

As 3 prioridades para o imobiliário



Hugo Santos Ferreira

Uma vez decorrido o período eleitoral e em vias de se formar um novo Executivo, as 3 prioridades para o sector imobiliário nacional são: (i) estabilidade, (ii) investimento e (iii) os portugueses.

São 3 as prioridades que, embora prosseguidas de forma autónoma e com medidas distintas, estão profundamente interligadas e dependentes. Na verdade, sem um Governo estável e sem regimes legais estáveis não há investimento e muito menos investimento estrangeiro. Por sua vez, sem o investimento necessário para estimular a economia, que sirva de indutor à confiança e à iniciativa privada nacional, não haverá lugar ao regresso dos portugueses ao mercado imobiliário.

Sem a verificação destas 3 condições, não teremos um sector imobiliário verdadeiramente dinamizado e acima de tudo dotado de um crescimento consolidado, coisa que temos vindo a defender na APPII desde há muito.

No que diz respeito à estabilidade, é urgente termos um Governo estável, que prossiga medidas estáveis. É impossível termos uma economia em crescimento sem um quadro legal e fiscal estabilizado, que não seja alterado a cada 4 anos. Se assim não for, nenhum investidor ou empresário, seja estrangeiro ou nacional, sentirá a segurança e a confiança necessárias para desenvolver a sua actividade em Portugal.

Quanto ao investimento, ninguém tem dúvidas que foi o motor do sector imobiliário e bem assim de toda a economia nacional, tendo os primeiros sinais de recuperação que o mercado imobiliário tem verificado vindo a contagiar outras áreas da economia, como o turismo (em que o turismo residencial, por exemplo, regista hoje tempos de grande dinamismo), ou o comércio (onde as lojas

de rua, incluindo o segmento de luxo, contabilizam finalmente sinais positivos). Note-se que quase 50% do investimento total realizado em Portugal foi feito em activos da fileira da construção e do imobiliário.

Julgo que hoje, além de continuarmos a apostar nos actuais regimes de captação de investimento estrangeiro, é também importante diversificar (diminuindo o risco) e criar mais e novas formas de trazer mais capital estrangeiro a Portugal.

Paralelamente e chegando à terceira prioridade, há um ponto desta equação tripartida que temos vimos a alertar e que tem a ver com a defesa que temos feito na APPII por um crescimento sustentado do sector. E esse ponto é a necessidade de termos um mercado imobiliário em equilíbrio, entre o investimento estrangeiro e a capacidade económica dos portugueses.

Não podemos esquecer que são os portugueses quem sempre demonstrará interesse pelo nosso sector e quem sempre investirá no nosso mercado imobiliário, assim tenham essa possibilidade. A verdade é que hoje temos investidores estrangeiros, mas amanhã estes podem desaparecer. O nosso mercado imobiliário é, infelizmente, muito volátil e feito de ciclos, ora positivos, ora negativos. Hoje atravessamos um ciclo de números em sentido crescente, mas a história diz-nos que novos ciclos negativos podem muito facilmente ocorrer e aí apenas poderemos contar connosco próprios, ou seja com os portugueses.

É por isso que defendemos que o produto imobiliário nacional tem de ser atractivo para investidores, mas compatível com a realidade nacional.

**Secretário-geral
APPII - Associação Portuguesa
de Promotores e Investidores
Imobiliários
hugosantosferreira@appii.pt**