

Mercado imobiliário ferido pelo vírus

- A pandemia refletiu-se no mercado imobiliário português, reduzindo o número de transações e retirando pressão sobre os preços.
- Nos próximos trimestres o mercado imobiliário deverá manter a tendência de correção, resultado de menores compras por parte de estrangeiros, da perda de rendimentos por parte das famílias e menor investimento em alojamento local.
- No período pré pandemia, o setor imobiliário estava melhor suportado do ponto de vista dos fundamentos próprios do que na crise anterior, pelo que passada a crise associada à pandemia será mais fácil o mercado ganhar dinamismo.

O confinamento e os efeitos da Covid-19 na confiança e rendimento tiveram um impacto negativo no mercado imobiliário. Nos últimos meses, o número de transações realizadas diminuiu de forma considerável e o crescimento dos preços foi mais moderado. Em particular, no primeiro semestre, o número de casas transacionadas caiu cerca de 20% em cadeia e 11% homólogo. Esta evolução reflete tanto o impacto do confinamento na atividade como o adiamento de decisões de venda e de compra dado o ambiente de maior incerteza.

No mesmo período, os preços continuaram a crescer, mas a um ritmo cada vez mais moderado: 7.8% homólogo no segundo trimestre (10.3% no 1T). Uma das razões pelas quais o impacto sobre os preços é ainda reduzido prende-se com o facto de que estes tendem a ajustar-se a choques negativos a uma velocidade mais lenta. Paralelamente há fatores de caráter mais estrutural que ainda suportam os preços. Em particular, nos últimos anos a conclusão de novas habitações tem sido sempre inferior ao número de transações de novas habitações, como se vê na figura 1, conferindo ao mercado a percepção de que a oferta de habitação é relativamente limitada face à procura.¹

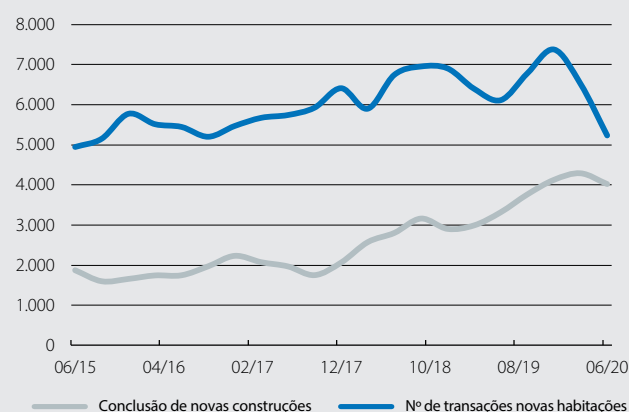
Aliás, o diferencial entre novas habitações concluídas e transações de novas casas está a estreitar, em parte porque as transações diminuíram cerca de 14% no 2T 2020, mas sobretudo porque a conclusão de novas habitações apresenta taxas de crescimento muito mais fortes (24% em 2019 e 32% no primeiro semestre de 2020). Esta tendência continuará a favorecer maior equilíbrio entre a oferta e a procura, retirando pressão aos preços.

Embora os indicadores mais recentes sugiram desaceleração do ritmo de entrada de novas casas no mercado, não indicam estagnação. De facto, no primeiro semestre o VAB da construção cresceu 2.2%. Adicionalmente, a venda de cimento continua pujante, tendo avançado cerca de 13% homólogo em setembro; e a confiança do setor, embora tenha regredido nos últimos meses, mantém-se em níveis elevados face à média histórica, tanto no setor em geral

1. Isto apesar do mercado ser dominado pela transação de casas usadas (cerca de 85% das transações totais).

Oferta de novas habitações e transações

(Unidades)



Fonte: BPI Research, com base nos dados do INE.

Indicadores do setor da construção

	2018	2008
Financiamentos obtidos (% do ativo)	35,7	43,5
Empréstimos de IC's em % dos financiamentos obtidos	54,7	75,7
Gastos de financiamento em % dos rendimentos gerados	3,1	4,9
Autonomia financeira	27,7	22,0
Rácio de empréstimos vencidos	Ago-20	Nov-16
Construção	14,1	35,5
		Mai-16
Atividades imobiliária	5,3	27,6

Fonte: BPI research com base em dados do Banco de Portugal.

como na promoção imobiliária. Mais, o ponto de partida do setor é bastante mais confortável do que em 2008. Como se pode ver na figura 2, as empresas de construção estão muito melhor capitalizadas, as fontes de financiamento são mais diversificadas (menos dependentes de crédito bancário) e têm melhores indicadores de qualidade do crédito.

Do lado da procura os sinais indicam que o número de transações tende a desacelerar após o período de confinamento, colocando pressões descendentes nos preços.

Começando pelos residentes, que representam cerca de 85% das compras realizadas, é expectável um arrefecimento da procura e adiamento nas decisões de compra devido à deterioração do mercado de trabalho e incerteza quanto à evolução dos rendimentos. Até agora, as políticas económicas têm mitigado o impacto da crise na taxa de desemprego - 8.1% em agosto, mais 1.7 pontos percentuais do que há um ano - e no rendimento disponível das famílias, que apenas caiu 2% no ano terminado em junho. Mas é provável que ambos os indicadores se deterioremem à medida que os apoios diminuam ou forem inclusivamente retirados.

Também o atual regime de moratórias de crédito, que se estende até setembro 2021, e cujo prazo de adesão terminou em setembro 2020, aliviou as pressões de venda de alguns dos proprietários. De facto, o recurso a este esquema foi significativo no primeiro semestre, pois 13.2% dos devedores de crédito à habitação beneficiaram de moratória e o montante do crédito à habitação sujeito a este regime representava cerca de 17% do saldo vivo de crédito à habitação. Mas é possível que alguns dos proprietários que recorreram às moratórias decidam a venda da casa, caso as pressões financeiras no seu balanço persistam nos próximos trimestres.

A procura dos não residentes terá certamente um impacto no mercado, tanto no número de transações como no comportamento dos preços. Estes tiveram um importante papel na dinamização do mercado imobiliário nos últimos anos, e em 2019 representavam 8.5% das transações e 13.3% do valor transacionado (4.9% e 8.4%, respetivamente em 2012). Mas as restrições à mobilidade poderão diminuir a sua presença no mercado e o anúncio do fim dos vistos gold² no final de 2020 para compra de casa em Lisboa e Porto será mais um fator a arrefecer o mercado, ainda que o regime se deva manter nas regiões interiores do país.

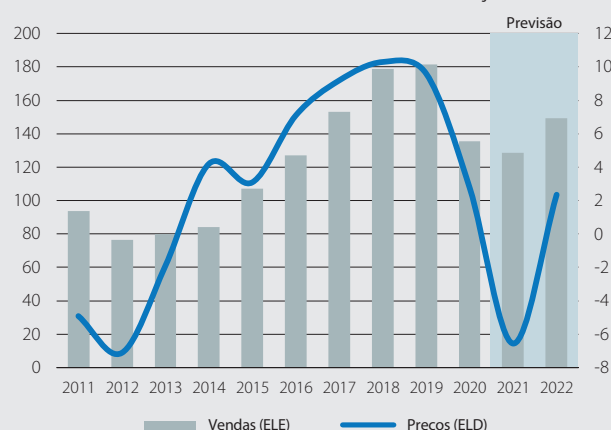
Por fim, o *boom* do setor turístico nos últimos anos impulsionou o investimento em imóveis para alojamento local, acelerando o crescimento dos preços, sobretudo no segmento das casas existentes. Mas no ambiente atual, as dificuldades no turismo deverão gerar pressões descendentes nos preços, particularmente porque os registos de alojamento local representaram uma parte não negligenciável das transações nos últimos anos (cerca de 10% das transações em termos médios em 2017-19).

2. Estatuto que permite a obtenção por estrangeiros de Autorização de Residência para Atividade de Investimento através da compra de imóveis com valor igual ou superior a 500 mil euros. No orçamento de estado 2020 estava previsto o fim de concessão de vistos gold na aquisição de imóveis em Lisboa e Porto, tendo sido recentemente noticiado que o Governo tem intenção de cumprir esta alteração até ao final de 2020.

Portugal: Transações e preços das casas

(Mil unidades)

Variação anual (%)



Fonte: BPI Research, com base nos dados do INE.