

Metro Quadrado

Henrique Polignac de Barros - APPII

**Dois mil
milhões em
promoção**

**Two billion in
development**



A afirmação é do presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPIL), Henrique Polignac de Barros, que, em entrevista, avança com óptimas notícias para o sector: no horizonte estão vários projectos de promoção imobiliária, quer de reabilitação urbana, quer de construção nova; além das muitas novas oportunidades de investimento que os promotores não devem deixar escapar.

That's according to the President of the Portuguese Association of Real Estate Developers and Investors (APPIL), Henrique Polignac de Barros, who in an interview reveals excellent news for the sector: there are various real estate development projects on the horizon, whether in urban rehabilitation or new construction; not to mention the many new investment opportunities that developers shouldn't let slip through their fingers.

Têm-se “vaticinado” o regresso dos promotores portugueses ao mercado. Confirma esta opinião?

Muito se tem falado nas últimas semanas sobre o regresso da promoção imobiliária. Como associação que representa os promotores imobiliários há mais de 25 anos em Portugal, convém esclarecer e fazer um ponto de situação.

A promoção imobiliária não irá voltar este ano, já voltou...

A APPIL estima ter já, entre os seus associados nacionais e estrangeiros e num pipeline de curto e de médio prazo, uma intenção de investimento em projectos de promoção imobiliária orçada em, pelo menos, mais de dois mil milhões de euros, uma grande maioria ainda em projectos de reabilitação urbana. Mas também a construção nova volta a querer ser uma realidade na promoção imobiliária, havendo alguns nossos associados já com projectos em lançamento e muitos outros com intenção de avançar.

Em especial no segmento dos escritórios, é por mais evidente a retoma da promoção imobiliária, o que se passa é que os seus efeitos apenas serão visíveis daqui a um/dois anos. Como a APPIL já alertava há muito tempo, havia que dotar o País de oferta de escritórios de qualidade. Hoje, a oferta de escritórios continua ainda longe da procura. Neste caso e tendo em conta o tipo de ocupantes que procura Portugal, a construção nova até é geralmente mais apreciada, pelas condições e espaços que oferece (que possibilita por exemplo o

trabalho em co-working ou em open space) e pela maior incorporação de novas tecnologias, tudo o que por vezes um projecto de reabilitação urbana não oferece. Pensamos que há aqui uma oportunidade aos promotores imobiliários, que deve ser aproveitada.

No que diz respeito ao investimento estrangeiro, a sua grande maioria vinha a ser feita principalmente em activos de rendimento e menos em promoção imobiliária, mas a verdade é que, de entre os 20% de associados internacionais que a APPIL tem, registou-se um interesse crescente no último ano por verdadeiros projectos de promoção imobiliária, principalmente através de joint-ventures com parceiros nacionais. Aqui, cabe fazer referência às A2A Meetings da APPIL, através das quais se promovem reuniões de associados com perfis complementares, visando estes encontros precisamente apoiar as empresas suas associadas, proporcionando, num modelo 'win-win', parcerias benéficas para ambos e que, por isso, tanto sucesso têm tido no seio da associação com a concretização de importantes negócios.

2017 vai ser o ano da retoma dos empreendimentos turístico-imobiliários de média-grande dimensão em carteira ou esta é uma área que vai continuar a ser adiada?

O que referimos acima aplica-se à promoção imobiliária de grandes empreendimentos turísticos, tendo a APPIL vindo a ser contactada por grandes casas de investimento internacional e grandes



Entre os seus associados nacionais e estrangeiros e num pipeline de curto e de médio prazo, existe uma intenção de investimento em projectos de promoção imobiliária orçada em, pelo menos, mais de dois mil milhões de euros.

Among its national and foreign members and in the short and medium-term pipeline, an intention to invest in real estate development projects worth around two billion euros.

grupos hoteleiros mundiais à procura de activos e parceiros certos, para começarem a desenvolver projectos turísticos em Portugal.

Acredita que dado a actual conjuntura mais favorável às instituições bancárias, estas vão acelerar a venda dos activos que têm em carteira e com isso dinamizar o mercado imobiliário português?

Nesta matéria, posso dizer que a bem da economia do País e da sustentabilidade do sector, seria urgente, não descurando a reabilitação, voltar a apostar-se na promoção imobiliária de construção nova no segmento residencial fora dos centros históricos. Assim ajudem os bancos, voltando a abrir linhas de financiamento à promoção imobiliária de construção nova, mas também o Estado e a Europa, criando linhas de financiamento comunitário ao sector. Desta forma conseguir-se-ia uma maior

descentralização do investimento, a estabilização dos preços e o acesso mais fácil à primeira habitação, nomeadamente por parte dos jovens.

Com a actual conjuntura nacional e internacional, como entende que se deve viver o imobiliário português?

Volvidos os piores anos da crise e contando-se já com dois anos muito positivos para o sector, é hora de o voltar a viver de uma forma saudável e sustentável, sem as euforias que, como se sabe, acabam por ser sempre contraproducentes. Uma grande parte do stock imobiliário, que se acumulou durante a crise e que sufocava o sector, já foi absorvido. Há que procurar agora a sustentabilidade do mercado. Há muito que a APPII alerta para a necessidade de se voltar a criar um mercado em equilíbrio, que seja atractivo, tanto para os estrangeiros, como também acessível aos portu-



A APPII tem vindo a ser contactada por grandes casas de investimento internacional e grandes grupos hoteleiros mundiais à procura de activos e parceiros certos, para começarem a desenvolver projectos turísticos em Portugal.

APPII has been contacted by large international investment houses and the great international hotel groups looking for the right assets and partners, to begin developing tourist projects in Portugal.

gueses e em especial aos jovens, que pela primeira vez em muitos anos querem voltar aos centros das cidades.

The return of Portuguese developers to the market has been on the cards. Do you agree?

There has been a lot of talk in recent weeks about the return of real estate development. As an association that has been representing real estate developers for over 25 years in Portugal, it worth clarifying and taking stock of the situation.

Real estate development is not going to return this year, it already has returned...

The APPII estimates to now have, among its national and foreign members and in the short and medium-term pipeline, an intention to invest in real estate development projects worth around two billion euros, most of them urban rehabilitation projects. But new construction too is back and likely to be a reality in real estate development, with some of our members with projects being launched and many others with the intention to advance.

This is especially so of the offices segment, and as evident as the recovery of real estate development may be, the fact is that its effects will only be visible one or two years from now. As the AP-

PII has been warning for some time, the country needs to have quality office supply. Today, office supply continues to be less than demand. In this case and taking on board the type of occupants looking at Portugal, new construction is generally even more highly valued, because of the conditions and spaces that it offers (which enables for example co-working or working in open space) and for ease of incorporating new technology, everything which sometimes an urban rehabilitation project doesn't offer. We think that there's a golden opportunity here for developers that should be seized upon.

As to foreign investment, the lion's share has been mainly made in income assets and less in real estate development, but in truth among the 20% of international members the APPII has, we've seen a growing interest in the last year for genuine real estate development projects, mainly through joint-ventures with national partners. Here, it's enough to mention the APPII A2A Meetings through which meetings are set up with members with complementary profiles, these meetings precisely aimed at supporting its member companies through a 'win-win' model, partnerships that benefit both sides and which is why, so much success has been generated within the association through important deals which have been struck.



Volvidos os piores anos da crise e contando-se já com dois anos muito positivos para o sector, é hora de o voltar a viver de uma forma saudável e sustentável. Having gone through the worst years of the crisis and now with two very positive years for the sector, it's now high-time to go back to a healthier and sustainable model.

Will 2017 be the year of the return of medium-large scale tourism-real estate development portfolios or is this an area which will continue to be on ice?

What we're referring to above is the real estate development of large tourist developments, the APPII having been contacted by large international investment houses and the great international hotel groups looking for the right assets and partners, to begin developing tourist projects in Portugal.

Do you believe that given the current economic climate is more favourable to the banks, they will speed up the sale of assets they have on their books thereby boosting the Portuguese real estate market?

In this matter, I can say that investing in new construction other than in the historical city-centre residential segment is urgent for the health of Portugal's economy and the sustainability of the sector. Banks can therefore help by once again opening lines of credit for new construction real estate development, but so too can the State and Europe, channelling EU

Community funds to the sector. In this way a greater de-centralisation of investment will be achieved, along with a stabilisation of prices and easier access for first-time buyers, namely young people.

Given the current national and international climate, how do you see Portuguese real estate?

Having gone through the worst years of the crisis and now with two very positive years for the sector, it's now high-time to go back to a healthier and sustainable model, without the euphorias which, as everyone knows, always wind up counter-productive.

A large part of the real estate stock which accumulated during the crisis and which suffocated the sector, has now been absorbed. Now market sustainability is called for. For a long time the APPII has been warning for the need to go back to creating a balanced market, as much for foreigners as accessible to the Portuguese too, particularly young people, who for the first time in many years want to return to the city centres.