

Date 01 de Março de 2011

Contact Diana Aguilar | Diana.aguilar@porternovelli.pt
213 136 117 | 933 382 131
Rui Silva | Rui.silva@porternovelli.pt
213 136 104 | 933 062 131

PwC e ULI lançam o relatório “Emerging Trends in Real Estate Europe 2011”

Lisboa cai 5 posições no ranking europeu de desenvolvimento imobiliário

- *Munique, mais uma vez detém o primeiro lugar relativamente às perspectivas de desempenho dos investimentos existentes.*
- *Istambul ocupa o segundo lugar relativamente aos investimentos existentes e o primeiro lugar tanto para novas aquisições como para desenvolvimento.*
- *Dublin, Atenas, Lisboa e Budapeste ocupam o fundo da tabela no que diz respeito às perspectivas de desempenho dos investimentos imobiliários.*
- *2011 está longe de ser o ano da recuperação do sector imobiliário.*
- *O sector imobiliário terá de se adaptar a uma regulação mais rígida e a crédito mais restritivo.*

Lisboa caiu cinco posições no ranking de desenvolvimento imobiliário, posicionando-se actualmente em 23º lugar entre 27 cidades europeias, face ao 18º lugar registado em 2010. No que diz respeito às perspectivas de desempenho dos investimentos imobiliários existentes, Lisboa ocupa agora o 24º lugar em relação a propriedades em carteira (ocupava o 17º lugar em 2010) e o 25º lugar no que diz respeito às novas aquisições (ocupava o 21º lugar em 2010) igualmente entre essas 27 cidades.

Estes dados fazem parte do relatório “*Emerging Trends in Real Estate Europe 2011*”, uma iniciativa conjunta da ULI – Urban Land Institute e da PwC, que conclui que o sector imobiliário europeu terá de enfrentar os desafios lançados pelas medidas de austeridade, por uma regulação mais rígida, pela crise da dívida soberana e por um mercado de crédito cada vez mais restritivo.

A previsão das tendências para o sector imobiliário Europeu para 2011, com base nas opiniões de 600 especialistas da indústria veiculadas no relatório, indica que 2011 não será o ano da recuperação que o sector tanto ansiava e que fique marcado pela emergência de um mercado a “duas-velocidades”, reflectindo a diferença existente entre os mercados que constituem oportunidades de investimento “hotspot” e os mercados de segunda linha. Os inquiridos admitem ainda que, em 2011, ocorra uma contracção da indústria em toda a Europa.

John Forbes, partner da PwC e um dos autores do relatório, comenta:

“Nos próximos anos, olharemos para 2011 como o ano da transformação do sector imobiliário. Os profissionais desta indústria enfrentam um verdadeiro desafio. As fontes tradicionais de crédito, para o refinanciamento de imóveis com espaços devolutos ou a necessitar de renovação, não estarão disponíveis, apesar de ser expectável o surgimento de novas fontes de empréstimo, na forma de fundos soberanos e de companhias de seguros. Um dos grandes temas será a diminuição contínua da dimensão do mercado e os vencedores serão os que conseguirem ser mais eficazes a gerir os seus activos e não aqueles que fizerem uma selecção inteligente dos seus stocks”.

Patrick L. Philips, CEO da ULI, refere que:

“Algumas das tendências do ano passado mantêm-se, como a corrida aos mercados de qualidade, com grande interesse dos melhores activos das maiores cidades (gateway cities) e pouco interesse em quaisquer outros. A verdadeira diferença no relatório deste ano parece ser a percepção da fraca

capacidade dos governos para estimular a procura e diminuir as dificuldades do sector. Igualmente visível é a ênfase dada à dificuldade na gestão dos activos: reposicionar imóveis para conseguir atender eficazmente à procura do mercado, criar abordagens criativas para manter e acrescentar valor e promover uma gestão eficiente dos imóveis.”

No ano passado, a indústria estava receosa de que os grandes volumes de dívida, que iriam vencer em toda a Europa durante os próximos cinco anos, pudesse impedir os bancos de realizarem novos empréstimos. No entanto, em 2011, a questão prende-se especialmente com o impacto que Basileia III terá sobre a disponibilidade dos bancos em emprestar e, caso o façam, quão dispendiosa essa dívida ficará.

O relatório sublinha ainda a séria preocupação dos inquiridos em relação às áreas fora das regiões *prime*, mesmo que dentro do mesmo país. Com um capital tão avesso ao risco, as cidades vencedoras como Munique, Londres e Paris vão continuar a absorver investimentos, sendo os únicos mercados onde a procura de imóveis pelos arrendatários se mantém robusta. Istambul, Estocolmo, Berlim e Hamburgo tendem a ser incluídas nas cidades favoritas dos investidores, enquanto Dublin, Atenas, Lisboa e Budapeste deverão ser evitadas.

A análise da PwC e da ULI refere que, mesmo nos mercados mais favorecidos, o investimento deverá direccionar-se especialmente para edifícios Prime, o que resulta em sérias dificuldades para os restantes edifícios. Esta situação deverá levar, segundo o relatório, a um declínio do valor destes últimos imóveis, com um tendencial agravamento, nos próximos meses.

Há, no entanto, boas notícias no que diz respeito à disponibilidade de capital no sector imobiliário. Para este ano, são aguardadas algumas melhorias neste sentido, devido especialmente ao número crescente de investidores provenientes da Ásia-Pacífico, de companhias de seguros e de *private equity*. Apesar do expectável aparecimento destes novos *players* no mercado, os inquiridos acreditam que isso só vai aliviar parcialmente o congestionamento do sector.

No relatório, as melhores oportunidades de investimento por sector de actividade são os escritórios, o comércio de rua e os centros comerciais.

Os entrevistados acreditam ainda que as empresas bem e preparadas, com estratégias defensivas, vão sair-se melhor nos próximos meses, enquanto as perspectivas são bem menos promissoras para os *players* mais recentes no mercado bem como para empresas a actuarem em nichos de mercado. A esperada retracção no sector imobiliário refletirá o abandono da actividade por parte das empresas que não se encontram totalmente preparadas para acompanhar estas novas tendências.

Sobre a PwC

As firmas da network PwC prestam serviços profissionais de auditoria, fiscalidade e assessoria de gestão orientados por indústria, de forma a acrescentar valor aos seus clientes. Mais de 161.000 profissionais em 154 países distribuídos pelas firmas da rede da PwC partilham as suas ideias, experiências e soluções para desenvolverem novas perspectivas e uma assessoria efectiva. Para mais informações aceda a www.pwc.com/pt

Nota

PwC é escrito com o P e o C em letra maiúscula. Apenas o logótipo da PwC é representado com todas as letras em minúsculas.

Sobre a ULI

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