

Data: Maio 2008

Media: Jornal OJE

OJE

A Crise de Liquidez e o Imobiliário Comercial em Portugal



Muitos gestores questionam-se sobre o impacto que a actual crise de liquidez terá no mercado imobiliário comercial nacional

*Pedro Pimentel
Research & Market Analysis Dept.
Prea - Administração e Investimento
Imobiliário, Lda.*

Em Portugal, salvo raras excepções, a maior parte dos investidores institucionais (onde os fundos de investimento imobiliário quer nacionais quer estrangeiros detêm grande peso) investem sobretudo em imóveis prime (com localizações e características excepcionais). Por outro lado, a maior parte do seu portfolio é constituído por imóveis de rendimento.

Assim sendo, não é previsível, nesta altura, um nível de resgate de unidades de participação em fundos abertos nacionais que inviabilize o seu funcionamento ou destabibilize profundamente o nível de confiança nos mesmos, por parte dos investidores particulares.

No entanto, será preciso pesar que os participantes em fundos fechados nacionais são maioritariamente constituídos por investidores institucionais e instituições financeiras que

estão ainda a sofrer as consequências da turbulência nos mercados. Acresce que, alguns actores como fundos estrangeiros (nomeadamente alemães e britânicos) ou os seus participantes institucionais podem também ter sido, de alguma forma, penalizados pela recente conjuntura.

Mais importante ainda parece ser a forte crise sentida no imobiliário espanhol e as repercussões da mesma no mercado nacional.

As consequências para o imobiliário comercial nacional deverão advir assim, mais por efeito de contágio, do que por factores intrínsecos ao próprio mercado.

Não sendo previsível, nesta altura, forte convulsão no mercado de propriedade comercial, serão razoavelmente expectáveis quer adiamentos de decisões de investimento quer reajustamentos e recomposições de carteiras de fundos dando origem a

As consequências para o imobiliário comercial nacional deverão advir assim, mais por efeito de contágio

transacções entre actores institucionais.

De igual forma, a procura de imóveis não prime deverá ser extremamente afectada dando origem a uma ainda maior acentuação do gap entre prime yields e yields aplicáveis a imóveis secundários, reforçando a tendência de maior segmentação e diferenciação no mercado.

A nível de imóveis prime duas tendências opostas se desenham: Por um lado, a falta de liquidez poderá ditar maior premência em decisões de venda em situações pontuais mas, por outro, a escassez de produtos atractivos deverá permitir a manutenção de elevados preços de transacção. Tudo pesado, globalmente prevê-se a manutenção da anterior tendência de manutenção a níveis baixos das prime yields ainda que bastante limitada pela expectável pressão inflacionista sobre as taxas de juro.