



O QUE ESPERA O SETOR IMOBILIÁRIO DAS NOVAS MEDIDAS APRESENTADAS PELO GOVERNO PARA A HABITAÇÃO? WHAT DOES THE REAL ESTATE SECTOR EXPECT FROM THE NEW GOVERNMENT MEASURES PRESENTED FOR HOUSING?

O programa Mais Habitação trouxe uma grande dose de incerteza e desconfiança ao setor imobiliário, que espera agora conhecer todas as medidas que vão efetivamente avante, e de que forma serão aplicadas no terreno. Aplaudem a agilização dos licenciamentos, mas neste fórum de opinião ficam evidentes muitas preocupações com iniciativas que mudem as regras a meio do jogo. Pede-se estímulo ao investimento e à criação de mais oferta de habitação acessível e, sobretudo, estabilidade. Seja como for, os promotores imobiliários querem fazer parte das políticas públicas de habitação do país.

The Mais Habitação (More Housing) program brought a large dose of uncertainty and mistrust to the real estate sector, which now expects to learn all the measures that will effectively be implemented and how they will be applied on the ground. The sector commends the simplification of licensing, but this opinion forum makes it clear that there are many concerns regarding initiatives that change the rules mid-game. Players call for measures that stimulate investment and create more affordable housing and, above all, stability. In any case, real estate developers want to be a part of the country's public housing policies.





Francisco Sottomayor
GRUPO NORFIN

CEO

Quando se fala do impacto das medidas apresentadas é preciso parar para refletir que neste momento não há medidas aprovadas e que está ainda muita coisa decisiva em aberto. No entanto, existem já impactos muito claros - a descredibilização do mercado e consequente congelamento das decisões de investimento. Esforçando-me por olhar para o copo meio cheio, acho que o atual momento convoca a atenção para alguns dos problemas crónicos: processos de planeamento caducos, tempos de licenciamento, exigências regulamentares desajustadas, e que poderá alavancar algumas oportunidades gritantes: o património estatal abandonado e o investimento público disponível. Não creio, no entanto, que isto se consiga sem um horizonte de estabilidade que a meu ver implica que os dois maiores partidos estabeleçam uma base de acordo duradoura.

When discussing the impact of the measures presented, we must stop and consider that, at the moment, no measures have been approved and many decisive issues are still open. However, some impacts are already extremely evident - the market has been discredited and, consequently, investment decisions have been frozen. Striving to look at the glass half full, I believe the current situation draws attention to some of the chronic problems: obsolete planning processes, licensing timelines, inadequate regulatory requirements, and may leverage some glaring opportunities: abandoned state-owned property and available public investment. Nevertheless, I do not believe that this can be achieved without a horizon of stability which, in my opinion, requires the two major parties to establish a basis for long-term agreement.

Todas as medidas que contribuam para a simplificação de processos e que resultem num aumento de disponibilidade de habitação são positivas. Acolhemos as medidas do Governo com esperança para que contribuam para este objetivo e aguardamos a forma final e detalhe das mesmas, sendo que a forma de implementação é crucial para o seu sucesso.

Na SOLYD temos prosseguido a estratégia de oferecer produtos residenciais que se adaptem à realidade económica e financeira das famílias portuguesas dos vários segmentos, com especial foco na oferta dirigida ao segmento médio.

All measures that help simplify procedures and lead to an increase in available housing are positive. We welcome Government measures with the hope that they will help achieve this goal, and await the final format and details, although how these measures are implemented is crucial to their success.

At SOLYD, we have pursued the strategy to offer residential products that adapt to the economic and financial reality of Portuguese families in various segments, focusing especially on supply that targets the mid-segment.



Gonçalo Cadete
SOLYD

Sócio-gerente e Co-fundador
Managing partner
and Co-founder



Miguel Cunha
REIFY.

Director, Business
Strategy & Finance

O bom funcionamento de uma economia de mercado assenta em premissas fundamentais de estabilidade e previsibilidade. Sendo isto verdade para todos os setores de atividade, é particularmente relevante para setores intensivos em capital, como é o caso do imobiliário.

Neste setor, as repercussões de alterações legislativas significativas, como as que estão agora a ser decididas, acabam por se sentir e medir de forma completa com um atraso considerável e, portanto, não sendo exequível nem desejável uma política iterativa, é crítico que as alterações sejam robustas e acertadas, para que possam perdurar no tempo por força do seu mérito e dos ganhos que imprimem no mercado e no país.

The smooth operation of a market economy is based on key premises of stability and predictability. This is true for every sector, but it is particularly important for capital-intensive sectors, as is the case with real estate.

In this sector, the repercussions of significant legislative amendments such as those now being decided, are fully felt and measured with a considerable delay. Therefore, an iterative policy is neither feasible nor desirable, and it is critical that the changes made are robust and sound so that they can endure in time by virtue of their merit and the benefits they bring to the market and the country.

A falta de oferta residencial é um dos principais *drivers* de aquecimento do mercado e, por isso, devemos focar-nos em como oferecer um programa que traga mais habitação. E isso só pode ser alcançado com um equilíbrio entre políticas que ajudem a regular o mercado e um mercado onde a iniciativa privada possa atuar para dar resposta às necessidades de habitação. O pacote "Mais Habitação" não consegue este equilíbrio e está simultaneamente a criar um clima de desconfiança e instabilidade que afasta os operadores privados, colocando ainda mais pressão sobre a criação de nova oferta. Assim, neste momento, o sentimento do mercado, de acordo com os vários inquéritos realizados pela Ci, aponta para que os preços mantenham a sua trajetória de aceleração, apesar das condições económicas e monetárias mais adversas dos últimos meses.

The lack of residential supply is one of the main drivers of the market's heating up and so we should focus on how to offer a program that brings more housing. And this can only be achieved with a balance between policies that help regulate the market and a market where private initiative can act to address housing shortages. The "Mais Habitação" package does not strike this balance and is simultaneously creating a climate of distrust and instability that drives away private operators, putting even more pressure on the creation of new supply. Therefore, at this moment, market sentiment according to the various surveys carried out by Ci points to prices maintaining their acceleration trajectory, despite the more adverse economic and monetary conditions of recent months.



Ricardo Guimarães
CONFIDENCIAL
IMOBILIÁRIO

Director Geral
Managing Director

ID: 106053758

01-07-2023 | GUIA PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA



Filipe Santos
CASTRO GROUP

Chief Business
Development Officer

Mesmo sem garantias que parte destas medidas possam passar à prática e se a sua constitucionalidade será validada, é com positivismo que vemos o governo a olhar para os problemas da habitação, embora com alguma preocupação, uma vez que o mesmo não procura dar solução aos problemas do setor.

Num momento em que o país atravessa uma crise de habitação ímpar, com os impactos sociais associados, "assustar" os investidores, correndo o risco de afastar a captação do investimento e manchar a reputação de Portugal como país seguro para investir, não nos parece a melhor receita para mitigar os problemas que o setor e o país atravessam. As consequências a curto prazo, são dramáticas, pois o sentimento instalado é de desconfiança e nessas condições, os investimentos ficaram adiados. Já a longo prazo, olhamos com otimismo para o Simplex do licenciamento, que a concretizar-se, poderá ajudar a solucionar um problema crónico e talvez dos mais impactantes do setor.

Even with no guarantee that part of these measures will be put into practice and their constitutionality will be validated, we find it encouraging that the Government is looking at housing issues, albeit with some concern, as it does not strive to provide solutions to the sector's problems.

At a time when the country finds itself in an unprecedented housing crisis, with the ensuing social impacts, we believe that "frightening" investors, at the risk of driving away investment and tarnishing Portugal's reputation as a safe country to invest in, is not the best recipe to mitigate the problems the sector and the country are facing. The short-term consequences are dramatic because the prevailing sentiment is one of mistrust and, in these conditions, investments have been postponed. In the long term, we consider the Simplex licensing program positive as, if implemented, this may solve a chronic problem that may well be one of the most impactful in the sector.

2023 está a ser um ano de incerteza para o setor imobiliário, nomeadamente devido à inflação e à subida das taxas de juro. Aos fatores acima mencionados, vieram acrescer as medidas do programa Mais Habitação que na sua maioria não solucionam o maior problema que temos: falta de produção de habitação. Num momento em que o governo deveria promover incentivos para o aumento da produção e atração de investimento externo, vem apresentar um pacote que retira confiança aos investidores e aumenta os custos de produção tendo como consequência uma redução da produção de habitação para venda e na redução de oferta no mercado de arrendamento.

Como medida positiva, o pacote de simplificação dos processos de licenciamento, mas que ainda não é conhecido em detalhe para aferir o seu real impacto.

Em alternativa deveriam ser criados incentivos ao investimento no aumento do parque habitacional em Portugal através da redução e/ou eliminação dos custos fiscais e dos prazos licenciamento bem como na criação de confiança jurídica e fiscal para a promoção para arrendamento

2023 is proving to be a year of uncertainty for the real estate sector, namely due to inflation and rising interest rates. In addition to the factors mentioned above, there are the measures of the Mais Habitação (More Housing) program, most of which do not solve the largest problem we are facing: a lack of housing production. At a time when the Government should be promoting incentives to increase production and attract foreign investment, it presents a package that undermines investor confidence and increases production costs, resulting in a decrease in the production of housing for sale and a reduction of supply for the rental market.

One positive measure is the package to simplify licensing processes, but which is not yet known in enough detail to assess its real impact.

Alternatively, investment incentives should be created to increase the housing stock in Portugal by reducing and/or eliminating tax costs and licensing timelines, as well as building legal and fiscal confidence to drive the rental market.



**Frederico Pedro
Nunes**
BONDSTONE

COO

ID: 106053758

01-07-2023 | GUIA PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA



Claude Kandiyoti
KREST REAL ESTATE
INVESTMENTS

CEO

O setor imobiliário português aguarda as novas medidas do Governo para criar mais oferta de habitação acessível, através da agilização dos processos de licenciamento e da criação de uma bolsa de terrenos acessível através de processos competitivos e sustentáveis. Contudo, a proposta de subida do IVA em áreas de reabilitação de 6% para 23% pode colocar desafios para as autarquias que dependem deste incentivo para os seus esforços de reabilitação urbana. O setor pede uma cuidada consideração das implicações desta mudança do IVA na construção.

Portugal's real estate sector expects the government's new measures to create more affordable housing by streamlining licensing procedures and making land bank accessible through competitive, sustainable selection processes. However, the proposed increase in value-added tax (VAT) for rehabilitation areas from 6% to 23% could pose challenges for municipalities relying on this incentive for urban renewal efforts. The sector calls for careful consideration of the implications of this VAT change on infrastructure development.

Esperávamos que este pacote trouxesse mais dinamismo, desburocratizasse e simplificasse processos, traduzindo-se num aumento efetivo da oferta, não só de casas novas, mas também de imóveis para arrendamento.

Se algumas medidas parecem positivas, como a simplificação dos processos de licenciamento e a possibilidade de conversão de imóveis destinados ao comércio para habitação, outras como o término dos vistos gold e as restrições impostas ao Alojamento local, terão o efeito contrário.

Além disso, a aplicabilidade de muitas destas medidas, nomeadamente as de cariz mais social, é no mínimo discutível. Defendemos que o foco deve ser aumentar a oferta de habitação, sem limitar ou condicionar o mercado, deixando funcionar a lei da oferta e da procura.

We hoped this package would bring more momentum, and debureaucratize and simplify processes, resulting in an actual increase in supply, not only of new homes, but also of properties for rental.

While some measures appear positive, like the simplification of licensing processes and the possibility of converting properties aimed for retail into housing, others like the termination of Golden Visas and the restrictions imposed on short-term rental, will have the opposite effect.

Furthermore, the applicability of many of these measures, particularly those of a more social nature, is questionable to say the least. We defend that the focus should be to increase the housing supply, without limiting or restricting the market, letting the law of supply and demand operate.



Telmo Silva
VIC PROPERTIES

Financial Director

ID: 106053758

01-07-2023 | GUIA PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA



**Tiago Torres
Mascarenhas
TORRES
MASCARENHAS**

Founder & CEO

O problema da habitação reside na falta de oferta sendo possível resolvê-lo da seguinte forma:

- Disponibilização dos milhares de imóveis pertencentes ao Estado e às Câmaras a promotores privados para a reconversão destes em habitação eliminando a parcela "terreno" no custo de um imóvel;
- Reafetação de terrenos em RAN e REN para habitação;
- Redução do tempo do licenciamento (dois anos em média) criando uma entidade privada constituída por gabinetes de arquitetura e engenharia que validem os projetos caso a Câmara não os aprove em 60 dias;
- Eliminação do IVA na construção para habitação;
- Redução substancial do IMT na habitação (1.698 milhões de euros em 2022);
- Eliminação do AIMI;

O programa Mais Habitação não apresenta nenhuma destas soluções.

The housing problem lies in the lack of supply, which could be resolved in the following manner:

- Making the thousands of properties owned by the State and the municipalities available to private developers to convert into housing, eliminating the "land" portion from a property's cost;
- Reassigning REN (National Ecological Reserve) and RAN (National Agricultural Reserve) land for housing;
- Reducing the licensing timeline (two years in average) by creating a private entity comprised of architectural and engineering bureaus to validate projects if the Municipality does not approve them within 60 days;
- Eliminating VAT in housing construction;
- Substantially reducing the Property Transfer Tax for housing (1.69 billion euros in 2022);
- Eliminating AIMI (Additional Property Tax);

The Mais Habitação (More Housing) program does include any of these solutions.

Importante enaltecer a capacidade de resiliência que o nosso setor sempre demonstrou, e cuja importância estratégica na economia não pode ser descurada em nenhum momento. Quem está no setor e cumpriu vários ciclos, continua a aguardar que sejam criadas condições para que o imobiliário possa ser efetivo *player* na definição de estratégias ganhadoras para as metas que recorrentemente a legislação dos governos tenta e não alcança com sucesso. A meta principal continua a ser a melhoria da qualidade do parque habitacional em todas as suas vertentes, pelo que, ainda assim e utilizando o conhecimento criado, devemos seguir em frente e manter o imobiliário na captação de investimento estrangeiro. O desenvolvimento de competências de gestão cada vez mais específicas e atualizadas, é a garantia de criação de valor adicional para os investidores nas suas diversas dimensões, e vai manter-se como prioridade.

It is important to highlight the resilience that our sector has always shown, and whose strategic importance in the economy can never be disregarded. Those who operate in the sector and have withstood several cycles, continue to wait for the right conditions to effectively make real estate a player in defining winning strategies to achieve goals where government legislation has repeatedly tried and failed. The main goal continues to be improving the quality of the housing stock on all fronts. Therefore, applying the know-how that has been built up, we should move forward and maintain real estate as an element to attract foreign investment. Developing management skills that are increasingly specific and current is guaranteed to create added value for investors of various kinds, and will remain a priority.



**Luís Loureiro
WIDERPROPERTY**

CEO

ID: 106053758

01-07-2023 | GUIA PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA



Miguel Kreiseler
MVGM PORTUGAL

Managing Director

Criar condições de investimento para soluções alternativas e sustentáveis de longo prazo, tais como o Build to Rent, é fundamental, uma vez que 2023 é um ano desafiante, agravado pelo contexto socioeconómico, político e incerteza. É fundamental continuar a reflexão dos últimos meses e unir esforços para criar soluções que respondam ao problema mais premente da dificuldade no acesso à habitação.

Pre vemos que o contexto acelerará os processos de tomada de decisão e será de retração dos investidores, pelo que uma gestão cuidada dos ativos será essencial para a confiança de quem investe. Na MVGM, estamos preparados para fazer a nossa parte e acreditamos que a gestão profissional de topo poderá ter um papel significativo numa evolução sustentada do imobiliário em Portugal.

Creating the conditions for alternative and sustainable long-term investment solutions, such as Build to Rent, is fundamental, as 2023 is a challenging year, aggravated by the uncertain socioeconomic and political scenario. It is crucial to continue the reflection of the last months and join efforts to build solutions that address the most pressing problem, namely difficult access to housing.

We predict that the current scenario will accelerate decision-making processes and deter investors. Therefore, meticulous asset management will be essential to the confidence of those who invest. At MVGM, we are ready to take action, and believe that top-level professional management can play a significant role in the sustained evolution of Portuguese real estate.

As medidas anunciadas pelo Governo tiveram, no imediato, um impacto negativo no setor imobiliário, levantando questões sobre a sua exequibilidade e dúvidas quanto à respetiva constitucionalidade.

Instalou-se um sentimento de desconfiança nos investidores imobiliários, originando uma incerteza no mercado e no futuro de alguns projetos. Um dos principais problemas deste programa foi a forma como foi comunicado, sem uma estratégia clara para o objetivo pretendido.

Entendemos que a implementação destas medidas carece de um plano estruturado para a respetiva execução, o qual deve ser trabalhado com os vários *stakeholders* do setor, por forma a garantir uma implementação rápida e objetiva, em especial quanto ao tema dos licenciamentos.

The measures announced by the Government had an immediate negative impact on the property sector, raising questions about their feasibility and doubts as to their constitutionality.

A sense of mistrust has settled among real estate investors, generating uncertainty about the market and the future of some projects. One of the major problems of this program was the way it was communicated, without a clear strategy for the intended goal.

We believe that the implementation of these measures lacks a structured plan for their execution, which should be developed with the stakeholders in the sector, in order to guarantee a swift and objective implementation, especially regarding the licensing issue.



José Pedro Almeida
Guerra
ROCKBUILDING

Gestor de Projeto
Project Manager



Rita Alarcão Júdice
PLMJ

Sócia co-coordenadora
Imobiliário e Turismo

É esperada uma retração no investimento imobiliário, com o consequente agravamento do atual desequilíbrio entre oferta e procura, o que frustrará o aumento de habitação acessível. A imposição de limites ao investimento em AL e às rendas em novos arrendamentos pode ainda desvalorizar os ativos residenciais e empobrecer as famílias. Estas e outras medidas que limitam ou colidem com o direito de propriedade e com a iniciativa económica privada (como o arrendamento coercivo) devem ser eliminadas pois ferem a confiança do mercado. Devem ser adotadas medidas de estímulo ao investimento imobiliário e de proteção dos mais vulneráveis e jovens: estabilidade do regime de arrendamento, redução de condicionantes à construção nas cidades, incentivos fiscais à construção para habitação, apoios aos jovens e identificação dos imóveis do Estado que possam ser afetos a habitação.

Capital markets are expected to contract, consequently widening the current gap between supply and demand, which will inhibit the increase in affordable housing. Imposing restrictions on investment in short term rental and on rents in new leases may depreciate residential assets and impoverish families. These and other measures that limit or conflict with the right to ownership and private economic initiative (such as forced rental) should be eliminated, as they undermine confidence in the market. Measures should be adopted to stimulate real estate investment and protect the young and most vulnerable consumers: stabilising the rental regime, reducing restrictions on construction in cities, tax incentives to build housing, support for young consumers, and identifying property owned by the State which can be allocated for housing.

É de louvar a adoção de algumas medidas, em particular relacionadas com temas como a agilização de licenciamento, que há tanto tempo são reclamadas pelo setor. Não obstante, a verdade é que o imobiliário se tornou um motor muito relevante da economia, e é impossível não pensar com alguma preocupação no impacto que as medidas relacionadas, por exemplo, com o regime do alojamento local e até com o regime do Golden Visa, terão no mercado (designadamente no que concerne a investimento estrangeiro). Por outro lado, parece-me que será unânime no setor que um processo menos brusco e mais considerativo de investimentos já em curso, teria tido uma vantagem significativa, principalmente no que respeita à perceção externa de instabilidade e insegurança, que não é nunca favorável ao investimento.

We commend the adoption of some measures, particularly those that address issues such as the simplification of licensing, which have long been advocated by the sector. Nevertheless, the truth is that real estate has become an extremely important economic driver, and it is impossible not to feel some concern about the impact on the market of measures associated, for example, with the short-term rental regime or even the Golden Visa regime, namely in terms of foreign investment. On the other hand, I believe the sector will unanimously agree that a less abrupt and more considerate process for ongoing investments would have had a significant advantage, particularly regarding the external perception of instability and insecurity, which is never good for investment.



Neuza Pereira de Campos
SRS LEGAL

Sócia responsável
pela área de
Imobiliário