



## IMOBILIÁRIO

DADOS DA CUSHMAN &amp; WAKEFIELD

# Estrangeiros valem 82% do investimento imobiliário

Negócio médio no mercado nacional mais do que duplicou, situando-se nos 35 milhões de euros. Perfil do investidor mudou radicalmente desde 2014.

RODOLFO ALEXANDRE REIS  
rreis@jornaleconomico.pt

O peso do investimento estrangeiro no imobiliário em Portugal subiu para os 82%. Os investidores estrangeiros têm vindo a ganhar peso face aos nacionais, os *family offices* são cada vez mais relevantes enquanto investidores e o investimento estendeu-se a hotéis, equipamentos de ensino, de saúde e ativos industriais.

Este é o perfil traçado pela consultora Cushman & Wakefield, para o Jornal Económico. "O perfil do investidor imobiliário mudou drasticamente a partir de 2014". A consultora salienta que "até a essa data o investimento imobiliário era dividido em partes iguais, entre investidores nacionais e estrangeiros".

Entre os estrangeiros, além dos habituais investidores europeus, o 'apetite' no território nacional estendeu-se aos *players* de origem asiática, americana e africana. Nos últimos quatro anos e meio verificou-se igualmente uma alteração significativa no volume do investimento. "O negócio médio do mercado mais do que duplicou, situando-se no período de entre 2014, até maio de 2018 nos 35 milhões de euros", refere a empresa.

Marta Costa, diretora de research, da Cushman & Wakefield, explica ao Jornal Económico, que o negócio médio é o quociente entre o volume total investido num ano e o número de negócios realizados. "O facto de ter subido significa que a dimensão/volume dos ativos a serem transacionados tem vindo a aumentar drasticamente, seja por via de transação de ativos de maior dimensão, por valorização unitária dos ativos, ou por um

maior número de portfólios a serem transacionados", acrescentou.

Em relação a Portugal a explicação está numa "valorização unitária dos ativos e um muito maior número de portfólios a serem transacionados", afirma Marta Costa. Durante os quase três anos em que a Troika esteve em território nacional (2011/2014), o negócio médio do mercado imobiliário situava-se nos 16 milhões de euros, com os investidores internacionais a serem essencialmente de origem europeia e com um perfil maioritariamente institucional.

O mercado português ficou de tal modo atrativo depois da crise, que atualmente está a atrair todo o género de investidores.

Miguel Marques dos Santos, sócio da sociedade de advogados Vieira de Almeida & Associados, afirma que "na fase boa que o mercado está a atravessar é difícil encontrar um tipo de investidor que

não esteja interessado em investir em Portugal", adiantando também que "os investidores institucionais, os *private equities* e os *family offices* disputam palmo a palmo, as oportunidades que vão surgindo em cada momento", e que assim sendo, "talvez se possa dizer que os *private equities* mais agressivos, que assumem mais risco e por isso pagam tipicamente menos pelos ativos estejam a dar lugar a investidores mais estáveis e mais de longo prazo".

O advogado acredita que esses *private equities* vão continuar a ter "mercado para explorar" e que as suas atenções ficaram viradas para o crédito malparado (NPL), e nos grandes portfólios imobiliários. Marta Costa, da C&W, entende que o protagonismo dos *family offices* se deve ao "aumento dos níveis de liquidez nos últimos anos, resultado da política monetária expansionista e a elevada volatilidade dos mercados financeiros", que por sua vez fizeram crescer "o interesse em mercados alternativos, como é o imobiliário".

Nos últimos quatro anos, o investimento no setor imobiliário começou a estender-se para outras vertentes menos tradicionais, como a hotelaria, equipamentos de ensino, ou saúde e com uma representação relevante nas áreas industriais.

Miguel Marques dos Santos assume que "o país atravessa um momento único em termos de investimento imobiliário, o que faz com que o investimento seja generalizado a todas as classes de ativo" e que deste modo "é difícil individualizar áreas específicas", mas admitindo no entanto, que "o setor hoteleiro é claramente uma área em que o investimento tem crescido de forma muito expressiva". ●

**"Na fase boa que o mercado está a atravessar é difícil encontrar um tipo de investidor que não esteja interessado em investir em Portugal", admite Miguel Marques dos Santos**





Foto cedida

