

NEGÓCIOS

Volume de investimento pode superar 2,5 mil milhões

Apesar de o primeiro semestre ter ficado pouco acima dos 500 milhões de euros, as consultoras acreditam que a segunda metade do ano pode trazer maior robustez. Só o portefólio de cerca de 20 unidades hoteleiras NAU ultrapassa mil milhões de euros.

RODOLFO ALEXANDRE REIS
rreis@jornaleconomico.pt

O mercado imobiliário poderá registar um volume total de investimento acima dos 2,5 mil milhões de euros, este ano, apesar de no primeiro semestre os valores terem ficado pouco acima dos 500 milhões de euros. As consultoras ouvidas pelo Jornal Económico (JE) mostram-se confiantes de que o portefólio que se encontra em pipeline irá acabar por transformar este num ano positivo.

"No primeiro semestre, o investimento em escritórios foi dominante; no entanto, esta situação pode mudar de forma radical, caso algumas das grandes transações do sector turístico que estão em curso se venham efetivamente a concluir", refere ao JE Nuno Nunes, senior director para a área de capital markets da CBRE Portugal.

Uma dessas grandes transações é de acordo com Pedro Lancastre, diretor geral da JLL Portugal, o portefólio de cerca de 20 unidades hoteleiras do grupo NAU (ver caixa ao lado) em Portugal, que estão à venda pela ESC, com uma valiação que ultrapassa os mil milhões de euros.

Martha Gens, associada do departamento de Imobiliário e Urbanismo da Antas da Cunha Ecija & Associados, alerta para outro fator que poderá condicionar a evolução do mercado. Diz que, mesmo que ainda não se possa prever cabalmente o impacto que o fim das moratórias irá causar, "será expectável que venham a verificar-se, por parte dos mutuários, dificuldades económicas em fazer face às obrigações que contrairam junto das instituições bancárias". A consequência, diz, será o crescimento das carteiras imobiliárias das instituições bancárias, devido ao incumprimento, abarcando de forma transversal escritórios, comércio e serviços, habitação. "Recebendo de volta os bancos este património, prevê-se o aumento da oferta destas carteiras, com o consequente impacto no aumento da oferta também do próprio mercado de arrendamento (habitacional e não habitacional)", frisa.

Esta é uma ideia partilhada por Luís de Gouveia Fernandes, sócio da Pares Advogados. "Os principais grandes negócios imobiliários no futuro próximo estão ligados à venda compulsória de ativos da Banca, que foram adquiridas atra-



Foto cedida

HOTÉIS NAU PODEM VALER MAIS DE MIL MILHÕES

O portefólio de 20 unidades hoteleiras da cadeia NAU que pertencem à empresa portuguesa de private equity ECS Capital e que se encontram para venda no mercado podem ultrapassar os mil milhões de euros. Tal como o Jornal Económico, noticiou em fevereiro, a Bain Capital, o Brookfield, o Blackstone, o Cerberus, o Fortress, o Davidsons Kempner Capital Management, o H.I.G. Capital e o Kildare Partners são os candidatos que se perfilam para entregar propostas. A Lone Star garantiu ao Jornal Económico que não está na corrida aos fundos de reestruturação da ECS Capital. Este portefólio dos fundos inclui também outros ativos, como os centros comerciais La Vie, situados no Funchal, Guarda, Porto ou Caldas da Rainha. A ECS não tem intermediários financeiros na operação, mas, segundo a PropertyEU os interessados estão a ser assessorados por vários corretores, incluindo as consultoras CBRE e a JLL.

vés da execução de garantias prestadas por devedores (crédito malparado) ou que resultaram da resolução do BES e do Banif.

Por sua vez, João Valadas Coriel, managing partner da Valadas Coriel & Associados, defende que o país precisa "de grandes projetos habitacionais para a classe média, mas que, nas condições atuais de burocracia e de dirigismo das câmaras, nada de significativo se irá concretizar". Apesar de ver uma "grande incógnita" no futuro dos escritórios, o responsável acredita que ultrapassados os motivos de saúde pública para o teletrabalho, os empreendedores voltarão a querer ver os colaboradores a socializar entre si, a discutir ideias e a cultivar a cultura da empresa, sem prejuízo de flexibilidade de horários que a pandemia veio a demonstrar serem exequíveis e em certas circunstâncias benéficos. João Valadas Coriel vê um futuro "menos risonho" para o retalho comercial, devido a duas razões: "Por um lado, muitos hábitos de consumo passaram para o online", depois, houve uma "quebra catastrófica do turismo, que é um travão a novos investimentos".

Já Raquel Caniço, advogada da Caniço Advogados, defende que "o coworking ou edifícios de escritórios com oferta de espaços flexíveis mais próximos de aglomera-

dos residenciais poderão ser a solução para muitas empresas", dado que o investimento imobiliário tem sido em espaços de escritórios mais flexíveis para atrair os seus colaboradores. "Tem-se procurado investir em modelos que permitam reduzir o tempo em deslocações, atuando como um local intermédio entre o teletrabalho e o escritório corporativo, a par do *nearshoring*, aproximando as unidades produtivas aos seus mercados", realça, acrescentando que isso se deve aos *millennials*, que "valorizam fortemente a mobilidade e a conectividade, o que vai obrigar o sector a reinventar-se para acompanhar a evolução das suas necessidades".

Numa outra análise, Tiago Eiró, CEO da EastBanc Portugal, recorda que a pandemia adiou muitos negócios, sendo que a maioria dos investidores optou pela postura de "estar para ver" dado o contexto de incerteza no mercado. "No entanto, de olhos postos agora e no futuro, acredito que o sector imobiliário será uma forte alavanca da retoma económica", destacando projetos imobiliários de grande escala, em especial nas cidades de Lisboa e Porto, que podem ser lançados no mercado, assim que se "desbloqueie" também o investimento necessário para os mesmos", conclui. ●



MARTHA GENS
Associada do departamento de Imobiliário e Urbanismo da Antas da Cunha Ecija & Associados



JOÃO VALADAS CORIEL
Managing Partner da Valadas Coriel & Associados



TIAGO EIRÓ
CEO da EastBanc Portugal



RAQUEL CANIÇO
Advogada da Caniço Advogados



LUÍS DE GOUVEIA FERNANDES
Sócio da Pares Advogados