

“Estratégias para ultrapassar a crise no sector imobiliário”

18 de Dezembro 2008

Hotel Sofitel, Lisboa

António Gil Machado

Director

agil@vidaimobiliaria.com

António Gil Machado

agil@vidaimobiliaria.com



António Gil Machado é licenciado em gestão pela Faculdade de Economia da Universidade do Porto e MBA em Marketing pela Universidade Católica Portuguesa. A sua primeira experiência de trabalho é como jornalista no Grupo Editorial Vida Económica, em 1988.

É fundador e director da revista Vida Imobiliária em parceria com o Grupo Editorial Vida Económica, com uma presença de 12 anos no mercado.

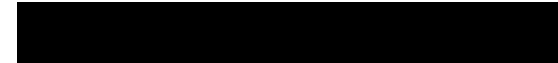
Desde 1998 é o gestor do Lisbon Prime Índice, o único índice especializado no mercado de escritórios de Lisboa, actualmente em parceria com doze agentes líderes de mercado.

Funda em 2001 a Imométrica, Lda que representa em Portugal a empresa inglesa IPD – Investment Property Databank, com um serviço único de benchmark de performance imobiliária para investidores institucionais.

É sócio e administrador da Confidencial Imobiliário, revista de “market intelligence” de mercado imobiliário e que publica o Índice Confidencial Imobiliário, com uma série de evolução de preços de mercado com 20 anos.

Apoia a presença da ULI – Urban Land Institute em Portugal, sendo actualmente “deputy-chairman” da ULI Portugal

O que sabemos...



A economia em recessão...

Portugal - Previsões BPI	2007	2008	2009
Consumo privado	1.61	1.10	0.30
Consumo público	0.01	0.50	1.00
Investimento	3.11	0.70	-0.80
Exportações	7.47	2.30	1.00
Importações	5.58	2.60	1.20
PIB	1.91	0.64	0.03
Déf. orçam. sem rec. extr.	2.60	2.20	2.20
Taxa de inflação média	2.50	2.90	2.20
Taxa média de desemprego	8.00	7.80	8.30

Previsões Banco BPI para a economia Portuguesa

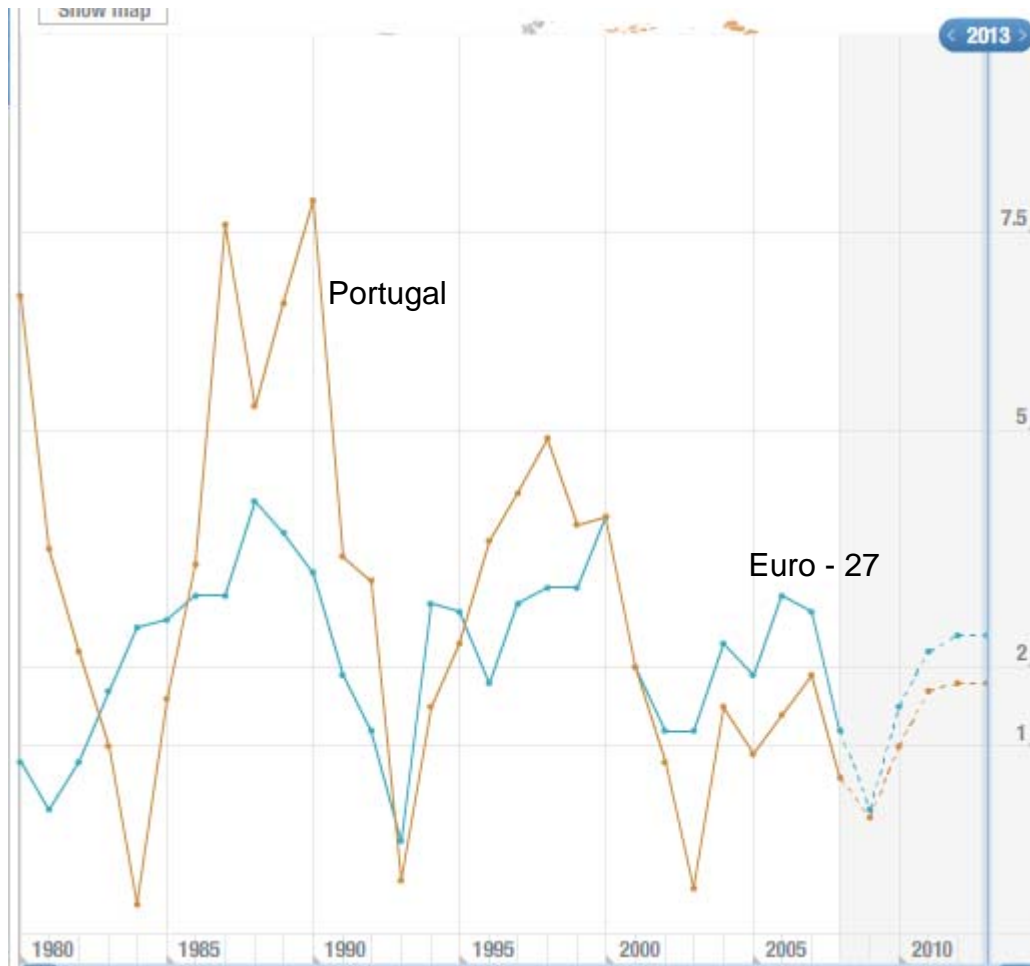
Uma “crise” diferente...

- É a mais global de sempre... é em todos os blocos comerciais – EUA / EU / Japão
- Afecta os emergentes de forma muito rápida
- Nasce nos bancos e é uma crise de liquidez pela ruptura de um modelo de negócio bancário
- Tem a maior, a mais coordenada e mais cara intervenção política de sempre

Uma coisa é certa... é a primeira crise global!

As dúvidas...

Quanto tempo dura uma recessão... a resposta mais difícil!



Projeções FMI em Novembro 2008:

	PT	ES	EUR
2008	0,6%	1,4%	1,2%
2009	0,1%	-0,2%	0,2%
2010	1,0%	1,8%	1,5%
2011	1,7%	2,6%	2,2%
2012	1,8%	3,1%	2,4%
2013	1,8%	3,3%	2,4%

Projeções OCDE em Novembro 2008:

	PT	ES
2008	0,5%	1,3%
2009	-0,2%	-0,9%
2010	0,6%	0,8%

Estimativa de evolução do PIB de acordo com o FMI.

As dúvidas...

Evidência... Portugal tem PIB potencial baixo!

O que explica que crescemos abaixo da Europa...e parece que vamos continuar!

**Crescimento do PIB Potencial = Var. População + Var. Mercado Laboral +
Produtividade**

$$2,4 \% = 0,3\%(1) + 0,8\%(2) + 1,3\%(3)$$

- (1) – Taxa de crescimento médio da população residente 2003-2008, fonte INE
- (2) – Taxa de crescimento médio da população activa 2000-2008, fonte INE
- (3) – Evolução média anual da taxa de produtividade 2000-2007

As dúvidas...

Se o pior já passou.... Todos os fundamentais para a retoma já cá estão!

- Taxas de juro voltam a mínimos históricos!
- Preços do petróleo de volta ao patamar dos 40€
- Redução drástica das cotações das Commodities alivia pressão inflacionista
- Os Índices accionistas a 50% de há 12 meses >> volta a racionalidade dos dividendos como retorno importante

E... o efeito de confiança induzido pela Eleição no novo Presidente dos EUA, com um “New Deal” tecnológico, de educação e infra-estruturas

(alguém se lembrou do risco “país” voltar a ser tema....)

Os riscos do mercado imobiliário português

A dívida dos fundos imobiliários vão colocar pressão no mercado...

Tabela 2 – Investimento por Tipo de Activos e de Mercados

Unidade: 10⁶ Euro

	Out-08					
	Abertos			Fechados		
	Valor	% Total	Δ mensal	Valor	% Total	Δ mensal
Imóveis situados em Estados da União Europeia	4.617,4	113,5%	0,0%	7.556,3	120,6%	1,1%
Terrenos	124,2	3,1%	-0,3%	2.015,1	32,2%	0,7%
Construção de Reabilitação	14,0	0,3%	0,28%	109,0	1,7%	5,8%
Outros Projectos de Construção	211,1	5,2%	1,2%	1.353,4	21,6%	-2,2%
Construções Acabadas	4.230,2	104,0%	0,0%	4.078,7	65,1%	2,4%
Direitos	37,9	0,9%	1,1%	0,0	0,0%	-
Imóveis situados fora da União Europeia	0,0	0,0%	-	12,0	0,2%	2,3%
Terrenos	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Construção de Reabilitação	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Outros Projectos de Construção	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Construções Acabadas	0,0	0,0%	-	12,0	0,2%	2,3%
Direitos	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Sub-Total IMÓVEIS	4.617,4	113,5%	0,0%	7.568,4	120,8%	1,1%
Unidades de Participação	39,0	1,0%	-0,7%	88,6	1,4%	-4,1%
Participações em Sociedades Imobiliárias	67,8	1,7%	0,2%	206,8	3,3%	0,5%
Liquidez	24,2	0,6%	-33,6%	442,2	7,1%	5,2%
À vista	9,2	0,2%	0,4%	137,5	2,2%	-1,8%
A prazo	15,0	0,4%	-45,0%	304,7	4,9%	8,7%
Empréstimos	-739,8	-18,2%	27,6%	-1.920,4	-30,6%	1,9%
Outros valores a regularizar	59,6	1,5%	-9,7%	-118,8	-1,9%	9,7%
Sub-Total	-549,3	-13,5%	48,3%	-1.301,7	-20,8%	2,2%
TOTAL	4.068,2	100,0%	-4,18%	6.266,6	100,0%	0,9%

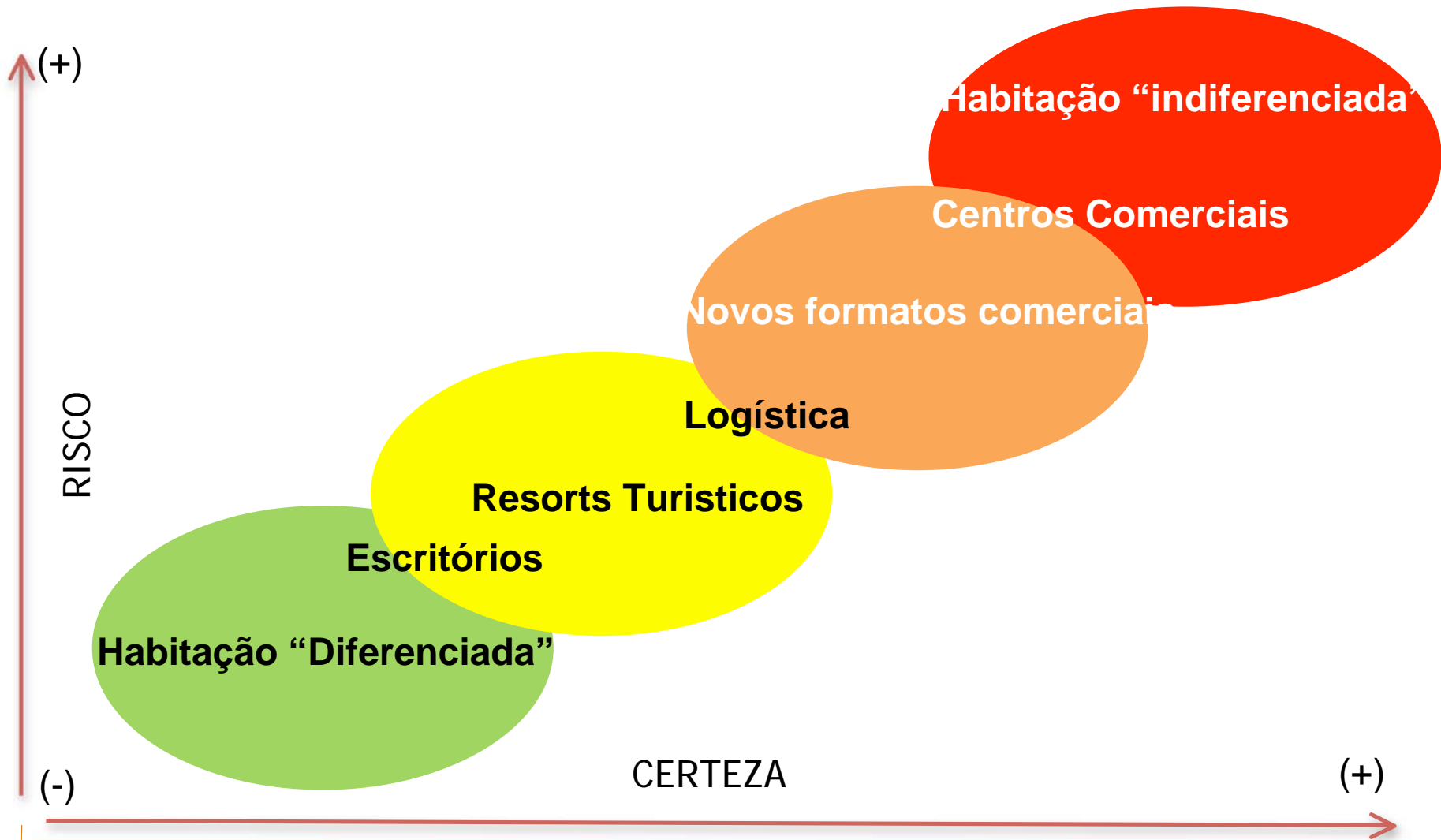
Relatório estatístico da CMVM de Outubro

Dívida dos FIIA – 740 M€
(18,2% dos activos globais)
(+590 M€ vs Jan/08)

Dívida dos FIIF – 1920 M€
(30,6% dos activos globais)
(+300 M€ vs Jan/08)



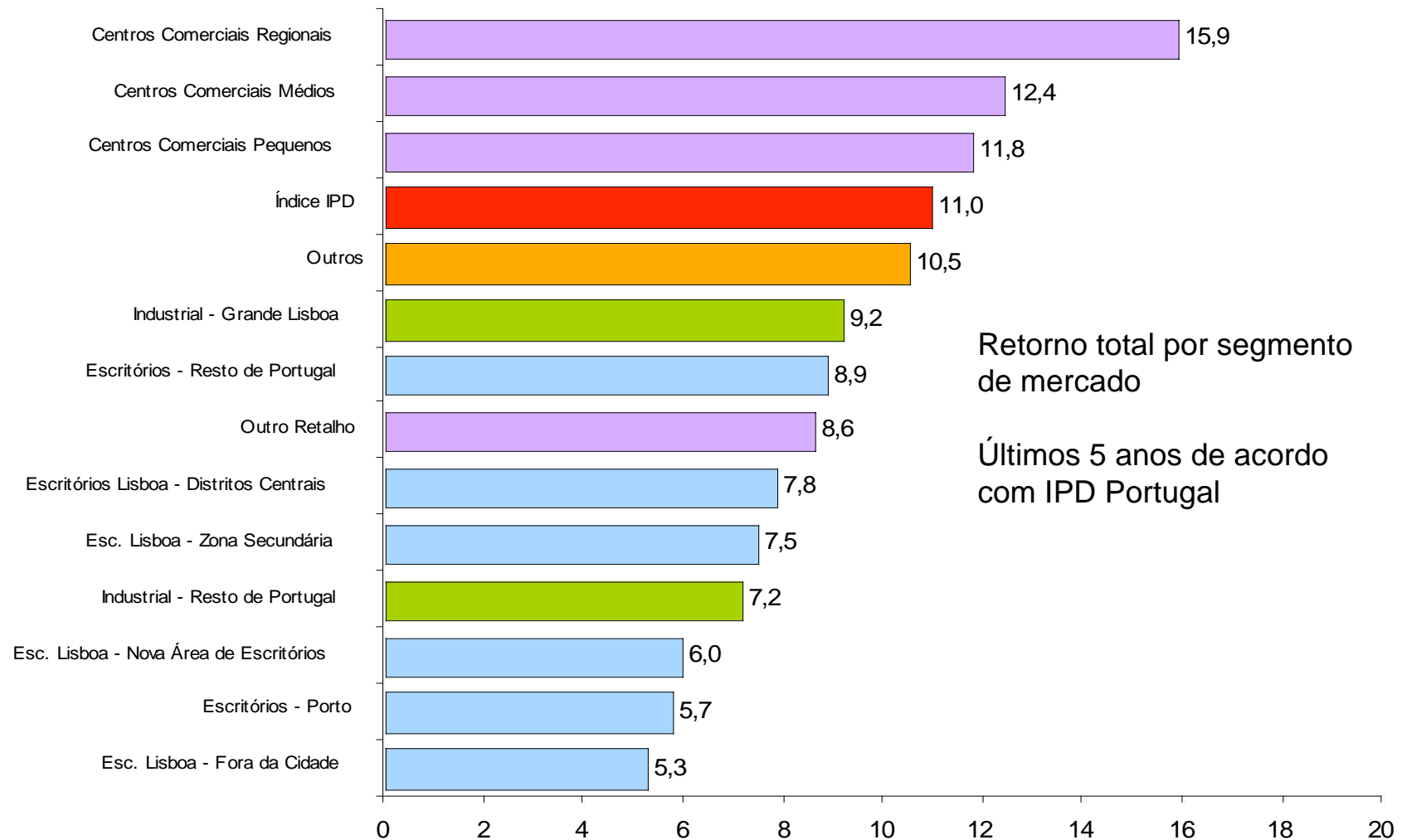
Não há 1 mercado... há muitos mercados!



Centros Comerciais



Quem mais ganhou nos últimos anos...



Retorno total por segmento de mercado

Últimos 5 anos de acordo com IPD Portugal

Mais vai perder...

“No caso concreto da Sonae Sierra e até 30 de Setembro do corrente ano, o efeito exclusivo da variação das taxas de capitalização correspondeu a uma **perda de 4,5 % do valor das Propriedades de Investimento correspondente a € 163.3 milhões**. As principais perdas ocorreram em Portugal (perda de € 99,3 milhões) e Espanha (perda de € 56,0 milhões), outros países europeus tiveram uma perda de € 19,7 milhões enquanto o Brasil registou um ganho de € 11,7 milhões.

Em termos de variação das taxas de capitalização médias ponderadas da carteira, estes valores correspondem a um **aumento da taxa média de 28 pontos base em Portugal**, um aumento da taxa média de 52 pontos base em Espanha e uma redução da taxa média no Brasil de 48 pontos base.

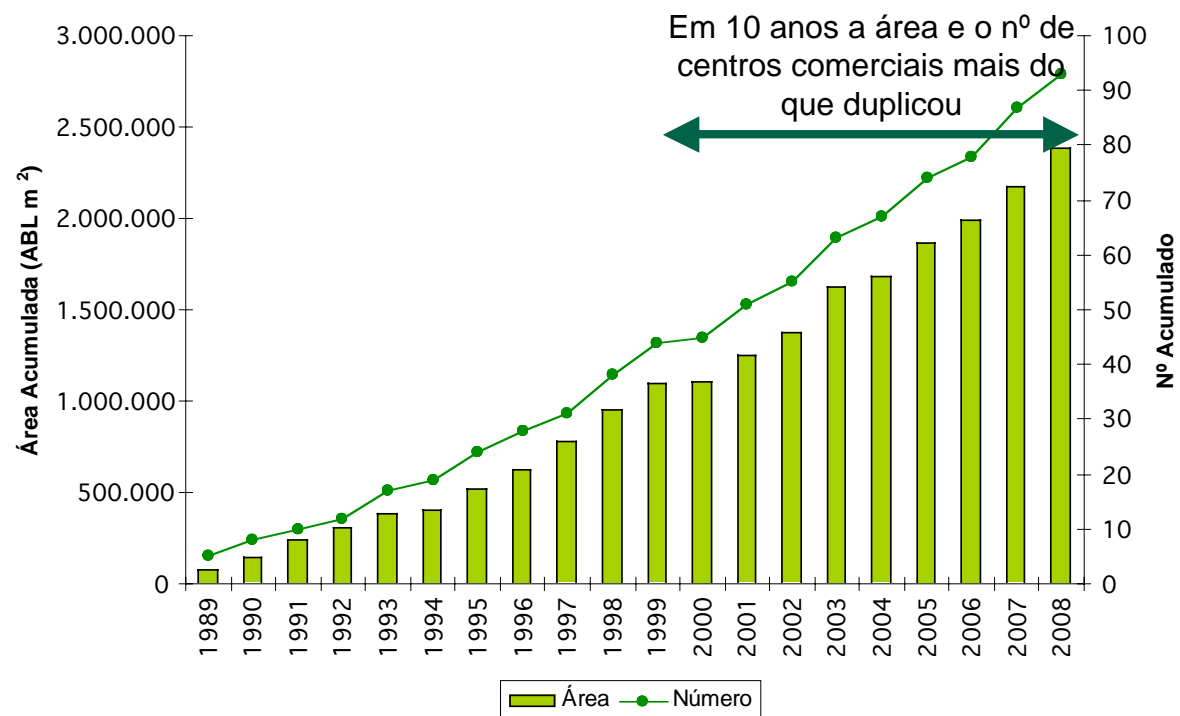
Esta perda potencial de € 163.3 milhões, resultante do aumento de taxas de capitalização, foi fortemente mitigada por uma **evolução positiva a nível operacional**. O efeito combinado de projecções de rendas, direitos de ingresso, outros proveitos líquidos e despesas de manutenção e investimento, resultaram num aumento dos valores da carteira de €78,4 milhões. Assim, o efeito líquido da variação das avaliações de propriedades de investimento foi negativo em € 84,9 milhões.

De notar que **as rendas** da Empresa, numa base comparável, **cresceram 4,7%** face ao período homólogo de 2007. “

Press release de divulgação de resultados do 3º Trimestre / 2008 da Sonae Sierra

E a Sonae Sierra é a empresa mais bem preparada para responder à crise!

Os centros comerciais estão a atingir um ponto de maturidade...



Stock de centros comerciais em número e área ABL

Fonte: CB Richard Ellis

* Centros Comerciais com ABL > 5.000 m²

Os novos centros só tem consumo canibalizando outros centros...

Os retalhistas não tem capacidade para continuar a diminuir vendas por loja

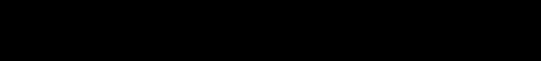
O consumo privado vai estar deprimido por bastante tempo

É um dos segmentos de maior risco

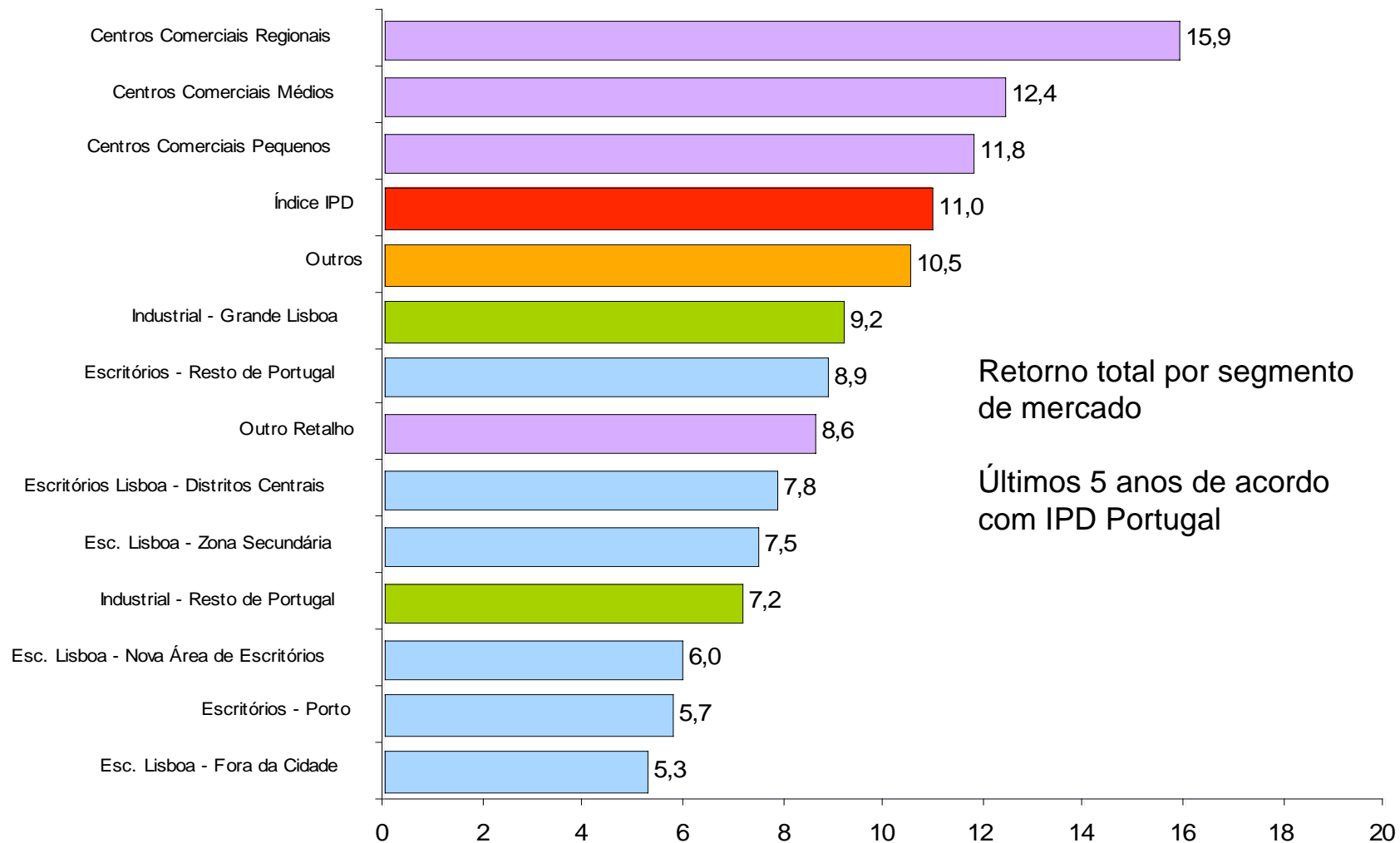


Os fundamentais do mercado de escritórios de Lisboa são saudáveis...

Stock total de escritórios:	4.271 mil m2
Oferta disponível:	302 mil m2
Em edifícios novos:	130 mil m2
Em edifícios usados:	172 mil m2
Vacancy global de mercado:	7,09%
Pipeline em construção:	152mil m2
Edifícios concluídos em 2008:	75 mil m2 (62.000 m2 numa única promoção)
Prime rent de mercado:	21,50€ / m2 / mês
Rendas médias de mercado:	12,5€ (zona 6) a 19€ (zona 1)
Absorção 3º T / 2008:	209 mil m2 (inclui ocupação do Office Park Expo)
Absorção 2007:	201 mil m2 (recorde absoluto do mercado em 9 anos
de LPI)	



E assistiram a níveis de retorno históricos razoáveis...



Fundamentos para a sustentação do mercado de escritórios de Lisboa...

- Ainda existe um sub-alojamento de muitas empresas em edifícios muito pouco eficientes, que prejudicam a operacionalidade das empresas
- Nível atractivo de rendas para edifícios modernos e atractivos
- Pressão das empresas em oferecer melhores ambientes de trabalho, mais saudáveis, sustentáveis, produtivos
- Oportunidade potencial pela eventual atenção do Estado Central em melhorar o nível de eficiências das instalações ocupadas, induzindo a evolução para edifícios mais eficientes e recentes

Não vai ser um mercado de grande emoção, mas parece oferecer um risco moderado



Começando pelos fundamentais... a demografia!

Casamentos:

2001 – 58.390 casamentos.... Sempre a **descer** até **2007 com 46.329 casamentos**
Média dos anos '90: 67.805 por ano

Divórcios:

2001 – 19.700 divórcio... sempre a **crescer** até **2007 com 24.968 divórcios**
A crescer desde '75, média dos anos '90: 13 mil

Saldo natural:

2007 com 102 mil nados vivos – 103,5 mil óbitos = **- 1500!!**

.... E a emigração:

2001 – 17.346 pedidos de residência por estrangeiros
em 2006 estavam registados 330 mil emigrantes, mais 55 mil num só ano!

Mas as famílias mudam em 10 anos (91-2001)... e cresceram 16%!

+ 5% população residente

- filhos por casal

+ lares unipessoais (+ 44% em 10 anos)

População < 14 anos diminui 16% / > 65 anos cresce 27%



Continuando nas evidências... factos!

Facto 1:

A promoção de habitação é na sua enorme maioria indiferenciada, O exemplo da Industria Automóvel... Gama da Mercedes: Modelo Classe A; B; C; CLC; CLK; CLS; E; S; SL; SLK; SLR; R; G; GLK; M....

Facto 2:

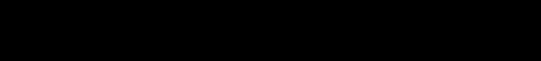
como Não vai existir crédito ao preço de anteriormente para financiar quer promotores imobiliários clientes finais. Os Spreads normais vão voltar a estar acima dos 1%.

Facto 3:

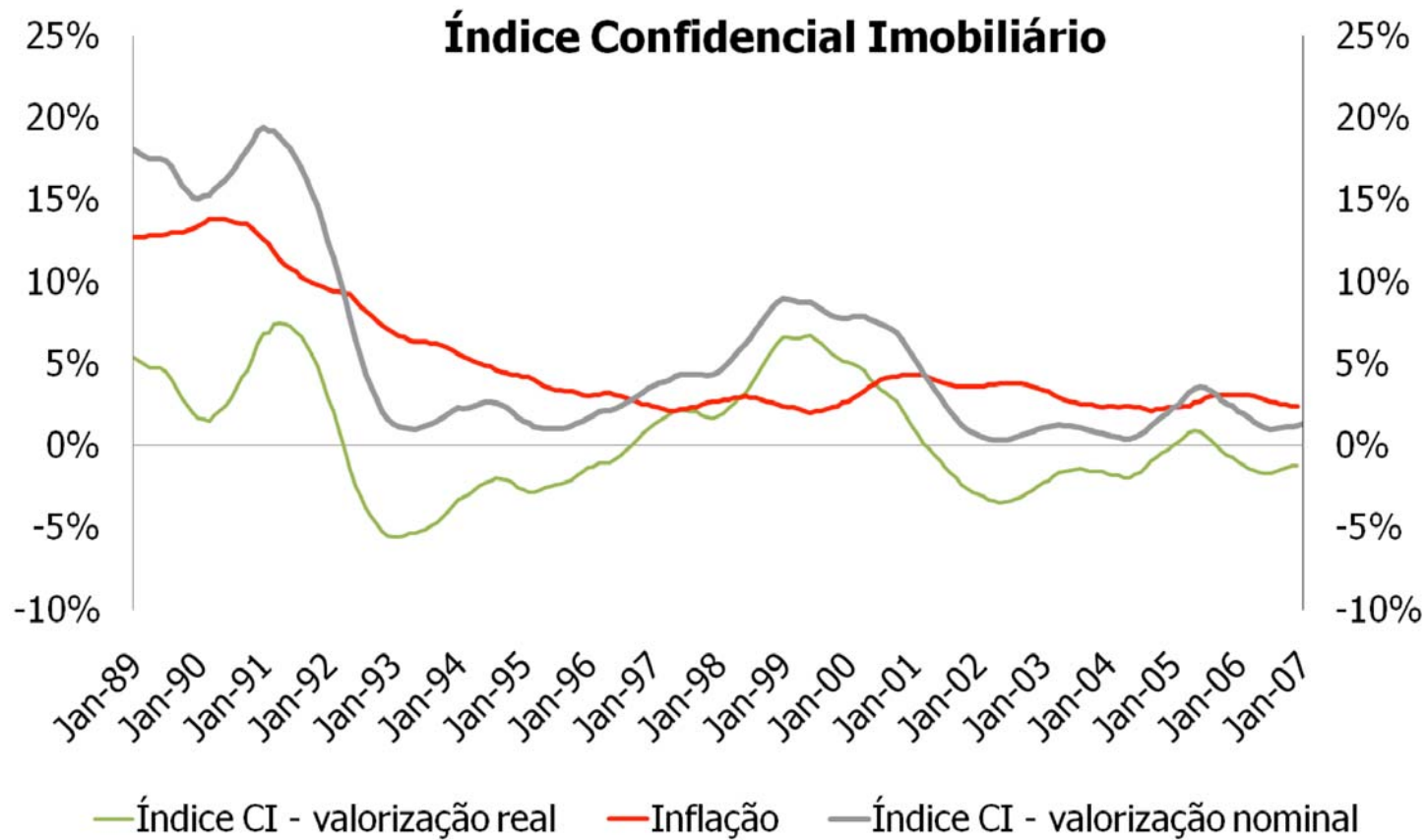
A reabilitação urbana é uma evidência a todos os profissionais, mas o fundamentalismo da preservação do edificado não vai permitir uma actividade imobiliária de escala da promoção de habitação na recuperação do centro das cidades.

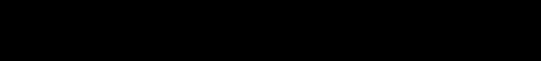
Facto 4:

habitacional nas camadas da população sem rendimentos, nomeadamente entre a comunidade emigrante Não existe uma política activa de habitação social e acumula-se um eventual défice



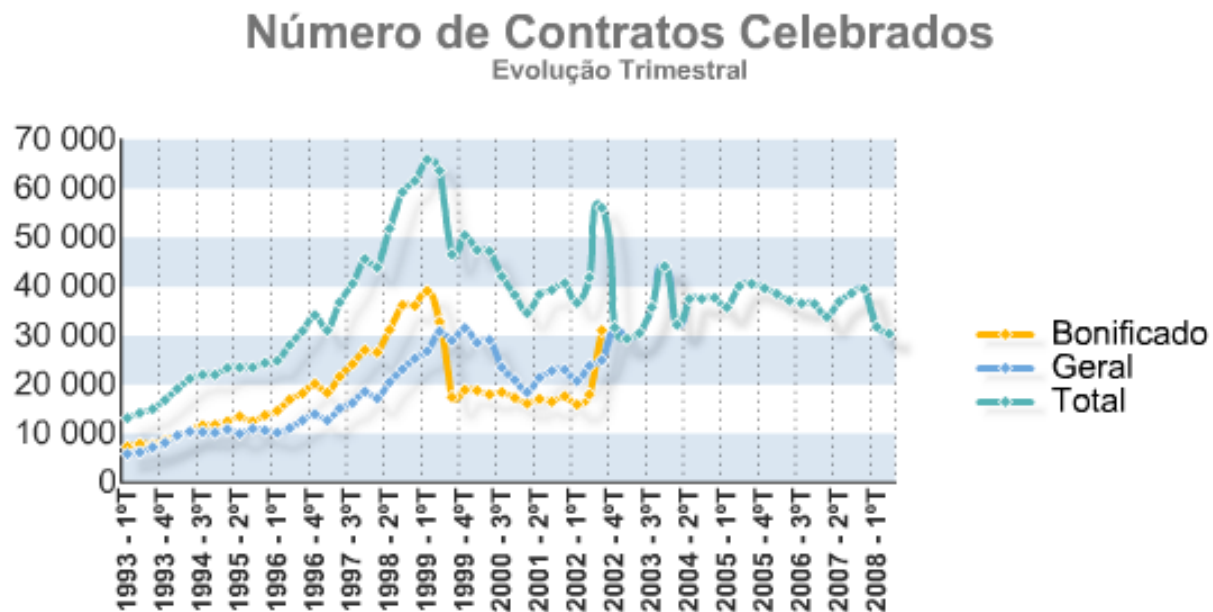
A valorização do mercado residencial continua “anêmica” mas resiste a descer!



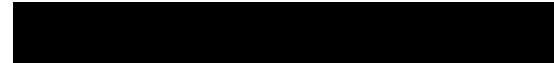


Mas a redução do nº de transacções de habitação é clara...

A actividade do mercado residencial está ao nível de 1996, com um volume de 30 mil fogos financiados por trimestre, depois de um máximo próximo dos 70 mil fogos / trimestre em 1999.



Dados da Direcção-Geral do Tesouro – Nº de Financiamentos



E a produção de habitação também se ajustou

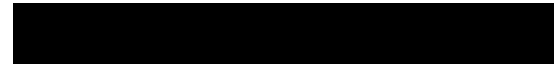
A produção de habitação está a metade do seu pico de 2001, com o ano de 2008 a revelar uma indústria a produzir a metade do seu



Dados do INE – informação de licenciamento municipal – fogos de habitação concluídos

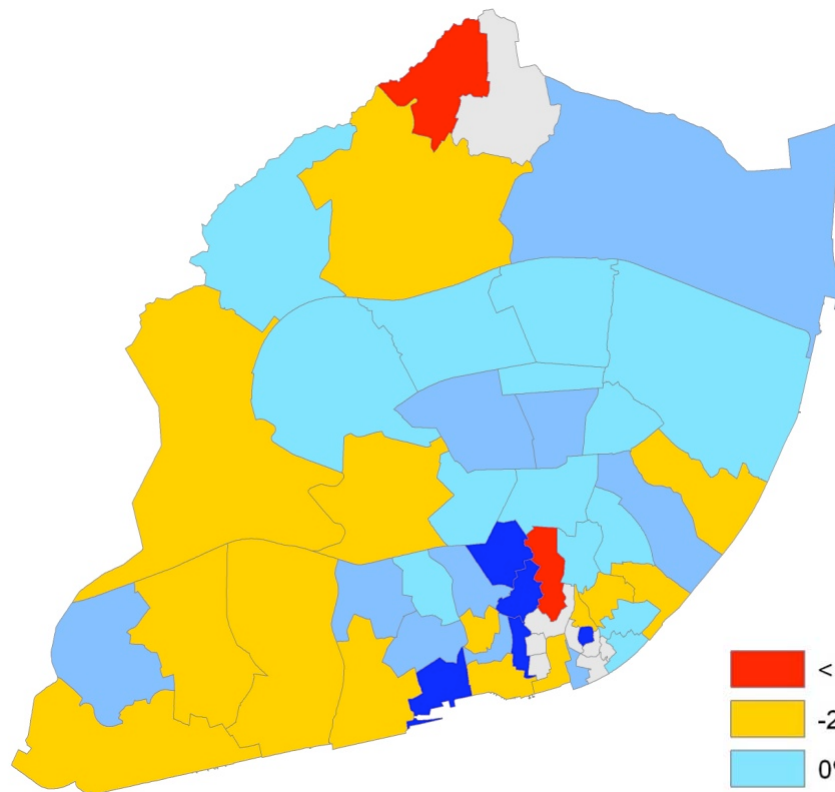
(1) Dados provisórios do INE para acumulado de 2008 ao 3º T é de 35617 fogos.

Estimativa CI de 52.700 fogos para o total do ano 2008

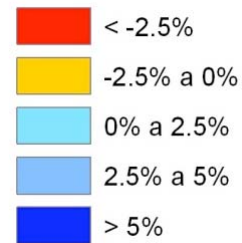


Sugestão 1

Conhecer o território e as suas oportunidades... onde é que o mercado valoriza?



A valorização imobiliária à escala da Freguesia
Micro-Índices Confidencial Imobiliário
(2008, 3º T em t.v. homóloga)



Sugestão 2:

Inovar e diferenciar....

1) Nos conceitos dos produtos imobiliários!

Exº da Chamartin Imobiliária e Praedium (grupo Sonae) com diversos exemplos de inovação

2) Na assistência pós-venda e gestão do condomínio

Exº da RAR Imobiliária que criou uma gestão de cliente para acompanhar decoração e gestão de empreendimento e assegura a presença de equipa até 3 anos depois de entregue a obra

3) Na forma de vender e comercializar

Sugiro uma visita a São Paulo...

4) Na forma de financiar a aquisição de habitação

Exº do arrendamento com opção de compra

5) Numa oferta habitacional baseada na sustentabilidade e eficiência energética

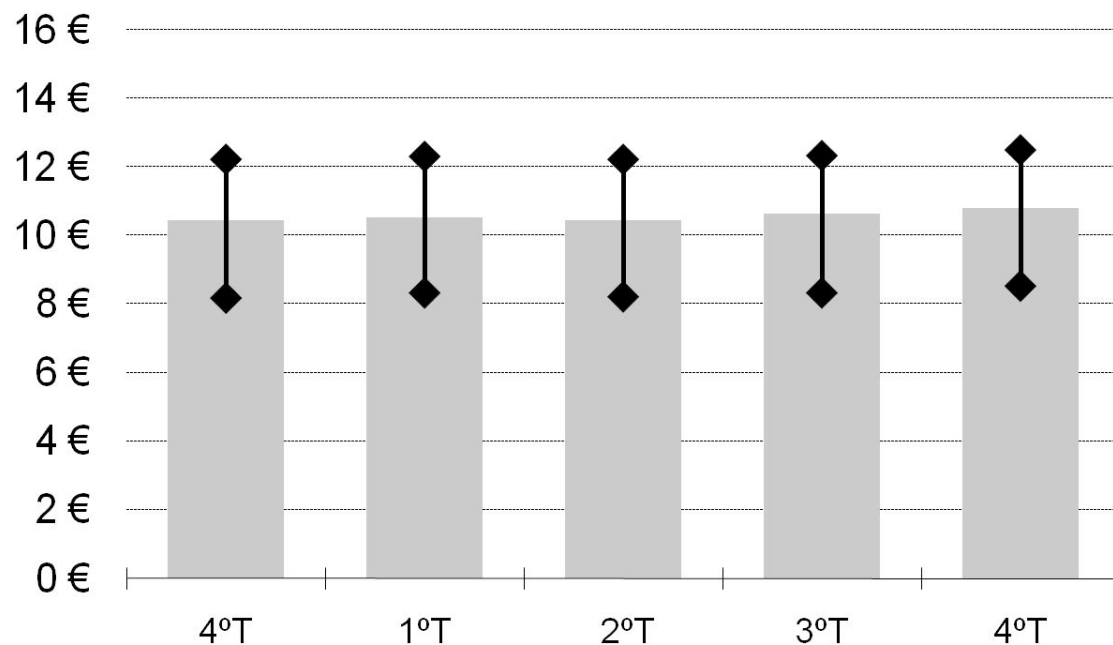
A certificação energética vai induzir maior consciência ambiental à compra de habitação

Apesar de estar em Lisboa... sugiro uma visita profissional à cidade do Porto onde perante as prolongadas dificuldades de mercado surgem ofertas de promoção imobiliária diferenciadas face a uma oferta generalista. Sugiro a visita a empreendimentos da Praedium, Bascol, Rar entre muitos outros!

Sugestão 3:

Avaliar de forma séria o mercado de arrendamento

... em parceria com os Fundos de investimento



Rendas habitacionais no Concelho de Lisboa entre 4ºT 2007 e 4ºT 2008 em € / m² / mês

Confidencial Imobiliário, com base nas estatísticas CI / LadoceLar

- Rendas habitacionais nas freguesias do concelho de Lisboa mais valorizadas atinge no Percentil 75 os **14€ / m² / mês**

- “Yield” bruta implícita de **6,4%**, em termos médios, para os fogos simultaneamente para venda e oferta



A mediação imobiliária...

A mediação imobiliária tem os maiores desafios.... Ou oportunidades!

- Entender que além da compra / venda o mercado de arrendamento ganhou dinamismo!
- Com as dificuldades de mercado a mediação em exclusivo é agora mais fácil!
- Ganho de quota de mercado das redes de mediação com maior reconhecimento de marca
- Oportunidade de ter um papel mais activo no financiamento imobiliário... é menos disponível!
- Oportunidade de agregar mais serviços de valor acrescentado...
 - na certificação energética
 - no apoio administrativo com o “Casa Pronta”
 - na eventual evolução para a gestão de condomínios
 - com mais informação de mercado e aconselhamento
 - **Com mais acompanhamento e serviço**



A opção da internacionalização... sugiro São Paulo!

Onde lançamos a Vida Imobiliária Brasil

- A **estabilidade política** não é um dado adquirido, mas a democracia brasileira é robusta com 15 anos de políticas económicas correctas... economia é confiança no futuro.
- Tem as **finanças públicas estabilizadas**, quer em termos de stock de dívida pública como défice corrente
- **Inflação controlada** e taxas de juro em tendência de descida controlada
- Um **país jovem e com a população em crescimento** sustentado e a criar uma classe média.

... e crescimento económico, que voltou a surpreender com +6,4% no 3º Trimestre de 2008!

Condições óptimas para o mercado imobiliário.... E claro!

Disponibilidade do sistema bancário para ganhar quota no mercado imobiliário, onde tem uma exposição muito reduzida. Mesmo com a crise financeira, existe margem para progressão do crédito imobiliário.

O mais importante... a demografia!
O Brasil tem uma população muito jovem

Condições para uma economia crescer...

O crescimento de uma economia é desde logo explicada por uma equação simples:

Horas de Trabalho!

O Brasil tem uma estrutura demográfica, com a maioria da população em idade laboral e com uma base piramidal em 2007 muito larga

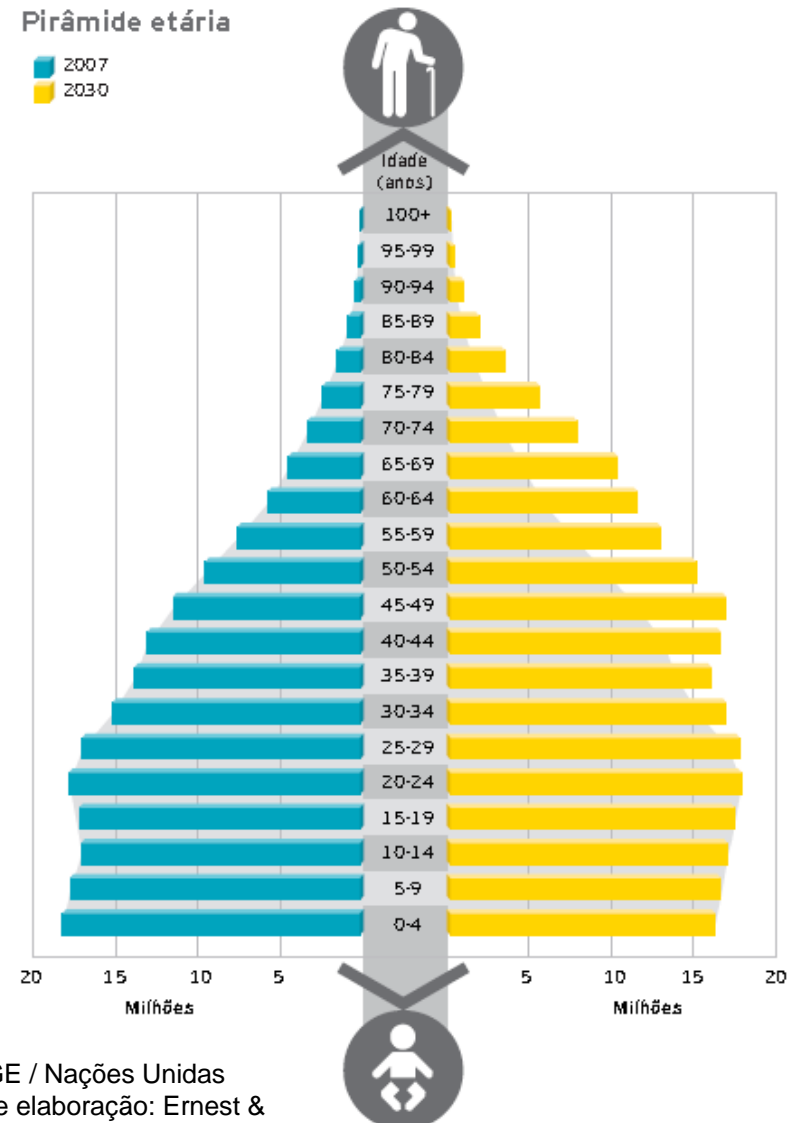
.... Procura sustentada de habitação

.... Mais horas de trabalho

- Taxa anual de crescimento da população: 1,5%
- População do Brasil em 2007: 189,1 milhões
- Acréscimo de população desde '90: 43 milhões
- % de população urbana em 2007: 85%

Pirâmide etária

■ 2007
■ 2030

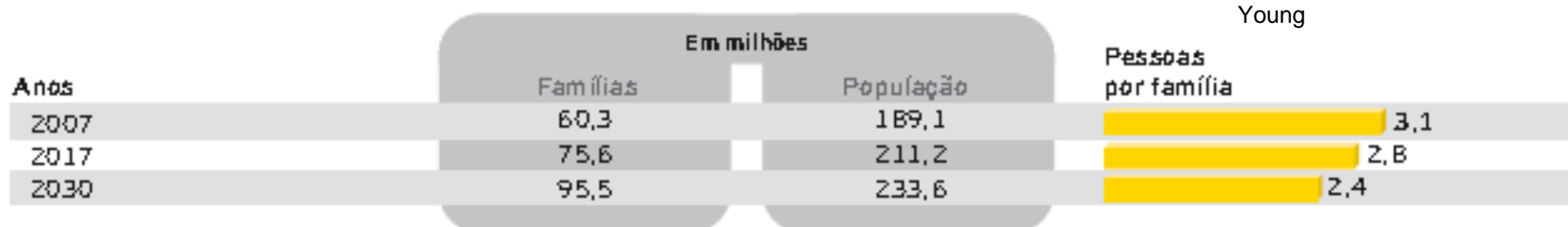


Fonte: IBGE / Nações Unidas
Infografia e elaboração: Ernest & Young

O mais importante... a demografia!mais, mais emais!

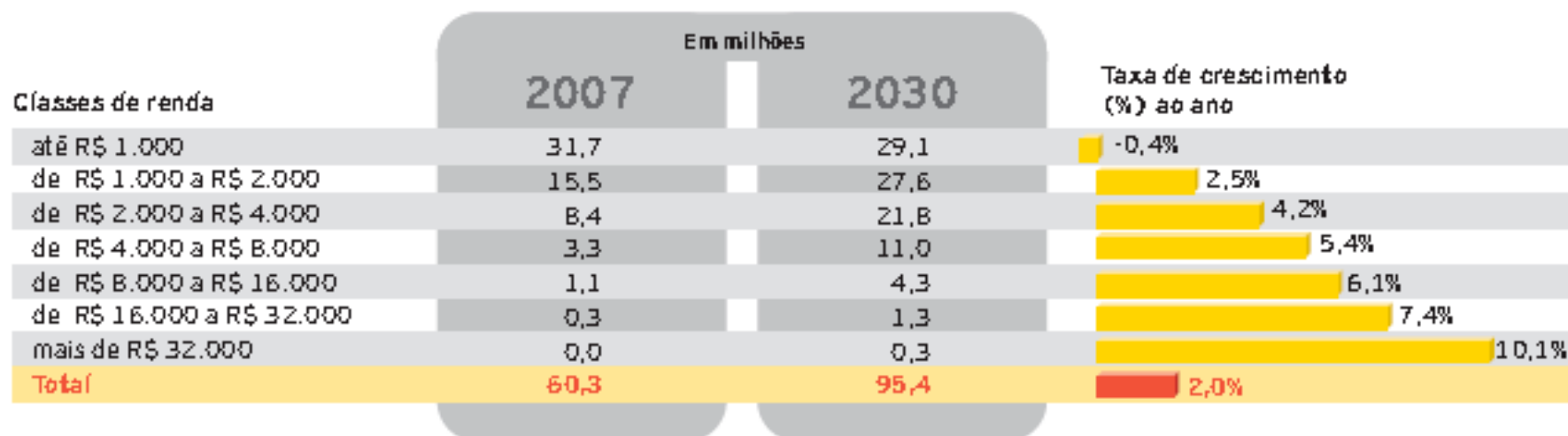
Mais população, mais famílias....

Fonte: IBGE / Fundação Getulio Vargas
Infografia e elaboração: Ernest & Young



Fonte: IBGE / Fundação Getulio Vargas
Infografia e elaboração: Ernest & Young

Com cada vez mais poder de compra...

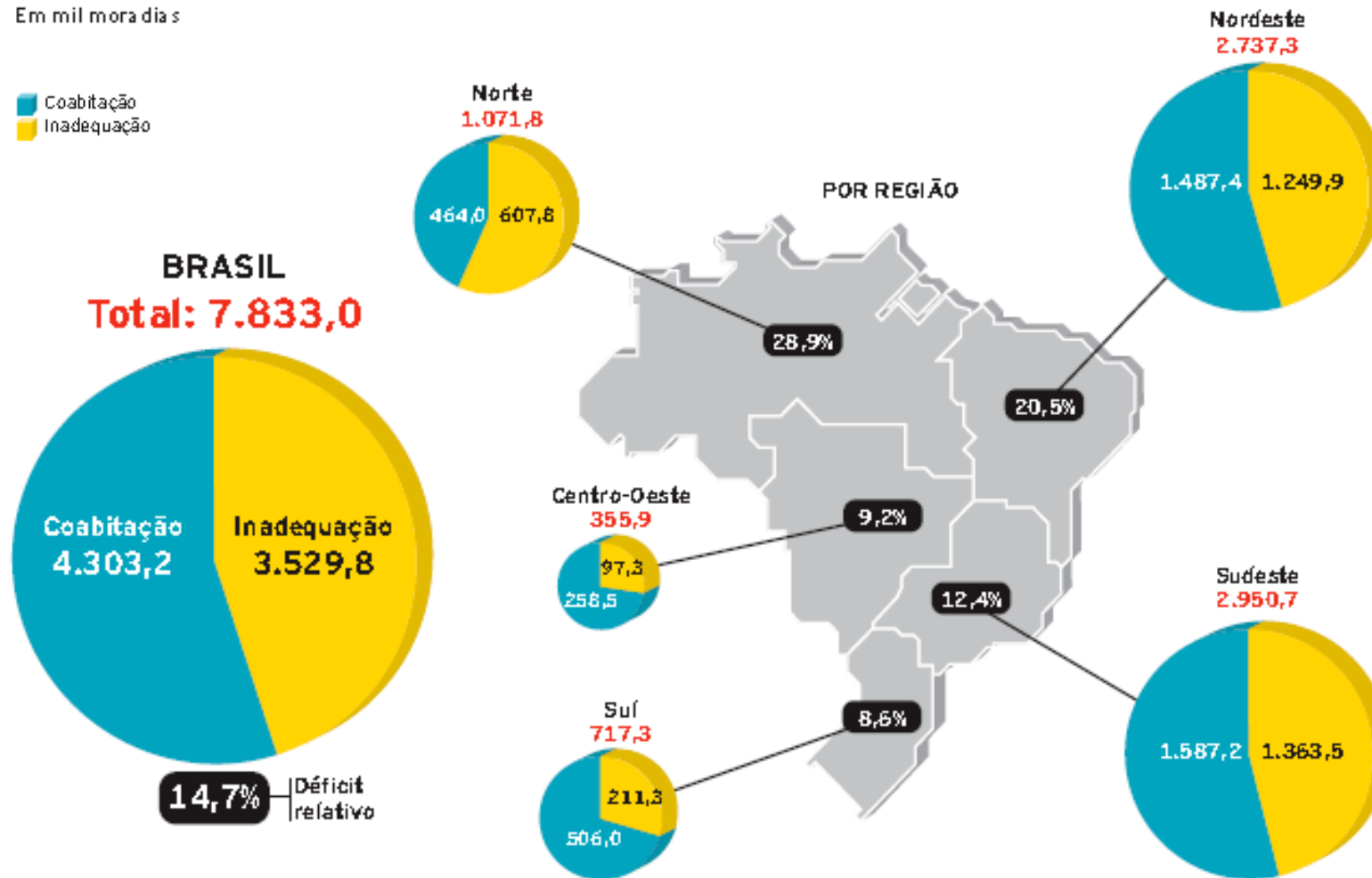


...mais casas!
....mais, mais emais!

Déficit habitacional por região e componente, em 2005

Em mil moradia s

■ Coabitação
■ Inadequação



Fonte: IBGE / Fundação Getulio Vargas
Infografia e elaboração: Ernest & Young



Estratégia para sobreviver....

Olhar aos fundamentais do mercado, além da multidão

Inovar e diferenciar, fazer diferente

Estudar os mercados, são muitos e diferentes!

Muito obrigado pela vossa atenção!

António Gil Machado
