

Desafios em 2022: reformas estruturais, digitalização, matérias-primas, mão de obra e controlo da especulação

Elisabete Soares
elisabetesoaes@vidaeconomica.pt

O balanço sobre a atividade imobiliária desenvolvida em 2021 é claramente animador e as expectativas para este ano são altas, com os profissionais do mercado confiantes no retomar dos ritmos de crescimento elevados, anteriores ao período da pandemia.

Contudo, reconhecem que são vários os desafios que o mercado vai enfrentar durante este ano, e que variam apenas em função das particularidades de cada um dos setores da atividade imobiliária.

A necessidade de avançarem as reformas estruturais, tanto de ordem fiscal como técnicas e administrativas, a digitalização, o aumento dos preços das matérias-primas e da mão de obra e a necessidade de controlar a especulação dos preços são as mais importantes elencadas por um conjunto de profissionais contactados.

“A manutenção da digitalização do setor. Ou seja, devido à pandemia, o setor foi obrigado a adaptar-se e a tornar-se mais digital, mas o grande desafio passa por demonstrar que a digitalização veio para ficar e que é a forma mais rápida e igualmente segura de se fazerem negócios imobiliários”, considera Guilherme Grossman, Marketing Manager da eXp Portugal.

Na sua opinião, o setor da habitação continua muito dinâmico e a procura é superior à oferta. Isto significa que, se existissem mais imóveis disponíveis, mais negócios seriam realizados.

Para José Pedro Pinto, CEO do grupo Himo, “o controlo da inflação especulativa pós-Covid, a captação e retenção de talento serão os grandes desafios para 2022 no imobiliário e na economia no geral”. Paralelamente, frisa, será importante atingirmos a estabilidade política ao nível executivo e legislativo para o futuro.

José Pinto destaca que, no grupo Himo, “o desafio será dar continuidade à consolidação das diferentes operações e afirmar-se como um grupo de referência ao nível imobiliário”.

José Carvalho, CEO do grupo Omega, é de opinião que o setor necessita de reformas estruturais, tanto de ordem fiscal como técnica e administrativa. “A nossa maior preocupação prende-se com aumentos dos preços das matérias-primas e, também, dos prazos de fornecimentos, da falta de mão de obra, da anunciada inflação e de um possível agravamento das taxas de juro”, destaca.



São vários os desafios que o mercado vai enfrentar durante este ano, e que variam apenas em função das particularidades de cada um dos setores da atividade imobiliária

No caso do grupo Omega, 2022 vai ser um ano de fecho dos vários projetos que têm em carteira e ao mesmo tempo de desenvolvimento de algumas oportunidades entretanto surgidas, quase sempre no setor habitacional.

Escassez de mão de obra é preocupante

“A escassez de mão de obra, variação nos preços dos materiais de construção e desafios nas cadeias de abastecimento de alguns produtos e matérias-primas são, para Júlio Delgado, CEO Ombria Resort, alguns dos desafios para este ano.

Na sua opinião, é urgente a agilização dos processos e das burocracias na relação das empresas e dos privados com o Estado. “Isto é um problema antigo e que não tem tido grandes evoluções. Os tempos de resposta elevados dos organismos do Estado geram muitas dificuldades ao desenvolvimento de projetos imobiliários”, considera.

José Cardoso Botelho, CEO da Vanguard Properties, destaca, “desde logo, a melhoria nos processos de licenciamento, reposição das cadeias logísticas e nos preços das matérias-primas. Maior sensibilidade por parte do Governo para a

necessidade, premente, de permitir mais imigração de alguns países que podem suprir a falta de mão-de-obra”.

O responsável acrescenta que 2022 e 2023 serão os anos mais desafiantes da Vanguard, dado que irão concluir “dois megaprojetos, Infinity e Bayline, correspondendo a 451 unidades, e ainda o A'Tower”. Paralelamente, frisa, irão também concluir as infraestruturas das “Terras da Comporta (Torre e Dunas), Casas da Aldeia da Muda, The Shore no Algarve e o megadesenvolvimento da Foz do Tejo”.

“Estamos ainda a desenvolver vários projetos industriais para apoiar o nosso crescimento e a amplificar a nossa atividade de cariz social, pelo que serão dois anos determinantes para o nosso grupo e, claro, excepcionalmente desafiantes para toda a equipa”, acrescenta.

Já para Albino Costa, coordenador da agência de Matosinhos da Réplica, 2021 foi um ano que se revelou de grande dinamismo no mercado habitacional, com tendência a manter-se nos próximos anos, pelo menos enquanto as baixas taxas de juro remuneratórias o permitirem, bem com a forte carência habitacional se mantiver.

“Pequenos e grandes investidores veem este mercado como bastante apetecível, não só pelo dinamismo, rentabilidade tradicional, ou mesmo revenda, agregada à forte procura, desequilibrada com a oferta existente. Os investidores estrangeiros não são exceção, até porque Portugal segue a mesma tendência de outros países europeus”, destaca.

Frise, ainda, que em 2022 esta característica de evolução deverá manter-se, no entanto, em paralelo com o aumento da construção, estes valores e poderão ter tendência, embora que mínima, para virem a ser ajustados.

Os desafios da eXp Portugal em 2022

“ Ainda somos uma empresa pequena a nível local, mas com grandes ambições, pelo que queremos continuar a fazer crescer a nossa rede e credibilizar o nosso modelo de negócio e a nossa forma de estar e trabalhar, que é 100% digital. Queremos sensibilizar os potenciais agentes para os benefícios do trabalho remoto e as vantagens que oferecemos a nível pessoal e financeiro”, considera Guilherme Grossman.

Na sua opinião, a aposta passa por recrutar pessoas que queiram “trabalhar numa grande empresa mundial como a nossa, crescer a nível profissional, ter uma remuneração acima da média de mercado, ter um bom equilíbrio familiar e profissional, pode juntar-se à nossa equipa, mesmo morando no Norte, Sul, Interior ou Ilhas. Mas, sensibilizar os potenciais agentes para esta realidade é algo que leva o seu tempo, porque as pessoas tendem a pensar que é demasiado bom para ser verdade”.

Outra grande oportunidade, segundo Guilherme Grossman, passa por tirar o máximo partido da rede internacional da eXp e criar sinergias com outros países para aproveitar os benefícios fiscais, económicos e sociais que Portugal proporciona. No caso de França, por exemplo, a aquisição de um imóvel no em Portugal pressupõe o não pagamento de impostos durante 10 anos, e, noutros casos, como Israel, Brasil, África do Sul, entre outros, os vistos gold continuam a ser uma mais valia.

Imobiliário



sexta-feira, 14 de janeiro 2022

O que esperar de 2022

Imobiliário enfrenta desafios como custo dos materiais e mão de obra e especulação de preços

Págs. IV e V



Investimento de 20 milhões de euros

Edifício Carvalho aposta na revitalização do centro histórico de Braga

Pág. II

Portugal muito apetecível na expansão de operações de logística

Pág. VII

70% encontra-se vendido

Edifício Flower Tower atrai investidores para mercado do arrendamento

Pág. VIII