



Entrevista

“Estamos assessorar um grupo chinês, com interesse em investir na aquisição de imóveis no país”

Fruto da uma parceria com a Porto Vivo, SRU, para avaliação de imóveis inseridos na zona de intervenção da Baixa do Porto, a Structure Value – Avaliações do Património, ganhou uma forte experiência e conhecimentos neste segmento. Este facto leva Vítor Osório, diretor, a afirmar que é um facto que a reabilitação está a mexer e há, hoje, uma vontade, por parte de todos os agentes envolvidos, em avançarem com projetos. Na componente de avaliação e consultoria, estão a assessorar um grupo chinês, interessado em investir em Lisboa, Algarve e Porto.

Elisabete Soares
elisabetesoes@vidaeconomica.pt

Vida Económica – É visível um aumento de pedidos de avaliação com o objetivo da venda e da rentabilização dos imóveis?

Vítor Osório – Sim, verifica-se um aumento dos pedidos, por parte dos proprietários e investidores, para efeitos de compra e venda de imóveis, nomeadamente na necessidade de obter o valor de venda imediata, cada vez mais utilizado para negociações e transações de imóveis. Temos notado um aumento no pedido de avaliações, com o objetivo de determinar o valor atual de renda, por parte, sobretudo, de empresas dos setores do retalho, serviços e industrial que ocupam imóveis na qualidade de inquilinos ou arrendatários, e visam ter uma base para renegociação de renda com os proprietários dos imóveis. Não obstante, a obrigatoriedade dos fundos e de certas entidades/empresas, com carteiras de média e grande dimensão, avaliam o seu património imobiliário regularmente. Os particulares também recorrem, cada vez mais, ao serviço de avaliação, essencialmente com o propósito de compra e venda, partilhas e separações/divórcios.

VE – Verifica-se maior procura destes serviços em relação os imóveis antigos, destinados à reabilitação?

VO – Como é do conhecimento público, tivemos uma parceria com a Porto Vivo, SRU, para avaliação de imóveis inseridos na zona de intervenção da Baixa do Porto, fruto disso obtivemos experiência e conhecimentos neste segmento. O que nos permite afirmar que é um facto que a reabilitação está a mexer e há, hoje, uma vontade, por parte de todos os agentes envolvidos, em avançar com projetos. Em contrapartida tivemos uma boa performance no serviço de consultoria para imóveis na Baixa portuense, com estudos de

mercado e análise de projetos de investimento imobiliário, alguns ainda em pipeline, outros que serão realidade para breve.

VE – É correto afirmar-se que, neste momento, é possível fazer bons negócios na aquisição de imóveis?

VO – Sim, em especial em determinado tipo de ativos imobiliários como, por exemplo, os terrenos urbanos destinados a promoção e desenvolvimento urbano, devido sobretudo à pressão exercida pela carga fiscal que em muitos casos força os proprietários à venda. Contudo é bom dizer que as situações mais prementes foram resolvidas ou estão em vias de o ser, porém há ainda boas oportunidades em localizações de excelência em terrenos e imóveis/edifícios distintivos, em zonas consideradas prime. No caso da banca, a quantidade ativos imobiliários que ainda possuem, sobretudo no segmento habitacional, e o interesse em reduzir os prazos de exposição/absorção no mercado, continua a ser, também, uma oportunidade para alguns investidores e particulares. A especulação imobiliária é, ainda, um entrave para que algumas operações e oportunidades tenham sucesso, mas os investidores corporativos/institucionais estão já conscientes desse facto, nomeadamente no tema da reabilitação urbana.

VE – A maior parte dos negócios de investimento continua a realizar-se em Lisboa?

VO – O mercado imobiliário, tal como o financeiro ou outros, necessita de informação, estar organizado e de um conjunto representativo de empresas que prestem serviços profissionais e de valor acrescentado para os investidores. Em Lisboa,



Na opinião de Vítor Osório, diretor da Structure Value, há investidores interessados em avançar com projetos de reabilitação.

o nível de desenvolvimento da consultoria imobiliária e informação do mercado, é já satisfatório, pelo que os investidores institucionais, (nacionais ou internacionais), sentem maior confiança e garantias no investimento em mercados mais sustentados e maduros. É, também, de salientar que somos um país pequeno e, por isso, as grandes operações tendem a concentrar-se na capital, do mesmo modo que também estão concentrados todos ou quase todos os centros de decisão em Lisboa. Ou seja, não temos dimensão nem massa crítica suficiente de empresas noutras cidades e localizações do país. Todavia no resto do país vão existindo algumas operações, nomeadamente na zona do Algarve, no segmento turismo/hotelaria, em especial, no “golden triangle”. O Porto apresenta também algumas operações na reabilitação urbana. Nesta fase estamos assessorar um grupo chinês, ao nível da

avaliação e consultoria (estudos de mercado), com interesse em avançar com investimentos na aquisição de imóveis no país e notamos que o interesse concentra-se em Lisboa, Algarve e Porto (pela ordem de preferência) e em operações com taxas de retorno elevadas. Contudo, não estão disponíveis para imóveis em outras localizações, embora até estejam conscientes que pudessem ter taxas de rentabilidade mais elevadas.

VE – Os investimentos são realizados pelos fundos imobiliários estrangeiros ou também há investidores nacionais?

VO – Nesta fase uma boa parte dos fundos imobiliários nacionais estão ainda a gerir alguns problemas do passado recente, sendo que as instruções superiores são, ainda, de desinvestir no imobiliário, de modo a reduzir a elevada exposição. Como os fundos nacionais, de maior dimensão, estão associados à banca e, atualmente, os resultados e valor dos ativos dos seus fundos imobiliários têm impacto direto no balanço desse mesmos bancos, não estão muito ativos. Ou seja, a liquidez disponível para operações de investimento em imobiliário é reduzida e canalizada para outras áreas, salvo algumas exceções e para operações específicas e bem definidas. Quanto a investidores estrangeiros, espera-se que o mercado possa vir a melhorar e a ficar mais ativo, num futuro próximo, com o reaparecimento dos fundos europeus. Entretanto quem vai investindo no imobiliário português, através de fundos ou outros veículos de investimento, são essencialmente investidores oriundos de outros continentes, como sejam chineses, turcos e angolanos.

Structure Value consolida posição na avaliação

Na opinião de Vítor Osório, o balanço de atividade relativo a 2014 foi claramente positivo, tendo sido a avaliação de imóveis o grande motor da empresa. Neste âmbito refere, “consolidamos a nossa posição como sendo uma das empresas de referência no mercado de avaliações imóveis em Portugal”. Acrescenta, “terminamos o ano de 2014 com uma área superior a 1.000.000 m2 de ativos imobiliários avaliados em todo o país (excluído herdades e florestas), o que representa um valor global de 600 milhões de euros de ativos avaliados, nomeadamente nos segmentos industrial e retalho, logo seguido de serviços, o menos avaliado foi o residencial, distribuídos por 55% das avaliações no Grande Porto, 30% na Grande Lisboa e as restantes 15% um pouco por todo o país, com maior incidência no Algarve”. Na opinião de Vítor Osório, estes números representam um avanço face ao ano de 2013. “Estamos no bom caminho não obstante existir ainda um longo trajeto e oportunidades que nos esperam, para as quais estamos preparados a agarrar”, destaca.