

Prudentes, mas com desejo de investir



Hugo Santos Ferreira Presidente da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários www.appii.pt

Este era o "mood" geral da maioria dos investidores que ontem assistiram, em largas dezenas, à conferência "Why Iberia – Iberian Investment Briefing", organizada em Londres pela Iberian Property e pela Real Asset Media.

Foi com um ambiente de prudência, mas de calma e seriedade, que este grupo de investidores e representantes dos mercados financeiros presentes na City de Londres e vindos de todas as partes do Globo encararam os problemas e desafios (e que são muitos, há que reconhecer) que o futuro próximo nos reserva. O mote era unanime: queremos, desejamos e temos capital para investir (na larga maioria de todos os tipos de ativos imobiliários), mas a prudência do atual cenário macroeconómico e geopolítico mundial exige, naturalmente, maior, mais cuidadosa e rigorosa análise dos projetos a investir ou financiar (aliás como já se vinha fazendo depois da crise financeira de 2008 e mais recentemente do período pandémico), um maior nível de ponderação nas previsões para 2023 e 2024 e uma análise muito clara sobre os distintos riscos associados à especialidade de cada tipo de ativos (cada asset class comporta riscos totalmente diferentes entre si, os riscos não são iguais, por exemplo, para o segmento residencial como são para o comercial).

Além dos mais e de um ponto de vista do mercado financeiro europeu, esta crise económica que agora atravessaremos um pouco por todo mundo nada tem que ver, especialmente na expectável gravidade, consequências e repercussão, com os momentos de crise que vivemos mais recentemente, especialmente nada tendo que ver com a crise financeira de 2008.

Estamos e somos poucos dependentes energeticamente da Rússia e somos, também aqui, um bom aluno europeu em matéria energética

E, portanto, liquidez nos mercados financeiros existe e continua a existir, desejo de investir mantem-se, a pressão desses mesmos mercados em alocar capital também continua a acontecer, continua a haver financiamento disponível (ainda que mais caro) e, por outro lado, o mercado imobiliário continua a ser ainda o merecedor da

alocação desse mesmo capital.

E o mercado imobiliário português em particular? Continua na mira? A resposta foi perentória, claro que sim.

Primeiro, somos o país geograficamente mais distante da Rússia e do conflito armado na Ucrânia. Tivemos, em 2022, o crescimento mais evidente do PIB dentro da Zona Euro. Mesmo as perspetivas de todas as entidades nacionais e europeias para Portugal apontam para o crescimento, ainda que mais suave, da economia para 2023. Tivemos a taxa de desemprego mais baixa dos últimos anos e mesmo em 2023 prevê-se que o emprego se mantenha em percentagens muito aceitáveis. Portugal conseguiu demonstrar, como bom aluno que mais uma vez demonstrou ser perante toda a Europa, que teve e mantém uma disciplina fiscal como um objetivo a cumprir. Fomos também dos países mais rápidos da Europa a reduzir a dívida pública e por fim continuamos a subir nos ratings das principais casas de investimento mundiais. Não esquecer ainda o regresso do turismo a índices muito interessantes, qual verdadeiro boom.

Depois, mais recentemente e muito importante face à atualidade, estamos e somos poucos dependentes energeticamente da Rússia e somos, também aqui, um bom aluno europeu em matéria energética.

Do ponto de vista macro, ainda não esquecer os mais de € 60B que iremos receber da Europa e que vêm sustentar a manutenção do esperado crescimento para o País em 2023.

Baixando agora em concreto quanto ao mercado imobiliário, os fundamentals enquanto destinatário do investimento europeu e mundial continuam a estar presentes, entre eles: um grande desequilíbrio entre a oferta e a procura, elevado nível de procura, património edificado obsoleto e a precisar de recuperação ou reabilitação, passando ainda pela necessária adaptação à novas regras verdes, tourism boom, o regresso aos mercados dos segmentos do turismo, retail e logística, as novas dinâmicas e novos trends como por exemplo nos segmentos da logística e retail, para não esquecer as novas necessidades e mudanças expectáveis, nomeadamente, nos mercados das casas acessíveis e dos mercados do arrendamento.

E, portanto, há e haverá oportunidades em Portugal nos meses mais próximos, há capital disponível para o nosso País, ainda que mais caro, bastando para isso saber onde procurá-lo. Essa foi a convicção com que saí desta sessão em Londres. Prudência, mas não pessimismo, especialmente aquele que é mais fácil nos dias de hoje, o catastrofista.