

Sinais de estagnação instalam-se no mercado imobiliário

O Público, 9 de Janeiro de 2007

As empresas de mediação imobiliária começam a ter dificuldade em vender todas as casas que estão no mercado e os preços deixaram de subir e começam, lentamente, a cair. Os vários indicadores do mercado convergem todos num sentido: acabaram os anos dourados do mercado de habitação, em que os preços subiam mensalmente e as gruas tomaram conta das paisagens da generalidade das cidades e subúrbios.

Os analistas que acompanham o segmento do mercado da habitação tinham-no antecipado: depois do crescimento explosivo do final dos anos 90, a crise no segmento ia instalar-se em Portugal. Crise não apenas para o sector da construção, que vê o número de autorizações de obras a diminuir; mas também crise para as famílias que canalizam para o seu património imobiliário muito do seu orçamento familiar. As casas deixaram de se valorizar como acontecia no passado, como comprovam os indicadores do Instituto Nacional de Estatística (INE): o valor médio da avaliação bancária de habitação tem vindo a descer pelo terceiro trimestre consecutivo, e no final do terceiro trimestre de 2006 tinha uma quebra homóloga de 1,2 por cento. A avaliação feita pelos bancos no âmbito da concessão ao crédito da habitação acaba por ser um dos indicadores mais fiáveis para monitorizar a evolução do preço das casas. No último índice divulgado pelo INE, e que se reporta ao terceiro trimestre de 2006, o valor médio da avaliação bancária situou-se em 1217 euros por metro quadrado, o que

corresponde a uma variação trimestral de -0,6 por cento e uma variação homóloga negativa de 1,2 por cento. Em termos de regiões, apenas Lisboa e Vale do Tejo registou, em termos trimestrais, uma variação positiva. No início do ciclo de expansão do sector, dois terços das famílias portuguesas já eram proprietárias da sua habitação. A facilidade do crédito e a agressividade da banca na oferta de produtos financeiros, bem como as necessidades de mobilidade, fizeram o resto: actualmente há mais casas à venda do que gente à procura delas, e só o facto de a habitação própria ser o principal destinatário da aplicação da poupança nacional impede que os preços baixem como acontece noutros mercados. O recurso intensivo ao crédito, e o número elevado de famílias endividadas, que hipotecaram as suas casas, acabou assim por ser um dos grandes condicionantes à movimentação de preços. Custos continuam a subir. O funcionamento do mercado imobiliário residencial traduz-se pela interdependência entre a procura de casas novas e o mercado de usados, sendo o custo das primeiras que tem vindo a alavancar o preço das segundas. "O custo de construção das casas novas continua a aumentar: aumenta o preço do cimento, da mão-de-obra, dos terrenos, etc. Não podemos dizer que as casas estão mais baratas. Podemos, isso sim, falar de estagnação, e de dificuldade em escoar os produtos em stock", explica o presidente da Federação Portuguesa dos Industriais da Construção e Obras Públicas (Fepicop), Reis Campos. Stock sobretudo de casas usadas, que representam 70 por cento da oferta disponível, como confirmou o presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária (APEMIP), José Eduardo Macedo. Essa estagnação é confirmada num outro índice que, tal como o da avaliação bancária do INE, ajuda a

monitorizar a evolução do valor do património imobiliário: o Índice Confidencial Imobiliário (ICI), elaborado pela Imométrica e que recorre à informação disponível no portal imobiliário LardoceLar.com (que em 2005 teve um total de 280 mil registos de imóveis provenientes de cerca de mil empresas de mediação). A particularidade deste índice é que usa um ajustamento de qualidade no seu cálculo - uma correcção relevante se tivermos em conta que uma casa em Odivelas não tem o mesmo valor que no Saldanha, nem um apartamento em Paranhos tem o mesmo valor que na Boavista ou na Foz. Nos últimos dados disponíveis, e que se reportam ao mês de Outubro de 2006, o Índice Confidencial Imobiliário demonstra que a taxa de variação média dos últimos doze meses corresponde a 2,5 por cento positivos: ou seja, o valor da inflação. Como demonstram os valores do ICI, o segmento da construção nova é que tem suportado a subida dos valores de mercado: ao longo de 2006, a taxa de variação média tem estado sempre acima dos três por cento, e atingiu em Outubro o seu valor máximo. Nos usados, a taxa de variação média entre o período de Janeiro a Outubro de 2006, e o período homólogo de 2005, foi de apenas 1,9 por cento.