



*Emerging Trends in Real Estate® Europe 2009 do ULI/ PricewaterhouseCoopers*

**LISBOA SOBE NO RANKING EUROPEU DE INVESTIMENTO E  
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2009**

**Sector enfrenta ano difícil mas existem oportunidades para entidades com capital disponível**

Lisboa posicionou-se em 19º lugar entre 27 mercados europeus em termos de perspectivas de investimento e desenvolvimento imobiliário, de acordo com o relatório anual “*Emerging Trends in Real Estate® Europe 2009*”. O relatório, elaborado pelo Urban Land Institute (ULI) e a PricewaterhouseCoopers, resulta de entrevistas e inquéritos a cerca de 500 entidades líderes no sector imobiliário.

Lisboa registou uma subida de quatro lugares no ranking de investimento imobiliário face ao ano anterior (23º em 2008). No entanto, com o desemprego acima dos 8%, o crescimento negativo do PIB e a quebra no consumo, o relatório prevê que o capital entre muito devagar neste mercado. As perspectivas são mais animadoras a médio ou longo prazo, com um dos inquiridos a afirmar que “no período de 2010-2012, este mercado será novamente uma área de investimento muito atractiva.” Os participantes no estudo acreditam que os investidores devem manter todo o tipo de propriedades no próximo ano, manifestando pouco interesse em comprar.

Em toda a Europa, os investidores, promotores, banqueiros e intermediários confirmam que 2009 vai ser um ano “muito difícil”. O capital para o imobiliário vai continuar a estar pouco disponível, quer nos mercados de capitais, quer nos de crédito, e existe uma incerteza real quanto ao momento em que a situação se vai reverter. Ainda não está claro se o mercado está à espera que os preços subam ou se as razões são mais estruturais. Na verdade, as classificações em termos de disponibilidade de investimento, numa escala de um a nove, são as mais baixas de sempre registadas pelo estudo “*Emerging Trends in Real Estate® Europe*”.

A esmagadora maioria dos inquiridos refere que é virtualmente impossível obter novos créditos e que vai continuar a ser difícil em 2009. Como consequência, os compradores estão a olhar para estratégias alternativas para se manterem numa transacção, nomeadamente através de instrumentos como o financiamento do vendedor (*seller financing*) ou falando com o actual credor.

O relatório também revela que a actual crise dos mercados de capitais imobiliários pode transformar-se numa crise de ocupantes, à medida que a Europa desliza para uma recessão mais profunda. O crescimento económico continuou a decrescer na Europa em 2008 e esta tendência vai manter-se este ano. Mesmo os países com crescimento mais rápido vão enfrentar quedas na produção ao longo do ano e espera-se que isso venha a influenciar

negativamente a procura, com o correspondente aumento das vagas, com as rendas a estagnarem ou mesmo a sofrerem uma correcção.

John Forbes, *real estate leader* na Europa, Médio Oriente e África, da PricewaterhouseCoopers, afirmou: “Este vai ser um ano difícil para muitos investidores. Para os que compraram com o mercado em máximos pode tornar-se uma luta pela sobrevivência, especialmente se os bancos se tornarem mais agressivos na gestão de incumprimentos de obrigações contratuais. Por outro lado, para os que têm capital para investir, vão existir oportunidades à medida que os bancos comecem a agir. Embora o novo crédito continue pouco disponível, os bancos podem não ter outra alternativa senão continuarem como credores durante a reestruturação dos devedores em falta.”

William Kistler, Presidente da ULI Europa, Médio Oriente, África e Índia (ULI EMEAI) assinalou que o impacto total da crise financeira está apenas a começar a espalhar-se pelas economias europeias, à medida que as despesas de consumo, a confiança das empresas e os valores das propriedades continuam a cair. “Todos os investimentos estão a ser “congelados” até que se comece a ver uma saída para a crise,” afirmou Kistler. No entanto, apesar das condições sombrias, continuam a existir oportunidades para quem tem dinheiro para investir. “Com as baixas taxas de juro e com um mercado que, de uma forma geral, não está excessivamente desenvolvido, existem bons negócios disponíveis para as entidades que estejam em condições de comprar.”

As perspectivas de investimento e desenvolvimento caíram em todas as cidades analisadas no relatório, com as estimativas de investimento a descerem de uma classificação de 5,6 (modestamente boas) em 2008, para 4,7 (justas) em 2009. As perspectivas de desenvolvimento sofreram uma queda ainda maior, de 5,6 para 4,3 (modestamente fracas). As avaliações de risco também pioraram.

Munique tornou-se o mercado líder em termos de investimento imobiliário na Europa, subindo três posições em relação à sua classificação em 2008. No entanto, é importante lembrar que embora Munique tenha atingido o topo este ano, as suas perspectivas de investimento, à semelhança de todos os outros mercados, caíram face aos resultados do ano anterior.

Os inquiridos classificaram Munique no topo da tabela devido à combinação de alguns factores como: a subida da despesa governamental, que pode levar a um crescimento económico futuro; a descida do desemprego; crescimento acelerado da população e subida do poder de compra. Munique assegurou ainda o lugar cimeiro na tabela de Riscos das Cidades Europeias. Munique é considerada como tendo baixo risco devido à sua base económica diversificada, que mitiga os investimentos arriscados. Na verdade, a Alemanha é considerada “menos volátil, com mais investidores de longo prazo”, ajudando Hamburgo a alcançar o segundo lugar e Frankfurt e Berlim a entrarem nos 10 primeiros em termos de perspectivas de investimento em 2009.

Istambul perdeu a liderança nas perspectivas de investimento, tendo descido para o terceiro lugar. Apesar disso, manteve o primeiro lugar em termos de expectativas de desenvolvimento, embora os investidores estejam um pouco preocupados com os riscos associados a Istambul, considerando-a a oitava cidade com maior risco entre os mercados analisados.

O sector do retalho foi novamente considerado como o melhor tipo de propriedade em termos de expectativas de investimento, seguido muito de perto pelo sector hoteleiro. O desenvolvimento económico vai determinar o tipo de retorno que estes investimentos vão gerar.