

CONFIANÇA PRUDENTE É O SENTIMENTO DOMINANTE NO ARRANQUE DE 2024

Esta é a grande conclusão do barómetro «Expectativas 2024» promovido pela Vida Imobiliária e que reuniu os inputs de cerca de 40 líderes do setor imobiliário português, cujos resultados foram apresentados a 19 de janeiro no ISEG, em Lisboa, num evento privado realizado com o apoio da Gaiurb.

A volatilidade de fatores externos como a evolução das taxas de juro, dos conflitos armados na Europa e Médio Oriente e o riscos de recessão na Europa ensombream a confiança do setor quanto ao ritmo da retoma do imobiliário português. Ainda assim, as expectativas são convergentes: se não for melhor, 2024 não será certamente um ano pior que 2023 para este mercado.

"Volatilidade" foi a palavra mais indicada pelos respondentes para resumir o que consideram ser a tendência dominante 2024. "Alerta", "Desafiante", "Disrupção", "Incógnita", "Incerteza", "Expectativa", são outras das palavras respondidas, num claro sinal da maior cautela que domina o imobiliário nesta fase. Embora em menor medida, também houve quem expressasse uma visão mais positiva e de "Esperança", considerando que este já será um ano de "Normalidade" e "Oportunidades" e em que o setor continuará a exibir a sua "Resiliência". As "Eleições" serão um evento marcante, dizem ainda outros, identificando o setor do "Living", a "Sustentabilidade" e a "Industrialização" como tendências incontornáveis.

Sobre se «2024 será um ano melhor ou pior que 2023?», houve um empate entre os que consideram que será mais ou menos igual e os que acreditam que será de melhoria, com os resultados a convergirem na ideia que se não for melhor, 2024 não será certamente pior que o ano passado, quando o setor já deu provas da sua resiliência. Mas, mesmo as respostas dos mais otimistas reconhecem incerteza

nesta projeção. «Se os resultados das eleições forem satisfatórios para os vários intervenientes do setor, voltaremos a ter mais promoção e investidores internacionais», disse um dos participantes, enquanto outro dos respondentes considera que «o mercado irá ganhar tração ao longo do ano e com mais evidência no 2º semestre, se houver até lá sinais efetivos de uma eventual redução das taxas de juro».

Embora a minoria, entre os convidados deste barómetro há também quem acredite que 2024 será um ano pior que 2023, realçando que «os grandes operadores em Portugal estão a dar sinais de redução da sua estrutura, o que quer dizer menor atividade no setor imobiliário».

Por fim, os participantes do inquérito foram ainda convidados a identificar os temas que mais os preocupam atualmente, com as taxas de juro à cabeça. Seguem-se as questões relativas ao simplex urbanístico, à transição energética e ao ESG, persistindo também os temas da habitação acessível e da dinamização do mercado de arrendamento e de built-to-rent. O financiamento à promoção imobiliária, a atração de investimento estrangeiro e a implementação das SIGI foram outros temas abordados.



Ricardo Guimarães, diretor da Ci, apresentou os resultados do mais recente Portuguese Investment Property Survey

APOIO:



01-01-2024

Promoção imobiliária tornou-se mais difícil

No evento foram também apresentadas as conclusões do último "Portuguese Investment Property Survey" (PIPS), o inquérito trimestral de sentimento de mercado da promoção imobiliária realizado pela Ci com o apoio da APPII e que, segundo Ricardo Guimarães, diretor da Ci, revelam que «os tons do mercado da promoção mudaram no final do ano», sendo que «pela primeira vez neste ciclo, se tornou mais otimista quanto à evolução dos preços de habitação».

Em contrapartida, e contrariamente ao que seria desejável, os profissionais sentem que «hoje é mais difícil fazer promoção imobiliária do que há um ano». De facto, realça o especialista, entre os promotores há muito que existe um consenso generalizado «que o licenciamento é o grande obstáculo à atividade, sendo a falta de procura a menor das suas preocupações». Contudo, neste último trimestre «os custos de construção deixaram de ser encarados como um dos grandes fatores de risco, ao passo que a instabilidade, os riscos políticos e a fiscalidade ganharam uma enorme dimensão», evidenciando que «2023 foi profícuo em fatores de risco e de instabilidade para a promoção imobiliária», nota Ricardo Guimarães.

No que toca aos preços, os dados da Ci mostram que «em 2023, o mercado residencial continuou a valorizar, mas a um ritmo menor que antes e impulsionado sobretudo pelas cidades mais pequenas». Para 2024, a expectativa é que «o ritmo de valorização desacelere e que o mercado vá, efetivamente, nivelar e estabilizar», sendo provável «uma correção de valores em alguns mercados mais frágeis do ponto de vista da procura». Depois de uma quebra no 1º trimestre, «2023 foi um ano de grande estabilidade em termos de transações, a uma média de 33.000 transações por trimestre. Hoje, o mercado está a recuperar de forma sólida, o que também sustenta os preços».

Realçando que a esmagadora fatia destas transações diz respeito a fogos usados, o diretor da Ci chamou a atenção para o facto de a promoção de habitação nova estar a perder gás. «No 3º trimestre houve uma redução no número de novos lançamentos de projetos em comercialização, o que é o contrário do que seria expectável e desejável», sendo que que «cerca de um terço destes projetos entrou no mercado já totalmente comercializado» e que «estas taxas elevadas de pré-absorção se têm tornado um padrão», realça.



João Duque, Dean do ISEG



António Ramalho, economista

Embora por um lado venham uma vez mais confirmar «a robustez do mercado», estes dados vêm também evidenciar a urgência de se criar mais oferta nova, comentou o presidente da APEMIP, Paulo Caiado. A seu ver, «foi um erro gigante comunicar-se aos portugueses que era preciso baixar o preço das casas para resolver o problema da acessibilidade à habitação. O que precisamos efetivamente é criar mais oferta e abrir novos segmentos ajustados aos diferentes públicos, pois de outra forma estaremos a aumentar a barreira entre quem já está no mercado e quem não lhe consegue aceder».

Ainda para mais, quando o arrendamento continua longe de poder ser a resposta que o país precisa... «A procura por arrendamento disparou com o aumento das taxas de juro, mas continuamos a não ter oferta estruturada para lhe responder, pois ainda é muito limitada e pulverizada», lamentou Patrícia Barão, Head of Residential da JLL e vice-presidente da APEMIP, afirmando que «precisamos de um mercado mais forte em Portugal e, para isso, são urgentes as soluções de Built-to-Rent!»

01-01-2024



Pedro Siza Vieira, sócio da PLMJ



Miguel Franco, co-CEO da Schmitt+Sohn Elevadores



Paulo Silva, Head of Country da Savills

Agravamento das taxas de juro deixa de ser preocupação

Olhando às principais preocupações expressadas pelo setor imobiliário, João Duque, professor, economista e DEAN do ISEG, considera que «apesar de haver algum risco que as coisas não corram tão bem como projetado, é importante que o mercado comece a assimilar a ideia de que as taxas de juro não serão um problema que vá agravar-se neste ano e no próximo». A seu ver, «se os atuais conflitos no Golfo não se agravarem brutalmente e se, e depois de algum efeito de disrupção nas cadeias de distribuição, conseguirmos controlar a evolução dos preços, é provável que no 2º semestre de 2024 as taxas de juro possam começar a corrigir em baixa», pois, «a partir de junho será quase inevitável que o Banco Central Europeu dê início à descida», que deverá ser na «na ordem de 0,5 pontos percentuais». No geral, a sua previsão é que «a economia portuguesa sobreviva razoavelmente bem nos próximos 12 meses, muito à boleia do turismo», sendo que «o impacto das eleições é mais uma questão de gestão de expectativas do que outra coisa qualquer, pois o governo eleito não terá muito tempo para fazer alterações significativas na política orçamental para 2024».

Embora de acordo no tema das eleições, o economista António Ramalho assumiu-se «menos entusiasmado» sobre o comportamento das taxas de juro. «É evidente que a tendência é de descida, e há até uma grande probabilidade que esta se inicie ainda este semestre; mas a questão é que as taxas mais importante não são as de curto prazo, mas aquelas a dois anos, e aí o cenário ainda é diferente», frisou. Além disso, «existe um risco real de as economias do centro da Europa entrarem em recessão. E o medo da recessão é uma variável que pode ser mais determinante na evolução do setor imobiliário em 2024, podendo motivar uma paralisação de transações e, eventualmente uma redução de preços», considera.

Recessão na Alemanha preocupa mais que as eleições

Miguel Franco, co-CEO da Schmitt+Sohn Elevadores, mostrou-se especialmente preocupado com o efeito de contágio de uma recessão na economia alemã, um dos principais destinos das exportações portuguesas. «Neste momento, estamos a ter quebras de 40% na exportação do que produzimos no setor industrial para o mercado alemão», revela, antecipando que «ainda vai levar algum tempo até que o Governo alemão consiga acertar o ritmo e tudo volte à normalidade», alerta.

01-01-2024



Francisco Horta e Costa, Diretor Geral da CBRE



Paulo Sarmento, Head of Transactional Services da Cushman & Wakefield

Sem ignorar os efeitos de uma possível recessão na Europa, Pedro Siza Vieira, sócio da PLMJ, lembrou que «os últimos anos têm mostrado que a economia portuguesa é muito mais resiliente do que pensamos e que tem uma enorme capacidade de se ajustar rapidamente aos impactos externos». Assim, e «face à maior estabilidade das taxas de juro em 2024, o mercado imobiliário português não deverá evoluir de forma menos positiva que em 2023, pois temos quer procura quer preços que deverão continuar sustentados», antevê o ex-ministro da Economia.

No final da sessão, a plateia parecia estar de acordo que embora importante, «a questão das eleições em Portugal não será determinante para a melhoria da economia nacional nem para a evolução do imobiliário no curto prazo, o que será muito mais determinado pelo se que passa no mundo fora», como resumiu a advogada Rita Xavier de Brito, partner da Uria Menendez Proença de Carvalho.

Investidores “on-hold” à espera de mais ajustes de preços

Depois de uma quebra anual de 44% no volume transacionado, para cerca de 1.690 milhões de euros segundo os dados da Iberian Property, a fileira do investimento imobiliário comercial mostra-se reservada neste arranque de 2024. Um cenário, aliás, em tudo semelhante ao que se observa no resto da Europa, como notou Paulo Silva, Head of Country da Savills.

«De facto, não há falta de vontade dos investidores em vir para Portugal, pois os fundamentais são interessantes; o que ainda temos é um problema de preços, sobretudo numa lógica comparativa com outros mercados europeu», resume Paulo Sarmento, Head of Transactional Services da Cushman & Wakefield. Por isso, embora nesta fase ainda persista um «desequilíbrio de expectativas entre vendedores e compradores em relação aos preços», este especialista espera que o processo de ajustamento de preços continue no nosso país ao longo dos próximos meses.

Em termos setoriais, «no mercado institucional há uma enorme preponderância dos investidores para o turismo, que deverá manter-se este ano», bem como «o interesse pelas residências de estudantes, que é outro dos setores onde os investidores acreditam que vai haver upside», comentou o diretor-geral da CBRE, Francisco Horta e Costa. Em contrapartida, «ainda há abrandamento nos segmentos mais core, e creio que em 2024 continuaremos a assistir a poucas transações em setores mais tradicionais como os escritórios e a logística», prevê. Já no que concerne ao perfil dos investidores mais ativos em 2024, este especialista mostra-se convicto que «o papel dos family offices em Portugal poderá tornar-se muito preponderante, inclusive de internacionais».

Sustentabilidade é uma certeza absoluta

Numa altura incertas, uma das poucas certezas absolutas para o setor imobiliário é que «*não investir em sustentabilidade, simplesmente já não é opção*», como afirmou José Cardoso Botelho, CEO da Vanguard Properties.

A apostar cada vez mais no desenvolvimento de soluções e projetos amigos do ambiente, a Vanguard lidera uma nova vaga da promoção imobiliária em Portugal, investindo em todo o ciclo da construção em madeira, considerada «*uma das opções com menor pegada ecológica*», tendo inclusive uma fábrica própria em Esposende. «*Esta revolução está a acontecer e será muito forte, mas ainda estamos muito atrasados em Portugal, e podemos ter alguns percalços no futuro por isso*», adverte o especialista, incentivando todos os promotores a abraçar soluções mais sustentáveis.

«*Estamos numa grande mudança de ciclo, e a sustentabilidade está aí enquanto prioridade para este ano. As pessoas estão muito mais conscientes, o setor já aposta em soluções sustentáveis da construção. E independentemente do resultado das eleições de março, espero que continuemos a fazer esse caminho*», rematou Nelson Lage, presidente da ADENE.

Simplex do licenciamento “é um bom passo”. 2024 será “ano de transição”

Uma das grandes novidades para o setor em 2024 é a implementação no terreno do novo Simplex do licenciamento, que promete trazer maior simplificação dos processos urbanísticos, que muitas vezes são um entrave para o desenvolvimento desta atividade.

Hugo Santos Ferreira, presidente da APPII, considera que Simplex «*é um dos eixos estratégicos para resolver o problema da habitação*» «*é um bom passo para o setor*». Contudo, lembra, «*o ano vai ser de transição e creio que um primeiro efeito, mais imediato, será o de algum abrandamento no licenciamento, porque as câmaras têm de se adaptar, e vão entrar num período de ajuste. Ainda há muitas dúvidas*», antevê.

António Miguel Castro, presidente do Conselho de Administração da Gaiurb, deu o exemplo da Câmara Municipal de Gaia, que já testou os novos procedimentos com o Simplex; e, admitindo a apreensão dos serviços, diz que «*vai haver um período de transição e uma mudança de paradigma muito grande. Acreditamos que vai haver uma mudança nos tempos de resposta até ao final do ano*».

Por fim, e a encerrar a discussão da sala ficou ainda patente algum ceticismo relativamente à nova lei, nomeadamente no que diz respeito à transferência de risco e de responsabilidade do setor público para os privados. ■

O mercado português tem de acelerar o passo para recuperar o atraso no campo da sustentabilidade



Hugo Santos Ferreira, Presidente da APPII



Paulo Caiado, Presidente da APEMIP



Nelson Lage, Presidente da ADENE