

# Setor imobiliário poderá sair vencedor em contexto de pandemia

Miguel Maya, CEO do Millennium BCP, considera que as previsões relativas à evolução do produto e do emprego levam a que o investimento na habitação permaneça como prioritário. Para este executivo, as taxas de juro muito baixas por um horizonte temporal mais dilatado estimulam a canalização da poupança para o investimento, com destaque para o investimento imobiliário

Em tempos de crise, em momentos de elevada imprevisibilidade, as pessoas procuram encontrar referências e pontos de suporte que permitam uma nova estabilidade, uma nova normalidade. Miguel Maya, CEO do Millennium BCP, admite estarmos a viver uma crise económica, que tendo tido origem numa crise sanitária, tomou dimensões únicas nas vidas profissionais. "Esta crise ocorre num momento em que o mundo já se defrontava com mudanças climáticas com implicações muito relevantes para a estabilidade da economia", disse na primeira edição da Conferência da Promoção Imobiliária – COPIP.

O CEO do Millennium bcp avança que as previsões económicas efetuadas por diferentes instituições de referência são preocupantes, no sentido dos múltiplos riscos decorrentes de uma queda abrupta do PIB, do aumento significativo do desemprego, do défice orçamental gerado e do enorme peso da dívida pública. Mas há simultaneamente nestas previsões sinais encorajadores, destaca Miguel Maya. "Quem vê apenas os aspetos negativos e as ameaças assusta-se, em lugar de entender os riscos, e perde a perspetiva de que esta crise traz consigo também enormes oportunidades".

Oportunidades decorrentes de uma resposta ao nível dos estímulos financeiros e fiscais que permitirá, algures no tempo, uma forte recuperação, como aliás é evidenciado nas previsões disponíveis.

Passado o impacto inicial, Miguel Maya diz que a economia começa a dar sinais de recuperação. O sentimento empresarial, após uma queda sem precedentes, recupera nos principais blocos económicos, o mercado acionista supera os valores pré-crise, com exceção saliente do setor financeiro. "Neste setor, onde todos os riscos parecem ficar depositados, ao que não é alheio o



Miguel Maya, CEO do Millennium BCP, na primeira edição da Conferência da Promoção Imobiliária – COPIP que decorreu esta semana num formato 100% online



facto de termos no nosso balanço o crédito à economia, aos agentes económicos que vão sobreviver mas também aos muitos que vão desaparecer".

## Portugal com sinais de retoma

Em Portugal, evidenciam-se sinais claros de retoma, diz o CEO, mas o desempenho é muito marcado pelas características específicas do modelo de desenvolvimento económico. Não só pelo facto de o peso do turismo ser muito forte – sendo este um setor que vai demorar mais tempo a recuperar –, mas também pela si-

tuação específica do mercado ibérico, pelos elevados rácios de endividamento do país e das empresas e pelas restrições orçamentais que resultaram da anterior crise e que ainda nos condicionam.

"Os riscos com que nos deparamos são significativos e o impacto imediato é já bem visível e gravoso, sendo que o impacto estrutural vai depender da duração da crise sanitária e da reação positiva ou de acomodação dos agentes económicos. A inovação, a capacidade empresarial e o funcionamento das instituições do Estado, serão determinantes no desenho do que será o tecido em-

presarial e a sociedade portuguesa no pós-pandemia".

O prolongamento da crise, nomeadamente despoletado por uma segunda vaga, será obviamente muito negativo, sendo já visível o aumento de casos positivos à Covid-19 no nosso país desde o início de agosto. Miguel Maya não acredita que com o conhecimento atual venha a haver um novo confinamento, mas isso não quer dizer que a confiança e a atividade económica não possam ser negativamente impactadas, atrasando a retoma. "Compete-nos a todos atuar diligentemente de forma a evitar, com medidas de contenção, não de proibição, a propagação da economia".

## Os setores mais impactados

Há múltiplos setores muito afetados, em dois deles o impacto está a revelar-se particularmente significativo e nos quais a retoma será mais lenta: automóvel e turismo, sendo que o turismo tem implicações muito relevantes ao nível do investimento imobiliário, explica Miguel Maya. "O setor empresarial português tem fragilidades conhecidas, tais como a reduzida capitalização e excessiva alavancagem,

que vão ser exacerbadas pela atual crise e que terão implicações no nível da viabilidade de múltiplas empresas". O CEO do Millennium bcp diz mesmo que é necessário sermos realistas e que muitas empresas vão desaparecer, em múltiplos setores. Considerando óbvio que tal requeira uma rede social reforçada, esse realismo, esse pragmatismo, no seu entender, é necessário até para alocar adequadamente os escassos recursos disponíveis.

Para Miguel Maya é fundamental a extensão das moratórias para as empresas em alguns setores de atividade, especialmente para as que não podem armazenar o que produzem, para as quais a extensão das moratórias assegura não só que as empresas continuam a ter menores necessidades de tesouraria até recuperarem os cash flow para uma situação de normalidade, como se assegura uma menor necessidade de apoios públicos suportado no Orçamento de Estado, "condição indispensável para não agravar ainda mais as contas públicas".

Se Portugal perder a notação de "investment grade" haverá, nas palavras de Miguel Maya, consequências bastante negativas para todos os

O facto de os preços terem subido nos últimos anos foi sobretudo devido ao efeito de recuperação da anterior crise

setores, com muita relevância para o setor do investimento imobiliário. "Imaginem as yields requeridas pelos investidores, os custos de financiamento, a diminuição da procura por parte dos particulares, a perda de confiança na economia portuguesa".

## Investimento imobiliário como setor vencedor

Nem todos os setores estão a sentir a crise da mesma forma, salienta este executivo, assumindo que as atuações empreendidas e a empreender vão posicionar alguns setores como prováveis vencedores. Um deles pode claramente ser o setor do investimento imobiliário. "A pandemia não estar a ter um efeito negativo no preço do imobiliário residencial, nem em Portugal nem ao nível do mercado europeu e norte-americano, assim como o crédito à habitação abrandou mas a procura não se evaporou. As pessoas têm a noção que a crise resulta da pandemia e têm perspetivas de forte retoma económica após a disponibilização de uma vacina". Aliás, diz Miguel Maya que as previsões relativas à evolução do produto e do emprego levam a que o investimento na habitação permaneça como prioritário. "As taxas de juro muito baixas, por um horizonte temporal mais dilatado estimulam a canalização da poupança para o investimento, com destaque para o investimento imobiliário". A oferta em Portugal continua a não ser excessiva, refere o CEO, pelo que não se perspetiva um

ajustamento estrutural em baixa ao nível dos preços. "Haverá certamente em alguns produtos e segmentos do mercado, mas tal resultará de alterações de padrões e comportamentos e não diretamente da crise que estamos a viver".

Miguel Maya explica ainda que o facto de os preços terem subido nos últimos anos foi sobretudo o efeito de recuperação da anterior crise, não subscrevendo o CEO a tese da existência de uma bolha transversal no imobiliário em Portugal. "Estou mais conservador e menos entusiasta relativamente aos espaços comerciais e aos escritórios. Esta crise funciona como um acelerador de tendências e assistimos a um forte aumento das interações digitais e provavelmente também a modelos de trabalho diferentes dos do passado, com maior componente de teletrabalho e localizações físicas mais disseminadas".

O CEO do Millennium bcp falou ainda num aumento do investimento em infraestruturas de suporte logístico, dos apoios para a transição e eficiência energética e a oportunidade para os projetos de reabilitação que privilegiam a sustentabilidade ambiental.

