



REABILITAÇÃO URBANA SITUAÇÃO ATUAL E PERSPETIVAS

Francisco Sottomayor

29 de Maio de 2013

CBRE

1

Antecedentes

A hegemonia da casa própria

1. Incentivos à compra de casa nova:

- O papel do estado:

- Fundo de Fomento à Habitação
- Contratos de Desenvolvimento para a Habitação
- Programa Especial de Realojamento
- Cooperativas de Habitação
- Crédito bonificado
- Dedutibilidade de juros para efeitos fiscais
- Isenções totais ou parciais de imposto de transação

A hegemonia da casa própria

1. Incentivos à compra de casa nova:

- O papel do estado
- O papel do financiamento:
 - Liberalização do financiamento como consequência da Entrada da Zona Euro
 - Grande concorrência entre financiadores
 - Queda do preço de financiamento (de 1990 para 1999 as taxas de juro caíram para ¼ do valor)
 - Perceção distorcida do risco imobiliário?

A hegemonia da casa própria

1. Incentivos à compra de casa nova:

- O papel do estado
- O papel do financiamento
- **O papel do mercado:**
 - Mercado dinâmico e competitivo
 - Aumento da qualidade
 - O efeito do “novo”
 - A casa como investimento

A hegemonia da casa própria

1. Incentivos à compra de casa nova:

- O papel do estado
- O papel do financiamento
- O papel do mercado
- **Uma questão cultural?**
 - A propriedade vs a utilização
 - Sul da Europa / Norte da Europa

A hegemonia da casa própria

1. Incentivos à compra de casa nova
- 2. As entropias do modelo alternativo:**
 - Uma lei das rendas inoperante
 - Um sistema judicial ineficaz
 - Oferta escassa e de qualidade inferior
 - Falta de cultura de conservação dos prédios

A hegemonia da casa própria

1. Incentivos à compra de casa nova
2. As entropias do modelo alternativo
3. **Consequências:**
 - **Custo ambiental:**
 - Consumo de terra na envolvente das cidades
 - Novas infraestruturas de acesso às cidades
 - Sobrecusto de mobilidade

A hegemonia da casa própria

1. Incentivos à compra de casa nova
2. As entropias do modelo alternativo

3. Consequências:

- Custo ambiental
- **Custo social:**
 - Menor qualidade de vida
 - Menor coesão social

A hegemonia da casa própria

1. Incentivos à compra de casa nova
2. As entropias do modelo alternativo
- 3. Consequências:**
 - Custo ambiental
 - Custo social
 - **Custo económico:**
 - Consumo dos recursos de financiamento disponíveis
 - Descapitalização dos investidores
 - Degradação do património edificado

2

Situação Atual

O caminho percorrido até à data

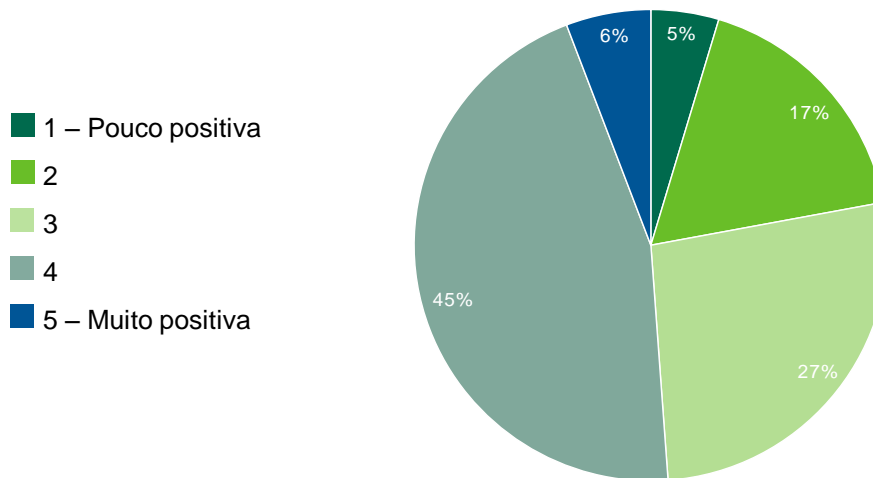
1. O Novo Regime do arrendamento Urbano

- Reposição de equilíbrio de forças entre inquilino e proprietário
- Procedimento de atualização das rendas
- Procedimento especial de despejo - BNA
- Denúncia extrajudicial para obras de demolição ou remodelação profundas
- Situações de especial proteção
- Regime transitório

O caminho percorrido até à data

1. O Novo Regime do arrendamento Urbano – Inquérito CBRE (Dez. 2012)

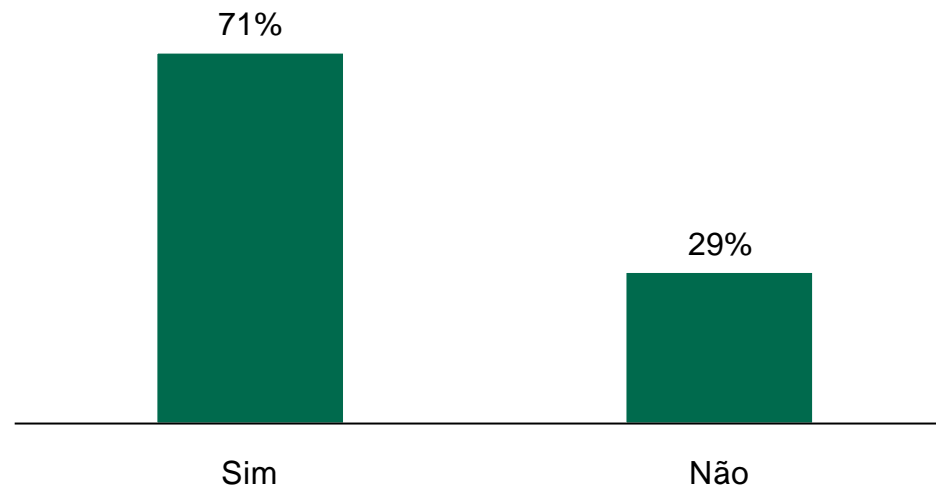
Q: Que apreciação genérica faz da reforma?



O caminho percorrido até à data

1. O Novo Regime do arrendamento Urbano – Inquérito CBRE (Dez. 2012)

Q: As alterações à lei do arrendamento são um novo incentivo para investir em imobiliário?



O caminho percorrido até à data

1. O Novo Regime do Arrendamento Urbano

2. Enquadramento fiscal

- Em sede de IMI
- Em sede de IMT
- Em sede de IVA
- Em sede de IRS
- Em sede de IRC

O caminho percorrido até à data

1. O Novo Regimento do Arrendamento Urbano

2. Enquadramento fiscal

- Em sede de IMI

- Isenção de IMI por um período de 2 anos a contar da emissão da Licença Camarária
- Isenção de IMI por um período de 5 anos a contar do ano da reabilitação, podendo ser renovada por mais 5 anos
- IMI a triplicar para os imóveis devolutos ou em ruínas

O caminho percorrido até à data

1. O Novo Regimento do Arrendamento Urbano

2. Enquadramento fiscal

- Em sede de IMT

- Isenção de IMT desde que as obras de reabilitação sejam iniciadas no prazo de 2 anos
- Isenção de IMT na primeira venda após reabilitação desde que seja para habitação própria e permanente quando seja localizado em área de reabilitação urbana

O caminho percorrido até à data

1. O Novo Regimento do Arrendamento Urbano

2. Enquadramento fiscal

- Em sede de IVA

- Sujeição à taxa reduzida de 6% nas empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana

O caminho percorrido até à data

1. O Novo Regimento do Arrendamento Urbano

2. Enquadramento fiscal

▪ Em sede de IRS

- Tributação à taxa de 5% das mais-valias e rendimentos prediais decorrentes da venda /arrendamento de imóveis recuperados e em área de reabilitação urbana (**), sem prejuízo da opção pelo seu englobamento
- Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias da venda de unidades de participação em FII que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação em área de reabilitação urbana
- Dedução à coleta até ao limite de € 500, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação
- Taxa liberatória de 28% sobre os rendimentos resultantes de imóveis arrendados

O caminho percorrido até à data

1. O Novo Regimento do Arrendamento Urbano

2. Enquadramento fiscal

- Em sede de IRC

- Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelos FII que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação em área de reabilitação urbana

O caminho percorrido até à data

1. O Novo Regimento do Arrendamento Urbano

2. Enquadramento fiscal

- **Em sede de IRS / IRC**

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação dos FII de Reabilitação Urbana são, em regra, sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%
- Os titulares dos rendimentos têm direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos

O caminho percorrido até à data

1. O Novo Regimento do Arrendamento Urbano
2. Enquadramento fiscal
- 3. O papel das autarquias**
 - Delimitação das áreas de reabilitação urbana
 - Aprovar operações de reabilitação urbana
 - Estabelecimento de parcerias
 - Concessão ou isenção de taxas urbanísticas
 - ...

O caminho percorrido até à data

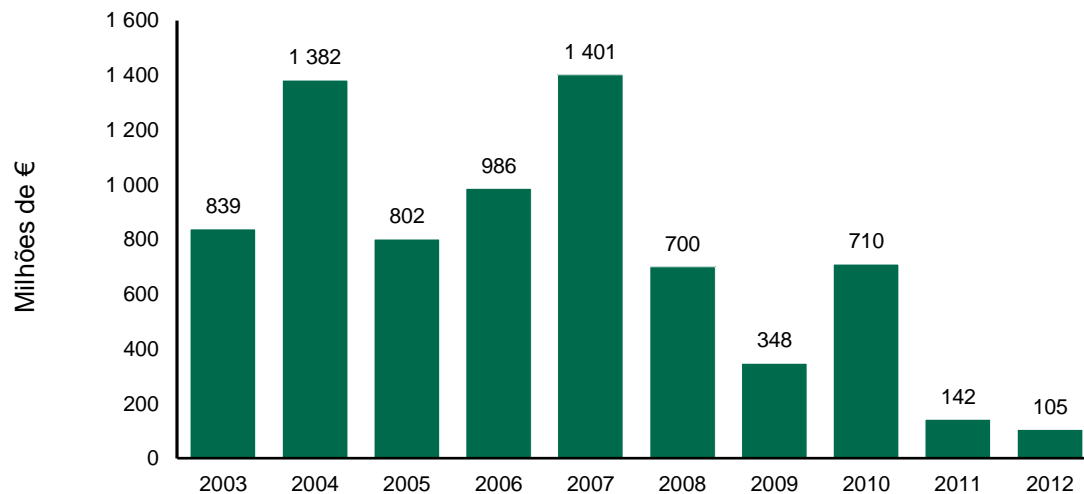
1. O Novo Regimento do Arrendamento Urbano
2. Enquadramento fiscal
3. O papel das autarquias
- 4. Outros**
 - Reabilitar para arrendar
 - As 50 medidas destinadas a dinamizar os sectores da construção civil e do imobiliário
 - Regime de Autorização de Residência para Atividades de Investimento

O que nos diz o mercado hoje

1. Investimento institucional em mínimos históricos

O que nos diz o mercado hoje

1. Investimento institucional em mínimos históricos



Evolução Anual do Volume de Investimento Imobiliário Institucional em Portugal

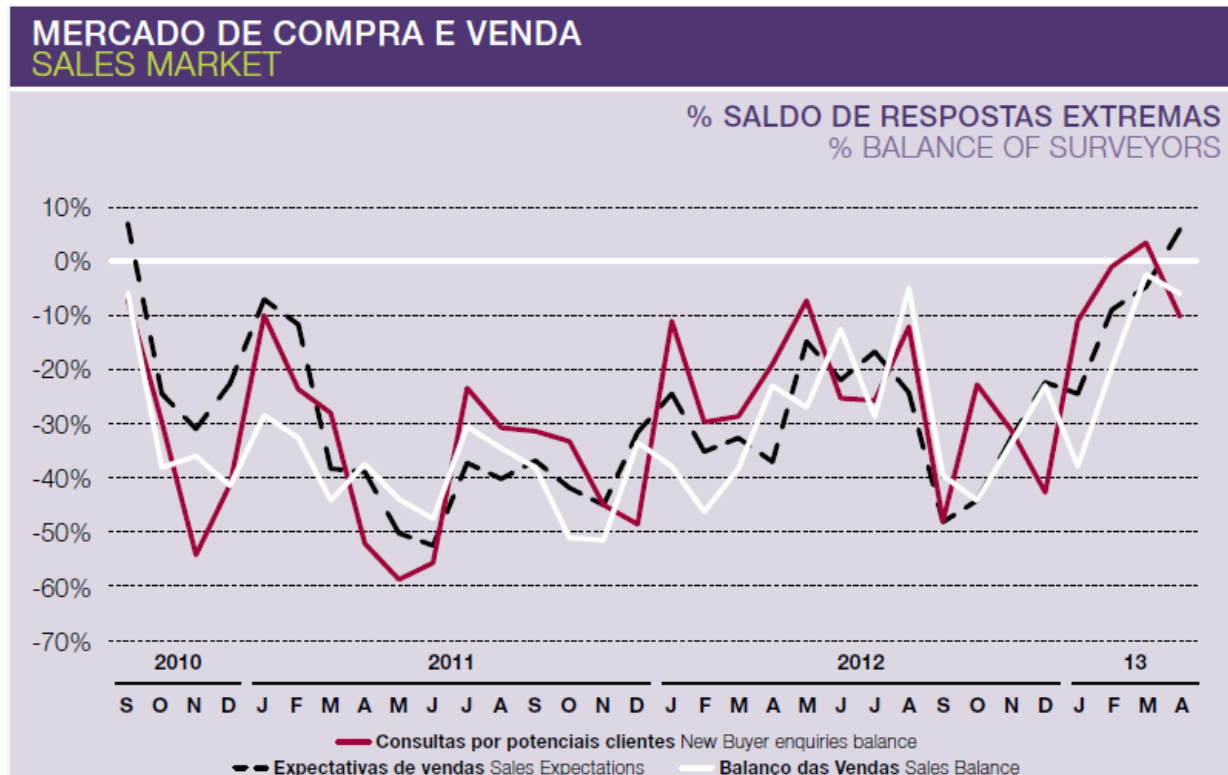
Fonte: CBRE

O que nos diz o mercado hoje

1. Investimento institucional em mínimos históricos
2. **Estabilização da procura e dos preços de venda?**

O que nos diz o mercado hoje

Mercado de venda: Indícios de recuperação?



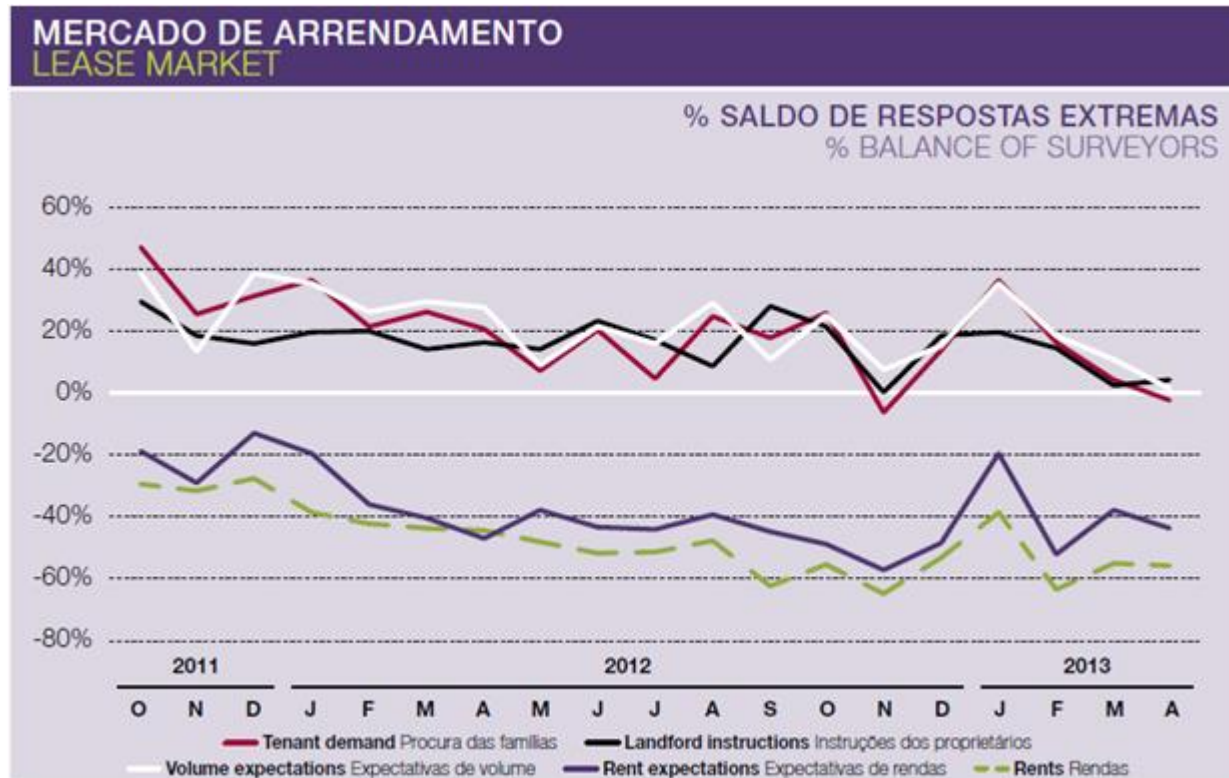
Fonte: Confidencial Imobiliário / RICS - Portuguese Housing Market Survey

O que nos diz o mercado hoje

1. Investimento institucional em mínimos históricos
2. Estabilização da procura e dos preços de venda?
3. **Mercado de arrendamento como alternativa?**

O que nos diz o mercado hoje

Mercado de arrendamento: em estabilização?



Fonte: Confidencial Imobiliário / RICS - Portuguese Housing Market Survey

O que nos diz o mercado hoje

1. Investimento institucional em mínimos históricos
2. Estabilização da procura e dos preços de venda?
3. Mercado de arrendamento como alternativa?
4. **Preço da “matéria prima” estável**

O que nos diz o mercado hoje

1. Investimento institucional em mínimos históricos
2. Estabilização da procura e dos preços de venda?
3. Mercado de arrendamento como alternativa?
4. Preço da “matéria prima” estável
5. **Os novos investidores**

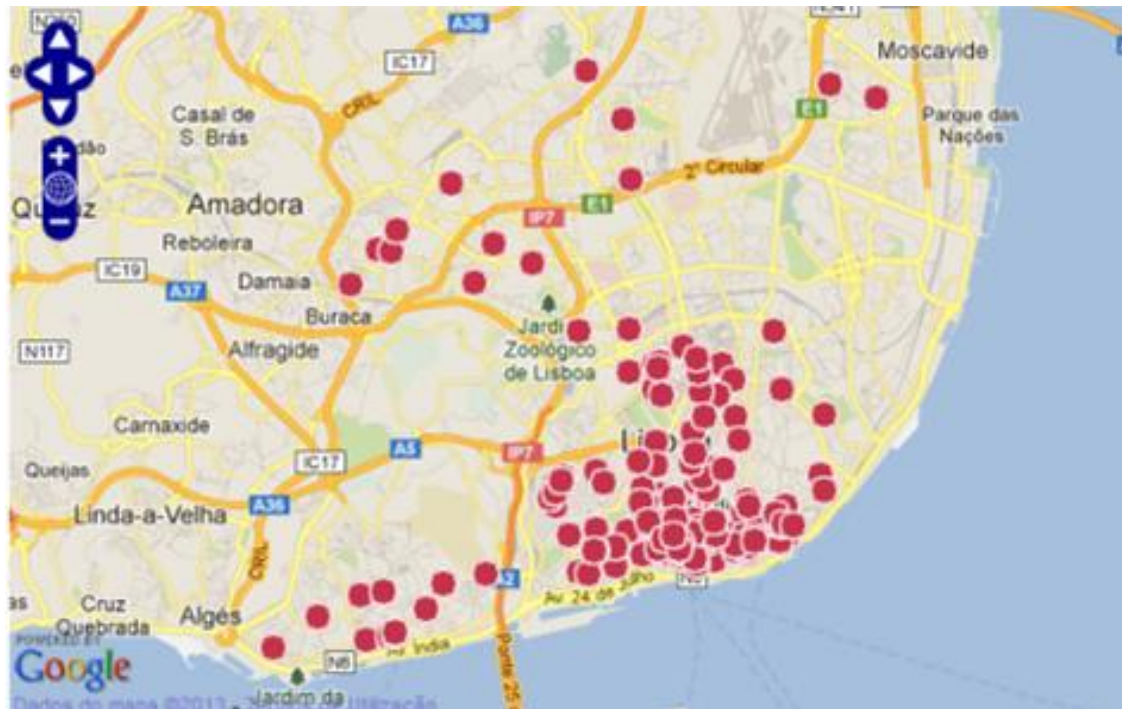
Lisboa 2011/2012 – Obra Nova



- Operações: 50
- Fogos: 491
- Área Total: 85.848m²

Fonte: Anuário Imobiliário e Energético / Confidencial Imobiliário

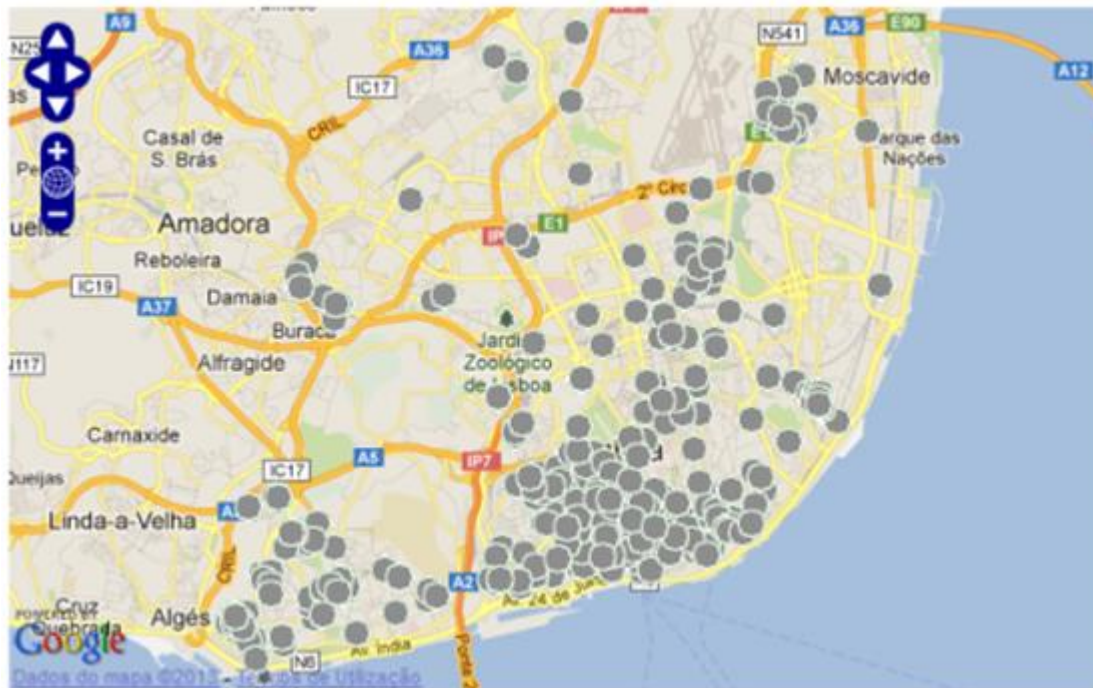
Lisboa 2011/2012 – Obras em Edificado



- Operações: 265
- Fogos: 1.290
- Área Total: 291.404m²

Fonte: Anuário Imobiliário e Energético / Confidencial Imobiliário

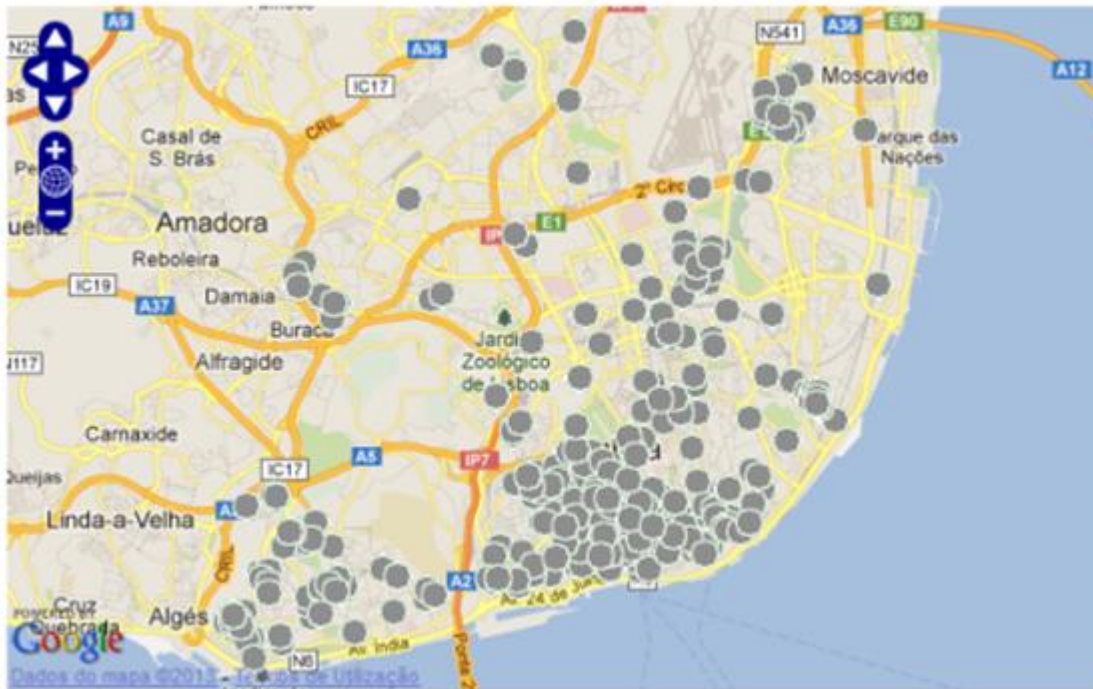
Lisboa 2011/2012 – Obras de Escassa Relevância



- Operações: 343
- Fogos: 1.214
- Área Total: 191.089m²

Fonte: Anuário Imobiliário e Energético / Confidencial Imobiliário

Lisboa 2011/2012 – Obras de Escassa Relevância



- Operações: 343
- Fogos: 1.214
- Área Total: 191.089m²

Fonte: Anuário Imobiliário e Energético / Confidencial Imobiliário

Em 2012 foram ainda realizadas 907 obras que dispensam emissão de alvará ou comunicação prévia

O que nos diz o mercado hoje

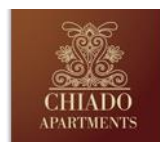
1. Investimento institucional em mínimos históricos
2. Estabilização da procura e dos preços de venda?
3. Mercado de arrendamento como alternativa?
4. Preço da “matéria prima” estável
5. Os novos investidores
6. **Os novos produtos**

O que nos diz o mercado hoje

1. Investimento institucional em mínimos históricos
2. Estabilização da procura e dos preços de venda ?
3. Mercado de arrendamento como alternativa?
4. Preço da “matéria prima” em estabilização
5. Os novos investidores
6. Os novos produtos



PortugalWays.com
Short Stay Rentals



the lisbonaire APARTMENTS

3

Perspetivas

Tendências

1. Promoção residencial quase exclusivamente virada para a reabilitação

Tendências

1. Promoção residencial quase exclusivamente virada para a reabilitação
2. Negócios sem (ou com pouca) alavancagem

Tendências

1. Promoção residencial quase exclusivamente virada para a reabilitação
2. Negócios sem (ou com pouca) alavancagem
3. Intervenções em maior número, em menor escala e em menor profundidade

Tendências

1. Promoção residencial quase exclusivamente virada para a reabilitação
2. Negócios sem (ou com pouca) alavancagem
3. Intervenções em maior número, em menor escala e em menor profundidade
4. **Novos investidores e em maior número**

Tendências

1. Promoção residencial quase exclusivamente virada para a reabilitação
2. Negócios sem (ou com pouca) alavancagem
3. Intervenções em maior número, em menor escala e em menor profundidade
4. Novos investidores e em maior número
5. Mercado de arrendamento habitacional “sem” institucionais

Tendências

1. Promoção residencial quase exclusivamente virada para a reabilitação
2. Negócios sem (ou com pouca) alavancagem
3. Intervenções em maior número, em menor escala e em menor profundidade
4. Novos investidores e em maior número
5. Mercado de arrendamento habitacional “sem” institucionais
6. Mercado de arrendamento vai perder relevância à medida que o financiamento voltar a estar disponível



OBRIGADO

Francisco Sottomayor
Mob +351 91 990 63 94
francisco.sottomayor@cbre.com

CBRE