negocios
negocios.pt

Preço: 2,90 €
Classe: Economia
Data: 23.04.2019

Periodicidade: Diário
Tiragem: 12 400
Página: 01

insigte

JORGE MARRÃO
"PARTNER" DA DELOITTE

"A cidade dormitório tem tendência a cair"

Rendas mais altas são um "reflexo da instabilidade" na legislação.

MERCADOS 20 e 21

negocios

Preço: 2,90 €
Classe: Economia
Data: 23.04.2019

Periodicidade: Diário
Tiragem: 12 400
Página: 20

insigte

JORGE MARRÃO PARTNER DA DELOITTE

"A cidade-dormitório tem tendência a cair"

O "partner" da Deloitte diz que as mudanças geracionais vão ditar mudanças no ordenamento das cidades. Jorge Marrão alerta, porém, que zonas que atraem grande interesse de estrangeiros é natural que se tornem inacessíveis para o poder de compra local.

PATRÍCIA ABREU
pabreu@negocios.pt

O mercado imobiliário nacional deverá manter a tendência de subida. Para Jorge Marrão, "partner" da Deloitte, que realizou pelo terceiro ano um estudo junto de agentes do mercado, o interesse de estrangeiros em zonas nobres vai levar a dinamizar outras zonas fora do radar destes investidores. Ainda assim, as "cidades-dormitório" tendem a acabar.

O estudo realizado pela Deloitte mostra que continua a haver interesse dos investidores estrangeiros no imobiliário nacional. Ainda há espaço para subidas de preços?

Vários fatores podem influenciar os preços do imobiliário. Um deles é a relação entre a oferta e a procura. Outro fator é a manutenção das taxas de juro em níveis relativamente baixos. A política monetária é crucial para o mercado imobiliário e, com base nas últimas informações, vamos continuar a ter o valor dos ativos robustecidos. Por outro lado, qualquer melhoria que se faça a nível salarial tem efeito no imobiliário.

Por outro lado, temos de olhar para os termos de troca entre rendimentos dos estrangeiros que decidem comprar casa em Portugal, contra os portugueses. O seu poder de compra é mais elevado. Tudo isso leva a crer que o imobiliário vai continuar a ter uma tendência ligeiramente crescente. Provavelmente não vai ser tão abrupta como nos últimos tempos, mas vai manter-se.

A procura de estrangeiros está a ser impulsionada por investidores ou pessoas que vêm viver para Portugal?

É um movimento misto. Mas a análise é que os fundos institucionais têm observado uma perceção de risco de Portugal melhorada e entram em zonas em que é possível fazer o investimento. Isto porque em muitas estruturas de capital que são assentes em fundos é necessário fazer análises de risco. E quando estávamos sob a intervenção da troika não podiam fazer esses investimentos. Hoje já podem. Mas há um elemento populacional que também é relevante. Em 1981 tínhamos 2,5 milhões de jovens com menos de 15 anos. Em 2017 temos um milhão e 400 mil. Em idosos havia um milhão e 132 mil e hoje temos dois milhões e 194 mil.

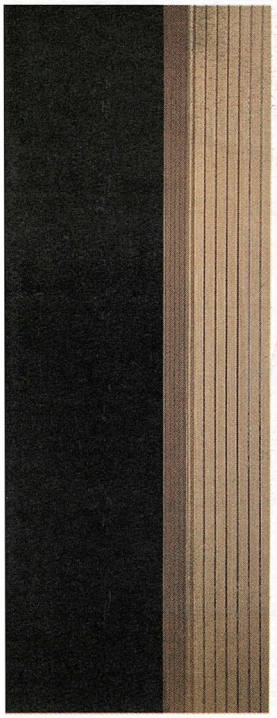
O que é que isso significa em termos de imobiliário?

O impacto dessa mudança tem de ser visto em várias perspetivas. Uma é que as pessoas quando chegam à sua idade de reforma podem manter-se na casa que já tinham ou sair. Pode acontecer em zonas mais degradadas ou prédios com maior antiguidade. A nível dos jovens, há uma tendência das classes mais jovens de quererem viver junto ao seu local de trabalho. Isso tem levado a uma pressão urbanística diferente ao nível das próprias câmaras e de quem decide o ordenamento do território das cidades.

Lugares onde há mais postos de trabalho terão também

negocios
Preço: 2,90 €
Classe: Economia
Data: 23.04.2019
Periodicidade: Diário
Tiragem: 12 400
Página: 21
insigte

Bruno Simão



tendência a ter mais habitação?

Isso cria uma pressão sobre o ordenamento das cidades muito diferente das atuais. A ideia de haver bicicletas, partilha, construção de comunidades por preferência, isso tem um impacto muito significativo.

O que sobra para os centros das cidades? O turismo?

A concentração nas cidades maiores é cada vez maior. Isto tem que ver com a noção de bem-estar que o cidadão quer ter. Quer ter acesso a um conjunto de infraestruturas públicas e privadas – o "shopping", os hospitais, restauração, locais de divertimento. É o meu bem-estar e isso tem de se refletir na minha cidade. Isto é diferente do que acontecia no passado, em que a pessoa não se importava de viver fora do centro urbano e depois ir trabalhar e regressar para a sua cidade. Hoje isso também acontece, mas a cidade-dormitório tem uma tendência a cair. As pessoas preferem trabalhar e estar junto onde vivem. Isso é um fator decisivo.

Mas, tendo em conta que os jovens têm menos potencial de compra e os preços no centro histórico das grandes cidades são mais elevados, isso retira-lhes capacidade de compra em locais privilegiados?

É um facto. Mas só há uma avenida da Liberdade, só há uma avenida da República, só há uma Fontes Pereira de Melo. A partir do momento em que há um apetite de estrangeiros para zonas nobres da cidade, é natural que os preços subam. E qualquer tentativa de contrariar isso pode ser contraproducente. A partir do momento em que os preços dessas zonas se tornam incomportáveis para um conjunto de pessoas, os operadores de mercado vão começar a construir em zonas em que os preços sejam mais ajustados à realidade salarial do país. O mercado lentamente vai-se ajustando.

Como?

Há uns anos o problema da Câmara de Lisboa no centro da cidade eram os prédios devolutos, a ausência de comércio, falta de iluminação... hoje os problemas são muito mais interessantes de resolver. A cidade ganhou um dinamismo e o que estamos a assistir é uma revalorização da nossa cidade. ■

"O reflexo da instabilidade são rendas mais altas"

Jorge Marrão alerta que se não houver estabilidade ao nível de medidas na área da habitação, isto vai forçar os investidores a aplicarem preços maiores.

Jorge Marrão diz que é preciso haver estabilidade ao nível da legislação e refere que qualquer tentativa de controlar o mercado vai criar distorções.

O Governo tem discutido várias medidas, como a habitação vitalícia. O que pensa destas propostas?

A partir do momento em que queremos fazer uma redistribuição do bem-estar, através de uma política pública assente em fatores que não de mercado vamos criar distorções. Tudo o que seja alteração dos instrumentos jurídicos que suportam esse setor pode ter um impacto negativo à perceção dos investidores sobre Portugal. Temos de novo o capital em Portugal, porque os preços se ajustaram a esse próprio capital.

Este ano foram aprovadas as sociedade de investimento e gestão imobiliária (SIGI). É um bom veículo?

Era uma reclamação do setor imobiliário. É, no fundo, uma forma organizada de levantar capital no mercado em Portugal e fora de Portugal, com uma regulação relativamente mais favorável. É um produto que tem características de muito longo prazo. Tem de ser constituído para distribuir rendimento, direcionado para ativos que façam uma geração de rendimento estável e prolongada no tempo: escritórios, centros comerciais, retalho.

Pode ser que apareçam investidores que tenham arrojo para fazer arrendamento urbano, mas aí devemos ter cuidado adicional. Dado que o capital é levantado para um período longo, os governos tendem a ser muito mais sensíveis nessa matéria por questões de natureza social e até conjuntural.

Essa estabilidade não existe?

Tem oscilado. A instabilidade transmite uma perceção de risco maior e as taxas de retorno que os investidores vão exigir nesses ativos vão ser maiores, o que significa que as rendas vão ter de ser mais altas. Se introduzirmos estabilidade introduzimos um risco menor, temos mais capital e de mais longo prazo. A partir do momento em que introduzimos instabilidade, há investidores que vão entrar nessa atividade, mas o reflexo são os preços mais elevados. ■

"A instabilidade [de políticas] transmite uma perceção de risco maior e as taxas de retorno que os investidores vão exigir nesses ativos vão ser maiores."

"Qualquer alteração na Europa tem impacto"

A maioria dos investidores que aposta no imobiliário em Portugal são europeus, pelo que qualquer mudança na constituição de países na região vai ter impacto no setor, alerta Jorge Marrão.

Os europeus continuam a ser os principais investidores no mercado imobiliário nacional?

A maior fatia continua a ser mercado europeu – 85% no último trimestre. As redes de capital que estão a chegar a Portugal são as mesmas. O que significa que qualquer alteração da configuração dos países na Europa tem um impacto significativo para o mercado imobiliário.

Portanto, o Brexit?

O Brexit. Qualquer reconfiguração que se faça no espaço europeu, considerando a nossa proximidade geográfica e cultural e de relações externas, pode ter um efeito positivo ou negativo, dependendo de como a sociedade britânica reagir ao acordo que se venha a fazer.

Como é que poderíamos beneficiar com o Brexit?

Há dois fatores distintos a ter em consideração. O primeiro pode ser como vão ser tratados os residentes em Portugal de origem estrangeira. Que consequências tem viver noutro país para o seu esquema fiscal. Mas também para questões relacionadas com mobilidade, segurança, necessidade de vistos ou não. Por outro lado, a mobilidade do capital, dependendo da sua origem.

No limite, o impacto pode ser negativo?

Pode. Portugal tem tido algum cuidado, é um grande defensor de uma negociação mais aberta com o Reino Unido, porque a nossa relação pode ter impacto a vários níveis. ■