

Mercado imobiliário: um resistente no meio da tempestade

- No meio da tempestade provocada pela pandemia, o mercado residencial vacilou, mas não quebrou. O ambiente de maior incerteza e os constrangimentos ditados pela pandemia justificaram o adiamento de decisões de compra de casa, retirando pressão sobre os preços, que mesmo assim avançaram 8% in 2020.
- Normalmente, o setor imobiliário reage com desfasamento a alterações no PIB, assim espera-se que em 2021 o mercado arrefeça mais pronunciadamente. Mas este será um movimento transitório e o mercado deverá começar a recuperar já em 2022. Os fundos do Next Generation EU que estão previstos ser alocados ao setor imobiliário jogarão um importante papel na dinamização do mercado.

Em 2020 foram transacionadas 171.800 casas, menos 9.678 do que em 2019. Uma perda que se concentrou no segundo trimestre, graças ao primeiro confinamento restrito que durou 45 dias. Resumidamente, na primeira metade do ano foram transacionadas 76.930 casas, menos 9,5 mil do que no período homólogo. Mas no segundo semestre ficou claro que o mercado não quebrou e o número de transações ficou muito próximo do mesmo período de 2019.

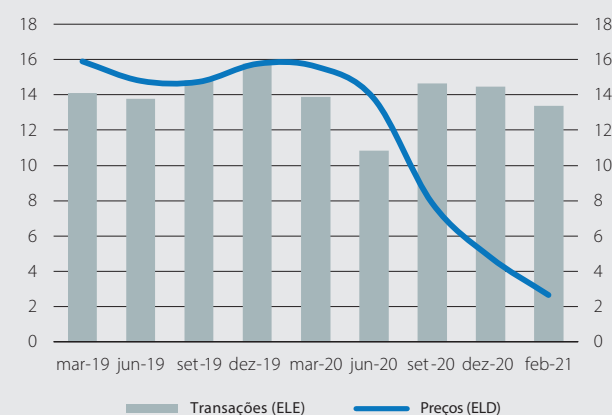
A resiliência do mercado foi também visível no comportamento dos preços. Estes avançaram 8,4% em 2020, apenas menos 1,2 pontos percentuais do que em 2019. Aliás um olhar mais retrospectivo sugere que o que se observou em 2020 foi a consolidação da tendência de abrandamento do ritmo de crescimento dos preços, após o pico de 2018.

A redução das transações concentrou-se nas casas usadas, tendo as novas praticamente estabilizado. Este facto refletiu-se numa desaceleração mais acentuada do ritmo de crescimento dos preços das casas usadas para 8,7% (menos 1,4 pontos percentuais do que em 2019) do que das casas novas, cujos preços aumentaram 7,4%, apenas menos 2 décimas do que em 2019.

A resiliência do mercado explicar-se-á em parte pelo habitual desfasamento temporal entre movimentos da economia e do mercado imobiliário, mas também pelas medidas implementadas para mitigar o impacto da pandemia, evitando aumento abrupto do desemprego e queda, também abrupta, do rendimento. Realmente, a taxa de desemprego acabou por só aumentar 3 décimas, para 6,8%; e o rendimento disponível das famílias cresceu 1% no conjunto do ano¹. Também o regime de moratórias, que, em 2020, abrangeu 17,8% dos empréstimos para compra de casa e 14,2% dos devedores com crédito à habitação, terá evitado a necessidade de alienações urgentes, que teriam levado a um ajuste mais pronunciado dos preços. Adicionalmente, a procura de casa também encontra suporte nas condições financeiras favorá-

1. Aumento do rendimento disponível terá beneficiado muito provavelmente do aumento dos salários na função pública e do salário mínimo nacional, mas também dos apoios dados às famílias no âmbito da crise Covid.
2. O fim do regime de visto gold (atribuição de autorização de residência a não-residentes que investem em Portugal) em Lisboa, Porto e Algarve tem vindo a ser adiado. Atualmente o seu fim está programado para 31 de dezembro.

Portugal: transações médias mensais e preços
mil, tvh



Fonte: BPI Research, com base nos dados da Confidencial Imobiliário.

veis. Por fim os sucessivos adiamentos do fim do regime de vistos *gold*² têm favorecido um arrefecimento mais lento do mercado. Apesar das restrições à mobilidade em 2020, foram concedidos 1094 vistos, totalizando um investimento de 590 milhões de euros, equivalente a 2,2% do valor das transações em 2020 (2,6% em 2019).

Os indicadores do lado da oferta indicam que a oferta residencial aumentou em 2020, mais um fator a contribuir para a redução da pressão sobre os preços. Realmente, o setor da construção foi um dos poucos que cresceu em 2020 (3,2%). A conclusão de novas habitações abrandou, mas continuou a crescer acima dos 20%. Todavia, os novos licenciamentos desaceleraram em 2020, sugerindo quebra no ritmo de construção residencial no futuro. Em 2020 os novos licenciamentos aumentaram 3,2%, muito abaixo dos quase 19% de 2019.

Para 2021, a informação disponível é ainda muito limitada, mas tanto os preços como as transações sugerem que o mercado está menos dinâmico. Segundo a Confidencial Imobiliário, os preços abrandaram significativamente nos dois primeiros meses do ano, passando de taxas de crescimento em torno de 5% no final de 2020 para 2,7% em fevereiro; da mesma forma, a avaliação bancária apresenta um movimento de desaceleração mais moderada, passando de um crescimento homólogo de 6% no fim de 2020 para 5,7% em fevereiro.

Embora nos próximos meses possa haver recuperação ligeira nas transações, reflexo de alguma procura reprimida nos meses de confinamento, a expectativa é de que no conjunto do ano estas voltem a cair, retirando pressão sobre os preços. Muitos dos principais fatores por detrás da esperada queda nas transações e nos preços dependem da evolução das medidas de apoio à atividade adotadas para combater a pandemia. Alguns destes fatores são i) aumento do desemprego e consequente perda de rendimentos por parte das famílias (resultante do fim esperado dos apoios ao emprego), e ii) fim das moratórias. No entanto, a procura continuará a beneficiar das condições financeiras favoráveis, ancoradas à política monetária acomodatória do BCE.

Adicionalmente, duas outras forças podem reduzir a pressão sobre os preços: i) presença mais reduzida de não residentes; ii) ausência do impulso que o turismo deu ao mercado nos últimos anos³. A este último aspeto juntam-se os sinais de redução dos novos licenciamentos que, a confirmar-se, se traduzirá na diminuição do ritmo de entrada de novas casas no mercado, contribuindo para travar uma queda abrupta dos preços.

Mas este será um período de contração transitório. Para além da normalização da atividade económica que o controlo da pandemia permitirá, é expectável que os fundos que Portugal irá receber através do Plano de Recuperação e Resiliência e a identificação pela União Europeia da renovação dos edifícios como uma das prioridades para a transição ecológica impulsionem o mercado residencial, já a partir de 2022. Inicialmente através da dinamização da construção residencial, mas depois através da valorização do parque habitacional.

O Next Generation EU, um suporte para o setor imobiliário

O Plano de Recuperação e Resiliência apresentado por Portugal à União Europeia, no âmbito do Next Generation EU, prevê alocar às áreas de reabilitação de edifícios e melhoria da eficiência energética, 2,2 mil milhões de euros a fundo perdido, ou seja, cerca de 15% do total das subvenções. Estes recursos irão apoiar 26 mil agregados familiares com carências habitacionais⁴.

No campo da eficiência energética, Portugal enfrenta grandes desafios, já que 82% do stock de edifícios residenciais (cerca de 3,3 milhões de edifícios) foram construídos antes de 1990⁵ e apresentam pobre desempenho energético. O mesmo documento refere que foram identificadas necessidades de investimentos em edifícios na ordem dos 6 mil milhões de euros para que a neutralidade energética seja atingida em 2050.

Paralelamente, o cumprimento do objetivo de responder positivamente às cerca de 26 mil famílias carenciadas até 2026 implicará, em média, construir/reabilitar 4.222 habitações por ano (em 2020, foram construídas 17,260 novas habitações em Portugal).

3. Entre 10-15% dos proprietários de alojamento local em Lisboa e Porto transitaram do regime de alojamento local para o de arrendamento de longa duração (<https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2021/01/22/46014-donos-de-al-nas-grandes-cidades-estao-a-migrar-para-arrendamento-de-longa-duracao>). E o Turismo de Portugal refere que o registo de alojamentos locais caiu 50% em 2020.

4. Resultado do levantamento da quantidade de famílias com carências habitacionais realizado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana em 2018.

5. European Investment Bank, The potential for investment in energy efficiency through financial instruments in the European Union, Portugal in-depth analysis, maio 2020.