

# UMA NOVA CALIFÓRNIA? A NEW CALIFORNIA?

por by: **Diogo Belard Correia** | ADVOGADO PRINCIPAL KEY LAWYER



No rescaldo da crise financeira de 2008-2014, o mercado imobiliário nacional entrou progressivamente no radar de investidores particulares e institucionais, tendo estes investimentos contribuído para uma considerável reabilitação do edificado existente e desenvolvimento de construção nova.

Sem prejuízo do contributo inicial das políticas fiscais e de imigração da passada década, com particular enfoque nos investidores estrangeiros, verificou-se o amadurecimento do perfil de alguns destes investidores nos últimos anos (em particular, no período pós-pandemia) – os quais têm procedido à sua redomiciliação, a título permanente, para Portugal – ou que o planeiam fazer a curto trecho.

Os destinos são diversos, sem prejuízo da predominância dos investimentos nas áreas metropolitanas de Porto e Lisboa, e, bem assim, do triângulo Comporta-Melides-Grândola. As atuais motivações para realocação extravasam os clichés do bom

In the aftermath of the 2008-2014 financial crisis, the Portuguese property market increasingly appeared on the radar of private and institutional investors, and these investments helped drive considerable regeneration of the building stock and the development of new build.

Notwithstanding the initial contribution of fiscal and immigration policies of the last decade, which focused particularly on foreign investors, the profile of some of these investors has matured in recent years (particularly after the pandemic) – with them redomiciling to Portugal permanently – or planning to do so in the near future.

The destinations are diverse, although investments predominate in the metropolitan areas of Porto and Lisboa, as well as the Comporta-Melides-Grândola triangle. The current motives for relocating transcend the clichés of good weather and cuisine. Rather, the prevalent factors are safety, an affordable cost of

tempo e gastronomia, sendo fatores preponderantes a segurança, o custo de vida acessível (por comparação aos países de origem), preços dos imóveis substancialmente mais acessíveis por comparação a imóveis similares em Espanha, França ou Itália, bem como o acesso a serviços de saúde públicos.

Verificou-se, porém, uma mudança de paradigma por comparação ao que se observou em meados da década passada, relativamente aos objetivos dos investidores, os quais não procuram agora um mero investimento imobiliário do qual contam obter rendimento, ou, nalguns casos, um local para gozarem a sua reforma. As atuais motivações de um número representativo de investidores, de variadas nacionalidades (destacando os mercados Brasileiro e Norte-Americano), passam pela fixação das suas unidades de negócio em Portugal, para gestão dos seus negócios noutras jurisdições a partir de Portugal, ou, nalguns casos, pelo desenvolvimento de projetos em Portugal – fenómeno o qual já se começara a manifestar-se anteriormente com a realocização de unidades de suporte de diversas multinacionais para as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

A mudança de paradigma é reflexo de uma inegável capacidade de atração e amadurecimento do mercado imobiliário nacional – o qual tem sido capaz de atrair investidores com maior sofisticação e comprometimento com o tecido económico-empresarial nacional.

Restará porém a incógnita da capacidade de retenção deste investimento, a qual deverá estar alicerçada na estabilidade e previsibilidade do quadro normativo – com a progressiva desburocratização, a modernização dos procedimentos de imigração que se coadune com as atuais necessidades, um quadro tributário (na esfera singular e coletiva) atrativo e estável, o licenciamento urbanístico e de atividades económicas simplificado e célere, sem prejuízo de políticas laborais adequadas – elementos os quais poderão ditar a (in)capacidade de reter estes investidores a longo prazo.

living (compared to the countries of origin), substantially more affordable property prices compared to similar properties in Spain, France or Italy, as well as access to public health services.

However, the paradigm has shifted since the middle of the last decade with regards to the investors' objectives, as these no longer seek merely an income property, or, in some cases, a place to enjoy retirement. The current motives of a significant number of investors, of various nationalities (with emphasis on the Brazilian and North American markets), are to establish their corporate units in Portugal, to manage their business in other jurisdictions from Portugal, or, in some cases, to develop projects in Portugal – a phenomenon that had already begun to take place before, with various support units of multinational enterprises relocating to the metropolitan areas of Lisbon and Porto.

This change of paradigm is a reflection of the Portuguese property market's undeniable capacity to attract and mature – as it has been able to attract investors with greater sophistication and commitment to the national economic and business fabric.

However, the capacity to retain this investment remains to be seen, which should be based on the stability and predictability of the regulatory framework – with progressive debureaucratization, the modernization of immigration procedures that are in line with current needs, an attractive and stable tax framework (individual and corporate), simplified and quick licensing for urban and economic activities, without prejudice to adequate labour policies – elements that may dictate the (in)ability to retain these investors in the long term.