

Data: Setembro 2008

Media: Jornal OJE

**OJE****OPINIÃO****RASGAR COM  
O PASSADO...  
UMA NECESSIDADE  
COM FUTURO!**

QUANDO em Junho deste ano ousei desafiar os "players" do mercado imobiliário a - sem descurar a monitorização das "yields", das "rates", dos "fees" e das "TIR" - retroceder na procura de novas soluções, que antevejam e satisfaçam as necessidades actuais e futuras do mercado, estava longe de imaginar o "feedback" que essa frase me faria chegar.

Enquanto para alguns eu teria cometido a heresia de sugerir que se tirasse da actividade imobiliária o seu principal enfoque - a rentabilização dos capitais investidos - outros -houve (Bem Aventurados sejam...) que perceberam o cerne do que queria recordar: que são as pessoas (pelas suas necessidades) a razão pela qual se edificam activos imobiliários. A ideia, básica, era que neste pressuposto, do primado das pessoas, mais importante do que estudar indicadores de medida (que medem, por definição, o passado) será estimular a criatividade para gerar novas nuances na oferta que vão de encontro às necessidades actuais e, sobretudo, futuras do mercado.

O problema contudo, que não é exclusivo deste sector de actividade, é que é mais cómodo (porque mais fácil) continuar a apostar naquilo que sempre funcionou, melhorando gradualmente, sem grandes saltos em frente no sentido do desconhecido... consolidando posições e incrementando ganhos (de produtividade e/ou resultados) de 5% aqui ou 10% ali. Acontece porém que esta postura mais "tranquila" (garantidamente mais segura), é talvez ainda o maior entrave à capacidade das empresas nacionais se reinventarem apostando claramente na inovação - potenciando o internacionalmente reconhecido "espírito criativo luso" - a qual será decisiva para a sua sobrevivência.

A crise económica internacional que afecta as famílias, que "congela" o mercado habitacional nacional, que abranda as transacções do mercado de escritórios e que afecta as rentabilidades dos centros comerciais (por força das quebras nas rendas variáveis) reforça a necessidade do mercado se reinventar; seja criando de raiz produtos mais atractivos e fáceis de escoar, seja reformando os existentes tornando-os mais acessíveis.

Só rasgando com o comodismo algo inerte de fazer "mais e mais do que já se fez ou faz" poderá a procu-

ra ser seduzida por uma oferta tão indiferenciada quanto massificada (seja de residencial, escritórios ou retail).

Não se vislumbrando para o imediato a quebra das taxas de referência utilizadas nos empréstimos à habitação, quanto tempo mais aguentará, sem rebentar, a "bolha imobiliária"? Quanto tempo mais resistirão à necessidade de baixar os preços de venda os pequenos (mas inúmeros) construtores civis que construíram (embalados pelo tempo das "vacas gordas") prédios e prédios e que não vendem qualquer fracção em meses? Quanto tempo mais resistirão, os que compraram para revenda (investimento), a colocar os seus activos no mercado do arrendamento para gerar um rendimento que o protelar da venda adia a perder de vista?

O que funcionava há 10 anos atrás, não funciona mais hoje! O mercado é diferente, as exigências são diferentes, as condicionantes macro-económicas, legais e sociais alteraram-se. Não mais bastará fazer igual ao que fazem os melhores... é preciso a ousadia de questionar o que poderiam os melhores ter feito e que deixaram por fazer. Mais do que a necessidade de desenvolver projectos imobiliários de qualidade, regidos por princípios de sustentabilidade e responsabilidade social - conceitos hoje tão "in" - os "players" terão que apostar claramente na capacidade de antecipar sensibilidades e tendências do mercado - na concepção, construção e gestão dos seus imóveis.

Portugal tem matéria humana, massa cinzenta, mais do que suficiente para se tornar melhor... para se redescobrir, se reorganizar, se requalificar e, conseqüentemente, alcançar outros patamares de competitividade. Aposte-se na educação e na formação à séria, mesmo que isso implique abdicarmos de investimentos públicos megalómanos que não servem esta geração e, pior, hipotecam o bem-estar da geração futura. Rasgar com o passado não é heresia, não é loucura, não é ingenuidade... é lançar as bases para um futuro melhor e esperar que nesse movimento em contínuo, as gerações futuras rasguem, no seu tempo, com o passado que hoje lhes projectamos.

Sérgio Berenguer,  
Director Geral, PREA.