

4 de Março de 2010

Emerging Trends in Real Estate® Europe 2010 do ULI/ PricewaterhouseCoopers

Lisboa cai 5 posições no ranking europeu de desenvolvimento imobiliário em 2010

Relatório demonstra que o sector imobiliário europeu enfrenta uma longa e lenta recuperação

Lisboa caiu este ano cinco posições no ranking de desenvolvimento imobiliário, posicionando-se actualmente em 18º lugar, face ao 13º lugar registado em 2009. No que diz respeito às perspectivas de desempenho dos investimentos imobiliários, Lisboa ocupa a 17ª e a 21ª posição em relação a propriedades em carteira e novas aquisições, respectivamente. Estas são algumas das conclusões do relatório “*Emerging Trends in Real Estate Europe 2010*”, do ULI - Urban Land Institute e da PricewaterhouseCoopers, que aponta o aumento do interesse dos investidores em mercados de maior dimensão e com maior liquidez como as principais razões para a queda da capital portuguesa no ranking.

O relatório revela ainda que, embora se comece a verificar uma maior estabilização dos preços e uma maior abertura no acesso ao crédito, o sector imobiliário europeu tem uma longa e lenta recuperação pela frente. O relatório “*Emerging Trends in Real Estate*” resultou de entrevistas e inquéritos realizados a cerca de 600 entidades líderes do sector imobiliário, incluindo investidores, promotores, financiadores e intermediários.

A esmagadora maioria dos inquiridos refere a necessidade de avançar no mercado de forma cautelosa, uma vez que a economia europeia continua frágil devido à elevada taxa de desemprego e ao baixo poder de compra dos consumidores.

Além disso, o relatório assinala ainda o problema iminente do refinanciamento da dívida imobiliária no valor de centenas de milhares de milhões de euros. O sector está receoso em relação a este tema, uma vez que não está ainda definido como este se irá processar, se através da venda de activos imobiliários pelas instituições financeiras ou através de empréstimos. Este desafio para o sector imobiliário é agravado pela incerteza relativamente a quando e de que forma é que os governos europeus poderão desabituar as suas economias das injeções maciças de capital. O relatório refere ainda que uma retirada repentina dos estímulos poderia significar a inviabilização da recuperação económica e levar inclusivamente a economia de volta à recessão.

John Forbes, *real estate leader* na Europa, Médio Oriente e África, da PricewaterhouseCoopers, afirmou “*este ano nota-se um optimismo cauteloso. O sentimento relativo às perspectivas de*

investimento estabilizou e, embora o sentimento em relação ao desenvolvimento imobiliário continue a diminuir, a queda é menos dramática do que aquela a que assistimos o ano passado. Os investidores estão agitados e a concentrar-se nos mercados com maiores capacidades de liquidez”.

“A recuperação económica da Europa está em andamento, mas vai ser lenta e irregular”, refere Alexander Otto, Presidente da ULI Europa e CEO da ECE Projektmanagement em Hamburgo, na Alemanha. O mesmo responsável salienta ainda que a Alemanha é vista de forma mais favorável para o investimento e para o desenvolvimento imobiliário do que outros países, devido especialmente à sua ampla economia. Em termos individuais, Munique e Hamburgo estão classificadas no topo do ranking europeu, como as duas melhores cidades para o investimento imobiliário em 2010, posições que já ocupavam em 2009. *“A base económica diversificada e o equilíbrio entre a oferta e a procura têm mantido saudável o mercado de escritório em ambas as cidades, tornando-o uma opção atraente para o investimento”,* refere Otto.

Paris surge acima de Londres, no 3º lugar do ranking, devido especialmente à percepção geral de que Paris tem uma grande base económica e é menos dependente do sector dos serviços financeiros do que Londres. Apontando para o baixo nível de vagas em Paris, os inquiridos elevaram a sua classificação para as oportunidades de investimento naquela cidade, ao mesmo tempo que reduziram as perspectivas de desenvolvimento imobiliário na capital francesa.

Em relação a Londres, o sentimento dos investidores melhorou significativamente desde 2009, devido especialmente à injeção de fundos provenientes do Médio Oriente e da Ásia, que levou à correcção do mercado. Londres posiciona-se agora em 4º lugar em termos de perspectivas investimento e em 1º lugar relativamente a novas oportunidades de compra. Para o investimento, as maiores oportunidades encontram-se no mercado de escritórios, com quase metade dos inquiridos a referir que este é o tipo de activo preferido. Apesar de se verificar algum cepticismo, uma parte dos inquiridos está de tal modo confiante na recuperação do mercado londrino que admite fazer planos de desenvolvimento em 2011, ou até mesmo já este ano.

William Kistler, Presidente da ULI EMEAI (Europa, Médio Oriente, África e Índia), refere que, neste contexto, nota-se entre os investidores uma tendência para se centrarem nos mercados que já conhecem. *“A transparência e a liquidez atraem os investidores que não consideram outros mercados”,* refere William Kistler. *“Estes mercados despertam a atenção dos investidores não europeus. 2010 será portanto o ano para jogar no seguro e evitar os riscos”.*

As restantes cidades que figuram no TOP10 do relatório Emerging Trends são Viena, Milão, Istambul, Berlim, Roma e Frankfurt.

De acordo com o relatório, relativamente ao tipo de imóveis, a localização, a qualidade de construção e os inquilinos são os principais pontos levados em consideração. Os escritórios no centro da cidade,

o sector do retalho e os centros comerciais estão no topo das escolhas para investimento em 2010. O investimento residencial está também positivamente avaliado. Embora os principais tipos de imóveis sejam os mais referidos, há sectores de nicho que continuam a ter alguma procura, como por exemplo, os imóveis para estudantes, armazéns, lares de 3ª idade, habitação social, centros de saúde e infra-estruturas. A ganhar algum peso está também o imobiliário ecológico, em especial na União Europeia, onde foram introduzidas recentemente as avaliações obrigatórias da eficiência energética dos edifícios. “*Deveria tornar-se parte do ADN do nosso negócio*”, refere um dos inquiridos relativamente a este tema.

Contactos:

Cristina Tomé | PricewaterhouseCoopers | 213 599 450 | cristina.tome@pt.pwc.com

Rui Silva | Porter Novelli | 213 136 104 | rui.silva@porternovelli.pt

Diana Aguilar | Porter Novelli | 213 136 117 | diana.aguilar@porternovelli.pt

NOTAS

1. A ULI (“Urban Land Institute”) é uma organização sem fins lucrativos, que foi fundada em 1936 nos EUA, com sede em Washington DC. A ULI é uma associação que está presente transversalmente em todas as áreas do sector imobiliário e que se dedica a promover a adopção das melhores práticas com vista ao desenvolvimento de um sector que está em constante mudança. A ULI facilita a troca de ideias e informação desde o nível local ao internacional e tem como missão educar para o uso responsável do território e para a criação de comunidades vibrantes e sustentáveis em todo o planeta. Entre os membros da ULI incluem-se promotores, proprietários, investidores, decisores públicos, arquitectos, urbanistas, engenheiros, advogados, consultores e todos os que de alguma forma estão ligados ao sector. No mundo a ULI conta com cerca de 40.000 membros espalhados em mais de 80 países. Na Europa há 2.563 membros e em Portugal somos 125. Para mais informações, consulte por favor: www.uli.org
2. A PricewaterhouseCoopers (www.pwc.com) presta serviços profissionais de auditoria, fiscalidade e assessoria de gestão orientados por indústria, de forma a aumentarem a confiança pública e a acrescentarem valor para os seus clientes e stakeholders. Mais de 163,000 profissionais distribuídos por 151 países trabalham em conjunto e partilham as suas ideias, experiência e soluções para desenvolverem novas perspectivas e uma assessoria efectiva.
3. PricewaterhouseCoopers” e “PwC” referem-se à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL), cada uma das quais é uma entidade legal distinta e não actuam como agentes da PwCIL, nem das restantes entidades membros da network.. A PwCIL não presta serviços a clientes. A PwCIL não assumirá qualquer responsabilidade perante terceiros por actos ou omissões praticados no exercício da actividade profissional dos seus membros, nem exerce qualquer controlo sobre, ou os vincula juridicamente. Nenhuma das entidades pertencentes à rede PwC exerce qualquer controlo sobre, nem vincula juridicamente as demais entidades no exercício da sua actividade profissional pelo que não poderão as mesmas ser responsabilizadas, a que título for, perante terceiros por actos ou omissões praticados no exercício das respectivas actividades profissionais.

2010 PricewaterhouseCoopers. Todos os direitos reservados.

Nota adicional para o redactor: PricewaterhouseCoopers é uma só palavra, em que o primeiro P e o segundo C deverão ser escritos em letra maiúscula.