

Tempos desafiantes



**Hugo Santos
Ferreira**

Presidente da
APPII – Associação
Portuguesa
de Promotores
e Investidores
Imobiliários.
www.appii.pt

Nestes tempos conturbados que vivemos e depois de sensivelmente dois anos de confinamentos e *lockdowns* sucessivos, onde a partilha de conhecimentos e ideias teve menos lugar, é tempo de regressarmos ao mundo, de aprendermos, de observar distintas e diferentes realidades, no fundo de poder voltar a ganhar “mundo”. Tão importante, nos dias de hoje, que é ter “mundo”. Ouvir outros profissionais e partilhar outras realidades que não a nossa é muito importante em todos os espectros da nossa economia, mas para todos aqueles que trabalham com investimento tal não é uma necessidade, se não um ato obrigatório. Por vezes, temos de sair da “bolha” onde vivemos e trabalhamos, para “ouvir” o que o Mundo tem para nos dizer e geralmente para aqueles que o querem ouvir, “ele” tem tanto para nos dizer...

Com tanta incerteza e tantos atos e realidades novos que estamos a viver, é muito importante estarmos “um passo à frente” e tentarmos prever ou antecipar o futuro. Há que ouvir o que dizem os grandes especialistas de diversas áreas, não só do imobiliário, mas da banca, dos mercados financeiros e também dos grandes emissores de capital ao nosso País, desde os *single* e *multi-family offices*, às *private equity firms*, até aos fundos e sociedades de investimento e fundos de pensões, *REIT's* & *SOCIMIS*, etc.

Com tanta incerteza e tantos atos e realidades novos que estamos a viver, é muito importante estarmos “um passo à frente” e tentarmos prever ou antecipar o futuro

Confesso que fico sempre um pouco pasmado, principalmente quando os factos e a instabilidade internacional nos ameaçam ultrapassar a toda a velocidade e tendo ainda conta que vivemos de um sector imobiliário nacional maioritariamente feito de capital alheio internacional, quando muitas vezes me encontro nalguns dos maiores fóruns de investimento imobiliário europeu e até mundial a promover o nosso País completamente sozinho. Além da necessidade de que as nossas empresas têm (e cada vez terão mais no futuro que se avizinha)

de levantar capital fora do País para os seus projetos, também a aprendizagem que recebemos para fazer face ao que aí pode vir ao ouvir os nossos pares internacionais e ao dar e receber informação privilegiada de quem gere o capital que precisamos para o nosso País, parece-me essencial.

A APPII participou esta semana no *Real Estate Investment Summit*, na Suíça e que reúne alguns dos principais *players* de investimento europeu, americano, *Middle East* e Ásia, para um *get together* de reflexão, partilha e *networking* ao mais alto nível.

E o tema principal foi a eventual recessão que se avizinha e como estar preparado para ela. O clima era ainda de otimismo, mas de profunda reflexão e, naturalmente, também de alguma preocupação sobre como enfrentar este “monstro” de que já guardávamos poucas memórias... Foi um claro “aviso à navegação”. Há alguns anos que já não via, por parte de profissionais da banca, mercado financeiro, *wealth management*, *private equity firms* e *family offices* uma mensagem tão clara de ponderação. Uma semana depois de, em Davos, os ministros das finanças do G7 terem alertado para um risco eminente de recessão, este só podia ser o tema da ordem dia junto dos investidores imobiliários presentes neste fórum em Montreux, na Suíça.

E como vai evoluir a guerra e a invasão da Rússia à Ucrânia? Será que vamos entrar numa nova era de guerra na Europa ou às portas dela? Estará para durar? E quais os efeitos na economia europeia e nos principais mercados emissores para Portugal? A audiência, composta largamente por *seniors players*, mostrou-se clara aos efeitos mais prolongados da guerra que aqueles que se esperariam ao início deste conflito. Será que esta guerra é, como disse aliás o CEO da BlackRock em Davos, o princípio do fim da globalização como a conhecemos?

Sobrou ainda tempo para a inflação e para o aumento das taxas de juro claro. Como podemos afinal estar preparados para alguns choques inflacionatórios em alguns países da Europa e do Mundo? Num primeiro momento de recuperação da pandemia, existe agora, de facto, um conjunto de novas dificuldades que ameaçam comprimir as economias e prejudicar os padrões de vida das pessoas. Ora, tudo temas, que mesmo para os mais otimistas como é o meu caso, nos levam à reflexão.

Talvez saia da Suíça com mais dúvidas com que as que entrei, mas isso é bom, muito bom! Sinal que nos levou a refletir. Nada como estar preparado e tentar antecipar o futuro, aprendendo “com o Mundo”, nestes tempos desafiantes que já vivemos e que parecem prometer ficar por mais algum tempo.