O ciclo do imobiliário na Europa em 2023

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

Ainda não vamos a meio do ano e, na Europa, já foram traçados dois caminhos diferentes para 2023, um para o primeiro semestre, outro para o segundo semestre. A primeira metade do ano foi marcada pela prudência e podemos resumir o estado da alma dos investidores com duas palavras 'wait & see'. Este estado de alma explica-se por diversos fatores externos de incerteza que quando somados resultam – naturalmente – em prudência. Falamos da guerra na europa (infelizmente ainda sem fim à vista), na incerteza em relação a qual será o próximo passo da Rússia, na proximidade das eleições americanas em 2024, na tensão política entre a China e Taiwan e ainda da inflação que voltou em força ao território europeu.

Os mesmos especialistas preveem, contudo, um segundo semestre marcado pela recuperação económica que irá naturalmente contagiar de forma positiva os investidores imobiliários. Mas o que origina este otimismo no setor? A inflação e o não acompanhamento por parte da banca da taxa de juro dos depósitos a prazo faz com que os investidores continuem a ter o imobiliário na mira como forma de diversificação de ativos. Por outro lado, na maioria dos países europeus – não tanto em Portugal – a subida das taxas de juro torna o arredamento mais apetecível para o cliente final que quer uma casa e para os investidores pela oportunidade de negócio. Nos últimos meses a APPII tem tentado sensibilizar o executivo para o Built to Rent como uma das soluções para combater a atual crise habitacional no nosso país. Na verdade, o Programa Mais Habitação contempla ações concretas para incrementar este tipo de projetos, o que é de salutar.

Mas a vida não é feita apenas de números... É feita por pessoas, e é esta variável que talvez esteja a contribuir mais para o acelerar do mercado imobiliário. O mercado europeu e português tornou-se muito apetecível para os investidores estrangeiros, americanos, canadianos, brasileiros entre outros. O que primeiro foi visto como uma oportunidade de negócio aquando da crise de 2008, agora é desejado pela qualidade de vida, segurança, oferta educativa e muito mais.

Por outro lado, ao olharem para as pessoas, para as suas motivações, as empresas do setor estão a potenciar os seus negócios, a aumentar a possibilidade de crescimento, e por último, mas não menos importante, a garantirem a sua sustentabilidade e sucesso. O chavão "os negócios são feitos de pessoas e para pessoas", está cada vez mais atual, e o setor do imobiliário não pode descurar esta peça fundamental da máquina, se de facto queremos crescer e assumir relevância nos mercados por todo o globo.

De forma muito natural, associado à vertente humana, surgem também os critérios ESG (governança ambiental, social e corporativa) que se tornaram determinantes para os investidores, ao priorizarem ativos de qualidade sobre os demais, gerando uma polarização entre ativos de maior e menor interesse.

As pessoas são e estão no centro de tudo. Acredito que se olharmos mais para as pessoas e para as suas necessidades habitacionais, certamente teremos habitação de maior qualidade e um setor em crescimento, com menos ineficiências e consequentemente mais sustentável.

O chavão "os negócios são feitos de pessoas e para pessoas", está cada vez mais atual, e o setor imobiliário não pode descurar esta peça fundamental da máquina, se de facto queremos crescer e assumir relevância nos mercados por todo o globo