração das cidades e consequentemente no mercado imobiliário. Este setor tem sido um dos que mais tem beneficiado, contudo, a polémica surgiu em redor da especulação dos preços dos imóveis e com o despejo das populações dos centros históricos. Os valores das casas tornaram-se 'escaldantes' e o Alojamento Local foi apanhado neste processo. | P2 e 3



FICHA TÉCNICA

Diretora – Fernanda Pedro **Senior Partner** – António Baptista da Silva **Colaboradores** – Diogo Garcia e Ana Lúcia Garcia **Imobiliário TV** – SG+VL – Produções **Suporte Tecnológico** – Inteligência Orgânica, Soluções Informáticas **Publicidade** – geral@diarioimobiliario.pt
Registo na ERC – Entidade Reguladora para a Comunicação Social | Nr. do Registo – 126334 **Propriedade e Editora** – Fernanda Pedro NIF – 183669568 **Sede/Sede de Redação** – Rua Caetano Maria Batalha, nº 5 - 7º Dto 2800 - 040 Almada Tel – 919528835

Boom turístico 'aguça' apetite de investidores

O aumento do turismo em Portugal gerou uma euforia na corrida aos imóveis nos centros históricos, provocando uma sobreavaliação do mercado.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

O mercado imobiliário está ao 'rubro' e parte desse entusiasmo deve-se ao boom do turismo em Portugal, sobretudo, em Lisboa. A descoberta do nosso país pelos estrangeiros levou a uma 'onda' de regeneração urbana nunca antes assistida. Com isso ganharam as cidades e o país. As ruas estão mais bonitas e os estrangeiros rendem-se aos seus encantos. Os investidores internacionais compram casas nos bairros históricos e os portugueses compram e reabilitam casas para as colocar no Alojamento Local. A 'febre' tem sido tão grande que os preços começaram a subir, tornando-os mesmo 'escaldantes'. Se para muitos os turistas e estrangeiros são bem vindos, para outros começam a ser 'demais'. Entre os prós e contras, a verdade é que o turismo e o imobiliário andam de 'mãos' dadas.

Para Joaquim Ribeiro, Vice-Presidente da AHRESP - Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal, o crescimento do turismo nas grandes cidades teve obviamente impacto, "desde logo porque a procura fez com que a oferta de alojamento crescesse o que acabou por ser decisivo para a reabilitação das cidades que há muito estavam degradadas e pudemos assistir a zonas das cidades decadentes e moribundas que despertarem para uma nova fase com a regeneração do tecido urbano".

O responsável assegura que como em todos os setores da economia, o mercado ajusta-se à procura e o crescimento de turistas criou condições para o aparecimento de novos hotéis e novas formas de alojamento. "Hoje, o tipo de turistas que recebemos é diversificado e procura a Hotelaria tradicional mas também novas experiências que lhes é proporcionada pela diversidade de alojamento, nomeadamente guest houses, hostels ou pequenas unidades de alojamento local. As cidades estão

mais preparadas para os vários segmentos que nos procuram e estamos hoje ao nível de qualquer destino Europeu com uma oferta qualificada e capaz de suprir as necessidades e expectativas de quem nos procura", garante.

Joaquim Ribeiro reconhece que "o nosso maior problema nos próximos anos é sobretudo a mão de obra qualificada. Sentimos uma grande falta de mão de obra que não se verifica só nas grandes cidades, mas em todo o território. A AHRESP está a trabalhar com o Ministério do Trabalho de forma a serem conseguidas soluções que minimizem este problema e que nos parece ser o mais relevante para mantermos uma oferta de qualidade", admite.

Também Madalena Azeredo Perdigão, Coordenadora da Área de Turismo & Lazer da CCA ONTIER, admite que o crescimento do turismo, resultou em excelentes oportunidades para os investidores em Portugal. Através da aquisição de imóveis (quer apartamentos, quer prédios inteiros) e posterior afetação para empreendimentos hoteleiros ou estabelecimentos de alojamento local, muitos investidores viram no boom turístico que o país tem estado a sentir uma fonte de rendimento imediata. "A procura de imóveis nos centros urbanos, atingiu níveis nunca antes verificados, o que fez disparar o preço por m2 e colocar Lisboa

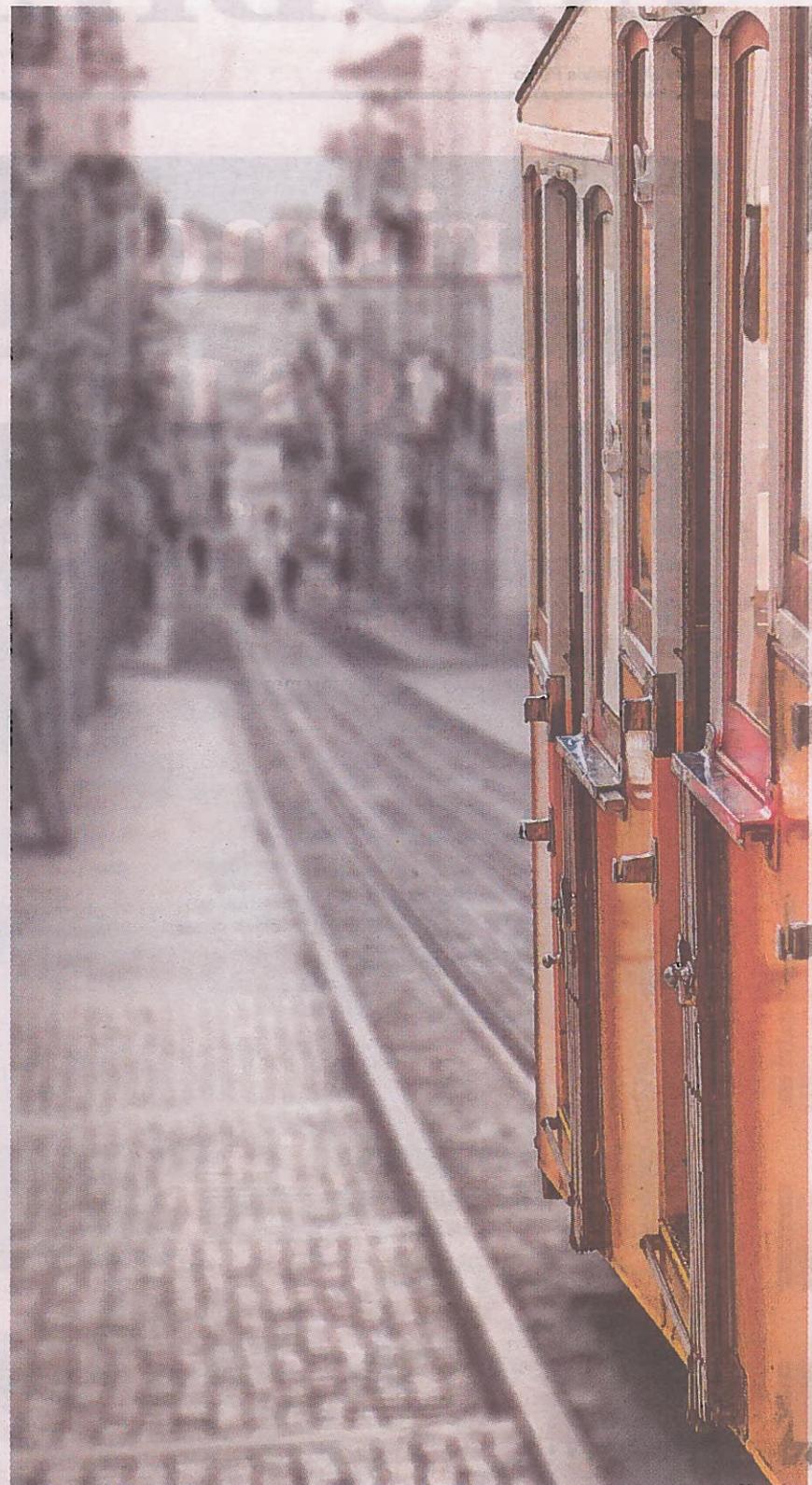
A procura de imóveis nos centros urbanos atingiu níveis nunca antes verificados, o que fez disparar o preço por m2 e colocar Lisboa e Porto no ranking das cidades com casas mais caras no mundo

OS NÚMEROS SÃO ESCLARECEDORES

Segundo o INE - Instituto Nacional de Estatística, os proveitos totais do alojamento turístico nacional atingiram 3,7 mil milhões de euros em 2017 (+18,6% em relação a 2016) e recebeu 24,1 milhões de hóspedes, mais 13%. Considerando o setor de alojamento turístico (hotelaria, turismo no espaço rural e de habitação e ainda o alojamento local), em Julho de 2017 havia 5 840 estabelecimentos em funcionamento com uma capacidade de 402,8 mil camas (+5,8%), segundo o INE, que referiu que os alojamentos receberam 24,1 milhões de hóspedes (+12,9%).

Quanto aos hóspedes recebidos, em 2016, a subida tinha sido de cerca de 11% em relação a 2015, segundo o INE as dormidas subiram em 2017 10,8% para 65,8 milhões (+11,6% que as dormidas registadas em 2016). A hotelaria (hotéis, hotéis-apartamentos, pousadas e quintas da Madeira, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos) representou 77,7% da capacidade de alojamento (camas), 82,1% dos hóspedes e 84,6% das dormidas. A hotelaria viu o número de hóspedes crescer 10,1%, num total de 19,8 milhões de hóspedes, enquanto as dormidas subiram 8,4% para 55,7 milhões.

Segundo a consultora imobiliária Worx, o crescimento económico deve manter-se acima dos 2% e os setores da habitação e do turismo acompanham este tendência, só para Lisboa e Porto estão previstos 20 novos hotéis até 2020.



e Porto no ranking das cidades com casas mais caras no mundo (atingindo-se em Lisboa uma média de 2.500 euros/m2). Receiam-se, inclusivamente, os problemas que a sobreavaliação do mercado imobiliário pode trazer a longo prazo. Até lá, a atividade hoteleira tem sentido um acréscimo acentuado na sua taxa de ocupação média ao longo de todo o ano, atingindo resultados históricos e números muito atrativos para os investidores estrangeiros. Em paralelo, o alojamento local - que provocou uma enorme dinamização no sector imobiliário - atinge quase 80.000 estabelecimentos registados", esclarece a advogada.

Para Madalena Azeredo Perdigão, este crescimento foi muito positivo para o país, mas não deixa de referir que o mercado habitacional foi fortemente abalado, conduzindo a problemas sociais que têm de ser resol-

vidos. "Terá, de facto, de existir uma intervenção reguladora nesta matéria, que traga soluções e incentivos para permitir o acesso a casas com rendas acessíveis, taxas de crédito à habitação mais reduzidas (numa altura em que aquisição não está para todos os bolsos), e soluções eficazes de apoio social à população mais carenciada. Não quero com isto dizer que temos de criar barreiras ao investimento estrangeiro, mas, sim, de criar medidas para equilibrar o mercado, em resposta a alguns desajustamentos que surgem como reverso da medalha", admite.

Pedro Fonatinhas, diretor executivo da APR - Associação Portuguesa de Resorts é igualmente de opinião que o aumento do turismo é consequência direta do aumento da atratividade e notoriedade do nosso país nos mercados internacionais. "Como é natural, esses mesmos fato-

ALOJAMENTO LOCAL

Fomos o 'bode' expiatório

Eduardo Miranda, presidente da ALEP, considera que as novas regras vão criar instabilidade no mercado, alegando que o problema da habitação vai permanecer.

Com a expansão do negócio de Alojamento Local (AL) sobretudo nos bairros históricos de Lisboa, a polémica instalou-se. A compra de imóveis e apartamentos para os transformar em AL, levou à necessidade de regular este negócio. O Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa, promulgou recentemente um diploma que estabelece novas regras para o alojamento local com objectivo urgente de travar excessos. Conhecidas que são as novas regras, o Diário Imobiliário ouviu Eduardo Miranda, presidente da ALEP - Associação do Alojamento Local em Portugal, onde garante que o AL ajudou a reabilitar os centros das cidades e que a ideia que se está a passar de uma rentabilidade excessiva do negócio é ilusória. "Esta situação tem levado a uma legislação excessiva. Desde 2014 tivemos duas alterações legais e mais duas fiscais. Optaram pela via populista e isto resulta num ambiente de instabilidade, sobretudo numa altura que se pretende algum equilíbrio", explica o responsável.

Segundo o diploma aprovado e com o objectivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a câmara municipal territorialmente competente pode aprovar, por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação. Sobre esta situação e da tão comentada situação de excesso de AL na cidade, o responsável adianta que só em algumas freguesias existe mais oferta de AL, ainda não existe sobrecarga e alerta para o facto de não existirem ainda levantamentos e indicadores concretos desta atividade.

Também a melhor solução no caso da questão dos condóminos sobre a aceitação de AL nos prédios, na opinião do responsável, devia ser levado a um Centro de Arbitragem. Eduardo Miranda assegura que esta medida vai 'entupir' mais os tribunais "numa justiça que todos sabemos que é lenta".

Isto vai criar um problema também às câmaras municipais.

O presidente da ALEP assegura mesmo que o AL não está a chocar com o mercado imobiliário. "Até porque os preços que estão a ser praticados sobretudo, em Lisboa, já não são compatíveis com o AL. Se alguém estiver interessado em comprar qualquer imóvel nos centros históricos, o valor pedido é completamente inoportuno para se dedicar ao AL, a rentabilidade seria nula. Os preços praticados são para os estrangeiros que queiram comprar casa. Fomos 'bodes' expiatórios neste processo. Tornou-se um processo político e o problema de habitação vai manter-se", admite Eduardo Miranda. Contudo, adianta que vão analisar a lei que "está com muitos erros, falar com os parlamentares e se não for encontrado um equilíbrio podemos avançar com uma queixa na Comissão Europeia".

O responsável atualiza ainda o número de AL existentes, salientando que o INE não tem os números corretos. São 85 mil em Portugal Continental, Madeira e Açores. Só em Lisboa estão perto de 14 mil. ●



EDUARDO MIRANDA
Presidente da ALEP

É a procura que dita o crescimento do Alojamento Local e esta atividade permitiu reabilitar diversas casas de zonas degradadas das cidades, sobretudo de Lisboa. O AL não foi responsável pela subida dos preços das casas pelo contrário, neste momento, quem comprar imóveis para fazer alojamento local, terá pouca ou nenhuma rentabilidade.

OPINIÃO

Estratégia integrada para o turismo e o imobiliário



RICARDO SOUSA
CEO da Century 21 Portugal

O turismo e imobiliário são sectores distintos, mas necessitam de uma visão integrada. É evidente a correlação entre o turismo e o imobiliário, e a combinação de ambos, no passado, foi realizada com sucesso, através de desenvolvimento de resorts, projetos integrados de estruturas de entretenimento - como campos de golfe, hotéis e outras infraestruturas de lazer - que foram construídas em conjunto com componentes residenciais. Estes exemplos são principalmente reconhecidos nas zonas de praia, sendo o Algarve umas das principais referências.

Contudo, nos últimos anos temos assistido uma nova tendência da procura de Portugal como destino turístico com um novo perfil de visitante que está a transformar várias cidades e o imobiliário de norte a sul do País. Quando um local é conhecido como um *trendy spot* turístico, as infraestruturas e serviços disponíveis são melhorados e atualizadas constantemente. É uma consequência natural desta nova dinâmica foi o aumento das transações imobiliárias originadas pela transformação de edifícios de ocupação residencial em hotéis e hostals. Em simultâneo, registou-se um acréscimo de transações imobiliárias de menor valor, de imóveis que passaram a Alojamento Local, transportando uma realidade conhecida das zonas costeiras de Portugal para as cidades de todo o País.

Naturalmente, a ativação das transações imobiliárias, a

regeneração dos espaços públicos em todo o território, os investimentos em novas infraestruturas nas cidades e a reabilitação de edifícios estão a ter um forte impacto no aumento do valor dos imóveis.

Neste sentido, o desafio é não permitir que o sector imobiliário adopte uma lógica especulativa. É importante não pensar o turismo como um objectivo, mas sim como impulsionador da estratégia económica do País.

É necessário definir uma estratégia integrada para o setor do turismo e para o setor do imobiliário residencial, com o objetivo de promover as diferentes regiões portuguesas, para garantir a continuidade da descentralização da procura internacional, tendo em conta as distintas opções que Portugal tem para oferecer, em todo o território nacional. E, em particular, as zonas do interior, que cada vez mais despertam a atenção dos visitantes.

Esta descentralização é fundamental para retirar a pressão dos preços da habitação dos principais polos de atração de residentes sazonais, que adquirem imóveis em Portugal, e potenciar o desenvolvimento de outras regiões de turismo nacional. ●

É importante não pensar o turismo como um objetivo, mas sim como impulsionador da estratégia económica do País

res também tornam mais apetecível a perspectiva de investir em imobiliário, sobretudo, porque apesar dos aumentos de preços que se têm verificado, o nosso produto de turismo residencial ainda continua muito competitivo quando comparado com qualidade equivalente nos países nossos concorrentes", explica.

E não só nas cidades isso se verifica. O crescimento do turismo tem beneficiado as zonas em que existe mais oferta desse tipo de produto, Algarve, Alentejo e Costa de Prata. A prova é que estavam em pipeline, em finais de 2017, 50 novos projetos de 10 ou mais unidades, num total de cerca de 1300 novos fogos. "Creio que, em geral, o mercado está a reagir bem à procura, tanto em quantidade como em capacidade de cumprir ou exceder os notáveis padrões de qualidade que já lhe são reconhecidos", esclarece. ●