10 Y – Retorno positivo

Ao estilo 10 years challenge, observo em retrospectiva os últimos 10 anos. Em finais de 2008, acentuaram-se os efeitos de hiperglobalização e assistiu-se ao efeito borboleta da falência do Lehman Brothers um pouco por todo o mundo.

Por cá, tal efeito provocou uma reinvenção da indústria, sem precedentes, seja pela via da internacionalização, seja pela via do tipo de produto predominante. À data, verificava-se um registo fraco em matéria de reabilitação, com uma predominância de 6,5%¹ e fechava-se um ciclo de produção de nova habitação a um ritmo médio de 90 000 fogos por ano (1999-2008), seguindo-se um ritmo médio de 21 400 fogos por ano (2009-2018), praticamente um quarto da produção. Em sentido contrário, a reabilitação ganhou protagonismo, representando hoje aproximadamente 30% (INE) - número que ainda assim resulta em parte significativa do decréscimo de obra nova.

Por vários fatores, Portugal entrou no radar global, captando a atenção do mundo, como sugere o crescimento de 79% em número de hóspedes estrangeiros em estabelecimentos hoteleiros na última década (12,76 milhões vs. 7,12 milhões, segundo o INE). Este crescimento foi acompanhado em todas as frentes, traduzindo-se na quase duplicação (87%) do RevPAR a nível nacional neste período.

Inverter a tendência negativa do ciclo a meio da década foi trabalho árduo de vários agentes do setor e também fruto de algumas alterações legislativas chave, no âmbito do arrendamento, dos empreendimentos turísticos, da reabilitação e dos estatutos de residentes não habituais e vistos gold. Após 8 anos sem realização de vendas em planta, voltou a assistir-se a esta realidade, fundamental na viabilidade de alguns investimentos. Em termos de valores de mercado médios, os números atuais ainda não superam os de 2009, quando descontados do efeito da inflação.

A tudo isto não foi alheia a atividade de avaliação imobiliária, que através de vários instrumentos verificou um acréscimo no padrão de exigência, seja por via de sucessivas revisões das publicações internacionais (IVS, EVS e Red Book), seja pela publicação da lei 153/2015, seja ainda pela publicação das IES, IPMS entre outras. Em conjunto, procura-se uma atividade pautada pelo rigor, qualidade, uniformidade e ética.

Como se sabe, atualmente a única constante é a mudança, e esta acontece a uma velocidade vertiginosa. Está em curso a quarta revolução industrial, com a digitalização do imobiliário na ordem do dia e os dados a serem vistos como um recurso muito valioso para desenvolver AVMs, Inteligência Artificial, Machine Learning e PropTech. Analisam-se impactes de novos processos e novos paradigmas, como a Blockchain, BIM, IoT, entre outros.

Como palco desta mudança estão as cidades, mais ecológicas que há 10 anos atrás, com ciclovias, serviços de mobilidade partilhados, viaturas elétricas, em busca da necessária sustentabilidade. Em meados de 2009 (segundo dados da ONU), ocorreu uma alteração

¹ Segundo diagnóstico da AECOPS (2009), 33% dos edifícios em Portugal precisava de obras, dos quais 800 000 careciam de intervenções profundas e 114 000 de intervenções urgentes. No entanto, ao contrário da média Europeia, onde 36% do tipo de obras em edifícios eram de reabilitação, em Portugal apenas 6,5% correspondiam ao mesmo tipo de actividade.

irreversível, quando, a nível mundial, passou a existir mais população a residir em meio urbano (3,42 mil milhões) que população em meio rural (3,41 mil milhões), com projeção para quase o dobro em meio urbano em 2050. Portugal não será diferente, com incremento de 6,4 milhões para 8 milhões em meio urbano e redução para metade em meio rural 4,3 milhões para 2 milhões.

Quando julgamos conhecer todas as respostas, a realidade altera todas as perguntas. Por agora, a bola de cristal sugere o regresso da “nova construção”, novos equipamentos, novas residências universitárias e um conjunto de novos produtos imobiliários, impulsionados pelo investimento internacional e por novos instrumentos legais, como as SIGI (Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária), na espera que, quando o ciclo imobiliário percorrer a sua parte negativa da curva, esta seja mais suave que a da década passada.

Analisando este decénio e observando o retrovisor, parece que o País amadureceu e saiu fortalecido, mas o futuro é hoje, portanto há que seguir em frente, em busca de respostas para as novas perguntas que estão por vir.

19 de Março de 2019

Pedro Mestre REV

Nota de Edição: este artigo é da exclusiva responsabilidade do Autor, não vinculando de forma alguma a ASAVAL às opiniões aqui expressas.