

# Turismo e imobiliário português nunca estiveram tão bem posicionados

“Nunca o turismo e o imobiliário português estiveram tão bem posicionados para consolidar a sua importância para o crescimento económico do país”, diz André Jordan

## Susana Correia

O que não significa, contudo, que devamos descansar até porque “há ainda muito trabalho para fazer nesse sentido”, sobretudo “ao nível da captação de mais investimento”, defende o empresário, que há mais de quarenta anos tem vindo a revolucionar a forma como se faz imobiliário turístico em Portugal.

Uma opinião subscrita pelo economista e ex-ministro dos Negócios Estrangeiros, Luís Amado, que vê a crise geopolítica que assola o Mediterrâneo e o Médio Oriente como um dos grandes catalisadores do forte crescimento que marcou a atividade turística em Portugal no último ano.

Ou seja, o país continua a “ter centros de acumulação de capital muito frágeis historicamente” e a necessitar de “uma fórmula política mais estável e mais focada nas expectativas das empresas e dos investidores”. “Se pensarmos em políticas de estímulo à economia, a mais barata e eficaz é, de facto, ter estabilidade, segurança e visibilidade. E aquilo que vimos com o turismo é que o setor encontrou essas condições, aliadas a um clima, património e condições urbanas muito saudáveis, fruto de investimento que tem vindo a ser feito nos últimos anos e que criou as condições para que este setor floresça. O mesmo que se passaria com o Investimento Direto Estrangeiro se as empresas cá encontrassem condições de atratividade tão impressionantes como as restantes que aceleram o turismo”.

Lembrando que “temos uma economia onde a uma crise e a um ajustamento muito significativos se seguiu uma estagnação geral”, para o economista Augusto Mateus o setor do turismo tem sido uma exceção, registando “um dinamismo apreciável”. Razão pela qual “o turismo deve ser defendido como uma indústria global” que vai muito mais além das esferas da hotelaria e da restauração, dando o exemplo do turismo urbano que “é cada vez mais construído com base em fatores competitivos que têm a ver com o património, com a qualidade e a atratividade das cidades”.

E, a seu ver, já que “a crise que se abateu sobre Portugal e o mundo não permite reverter as grandes dificuldades de consolidação que continuam a fragilizar a economia nacional”,



**Para André Jordan, “a captação de mais investimento” é um dos desafios que se coloca hoje ao setor**

precisamos então de “uma reinvenção dos fatores de crescimento e o relançamento da atividade económica, entre os quais a reabilitação e revitalização urbana e o desenvolvimento da segmentação dos produtos turísticos terão contributos muito importantes para dar”.

## Profissionais portugueses “ao nível dos melhores do mundo”

Estas foram as principais ideias-chave debatidas na sessão de reflexão que seguiu a cerimónia de entrega da quarta edição do Prémio André

Jordan, que reuniu mais de uma centena de pessoas no Museu Nacional de Arte Antiga, em Lisboa. Organizado pela Confidencial Imobiliário e patrocinado pelo grupo André Jordan, o galardão tem periodicidade bienal e distingue os melhores trabalhos científicos e académicos de investigação na área da economia do imobiliário, promovendo a difusão desse conhecimento pelos profissionais do setor.

“Trabalho no imobiliário português há mais de quarenta anos, e quando cá cheguei a qualidade da

informação e a profissionalização do setor era muito pouca. É espantosa a evolução vivenciada no setor desde então, e este prémio é mais uma prova que o mercado e os seus profissionais têm uma qualidade exemplar, ao nível dos melhores mercados do mundo”, comentou André Jordan, que “empresta” o seu nome a esta iniciativa, cujos resultados “têm superado as nossas expectativas de ano para ano”.

Em 2016, o grupo de investigadores composto pelos professores Fernando Ferreira, Marjan Jalali,

Ieva Meidute-Kavaliauskiene e Nelson António, todos do ISCTE Business School, aos quais se juntam as mestrandas Vanda Martins, Marlene Filipe e Sílvia Canas, foi o vencedor na categoria de Doutoramentos/Artigos Científicos.

O seu trabalho focou-se na aplicação de metodologias de análise multicritério combinadas com a construção de mapas cognitivos, ao mercado imobiliário. Esse tipo de técnicas torna possível a construção de modelos para responder a diversas questões que são essenciais para os investidores no mercado imobiliário, como seja o time-on-market ou o rendimento de rendas dos imóveis.

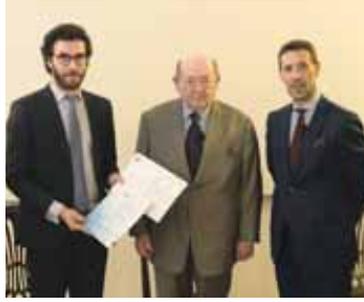
O objetivo é utilizar previsões qualitativas para definir as tendências do mercado imobiliário e suportar com base em dados credíveis a tomada de decisão por parte desses agentes. Os estudos em causa resultam em três artigos científicos, sintetizados com o tema-chapéu “Enhancing real estate decisions using cognitive mapping and MCDA: insights from real-life applications”.

## Teoria de jogos e reabilitação

Na categoria de Dissertações de Mestrado, o prémio foi para Beatriz Cabral de Melo, da Universidade de Lisboa - Instituto Superior Técnico, com o estudo intitulado “Efeito das externalidades no investimento em reabilitação urbana: uma aplicação da Teoria de Jogos”.

Esta investigação parte da aplicação da Teoria de Jogos para avaliar as externalidades envolvidas no processo de reabilitação urbana e a forma como estas influenciam a tomada de decisão dos proprietários. Demonstrando a ausência de um incentivo natural aos proprietários/investidores para reabilitar uma zona degradada, este estudo tem uma grande atualidade e vem ajudar a explicar a falta de dinâmica que os centros históricos tiveram até à implementação de políticas públicas ativas e ao emergir de uma forte procura relacionada com o setor do turismo.

Congratulando os vencedores da edição de 2016, André Jordan sublinhou que “os seus trabalhos são um importante contributo para a literatura especializada sobre este setor, e da qual ele ainda é muito carente” e representam, ao mesmo tempo, uma prova de que “a matemática pode ser aplicada ao imobiliário de uma forma muito positiva”.



Resorts e  
Turismo Prémio  
André Jordan  
destaca os  
melhores  
trabalhos  
académicos  
sobre cidades  
e imobiliário **p12**