

Está Portugal perante uma bolha especulativa imobiliária?

/// *Pedro Aragão*

aragao.pedro@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0003-0773-478X>

ISCAP, Instituto Politécnico do Porto

P. PORTO
ISCAP

Revista Técnica de
Tendências em
Comunicação
Empresarial

Resumo

A verdade é que comprar casa está cada vez mais caro, há cinco anos que os preços crescem cerca de 6% mais do que o recomendado e a tendência, a curto prazo, é que se mantenham. São vários os fatores que conduziram os valores dos imóveis a estes níveis: O desenvolvimento da economia, a oferta ser inferior à procura, as baixas taxas de juros, a valorização das casas durante a pandemia, entre outros. Haverá forma de reverter a situação? A subida das taxas de juro impedirá a bolha de rebentar? O que nos reserva o mercado imobiliário?

Palavras-chave: bolha imobiliária, comprar casa, taxas de juro, mercado imobiliário, pandemia, *Eurostat*

Abstract

The truth is that buying a home is getting more and more expensive, for five years now, prices have grown around 6% more than recommended and the short-term trend is for them to remain unchanged. There are several factors that have driven property values to these levels: The development of the economy, supply being lower than demand, low interest rates, the appreciation of homes during the pandemic, among others. Is there a way to reverse the situation? Will rising interest rates stop the bubble from bursting? What does the real estate market have in store for us?

Keywords: real estate bubble, buying a house, interest rates, real estate market, pandemic, *Eurostat*

Bolha Especulativa - Conceito

A primeira bolha especulativa da história ocorreu em Amesterdão, no século XVII.

A história desta bolha resume-se em poucas palavras. Em 1593, bulbos de tulipas vindos da Turquia começaram a ser revendidos. Em pouco tempo, estas flores representavam um símbolo de status no país. A sua procura disparou de tal forma, que especuladores compravam os bulbos para os venderem a preços exorbitantes. No espaço de um mês, o seu valor chegava a custar 20 vezes mais o valor inicial.

A denominada “Tulipomania” fez disparar os preços das flores, sendo responsável pelo primeiro mercado especulativo do planeta.

A bolha rebentou em 1636, causando o pânico generalizado no mercado e conduzindo a Holanda a uma grave depressão económica. O país só recuperou vários anos após esta crise.

Concentremo-nos, então, no significado de bolha especulativa ou financeira. A definição técnica anuncia que esta situação acontece quando ativos financeiros são negociados a um preço bastante superior ao seu valor real (MAG, 2022). A este movimento de alta segue-se uma queda abrupta, conduzindo ao prejuízo os investidores.

Estaremos, atualmente, perante uma bolha no sector imobiliário português?

A verdade é que os imóveis estão altamente sobrevalorizados, especialmente nos centros urbanos de Lisboa e Porto. Ao analisarmos os preços das casas dos 27 estados-membros da UE, Portugal é o único país com variações anuais acima dos 6%, segundo o site Idealista (Sousa, 2021).

Segundo os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), desde meados de 2013 é cada vez mais caro adquirir um imóvel em Portugal. Resultado de maior procura do que a oferta e reflexo do dinamismo do mercado residencial.

Em agosto de 2021, a Eurostat (gabinete de estatísticas da UE) vaticina a entrada de Portugal numa bolha especulativa, após 5 anos consecutivos em que os valores das casas apresentam variações anuais superiores ao recomendado.

Bolha Especulativa – Causas

De facto, os preços das casas estão sobrevalorizados, mas a Comissão Europeia anunciou, no último relatório semestral, que há potencial para novas sobrevalorizações (Idealista, 2021).

Afinal, que condições foram reunidas para que a procura pelo mercado residencial português disparasse?

A chegada da pandemia em março de 2020 abrandou o mercado imobiliário europeu e, conseqüentemente, a venda de imóveis abrandou. Não obstante, assistiu-se à subida dos preços da habitação, nomeadamente em Portugal.

Alguns autores referem que houve a chamada “tempestade perfeita”, ou seja, a pandemia valorizou o preço das casas; o combate ao desemprego minimizou os efeitos da crise nos orçamentos familiares; o aumento das poupanças, durante o confinamento, permitiu a possibilidade de aquisição de um imóvel mais facilmente e, o fator mais importante e controverso, as baixas taxas de juro.

Analisemos mais detalhadamente cada um destes pontos:

- O confinamento levou a que as famílias valorizassem os espaços, sobretudo varandas e jardins, levando ao aumento da procura por espaços mais amplos e ao ar livre.
- Os governos combateram o desemprego ao criarem medidas especiais, com reduções de impostos, as moratórias dos créditos à habitação, a hipótese de requisição do *lay-off* por parte da entidade empregadora, entre outras (Tribunal de Contas, 2022).
- O confinamento abrandou o consumo e diminuiu as despesas, permitindo que um elevado número de famílias aumentasse as suas poupanças. Segundo o Banco de Portugal (BdP), em julho de 2021 foram atingidos níveis históricos no que à poupança se refere.
- Segundo o INE, as taxas de juro alcançaram um mínimo histórico em setembro de 2021 (0,785%). Entre outubro e novembro verificamos um ligeiro aumento, contudo, em dezembro a taxa voltou a descer para os 0,801%.

Para além dos fatores enumerados, a oferta imobiliária não responde à demanda, impedindo que a lei da oferta e da procura funcione por si só. Desde 2006, segundo a análise do CaixaBank, a construção de casas novas é inferior a 20 por cada 1000 habitações. Esta situação agrava-se a partir de 2010, quando as construções são inferiores a 10 por cada 1000 lares.

Os dados mais recentes do Gabinete de Estatística Europeu mostram que houve um aumento de 0,5% (Idealista, 2021) de casas vendidas entre janeiro e março de 2021, sobretudo no mercado de luxo, provando que os preços altos não impedem a compra de imóveis para habitação ou para investimento.

Bolha Especulativa – Até quando?

É possível reverter esta escalada de preços?

Segundo a CNN Portugal (Ledo, 2022), com base em especialistas do setor, o mercado imobiliário está a abrandar, mas os preços das casas dificilmente ficarão apelativos.

Christine Lagarde, presidente do Banco Central Europeu (BCE), afirmou em novembro de 2021 à Lusa (Lusa, 2022) que é altamente improvável que as taxas de juro sejam aumentadas durante 2022.

Já Nuno Alves, diretor do Departamento de Estudo Económicos do Banco de Portugal, não tem dúvidas que os juros vão subir, mas não será uma subida rápida nem em grande escala.

O objetivo será o controlo dos preços e da procura pelo mercado imobiliário. O aumento do juro conduzirá ao aumento da prestação mensal a pagar ao banco, o que afastará as famílias de comprar casa.

Porém, o processo não é tão simples como possa parecer, é preciso ter em conta que Portugal segue as recomendações macro prudenciais da CE, reduzindo o risco de endividamento das famílias europeias, através de uma análise cuidada das condições financeiras aquando dos créditos à habitação.

Deste modo, caso haja uma subida das taxas de juro, os portugueses com créditos à habitação não entrarão em incumprimento. Estas medidas evitam o crédito malparado e as consequências que daí advêm à economia e ao sistema financeiro.

De acordo com Hugo Santos Ferreira (Expresso, 2022), presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), 80% dos atuais projetos habitacionais são para construção nova e não para reabilitação. Desses, 92% são casas para portugueses, apesar de os preços não serem adequados aos rendimentos auferidos em Portugal. Os impostos, a falta de mão de obra, a burocracia e o preço dos terrenos continuarão a pesar no preço final dos imóveis. Apesar dos preços elevados, João Oliveira e Costa, CEO do BPI, não acredita na entrada de Portugal numa bolha especulativa, baseando a sua posição na regulamentação mais apertada da banca e na real taxa de esforço das famílias.

Neste contexto, a bolha rebentará?

Analisando de forma objetiva esta questão e baseando-nos em diferentes pontos de vista, a bolha rebentará, talvez não a curto prazo, mas a médio-longo.

Com o fim das moratórias dos créditos à habitação prevê-se uma vaga de incumprimentos e a consequente entrega de várias casas aos bancos. O aumento das insolvências e do desemprego, resultado da recessão económica e laboral, a par da diminuição da concessão de crédito e do aumento das taxas de juro conduzirão à diminuição do escoamento dos imóveis e da, tão esperada, queda dos preços de venda.

Impõem-se a seguinte questão: Comprar casa é “agora ou nunca”?

Talvez o melhor seja agora, antes que o mercado volte ao que sempre foi!

Referências:

Expresso. (2022, 22 de fevereiro). Bolha imobiliária? “Não vaticino essa catástrofe”. Expresso. <https://expresso.pt/iniciativaseprodutos/projetos-expresso/2022-02-22-bolha-imobiliaria--nao-vaticino-essa-catastrofe>

Ledo, W. (2022, 9 de maio). Inflação, preços, juros a subir... É a altura de comprar casa? O que dizem os especialistas. CNN Portugal. <https://cnnportugal.iol.pt/amp/imobiliario/euribor/inflacao-precos-juros-a-subir-e-a-altura-de-comprar-casa-o-que-dizem-os-especialistas/20220509/627031ac0cf2f9a86ea1bd7a>

Lusa. (2022, 17 de janeiro). Subida de juros pelo BCE? Economistas afastam cenário a curto prazo. Agência Lusa. <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/internacional/2022/01/17/50546-economistas-nao-preveem-subida-dos-juros-pelo-bce-nos-proximos-trimestres>

Idealista. (2021, 13 de julho). Venda de casas na UE subiu em 2021 – Portugal registou menor aumento. Idealista. <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2021/07/13/48122-venda-de-casas-subiu-na-ue-em-2021-portugal-registou-menor-aumento>

Idealista. (2021, 26 de novembro). Preço das casas tem margem e "potencial" para sobrevalorizar, diz CE. Idealista. <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2021/11/26/49896-preco-das-casas-tem-margem-e-potencial-para-sobrevalorizar-diz-ce>

MAG. (2022, 6 de janeiro). Bolha financeira: entenda o que é e quais os impactos para a população. <https://mag.com.br/blog/educacao-financeira/artigo/bolha-financeira>

Sousa, V. (2021, 13 de maio). Bolha imobiliária em Portugal e na Europa? O que dizem os dados do Eurostat. Idealista News. <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/internacional/2021/08/10/48433-bolha-imobiliaria-em-portugal-e-na-europa-o-que-dizem-os-dados-do-eurostat>

Tribunal de Contas. (2022, 23 de fevereiro). LAY-OFF “SIMPLIFICADO” CONCENTRA-SE EM ABRIL E MAIO DE 2020. Tribunal de Contas. <https://www.tcontas.pt/pt-pt/MenuSecundario/Noticias/Pages/n20220223-1.aspx>