

Pedro Coelho (Square AM): “Só quando os REITs tiverem um track record demonstrado, é que os investidores particulares alocarão poupanças a esses veículos”

O dinamismo do mercado imobiliário português foi comprovado recentemente na apresentação dos resultados do **índice anual imobiliário português**. Na apresentação levada a cabo no Altis Grand Hotel na semana passada, **a equipa da MSCI mostrou que em 2016 o índice registou um retorno total de 12,2%**. Os dados de dezembro de 2016 do MSCI mostraram ainda que **o índice compõe um valor total de capital de 7,2 mil milhões de euros, e acompanha o desempenho de 572 investimentos imobiliários**.

Convidando vários atores da indústria para debater os resultados apresentados, mas também a própria situação do mercado imobiliário português, na mesa de debate “tocaram-se” em temas como os REIT ou os sectores mais dinâmicos no contexto do mercado imobiliário. Do painel fizeram parte **Alexandre Fernandes, da Sonae Sierra, Nuno Ravara, da Finsolutia e Pedro Coelho, da Square Asset Management**. A moderação esteve a cargo de **Francisco Horta e Costa, da CBRE**.

Vejamos alguns dos pontos mais importantes, abordados.

Francisco Horta e Costa – Como interpretar estes dados do índice?

Alexandre Fernandes - Toda a indústria imobiliária nacional está de parabéns. Estes dados evidenciam resultados muito bons comparando com a média europeia. No longo-prazo temos a confirmação de que este elevado retorno - 7.7% nos últimos 17 anos - é bom. O imobiliário é cada vez mais visto como uma classe de ativos alternativa. Temos visto também que os grandes fundos de investimento – como por exemplo os fundos soberanos – estão a aumentar a alocação de capital ao imobiliário. Há uma grande onda de capital a entrar nos mercados e isso tem contribuído para a dinamização dos mesmos.

Francisco Horta e Costa – A percepção de risco mudou bastante nos últimos tempos. Como investir neste contexto?

Nuno Ravara - O que os resultados mostram é que a principal componente do crescimento é a valorização dos ativos. Sendo o mercado imobiliário português tão pequeno, num ambiente de taxas de juro tão baixas, devemos ser moderadamente otimistas sobre o mercado. Há vários pontos na equação que não dependem de nós. Para investidores institucionais que tenham uma visão de longo prazo e aloquem capital a Portugal, não existe grande risco de investimento no nosso mercado. Por outro lado, quando estamos a falar de investidores que têm uma estratégia de saída de três/cinco anos, como acontece tipicamente com os fundos de investimento internacionais, poderá existir alguma incerteza quanto à forma de investir.

Francisco Horta e Costa - Como investidor tem sentido uma maior dificuldade em encontrar produto?

Pedro Coelho - Temos de recordar que muitos investidores saíram do índice nos últimos anos. No passado, o MSCI referia que o índice representava 70% do mercado, neste momento a representação é de 35%. É de saudar, também, este ano (2016), a entrada de cinco novos membros face ao ano anterior. Esperamos que a presença desses investidores estrangeiros traga mais transparência à informação, que de certa forma se estava a perder muito. O regresso do investimento estrangeiro que se nota atualmente é de congratular: tem vindo a transformar um pouco a natureza dos próprios investidores que chegam ao mercado. Claro que, nesse sentido, existindo mais concorrência, é mais difícil também encontrar produtos; existe igualmente mais concorrência na concretização dos negócios, e em encontrar os produtos certos para o tipo de investidores que cada um possui.

Francisco Horta e Costa - SOCIMI lançada entre a Sonae e o Bankinter: está a ser difícil encontrar produtos? Como olham para um mercado em que as yields baixaram bastante? Onde se vai buscar valor para um produto como este?

Alexandre – Este produto foi criado em concreto para os clientes de banca privada do Bankinter, com o objetivo de investir e gerir retalho imobiliário em Portugal e Espanha, com contratos de arrendamento de longa duração. Foi relativamente rápido o levantamento do capital – fizemos o roadshow e em quatro semanas conseguimos obter 200 milhões de euros para a SOCIMI. Posteriormente colocámos a SOCIMI a cotar em mercado secundário em Madrid, e começámos a executar a nossa estratégia de investimento. Já completámos operações em Espanha, e nas próximas semanas vamos concretizar em Portugal também.

A implementação dos REITs em Portugal creio que vai gerar liquidez adicional e permitir acesso mais fácil ao mercado por parte dos investidores não especialistas, a par da complementaridade com estruturas de ganhos mais eficientes.

Francisco Horta e Costa - REITs vs Fundos: dois veículos complementares ou veículos concorrentes?

Pedro Coelho – Neste tipo de questão temos, mais uma vez, de olhar para o tipo de investidores de que estamos a falar. No caso dos investidores particulares e de baixo rendimento, só daqui a muitos anos – quando os REITs já tiverem o devido track record – é que poderão aplicar pequenas poupanças nesses veículos. Os fundos abertos, com um histórico de quase 30 anos, continuarão a ser o veículo primordial desse tipo de investidor; isto, claro, se os investidores particulares continuarem a querer investir em imobiliário. Quanto aos REITs, é normal que necessitem de ganhar track record para terem algum reconhecimento.