

## MERCADOS

## GESTÃO DE ATIVOS

# “Instabilidade fiscal afasta investidores” do arrendamento

Francisco Virgolino, novo diretor geral da Prime Yield, alerta que o imobiliário precisa de políticas estáveis para ser atrativo a grandes investidores. Para 2024, está positivo sobre retalho e hotelaria.

LEONOR MATEUS FERREIRA  
leonorferreira@negocios.pt

Especializada na avaliação e consultoria imobiliária, a Prime Yield tem sido uma ponte entre grandes investidores e o mercado português. O crédito malparado está a arrefecer após vigorosos anos pós-troika e é agora no retalho e hotelaria que são vistas as grandes oportunidades. O arrendamento está fora do radar e a principal razão é a instabilidade fiscal, segundo o novo diretor geral da empresa, Francisco Virgolino.

“A instabilidade fiscal que temos tido no imobiliário não tem trazido muitos investidores para a área de arrendamento na habitação. Tanto que eu cheguei a ver projetos em 2018-19 de construção para arrendamento e que os investidores pura e simplesmente desistiram, face à instabilidade fiscal, que tem afastado muitos investidores”, relata em entrevista ao Negócios Francisco Virgolino que assumiu funções no mês passado após 12 anos na empresa.

O especialista defende que um compromisso para que haja maior clareza a prazo traria segurança aos grandes investidores no imobiliário para terem maior presença no arrendamento habitacional. “A imprevisibilidade é grande, pelo que os retornos que exigem são grandes. Acabam por nunca

conseguir atingir valores que o mercado suporta. A estabilidade fiscal seria algo importante para o futuro”, diz.

Exemplifica com o tecto à subida das rendas, que em 2023 não puderam aumentar acima de 2% (não tendo sido aplicados os 5,43% que teriam resultado das habituais atualizações à inflação). Este ano, o Governo decidiu não repetir a receita, permitindo um aumento máximo de 6,94%, mas avançou com um apoio às famílias mais vulneráveis.

Francisco Virgolino sublinha que os retornos num investimento imobiliário não são conseguidos a três ou cinco anos, mas sim a longo prazo pelo que considera uma fiscalidade estável a longo prazo é essencial para ganhar a confiança dos investidores. “Ao longo do tempo tenho vindo a fa-

lar com pessoas de diferentes áreas e a primeira coisa que comentam é sempre o risco fiscal associado ao imobiliário, nomeadamente no arrendamento”, relata.

Ao longo deste ano, a par da manutenção da situação que considera ser de instabilidade - nomeadamente com as eleições legislativas em março -, o diretor geral da Prime Yield espera que os preços das casas continuem a subir. “Apesar de os bancos estarem a ser mais exigentes - o que é válido tanto para a promoção como para o crédito hipotecário - na concessão do crédito, mesmo assim vai havendo procura. Como a oferta é escassa, os preços vão continuar a subir, acredito que sim”, refere, acrescentando que o impacto da inflação nos custos da construção agravou ainda mais o desequilíbrio.

Neste cenário, o arrendamento fica de fora das prioridades dos clientes da consultora. “Do ponto de vista do negócio, o nosso foco são os nossos clientes e as necessidades que nos chegam”, garante Francisco Virgolino, lembrando que também o dinamismo do mercado de carteiras de crédito de malparado já não é o que era e que o contexto vivido em 2023 também não ajudou.

“Tivemos outro revés, que foi a queda do investimento que houve no ano passado. Aqueles investidores internacionais e nacionais que investiam por sua conta, que não estavam em fundos ou que iriam constituir fundos, travaram. A instabilidade toda macroeconómica e política que atravessou 2023, subida de taxas de juros, inflação, tudo isso... Refreou o investimento. Acabou por haver uma retração do investimento”, explica.

Alguns segmentos “acalmaram nitidamente”, como os escritórios. Ainda assim, há outros segmentos que mantêm o interesse, como é o caso do retalho e também da hotelaria. “O mercado hoteleiro continua bastante interessante, com taxas de ocupação muito boas. Acredito que o mercado hoteleiro continua a ser um produto com interesse para investidores”, diz. “Temos avaliado vários clientes, temos estado envolvidos em várias transações. Tem sido um segmento de mercado que tem funcionado bem. Dentro de fundos, fora de fundos, depende, mas é um mercado que tem corrido bem”, acrescenta o diretor geral da Prime Yield. ■

“

**A imprevisibilidade é grande, pelo que os retornos que [os investidores] exigem são grandes.**

FRANCISCO VIRGOLINO  
Diretor geral da Prime Yield

“

**Apesar de os bancos estarem a ser mais exigentes na concessão do crédito, vai havendo procura.**

FRANCISCO VIRGOLINO  
Diretor geral da Prime Yield



Bruno Colaço

## Malparado a travar no país leva Prime Yield a virar-se para fora

**O dinamismo do negócio das carteiras de crédito malparado está a arrefecer em Portugal e a consultora imobiliária tem expandido para Espanha e Grécia.**

O crédito malparado revelou-se um negócio rentável para a Prime Yield, que se iniciou neste segmento em 2015 e criou um departamento dedicado dois anos depois. Este chegou a ser liderado por Francisco Virgolino, que chega agora a diretor-geral da empresa especializada em consultoria e avaliação imobiliária. Agora que o dinamismo deste mercado está a arrefecer em Portugal, é em Espanha e Grécia que encontra os negócios mais atrativos.

“O mercado todos os anos tinha um número significativo de carteiras e com alguma dimensão”, conta Francisco Virgolino, em entrevista ao Negócios, classificando o anos pós-crise financeira como “uma loucura de trabalho” no segmento do malparado. “A perspectiva é diferente. O tipo de cliente é diferente. As necessidades apresentadas são diferentes”, diz. Por conseguinte, a rentabilidade também era diferente. “Era pagarem bastante melhor que o cliente tradicional em Portugal. A estrutura de custos era basicamente a mesma. Pagando melhor com os mesmos custos, acabamos por ter melhores rentabilidades. É evidente”, explica.

Mas com os bancos mais sólidos, há menos ativos. A empresa calcula que a venda de carteiras de crédito em incumprimento em Portugal se tenha situado em 1,4 mil milhões de euros em 2023, numa diminuição de 18% face ao ano anterior. Já os 1,7 mil milhões de euros transacionados em 2022 tinham sido um tomo para cerca de metade, em comparação com os 3,5 mil milhões vendidos em 2021.

A resposta foi olhar para

fora, o que foi facilitado pela aquisição pelo grupo Gloval, em 2018. “Temos uma estrutura em Espanha e também temos um parceiro na Grécia”, diz o diretor-geral, avançando que, em 2022, 90% da faturação do departamento de malparado vem de fora do país. “E mantemos essa característica”.

Até porque o especialista não espera que haja um resurgimento do malparado em Portugal como aconteceu na crise financeira. “Apesar da subida das taxas de juros, os bancos estão mais bem preparados e acabaram por renegociar os créditos que apresentavam maior risco. Não há razão para o volume crescer outra vez exponencialmente aos níveis de 2018-19”, acrescenta. **LMF**



**Não há razão para [o malparado] crescer outra vez exponencialmente aos níveis de 2018.**

**FRANCISCO VIRGOLINO**  
Diretor geral da Prime Yield



Francisco Virgolino tornou-se agora diretor-geral da empresa que foi comprada, em 2018, pelo grupo Gloval.