

CAPA

A VISÃO DOS CEO PARA 2023

> **JOSÉ CARDOSO BOTELHO**
CEO DA VANGUARD



QUE ALTERAÇÕES PERSPECTIVA QUE POSSAM VIR A IMPACTAR O SEU SECTOR EM 2023?

Gostaria que se alterasse o principal problema do sector imobiliário - o licenciamento. Continua moroso, imprevisível, com consequências graves nos prazos e custos de desenvolvimento promovendo a escassez da oferta. Paralelamente, creio que, após alguma instabilidade nos preços da construção, é possível que a tendência de acalmia do último trimestre se mantenha, assim como o facto de diversos construtores continuarem a demonstrar alguma preocupação pela falta de obra nova. O tema da inflação manter-se-á, naturalmente, desafiante, embora no mercado premium e de luxo talvez neste ano tenha sido um factor paradoxalmente positivo - os clientes, com capacidade económica e financeira, porventura por receio de aumentos de preços, tomam a decisão de compra mais depressa. Por fim, a mão de obra continuará a ser um tema embora a recente alteração no regime de concessão de vistos possa a curto e médio prazo melhorar a situação. Nos segmentos médios, o aumento das taxas de juro, terá um impacto muito forte no volume de transações podendo afectar os preços. Acredito que Portugal continuará a atrair muito investimento internacional e novos residentes.

E PARA A SUA EMPRESA EM PARTICULAR, QUAIS OS MAIORES DESAFIOS?

Para os segmentos onde a Vanguard atua, premium e luxo, acreditamos que o ano de 2023, embora desafiante em termos da inflação e da subida dos juros, será um muito positivo em termos de vendas. Esperamos que ao nível do licenciamento consigamos desbloquear vários dos projectos, essenciais para manter a actividade comercial da empresa em Lisboa, Oeiras, Algarve e na Comporta. Acreditamos que irá reforçar-se o aumento de clientes internacionais e o turismo continuará fortíssimo, com impacto muito positivo no imobiliário. O maior desafio residirá na estrutura industrial ser capaz de suprir a procura nos nossos projectos da Comporta, o Terras da Comporta e Muda Reserve.

ATENDENDO AO ACTUAL CONTEXTO, QUE EXPECTATIVAS A NÍVEL MACROECONÓMICO PARA PORTUGAL?

Este novo ano será desafiante. Factores diversos, nomeadamente a inflação que causa um aumento das taxas de juro, a par da instabilidade nos preços e no fornecimento de energia, bem como o conflito na Ucrânia, irão impactar fortemente o ano de 2023. Vários países poderão entrar em recessão. Portugal terá crescido 6,8% em 2022, um valor muito acima do esperado e poderá, em 2023, não entrar em recessão embora não evite uma forte redução no crescimento, nomeadamente pelo contributo das actividades de investimento imobiliário, indústria e o turismo. Pela primeira vez, 50% do produto é exportado (produtos e serviços). Por sua vez, há um número inusitado de estrangeiros que pretendem vir trabalhar para Portugal - mais de 140.000 pedidos registados. Ou seja, o problema da falta crónica de mão-de-obra poderá atenuar-se.

Curiosamente, a instabilidade governativa poderá vir a ser positiva para o sector - o Governo necessita de "mostrar serviço" e não empreender medidas que reduzam o investimento externo. Neste sentido, não deverá haver medidas negativas sobre os ARI e RNH. Em 2023, ambos os programas irão certamente ter um influxo importante de clientes da América Latina e dos EUA, daí a importância da estabilidade. Espero que em 2023 os nossos Governantes acreditem ser necessário uma revolução na política fiscal para as famílias e as empresas.