

EMPRESAS

IMOBILIÁRIO

Pacote da habitação “assustou investidores internacionais”

As medidas do Governo para a habitação levaram investidores internacionais “a abrandar e a esperar para ver o que vai acontecer”, assegura o CEO da Engexpor, empresa que em 2022 apoiou transações no país que somaram investimentos de mais de 850 milhões.

MARIA JOÃO BABO
mbabo@negocios.pt

As medidas previstas no pacote Mais Habitação estão a preocupar os investidores internacionais em imobiliário em Portugal, designadamente as gestoras de fundos que vinham direcionando investimentos para o mercado nacional. Ao Negócios, Miguel Alegria, CEO da Engexpor, empresa especializada em gestão de projeto e gestão da construção que tem estado envolvida em grandes projetos imobiliários no país, explica que esses investidores, “muitos deles conservadores”, estão agora “preocupados pela falta de estabilidade” e “vão provavelmente pôr o investimento em suspenso”.

“Temos ouvido dos investidores uma preocupação grande e acrescida. Estão à espera para perceber o que vai efetivamente acontecer”, assegurou o responsável da empresa portuguesa que presta serviços a grandes promotores e investidores que operam no mercado nacional.

“Neste espaço de tempo já há investidores a abrandar”, garantiu. E se até agora nenhum projeto da Engexpor parou ainda, Miguel Alegria refere que “daqui a alguns meses é que vamos conseguir medir o impacto que esse anúncio teve na nossa atividade”. “O que já está a acontecer em princípio não vai parar, mas pode perspetivar que no futuro haja um atrasar das decisões”, afirmou.

Em seu entender, o Mais Habitação, que o Governo vai aprovar em Conselho de Ministros esta quinta-feira, “foi lançado de forma

muito generalista, sem ser bem enquadrado e explicado, e deixa aqueles que trabalham neste mercado extremamente preocupados e assustados com o que aí vem”. Como adiantou, as preocupações que têm chegado à empresa – que na área de “advisory” está envolvida em muitas das grandes transações em Portugal, como foi o caso do maior negócio de 2022 em que apoiou a DK Partners na compra dos ativos da ECS Capital ou, em 2021, a venda do Vilamoura World, em que prestou apoio à Norfin – são sobretudo de investidores internacionais, designadamente de grandes fundos de geografias como Reino Unido, Estados Unidos ou França, que “querem apostar em países que lhes dão uma garantia de estabilidade e não de mudanças ao longo do processo”.

Licenciamentos, fiscalidade e subida dos custos impactam
Sublinhando ser “consensual que algumas medidas são de difícil aplicabilidade” e que “muitas não terão o efeito que quem as idealizou desejaria que tivessem”, Miguel Alegria assegura que o problema de habitação que existe em Portugal “tem de ser resolvido, mas não com estas soluções”.

Em seu entender, os problemas que impactam no custo final da habitação passam pelo atraso nos licenciamentos, mas também pela fiscalidade, designadamente o IVA, e pelo aumento dos custos de construção. “Estas três componentes ao mesmo tempo fazem com que seja muito difícil construir habitação a um custo acessível”, garante.

Para o responsável da empresa, criada há quase 40 anos, “as medidas restritivas que estão previstas servem mais para assustar quem está a querer investir do que para fomentar mais investimento”. Só em 2022 a Engexpor apoiou 31



Miguel Alegria, CEO da Engexpor, diz que licenciamentos e fiscalidade é que dificultam habitação a preço acessível.

“

Falar de arrendamentos coercivos dá ideia de um país que está a seguir orientações políticas muito diferentes do padrão europeu ou americano.

“

O fim dos vistos gold dá uma mensagem para o mercado internacional de que Portugal altera as suas regras ao sabor dos apetites de quem nos governa.

“

O Mais Habitação foi lançado de forma generalista, sem ser explicado, e deixou os investidores preocupados.

MIGUEL ALEGRIA
CEO da Engexpor

Engexpor prevê crescer quase 30% este ano e já pensa na alta velocidade

A empresa de serviços de engenharia prevê faturar 16 milhões de euros este ano e revela a estratégia de entrar em novos mercados e em novas áreas de atividade como as infraestruturas ferroviárias.

Pedro Catarino



João Cortesão



A área das infraestruturas ferroviárias está na mira da Engexpor.

A Engexpor, empresa portuguesa de serviços de engenharia com quase 40 anos de atividade, prevê crescer 28% este ano para um volume de negócios de 16 milhões de euros, dos quais dois terços em Portugal e um terço no exterior, essencialmente no Brasil e em Angola. A empresa fechou 2022 com receitas de 12,5 milhões de euros, mais 25% do que um ano antes, salientando ao Negócios o CEO Miguel Alegria que nos seus dois mercados internacionais “a moeda local está bastante desvalorizada, o que explica a diferença da proporção de receita versus proporção de colaboradores”. No total a empresa emprega 300 trabalhadores, metade no país e metade lá fora.

Fundada em 1984, a Engexpor tem atividade em Portugal na gestão de projetos e gestão de construção nas áreas residencial, mas também de escritórios, hotelaria, hospitais e no segmento industrial, estando ainda a participar neste momento no projeto do data center de Sines da Start Campus. Apesar de ter como foco as obras particulares, Miguel Alegria assume a intenção de entrar na área das infraestruturas rodoviárias e ferroviárias. Nesse sentido, assegura que relativamente ao projeto para a alta velocidade, ainda que a empresa não tenha experiência na área, “vamos com certeza juntarmo-nos com parceiros em que possamos agregar esforços”. Também relativamente ao futuro aeroporto de Lisboa o responsável assume a intenção de participar até porque “encaixa na nossa expertise”, já que no Brasil a empresa iniciou agora um projeto com a Vinci, que ganhou a concessão de sete aéro-

portos no norte do país. Também na área da energia, em que já trabalha do outro lado do Atlântico, o CEO diz estar agora em Portugal “ativo na procura de oportunidades nesse setor, nomeadamente na energia solar”. “Gostaríamos de entrar em projetos de grande escala que têm sido anunciados no solar mas também aproveitar os da eólica ‘offshore’ se houver oportunidade”, diz.

Os planos para o futuro passam ainda por “crescer mais fora de Portugal”, estando a Engexpor neste momento a iden-

tificar novas geografias “em que temos maior probabilidade de sucesso”, afirma sem detalhar. Miguel Alegria descarta crescer em Portugal por aquisição, mas salienta que isso “não quer dizer que não o possamos fazer para crescer lá fora”.

No negócio de “advisory”, em que no ano passado apoiou investidores num total de 31 transações em Portugal, Miguel Alegria diz que esta atividade “está completa neste momento”, não conseguindo assim a empresa “aceitar serviços nessa área”. ■ MJB

transações representando um volume de investimento superior a 850 milhões de euros, lembrando Miguel Alegria que estes fundos internacionais “agora estão cá, mas rapidamente podem mudar para outro país”.

Uma das medidas do Mais Habitação que mais assustaram os investidores, diz, foi o fim dos vistos gold, “o que não tem expressão, em termos de quantidade, para contribuir para o problema da habitação”, e que “o que traz é uma mensagem

para o mercado internacional de que Portugal altera as suas regras ao sabor dos apetites de quem nos governa”, aponta.

De acordo com Miguel Alegria, também “o tema do alojamento local os assusta” e “falar-se de arrendamentos coercivos dá ideia de um país que está a seguir orientações políticas muito diferentes do padrão europeu ou americano, de onde provém a maior parte dos investimentos que vem para Portugal”. ■

10,1%

AUMENTO SALARIAL
A Engexpor aumentou este ano os salários, em média, 10,1%. A empresa emprega 300 trabalhadores, metade em Portugal.

16

VOLUME DE NEGÓCIOS
Depois de um volume de negócios de 12,5 milhões em 2022, a empresa prevê chegar aos 16 milhões em 2023.