

Oferta escassa torna imobiliário apetitoso

Com a inflação e as taxas de juro a subirem, continuará o imobiliário a ser um **ativo de refúgio** no próximo ano?

PEDRO CARREIRA GARCIA

Na China, economia que teve o imobiliário como ativo de refúgio preferencial — mais de 70% da riqueza das famílias está colocada em casas, segundo dados da Moody's —, a correção está a ocorrer e em força, com a falência de promotoras imobiliárias como a Evergrande. Na União Europeia, os preços das casas aumentaram 34% desde 2010, depois da grande crise das dívidas soberanas até aos dias de hoje, altura em que se mantém uma política monetária acomodaticia na zona euro. Os preços foram resistentes até na pandemia: nos 27 da União subiram 7,3% no segundo trimestre de 2021, em termos homólogos.

Em Portugal, os preços aceleraram 6,6% no segundo trimestre deste ano. Desde 2010, os preços do imobiliário aumentaram bem acima da média europeia: 51,4%, segundo o Eurostat. No seu "Relatório de Estabilidade Financeira" de dezembro de 2021, o Banco de Portugal congratulou-se pelo facto de a subida dos preços não estar a ser feita à custa do crédito à habitação, protegendo os bancos e os consumidores de eventuais malparados no caso de uma correção do valor. Essa "correção" está em cima da mesa, tendo em conta que a

instituição liderada por Mário Centeno detetou no relatório a existência de "sinais de exuberância" nas valorizações do imobiliário residencial a nível internacional.

Arrendamento protege da inflação

Os investidores que compram para arrendar estarão protegidos pelo acelerar da inflação, já que as rendas estão indexadas à inflação nacional — uma variação homóloga de 2,6% em novembro, atualmente a segunda menor da União Europeia. E em relação ao desempenho futuro dos preços o sector está otimista. Tudo graças ao *cocktail* macroeconómico de encarecimento dos materiais, falta de mão de obra e de atrasos na aprovação de projetos, que irão agravar a falta de oferta no mercado português.

José Cardoso Botelho, presidente executivo da Vanguard Properties, do multimilionário francês Claude Berda, e responsável por vários empreendimentos de gama alta no país, disse ao Expresso que "normalmente, quando há alguma tensão inflacionista, o mercado imobiliário historicamente beneficia disso. As taxas de juro para os clientes continuam baixas, para os empréstimos continuam atrativas e, na expectativa de subida da infla-



A subida dos preços do imobiliário não chegará aos dois dígitos FOTO JOSÉ CARLOS CARVALHO

ção, as pessoas acreditam que se protegem mais comprando imobiliário do que outro tipo de ativo". O que faz com que o imobiliário continue a ser "um ativo interessante", considera. Tendo em conta as dificuldades no equilíbrio entre uma procura fervilhante e uma

oferta muito abaixo do necessário, e com as pressões dos projetos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), que irá açambarcar muita da capacidade de construção disponível, "não tenho dúvida de que vai haver pouca produção de novas casas e que a tendên-

cia é que os preços subam ou estabilizem", diz. O fluxo de capitais estrangeiros irá continuar, garante, tanto pelas características climáticas do país como pela boa imprensa que tem tido nos últimos meses quer com as altas taxas de vacinação que correram mundo,

quer com artigos elogiosos nos Estados Unidos, que apresentam Portugal como uma "nova Califórnia". "O português vai continuar a comprar. O português gosta de imobiliário. Os estrangeiros também vão chegar", o que fará o sector mexer, conclui.

Residencial sem desvalorização

Patrícia Barão, diretora do segmento residencial da consultora JLL, defende, em declarações ao Expresso, que "o mercado imobiliário continuará a ser em 2022 um refúgio para as nossas poupanças". E estima *yields* de 4% em 2021 para o mercado residencial nacional. Na Europa, a Schroders prevê retornos entre os 5% e os 7% no investimento geral em imobiliário para 2022.

"No geral, vai haver uma tendência de subida, que não acredito que seja uma subida de dois dígitos, mas residual dos preços, em localizações em que a oferta não corresponde à procura", prevê. "Vai haver uma tendência de estabilização ou aumento dos preços em algumas localizações, mas não prevejo desvalorização nenhuma no mercado residencial." Isto pelo caráter perene e universal da necessidade de um teto para viver, considera.

economia@expresso.imprensa.pt