

# Casas não perderam valor durante a pandemia

Luísa Pinto

Jornal Público

12.09.2020

O negócio de compra e venda de casas revela não só ter sido um dos mais resilientes desta pandemia como se posiciona para ser uma das alavancas na recuperação económica. 2020 arrisca-se a ser um dos melhores anos no imobiliário de rendimento.

Quando, em Março passado, Portugal se fechou em casa enquanto assistia à pandemia de covid-19 a disseminar-se pelo globo temeu-se o pior para todos os sectores da economia, e o mercado imobiliário não era excepção. Esperava-se que os preços no mercado residencial sofressem uma hecatombe – depois de meses de aquecimento de preços, tanto no mercado de aquisição como no mercado do arrendamento. Mas isso não aconteceu. A trajectória de crescimento no índice de preços residenciais foi interrompida por uns momentos, mas os preços acabaram por se manter estáveis. E o sector imobiliário já pode ser apontado como um dos grandes sobreviventes desta crise pandémica mesmo que ela ainda não tenha fim à vista.

Na primeira Conferência da Promoção Imobiliária em Portugal (COPIP), que decorreu esta semana, foi possível perceber que apesar de ainda existir algum risco, sobretudo em alguns segmentos do mercado, grassa o optimismo no sector, que tem já números concretos a alavancar as boas expectativas. O Índice de Preços Residenciais (IPR) elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI), uma empresa especializada em estatísticas do sector imobiliário, confirma a trajectória de crescimento. A pandemia trouxe uma pequena interrupção do ritmo de crescimento de preços, e que é visível pelas variações mensais: em Dezembro de 2019 a taxa de variação foi de 1,3%; em Março de 2020 abrandou para 0,4%, mas ainda assim, manteve terreno positivo.

Em Julho, o IPR entrou pela primeira vez em terreno negativo (-0,2%), mas Ricardo Guimarães, director da CI, reafirma que são resultados compagináveis com a interpretação de que em termos globais, e ao contrário do arrendamento, onde as rendas caíram 9% no segundo trimestre, “os preços de mercado no segmento de compra e venda estão relativamente estáveis”.

E, analisando o comportamento o Sistema de Informação Residencial (SIR), que acompanha a evolução do preço por metro quadrado dos alojamentos novos e usados, no Porto e em Lisboa, mantém a mesma convicção. “Há algumas zonas com comportamentos diferentes, mas globalmente percebemos que o mercado não ajustou pelo preço, as casas não perderam valor”, diz Ricardo Guimarães, defendendo que o único ajustamento visível que o mercado fez à eclosão da pandemia foi pelo número de transacções. “No final de 2019, verificaram-se 47 mil transacções no trimestre. No segundo trimestre de 2020 projectamos 31 mil. Isto dá uma perda de cerca de um terço”, sublinha.

Este indicador sintetiza o mercado, e é facilmente explicável, como diz Ricardo Guimarães: “Qualquer um de nós, quando confrontado com uma proposta de compra da nossa casa, ou ela reflecte o que nós achamos que ela vale ou, se não estivermos a precisar de liquidez, optamos por não fazer venda nenhuma. Quando vemos preços a manterem-se, são os preços em que a oferta e a procura se encontra; quando não vemos, os negócios não se fazem é porque as expectativas não se encontram”, argumenta. Brandão de Brito, economista-chefe do BCP, recorda que a política

de moratórias à escala global permitiu às pessoas não se sentirem pressionadas para vender os seus imóveis.

## **Não há bolha**

As casas continuaram, por isso, a vender-se. Com recurso à tecnologia e a alguma criatividade, que permitiu aos mediadores continuar a procurar casar essa procura e oferta. Ricardo Sousa, da Century 21 Iberia comparou os resultados que a sua rede de lojas teve de Janeiro a Agosto deste ano de 2020, com os resultados que conseguiu no ano anterior, e constatou que o volume de negócios já está acima daquele que havia conseguido, por esta altura do ano, em 2019. Em termos de transacções totais, verificadas até Agosto, a rede Century 21 teve uma quebra de apenas 2% no valor. “Ou seja, conseguimos recuperar praticamente as quebras de Abril e Maio até ao momento”, explicou Ricardo Sousa, dizendo que o preço médio da transacção teve um aumento de 8% (está agora nos 172 mil euros).

No mesmo esforço de comparação dos resultados entre 2019 e 2020, e lembrando que 60% das transacções foram feitas com recurso ao crédito à habitação, Ricardo Sousa repara que o número de operações financiadas aumentou 34%. “Há financiamento disponível, a banca continua a emprestar. Ao mesmo tempo, há uma escassez de oferta que segura os preços”, termina Ricardo Sousa.

Miguel Maya, presidente do Millennium bcp, também presente na COPIP, confirmou essa mesma ideia, de que há financiamento disponível. Depois de dizer que não subscrevia a tese de que havia uma bolha transversal no sector imobiliário, disse que os preços ainda estavam a recuperar da crise anterior. E, se era menos entusiasta relativamente ao segmento de comércio e escritórios, reconhecia que o segmento residencial continua a dar boas garantias. O facto de ter havido uma política de moratórias para as famílias, de uma forma generalizada, em toda a Europa, ajudou a manter esta performance. O BCP concedeu cerca de 100 mil moratórias às famílias no montante de mais de 4000 milhões de euros.

As possibilidades de incumprimento das moratórias não são um risco que esteja a preocupar demasiado a banca comercial. José Maria Brandão de Brito, economista-chefe do Millennium Bcp disse que o importante é “que o mercado de trabalho já esteja em recuperação no primeiro trimestre de 2021», quando terminarem estas moratórias.

“Para já, sabemos que vão durar até ao primeiro trimestre no ano que vem, mas não há razão que impeça que sejam prolongadas. O importante é que o mercado de trabalho já esteja em recuperação quando isso acontecer. Vai com certeza haver imparidades e aumento de custo de crédito, mas não será um choque para o sistema financeiro. O desemprego coincide com quem tem mais fragilidades económicas, e tem casa própria, a crise de emprego acaba por ter mais impacto nas rendas que deixarão de pagar”, argumentou o economista.

Se os bancos não perdem o sono, os promotores também estão optimistas. A CI também faz um inquérito aos promotores acerca das expectativas de venda, e se Portuguese Housing Market Survey chegou a traduzir uma redução de expectativas, a verdade é que agora, sublinha Ricardo Guimarães, também aqui já houve um “desconfinamento”.

“Os promotores imobiliários continuam activos na promoção dos projectos em curso. E quando se vê o mercado a reter preços, como está a fazer, é porque acredita que num prazo razoável haverá uma solução”, diz Ricardo Guimarães, explicando que o problema para o qual é preciso solução é mesmo para a pandemia. “Bastará haver o anúncio credível de uma vacina até ao final do ano para o mercado ficar definitivamente vacinado”. Se assim for, ainda as moratórias não terminaram, e tudo poderá prosseguir, com o “business as usual”.

## **Investimento cresceu**

Nuno Nunes, analista da CBRE, uma das maiores empresas multinacionais de investimento e serviços imobiliários comerciais do mundo, demonstrou que o sector residencial tem passado por entre os pingos da chuva em todo o mundo, não sentindo grandes efeitos com a pandemia. “Na maior parte dos mercados europeus, continuamos a ver volumes de investimento iguais ou superiores ao período pré-covid. Na última década, o volume de investimento multiplicou-se por dez. Partimos de uma base de 5,9 mil milhões de euros para quase 60 mil milhões em 2019”, contabilizou Nuno Nunes.

No mercado português, o sector residencial ainda não é o mais expressivo no imobiliário de rendimento – mas está a começar a ganhar cada vez mais interesse. A CBRE está a investir cada vez mais tempo a analisar este segmento, porque os investidores a têm pressionado a isso. “Há muitos projectos em curso de grandes investidores que, pela primeira vez, vão alocar uma parte ao mercado de arrendamento. É o crescimento do build to rent. Será na mesma um produto para ser vendido a investidores institucionais, mas vai permitir que floresça o mercado de arrendamento”, antecipou.

Certo é que, apesar da pandemia, o ano de 2020 pode vir a ser em Portugal o segundo ou terceiro melhor de sempre em termos de investimento no imobiliário. O ano começou bem – “no primeiro trimestre de 2020 teve o maior investimento de sempre desde que há estatísticas em investimento, superior ao que se verificava no melhor ano antes da crise, em 2007” – e travou a fundo no segundo.

“Mas o que temos visto é que há um conjunto de transacções que não pararam – tiveram atrasos, mas vão materializar-se neste terceiro ou quarto trimestre, e que por causa disso nos vai permitir registar o segundo ou o terceiro melhor ano de investimento de sempre”, disse Nuno Nunes. A expectativa é fechar o ano com 2,7 mil milhões de euros de transacções em imóveis de rendimento.