

Fazedores de cidades acreditam que imobiliário vai ter múltiplas oportunidades

Ivo Ramos em **Magazine Imobiliário**
09.09.2020

Assim foram apelidados os players do imobiliário que “mexem” com as cidades na “I Conferência da Promoção Imobiliária em Portugal”. O evento debateu diferentes temáticas mas todas tiveram queixas comuns, nomeadamente os custos de contexto, os atrasos dos licenciamentos ou a mudança das regras a meio do jogo por parte do Governo. Em tempos de pandemia, estes fazedores afirmam que o investimento imobiliário, sobretudo o segmento residencial, tem grande potencial.

A “I Conferência da Promoção Imobiliária em Portugal”, que decorreu no dia 9 de Setembro em formato virtual, foi uma iniciativa da Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários (APPII) em co-organização com a Vida Imobiliária e pretendeu traçar o actual panorama do imobiliário nacional e lançar ideias para o futuro.

O presidente da APPII, Henrique Polignac de Barros, na abertura deste evento salientou que os promotores imobiliários são “resilientes, resistentes e habituados ao risco”. Por isso, afirmou que tem “confiança no futuro” do sector, deixando uma palavra de “esperança dentro do realismo” da actual conjuntura dominada pela pandemia provocada por Covid-19.

Habitação deve ser prioridade

As boas notícias surgiram pela mão do CEO do Millennium bcp, Miguel Maya, que avançou que “nem todos os sectores estão a sentir a crise da mesma forma” e que “a pandemia não está a ter impacto negativo no imobiliário, nomeadamente na habitação”, considerando que o “investimento na habitação deve permanecer prioritário”.

A este propósito, o CEO da Century 21, Ricardo Sousa, revelou que, no mês de Agosto, o número de transacções caiu uns meros 2%, enquanto o preço médio subiu 8%.

Estes números são indicadores que demonstram, nas palavras de Nuno Nunes, Senior Director de Capital Markets da CBRE, que o segmento residencial tem “passado relativamente incólume nesta crise”. Aliás, referiu mesmo que muitos investidores querem, pela primeira, investir em “build to rent”. Por isso, disse acreditar que “estão reunidas todas as condições para que este mercado floresça em Portugal”.

Refira-se ainda que a habitação para os jovens e classe média foi defendida por todos os interlocutores desta conferência como uma prioridade.

Reduzir, reduzir, reduzir

O vice-presidente executivo da APPII, Hugo Santos Ferreira, uma presença constante ao longo do dia da conferência, alertou para as “mudanças vertiginosas” que se avizinham e para a “competitividade das cidades” que, agora mais do que nunca, vai ser mais feroz.

A sua voz juntou-se à dos promotores imobiliários com antigas reivindicações que em tempos de pandemia tornam-se ainda mais prioritárias: “reduzir os custos de contexto”, “reduzir a carga fiscal”,

“reduzir o IVA para 6%” ou “reduzir os atrasos no licenciamento”. E apelou também a uma maior cooperação entre o público e o privado.

As autarquias de Lisboa e Porto, presentes no evento, afiançaram que a digitalização dos processos e a contratação de mais pessoal vai permitir reduzir a burocracia e o tempo de espera para aprovar um projecto.

O vereador do Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa, Ricardo Veludo, recordou que existem processos “sem grande complexidade que foram aprovados em cinco/seis meses” mas que também há projectos com pedidos de licenciamento desde 2017. Ainda assim, como disse, desde que assumiu recentemente funções, de cerca de 4.000 processos já conseguiram colocar “1000 na rua”.

Uma sugestão para aligeirar a relação esta relação público-privado poderia passar pela criação de um Conselho Municipal do Urbanismo.

Smart Visa

Em cima da mesa foi colocado também o tema dos Vistos Gold que, recorde-se, prevê a alteração deste regime que vem agora dar mais força ao interior do País em detrimento de Lisboa, Porto e zonas litorais. Algo criticado por todos os players do sector.

Carlos Vasconcellos Cruz, Executive Chairman Quantico, recordou que “o programa Golden Visa teve um impacto muito grande na captação de investimento” para agora estar-se a mudar as regras do jogo. Até porque, como o CEO da Vanguard Properties, José Cardoso Botelho, frisou “há muito países que têm programas parecidos” com o de Portugal e que “estão muito activos” pelo que se o capital não vir para o nosso País vai, seguramente, parar a outro como a Grécia ou Itália.

O Board Member da Habitat Invest, Pedro Vicente, viu, no entanto, com bons olhos a evolução dos Vistos Gold ao nível da “inovação e sustentabilidade” que, acredita, “favorecerem o País”.

Por que não um “Smart Visa” em Portugal”...

Optimismo na retoma

O Investment Banking da Arcano Partners, Borja Oria, comparou a realidade de Portugal e Espanha e considerou que em ambos o sentimento “positivo” uma vez que existe “muita liquidez disponível no mercado”, os “activos imobiliários estão a ser um refúgio” e “os juros vão continuar negativos nos próximos anos”. Tudo isto, disse, “favorece muito o mercado imobiliário”.

O administrador Delegado da VICTORIA Seguros, Cyrille Mascarelle, destacou ainda a promoção para arrendamento que crê ser “uma nova oportunidade de mercado para os promotores, uma forma de encontrar financiamento alternativo”. Aliás, acredita que esta “é uma tendência que vem para ficar em Espanha e em Portugal”.

O retail e os escritórios foram, no entanto, vistos com alguma cautela por parte de CEO do Millennium bcp. No caso dos escritórios, como sublinhou, “esta crise funcionou como um acelerador de tendências” que conduziu a “um forte aumento das interacções digitais” e a “modelos de trabalho diferentes do passado” com enfoque no “teletrabalho” e em “localizações físicas mais disseminadas”.

Apesar deste parecer menos positivo, Miguel Maya defende que os investimentos em “infra-estruturas e de suporte logístico” e na “área da transição e eficiência energética”, bem como os “projectos de reabilitação que privilegiem a sustentabilidade ambiental”, vão “estimular o investimento imobiliário”. E assegura que o sector do imobiliário terá “múltiplas oportunidades nos próximos anos”.