

PANDEMIA “CATAPULTOU” O IMOBILIÁRIO PARA FUTURO

Colocando em evidência a importância da mobilidade, da flexibilidade, da saúde e da sustentabilidade, a pandemia veio acelerar um conjunto de transformações estruturantes transversais a todos os setores da sociedade – imobiliário incluído, catapultando-o para o futuro.



Hugo Santos Ferreira, Presidente da APPII

Esta é, provavelmente, a grande conclusão retirada no rescaldo da II Conferência da Promoção Imobiliária em Portugal, um evento coorganizado pela Vida Imobiliária e APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários que se realizou a 30 de junho, no Clube – Monsanto Secret Spot, em Lisboa.

«A pandemia catapultou as cidades para o futuro. Há muitas oportunidades e temos de tornar o imobiliário mais humano, para todos termos sucesso a nível global», afirmou Séverine Bodard, CEO da Nhood Portugal. Destacando aquelas que considera serem «três grandes tendências para o imobiliário pós-Covid, nomeadamente a proximidade, o “co-world” e a flexibilidade», a responsável assumiu-se otimista em relação à recuperação da crise. «porque é diferente das anteriores», mas não tem dúvidas que «teremos de nos reinventar».

ORGANIZA:



PATROCINADORES:



«Os fatores de qualidade de vida saíram mais valorizados desta pandemia, e dificilmente recuarão», afirma Bernardo Rodrigues Augusto, Manager Climate Change & Sustainability Services, da EY. Aspectos como a qualidade do ar interior, a eficiência energética ou o conforto térmico constam entre estas preocupações que ganharam força, e para as quais já não há retorno. Além disso, nota este especialista, «alguns players sentem uma atenção redobrada dos investidores a estas questões, o que os obriga a ações de melhoria», sendo evidente «um maior interesse das empresas do setor em internalizar estes aspetos sociais e ambientais».

Maria Empis, Head of Corporate Solutions da JLL não tem dúvidas que «as transformações que a pandemia trouxe são transversais a todos os setores do imobiliário e da sociedade. Embora a maioria já estivessem em curso antes, com o Covid-19 houve uma intensificação e aceleração. Até aí, tudo era muito mais compartimentado, com um espaço definido para cada atividade, mas a pandemia veio mostrar que tudo é híbrido, não só os modelos de trabalho, mas também de viver e lazer». E, dá o exemplo: «já não vamos ao escritório só à procura de um posto de trabalho, mas, sim, para socializar e para termos momentos de interação e lazer com os nossos colegas. A pandemia veio mostrar que a flexibilidade e a mobilidade têm muito impacto no imobiliário».

Saúde começa no imobiliário

O papel do imobiliário no âmbito da crescente preocupação e responsabilização das empresas com a saúde e bem-estar dos seus colaboradores e stakeholders também esteve em destaque durante a manhã. Ricardo Leitão, diretor executivo do Living Lab Si:Saúde e Imobiliário @ NOVA Medical School, Powered by Victoria Seguros, salientou a importância «da qualificação do ecossistema» dos edifícios e do imobiliário, pois «a saúde começa nas casas, nos locais de trabalho, na comunidade».

Carlos Suárez, diretor adjunto da VICTORIA Seguros, concorda que «a saúde não começa no consultório médico. A responsabilidade de uma empresa na saúde e na saúde pública é enorme, e temos de trazer as recomendações para as organizações, enquanto agentes de saúde pública». Sobre os custos mais elevados de algumas medidas de sustentabilidade, pelo menos na fase inicial de um projeto, Suárez respondeu questionando: «quanto custa a saúde ao longo dos anos?».

Promotores abraçam o designio da Habitação Acessível

Discursando na abertura do evento, o Presidente da APPII, Hugo Santos Ferreira, declarou a disponibilidade da fileira da promoção para dinamizar a criação de habitação acessível. Assumindo o compromisso «com a viabilização deste designio nacional», os promotores «anseiam por poder agilizar mais projetos». Todavia, «há muito trabalho a fazer» e «sem um pacote de incentivos do Estado é simplesmente impossível





Marina Gonçalves, Secretária de Estado da Habitação



fazer habitação acessível, porque os custos de promoção não o permitem», alertou, considerando que «um regime de exceção criado em prol deste mercado teria sempre de conter medidas fiscais para mitigar estes custos», alertou o líder da associação.

Posto isto, um grupo de trabalho de 20 associados da APPIL preparou um documento estratégico que reúne vários contributos para incentivar o setor da habitação acessível, e que foi ali apresentado e oficialmente entregue à secretária de Estado da Habitação, Marina Gonçalves. «Há um enorme interesse dos investidores em investir na criação de habitação acessível e para arrendamento em Portugal. Contudo o país está a endividar-se em cerca de 800 milhões de euros, e de forma totalmente desnecessária, para criar um parque público de habitação que não é suficiente. Teríamos capacidade de atrair muito mais capital privado para este setor, até aos 2.000 milhões de euros por ano, se as medidas que propomos fossem agilizadas», garantiu Fernando Vasco Costa, Country Manager da Nexity em Portugal, que ali apresentou a proposta da APPIL.

Encerrando o dia de trabalhos, Marina Gonçalves reconheceu que o arrendamento acessível é uma das áreas em que articulação entre o Estado e os privados «pode ser mais trabalhada, sem prescindir da nossa grande prioridade, que é reforçar a resposta do Estado no terreno». Assumindo algumas falhas «trabalháveis» do Programa de Arrendamento Acessível, a governante disse que foi a pensar nos privados que o Governo criou esta iniciativa, pois o seu papel «é fundamental» para reforçar a resposta da oferta dirigida às famílias de classe média. Em todo o caso, admitiu, «o papel do privado não é fazer política pública. Quando há uma falha do mercado, a responsabilidade é do Estado».

Alternativas ao financiamento bancário e licenciamento também subiram a palco

As novas formas de financiamento e investimento no setor imobiliário também estiveram em análise no COPIP e, em especial, as soluções que hoje se apresentam como alternativa à banca, e que ganham cada vez maior protagonismo em fases iniciais dos projetos. E, como ficou patente, o mercado de capitais pode ser uma forma interessante de conseguir captar ainda mais capital para investir, através de instrumentos como as SIGI, por exemplo.

Outra "luta" antiga do setor, o licenciamento também alimentou o debate, numa sessão que contou com a participação dos vereadores do Urbanismo de Lisboa e Porto, e no final da qual públicos e privados foram unânimes em admitir o longo caminho ainda a percorrer para agilizar estes processos e continuar a dinamizar o investimento no imobiliário. ■

EVENTOS

6 // Pandemia "catapultou" o imobiliário para futuro

06

