Jornal Negócios	**Periodicidade:**	Diário	**Temática:**	Construção/Imobiliário
	Classe:	Economia/Negócios	**Dimensão:**	2204 cm^2
22-08-2018	**Âmbito:**	Nacional	**Imagem:**	S/Cor
	Tiragem:	18239	**Página (s):**	1/24/25

negocios

Função Pública

Menos descontos para a ADSE podem aumentar salários

IRS desce em 2019 sem novas medidas fiscais

Automóveis

Vendas de carros a gasóleo travam a fundo

Concorrência

Partidos prometem republicar lista de subvenções

Concorrência acusa cúpula seguradoras de cartel

PEDRO COELHO

"Há o risco de se cometerem grandes asneiras no imobiliário"

Conjuntura

Défice externo duplica no primeiro semestre

Tecnologia

Transformação digital está a chegar ao PME

BASF

#13

#14

PEDRO COELHO
GESTOR DE FUNDOS
DO CRÉDITO AGRÍCOLA

"Há o risco de se cometerem grandes asneiras no imobiliário"

MERCADOS 24 e 25

Jornal Negócios
22-08-2018

Periodicidade: Diário
Classe: Economia/Negócios
Âmbito: Nacional
Tiragem: 18239
Temática: Construção/Imobiliário
Dimensão: 2204 cm²
Imagem: S/Cor
Página (s): 1/24/25

PEDRO COELHO GESTOR DO CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

"Há o risco de se cometerem grandes asneiras no imobiliário"

Os projectos para nova construção na Feira Popular e em Campolide vão trazer para o mercado centenas de apartamentos que vão ajudar a reequilibrar a oferta e a procura estabilizar os preços no mercado imobiliário, prevê Pedro Coelho.

PATRÍCIA ABREU
pabreu@negocios.pt

A subida dos preços do imobiliário continua a ser suportada pelo investimento estrangeiro e pelo turismo, argumenta Pedro Coelho. Mas, o gestor do fundo imobiliário CA Património Crescente, do Crédito Agrícola, acredita que com a conclusão de dois megaprojectos de construção de apartamentos em Lisboa deverá ajudar a reequilibrar o mercado e estabilizar os preços já em 2019.

A recuperação dos preços no sector imobiliário tem sido a duas velocidades. Em grandes centros como Lisboa e Porto já há sinais de alerta?

Há um sentimento misto. Na parte residencial, os preços na zona mais central de Lisboa e no centro do Porto já estão com alguns valores historicamente altos, acima dos níveis a que estavam há dez anos. Parece que passa a ser normal pedir esses valores. Quando é noticiado que foi batido um recorde do preço por metro quadrado num negócio, com o último andar de um prédio na Rua Castilho a ser vendido a 22 mil euros, há a tendência dos outros promotores acharem que o seu imóvel tem direito a fazer igual.

Essa passa a ser a referência?

Nas zonas mais centrais estamos a assistir a preços que nunca tínhamos assistido em Portugal, mas também é verdade que há a tendência para referenciar estes preços e isto não é o mercado. É isso a que se está a assistir, a preços de aquisição por valores elevados, porque as pessoas fazem contas à expectativa de vendas futuras a preços muito elevados. A verdade é que o mercado é sustentado, primeiro, por compradores estrangeiros, depois por actividades relacionadas com o turismo e, finalmente, há alguns portugueses a comprar com as taxas de juro nos níveis historicamente baixos. Por outro lado, o que é mais favorável ao mercado em geral tem a ver com o alargamento da zona de intervenção desses preços, porque até há pouco tempo nas zonas mais da periferia da Lisboa e nos Concelhos de Lisboa o que se assistia era que os preços por metro quadrado ainda estavam abaixo dos valores antes da crise.

Mas isso está a mudar...

Por via da maior parte das pessoas não ter capacidade económica para comprar e achar que os preços estão muito elevados no centro tem vindo a aumentar a procura nas zonas mais exteriores: Odivelas, Alverca, na linha de Sintra ou no interior da linha de Cascais. Por outro lado, ainda há muitos prédios na cidade por reabilitar, mas esses prédios quando são reabilitados são 10, 15, 20 aparta-

Jornal Negócios

22-08-2018

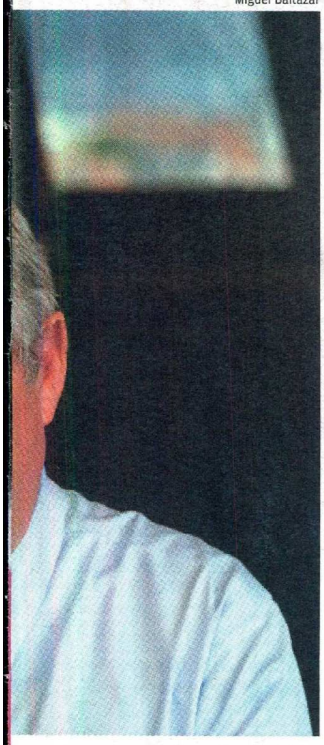
Periodicidade: Diário
Classe: Economia/Negócios
Âmbito: Nacional
Tiragem: 18239

Temática: Construção/Imobiliário
Dimensão: 2204 cm²
Imagem: S/Cor
Página (s): 1/24/25

"Temos mais dificuldades a comprar em Lisboa do que fora de Lisboa."

"No mercado não residencial os preços não estão como no residencial."

Miguel Baltazar



mentos. Isso não é um mercado numa cidade. É absorvido num instante. O mercado irá estabilizar.

Quando é que isso poderá acontecer?

A procura abrandou um bocadinho porque os preços já estão muito elevados. Em termos médios já não estão a subir ao ritmo a que estavam. Mas só estabilizam ou podem até começar a descer um pouco quando do lado da oferta começar a haver a construção destas zonas novas que estão previstas. Ou seja, há dois megaprojectos em Lisboa: a zona da Feira Popular e o terreno de Campolide. Por outro lado alguns projectos na zona de Marvila, Beato. Aí sim estamos a falar de centenas de apartamentos que vêm para o mercado ao mesmo tempo e faz com que haja um reequilíbrio entre oferta e procura.

Mas estamos a falar de nova construção e isso ainda demora algum tempo.

Também por causa desse aumento da procura houve uma recuperação da credibilidade no sentido de voltar a haver compras em planta, que é um fenómeno que se viu muito mos anos 90. Se a construção final demora dois anos no mínimo, é provável que comece a haver vendas mais cedo.

Isso será quando?

Poderá ocorrer para o ano, 2019. Até porque as taxas de juro já pararam de descer e as pessoas começam a fazer contas. Houve alguns alertas do Banco de Portugal por causa do crédito à habitação. Um aumento da prestação de 0,25% pode ser relevante para a prestação de uma família.

Com os preços a entrarem em níveis mais elevados, é preciso mais cuidado antes de investir na compra de imóveis?

Tem que haver muito mais cautelas. Em termos médios não é a melhor altura [para comprar] e há grandes riscos de se cometerem grandes asneiras. Acho mais provável que, em termos médios, sejam estrangeiros a fazer mais asneiras.

O que está a acontecer agora é que, tal como há uns anos começaram a vir franceses para comprar, neste momento está a haver promotores franceses a querer comprar um prédio para reabilitar para vender a franceses. Alguém que não conhece o mercado e vai ter com o mediador que lhe diz que um andar foi vendido a 22 mil euros o metro quadrado, como fica com essa referência pode achar que comprar a cinco, seis ou sete mil euros por metro quadrado não vai haver problema, porque vai vender àquele preço de referência, o que depois não vai acontecer.

E no mercado não residencial? Também há esta euforia?

No mercado não residencial há algumas semelhanças, mas os preços não estão como no residencial. Na área industrial e de escritórios é menos volátil e são coisas mais estáveis, com uma relação mais longa. Ainda hoje a maior parte dos preços de renda de escritórios estão abaixo de há dez anos. Só agora estão a recuperar, porque havia prédios devolutos e não houve praticamente construção de escritórios novos. Neste momento estão anunciados alguns projectos novos. Os dois megaprojectos que falei, que também vão ter escritórios.

Por outro lado, foi alargada a zona de intervenção da Expo. Com esse alargamento da zona vai haver na Infante D. Henrique uma série de edifícios industriais e que estão devolutos que vão dar um ânimo novo à cidade, porque vai haver edifícios industriais reconvertidos para escritórios. ■

"Tentamos ser conservadores e não entrar em euforias"

O fundo de investimento da Square Asset Management mantém uma gestão conservadora, mas sem descurar oportunidades de investimento.

A recuperação das rendibilidades dos fundos do sector está a sustentar um aumento do interesse nestes produtos de poupança. Pedro Coelho acredita que com os juros nos níveis actuais, os fundos podem continuar a aumentar o número de participantes.

Depois de numa primeira fase não terem sentido o impacto positivo da recuperação do sector, as rendibilidades dos fundos já estão a reagir à subida dos preços?

Estão a haver dois factores bastante positivos para os fundos. As rendibilidades estão quase todas positivas e quando comparadas com as taxas de juro apresentam um diferencial bastante positivo. Isto faz com que tenha havido um interesse bastante grande dos investidores particulares. O fundo imobiliário surge sempre como a primeira aplicação alternativa a um depósito a prazo. Temos assistido a um aumento do número de participantes. Estamos a chegar a 100 mil participantes outra vez. O pico anda em torno dos 130, 140 mil. Com as taxas de juro como estão é natural que esta progressão continue e superemos esse valor.

Referiu dois factores. Qual é o segundo?

Houve uma legislação nova há três anos que diz que os fundos têm que valorizar os fundos à média das avaliações sempre que há reavaliações. Isso faz com que com esta recuperação do mercado o património valorize mais.

Essa legislação também criou as janelas de resgate para os fundos abertos a cada seis meses, o que tira atractividade a estes produtos do lado da liquidez. Mas, a legislação que entrou em vigor este mês reduziu este período para dois meses. Ainda não é o ideal, mas ao reduzir para dois meses vai haver alguma pequena poupança que vai poder passar a investir neste tipo de produtos.

Mantém uma estratégia focada num retorno estável?

Sim. Tentamos ser muito conservadores a investir, não entrar nestas euforias, mas estar atento às oportunidades para não as perder.

E onde estão essas oportunidades?

Temos mais dificuldades a comprar em Lisboa do que fora de Lisboa. Mesmo nos sectores não habitacionais, dentro de Lisboa, os preços estão mais aquecidos e tentamos não adquirir aí. ■

PATRÍCIA ABREU

"Com os juros como estão é natural que esta progressão de entradas nos fundos continue."