

O mercado imobiliário está a arrefecer.. mas não padece dos desequilíbrios de outrora

Depois do intervalo das férias de Verão, nada como regressar com um tema que nesta altura é dos mais relevantes, não só em Portugal como no resto da Europa (e não só). Mas, apesar de permanecer como um tema quente, paradoxalmente, o mercado imobiliário dá mostras crescentes de estar a arrefecer, ainda que o deva fazer de forma relativamente ordeira.

Este é, sem dúvida, um tópico complexo e de difícil abordagem, até pela dimensão social e humana da habitação. Várias questões se têm levantado relativamente ao tema, destacando-se a falta de acessibilidade à habitação por uma franja considerável da população residente. Não vamos contribuir para esta discussão, chamando só a atenção para o facto destas medidas serem construídas a partir de dois vetores: preços das casas e rendimento dos particulares residentes. O que nos dizem estes rácios, invariavelmente, é que os preços têm aumentado bastante mais que os rendimentos, sendo que esta evolução tem acontecido também noutros países.

Assim, é importante chamar a atenção para alguns factos e comparações internacionais, que ajudam a compreender o contexto e o ponto de partida do setor, de forma a melhor encontrar as soluções. Em primeiro lugar, importa caracterizar o parque habitacional. Conclui-se que, se excluirmos as casas consideradas 2ª habitação (17% dos portugueses declara que possui segunda habitação) e as casas desocupadas (cerca de 12% do parque habitacional), o *stock* de fogos por habitante é um dos mais baixos da Europa ou mesmo da OCDE: cerca de 395 por 1000 habitantes, segundo os nossos cálculos. O que compara com mais de 500 em Espanha, França ou Alemanha (dados brutos). Acresce que a intensidade de investimento em habitação – avaliada pelas licenças de construção pedidas, pelos novos fogos construídos ou pelo peso da habitação social no parque habitacional (apenas 2% que compara com 7% na UE) – é também francamente reduzida. A título de exemplo, as novas habitações construídas atualmente (cerca de 20 mil/ano) são em níveis muito inferiores à média que se registou no período entre 2003 e 2013 (52,7 mil). Posto isto, concluímos que existe de facto, um problema de falta de oferta em Portugal. (Repare-se que a solução não passará necessariamente por mais construção, poderá passar também por reabilitação e por regras diferentes no mercado de arrendamento de longa duração de forma a que este se torne, de facto, uma alternativa).

Numa outra perspetiva, podemos afirmar que o mercado imobiliário residencial está a arrefecer, como se evidencia num artigo nesta mesma publicação. Por ora esta tendência tem-se traduzido em menos transações (ainda que mantendo um valor absoluto razoável), acréscimos menores dos preços das casas e por evidente redução dos pedidos de avaliação e do financiamento bancário. O mercado imobiliário residencial está, assim, numa trajetória de claro abrandamento, o que não deixa de ser positivo dado que garante mais sustentabilidade às tendências, devendo impedir movimentos bruscos de correção.

Chamamos ainda a atenção para outras características que conferem alguma robustez ao mercado e que nos fazem excluir cenários de movimentos mais disruptivos. Nomeadamente o facto de a atividade neste setor estar menos baseada em financiamento do que no passado, sendo por isso, relativamente menos impactada pelo aumento das taxas de juro. De facto, apenas pouco mais de 40% das transações se baseiam em crédito, o que contrasta com mais de 80% em 2010; ao que acresce a maior saúde financeira das famílias e dos bancos: a dívida dos particulares representa atualmente apenas cerca de 60% do PIB, próximo dos níveis médios da UEM e observados apenas no início do século (máximo de 92% em 2010); por outro lado, o rácio de incumprimento das famílias relativamente aos empréstimos bancários (NPL) situa-se em 1.1% (que compara com um histórico superior a 7% em 2015).

Em suma, é certo que o mercado arrefecerá fruto do efeito acumulado da inflação e do aumento de encargos financeiros no bolso das famílias, mas tudo indica que as almofadas de segurança são bastante amplas para acomodar uma aterragem suave.

Paula Carvalho

Lisboa, 6 de setembro de 2023