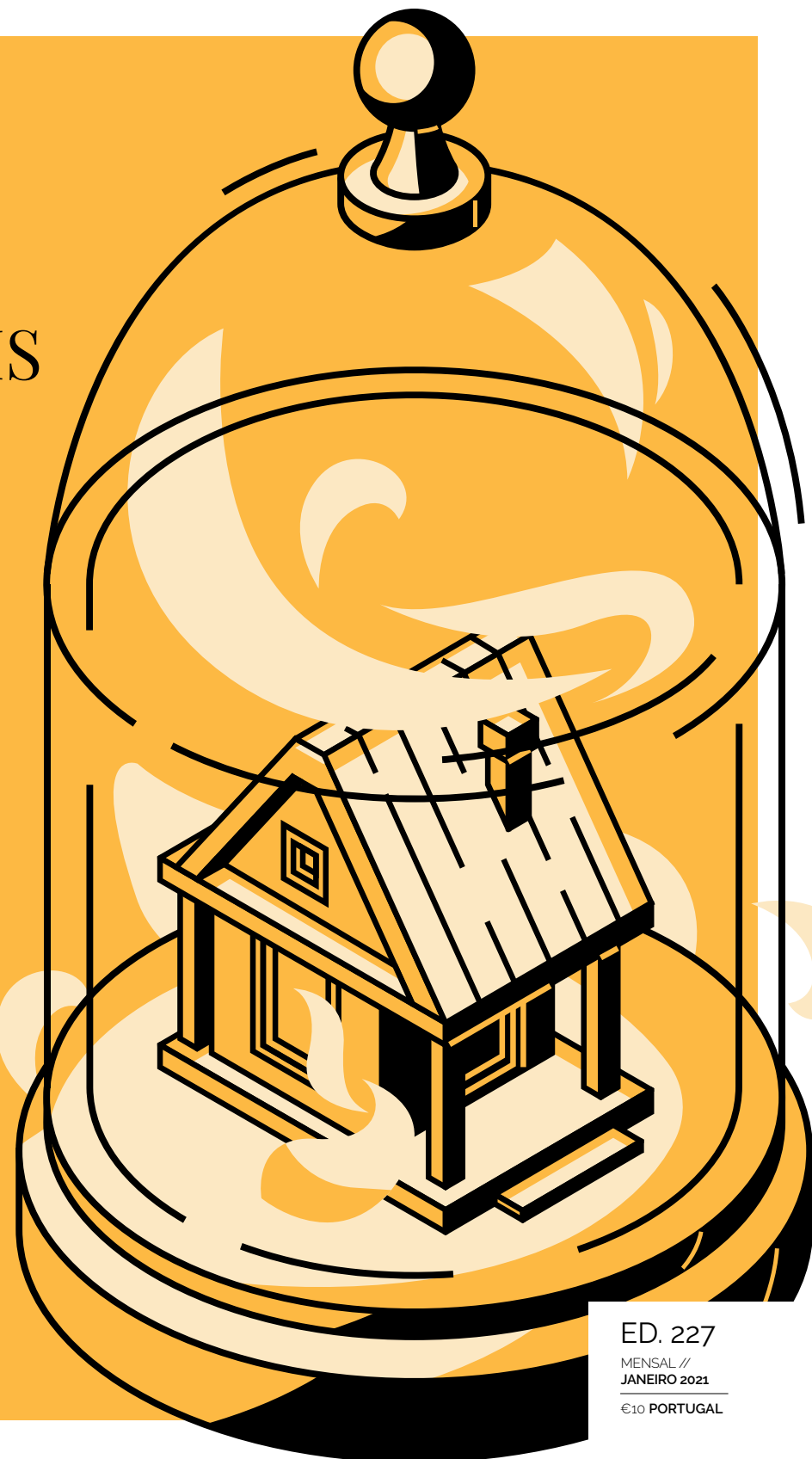
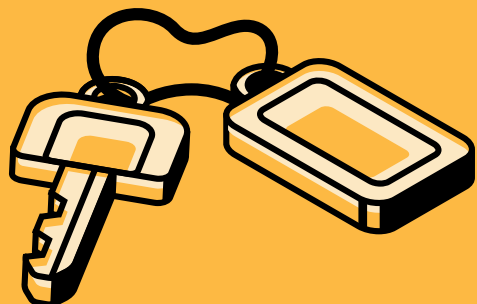




O DESAFIO DE INFORMAR PROFISSIONAIS

O IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS EM 2021: E DEPOIS DA PANDEMIA?

- Profissionais mostram otimismo cauteloso no arranque do ano
- Logística e multifamily ganham protagonismo em Portugal
- Investimento poderá chegar aos 2.000 milhões



ED. 227

MENSAL //
JANEIRO 2021

€10 PORTUGAL

2021 SERÁ UM ANO DE TRANSIÇÃO NO SETOR IMOBILIÁRIO

Entre os profissionais do setor, domina a convicção que 2021 será um ano de transição: apesar da gravidade da 3ª vaga da pandemia e de um novo confinamento geral a dominar este início de ano; o arranque do programa de vacinação já permite ver luz ao fundo do túnel, trazendo algum otimismo de que o segundo semestre será de alguma retoma para a economia e, claro, também para o imobiliário.

Esta é uma das principais conclusões do barómetro que a Vida Imobiliária levou a cabo neste início de ano, reunindo o input de cerca de 40 líderes do setor imobiliário português, especialistas nas fileiras da arquitetura, gestão, consultoria, investimento, promoção e financiamento que partilham connosco aquelas que são as suas expectativas para o mercado em 2021.

Como podemos atestar ao longo dos testemunhos que partilhamos nas próximas páginas, um ano depois da chegada da pandemia ao nosso país, a incerteza quanto ao momento da retoma continua a dominar. E, apesar de o mercado imobiliário continuar a dar provas da sua resiliência, não é obviamente imune à crise, prevendo-se que os níveis de atividade pré-COVID só estejam de volta a partir de 2022 ou depois.

Em todo o caso, as respostas são indicativas de uma confiança de que o setor será um dos

primeiros a dar sinais de retoma e, como já aconteceu no passado, a alavancar a atividade económica também noutras áreas.

Até lá, há tendências que começam a ganhar espaço, ao mesmo tempo que a disrupção parece acelerar cada vez mais nos setores mais afetados pela pandemia e, enquanto estes se vêm obrigados a reinventar os seus modelos de negócio, novos produtos começam a conquistar terreno nesta nova era da digitalização, na qual a sustentabilidade estará cada vez mais presente.



«Quais são as suas expectativas para o mercado imobiliário português em 2021?» Esta é, talvez, a pergunta mais difícil que alguma vez me fizeram, pela situação que atualmente vivemos. Ter expectativas e fazer previsões em plena pandemia e a viver um dos piores períodos da história, quer do ponto de vista social, quer do ponto de vista económico, com o mundo a voltar para "lock down" e milhares de empresas a fecharem, torna-se um exercício de mera futurologia.

Portugal viveu nos últimos anos do turismo e do setor imobiliário. Ambos viveram do mercado internacional, atraído pelas condições criadas para o investimento. O que estamos a viver agora é uma conjugação de situações que arrasa a economia em geral, e o mercado imobiliário em particular. Por um lado, a terrível pandemia cujas previsões mais otimistas colocam a recuperação económica para o final de 2023, fazendo com que o mercado internacional, de quem tanto dependemos, não possa viajar, prejudicando o turismo e as compras imobiliárias. Por outro, o Estado, que insiste em ser inimigo do investimento imobiliário, com alterações significativas e permanentes ao regime fiscal (vd o Orçamento Estado 2021), cada vez mais penalizador para quem trabalha e para quem inves-

te e gera riqueza para o país. Estado esse que suga de toda e qualquer forma a iniciativa privada para financiar a sua ineficiência, e apenas expedito a cobrar impostos. Acrescendo a estes, a ineficiência e desrespeito das entidades licenciadoras, que em vez de serem parceiros, são os verdadeiros inimigos do investimento, pelo tempo de resposta e pela burocracia.

Dito isto, não posso ter grandes expectativas. Apenas desejos! Desejo de que rapidamente se controle a pandemia e se extermine o vírus; Desejo de que as entidades licenciadoras sejam suficientemente ágeis para acomodar as necessárias alterações nos projetos imobiliários, necessárias face às novas exigências do mercado e ao novo paradigma de uso dos escritórios, do comércio e da habitação que o COVID-19 veio trazer, criando a necessária atratividade para os investidores; Desejo de que a economia retome a normalidade quanto antes, com os necessários apoios do Estado aos setores mais fragilizados, e não com burocracias e esmolas tardias; Desejo de que o mercado internacional ganhe de novo a confiança em viajar; Portugal continua no mesmo sítio...e o sol também! Um último desejo! Bom Ano 2021, dentro do possível, e mantenham-se seguros!



**Diogo Pinto
Gonçalves**
**WESTPORT
INTERNATIONAL**
CEO