

Conjuntura Há sinais de alerta, mas economistas afastam risco de colapso

Crise ameaça mercado de habitação



Texto **HELDER C. MARTINS**

O Fundo Monetário Internacional (FMI) e o Banco Central Europeu desdobram-se em alertas quanto à situação do mercado imobiliário na Europa, e Portugal não escapa às chamadas de atenção. Subida rápida dos juros, inflação, exposição ao crédito e incógnitas quanto à evolução da economia são o pano de fundo destes alertas. Analistas contactados pelo Expresso recusam a possibilidade no imediato de uma crise tal como aconteceu em 2009 — em que a situação do imobiliário contagiou as economias —, mas afirmam que o mercado está num momento de viragem. Admitem que há motivos de preocupação, mas afastam o risco de um colapso do mercado.

O FMI insistiu, na semana passada, que países como Portugal, em que existe uma crise de falta de habitação, devem reforçar a vigilância para acautelar a estabilidade financeira e realizar testes de stress. É que em muitos países como Portugal tem existido um problema do lado da oferta para o qual são precisas soluções. No início do abril, o FMI alertara que Portugal é o 8º país — em 27 analisados — mais exposto à possibilidade de uma crise motivada pelo imobiliário. Os economistas do Fundo consideram que economias “com elevados níveis de

endividamento das famílias e uma parte maior da dívida emitida a taxas de juro variáveis estão mais expostas a maiores amortizações de empréstimos, com um maior risco de uma vaga de crédito malparado”.

Mas, para os economistas, tudo depende se vai haver ou não recessão, com desemprego e quebra do PIB, ou apenas estagnação da economia. “Os alertas das instituições internacionais têm a sua razão de ser, mas não são catastrofistas. São alertas para os bancos centrais reverem, se necessário, as medidas macroprudenciais”, explica Gonçalo Nascimento Rodrigues. O docente do ISCTE Executive Education e coordenador do programa de Investimentos Imobiliários lembra que, nos últimos anos, o Banco de Portugal (BdP) impôs regras que condicionam o acesso ao crédito, que vão desde o limite de idade e da maturidade dos empréstimos à revisão da fórmula de cálculo do peso da prestação face ao rendimento do agregado e o respetivo nível de esforço. “Estamos numa crise porque quem quer comprar casa não o consegue fazer. O risco de um contágio ao conjunto da economia existe, mas é muito menor. Há menos dívida no mercado de habitação. Em 2009 mais de 70% do valor era dívida, hoje ronda os 50%”, acrescenta.

Num mercado imobiliário essencialmente dominado pelas famílias portuguesas que têm de recorrer a empréstimo bancário, a situação é crítica para quem quer agora comprar casa. “As baixas taxas de juro

‘mascararam’ a inacessibilidade da habitação, agora a subida dos juros torna ainda mais difícil o acesso à casa própria”, diz Nascimento Rodrigues. O docente salienta que “quem quer vender tem o mesmo problema, porque não vai cumprir a expectativa de preço”, o que agrava uma oferta já tradicionalmente escassa.

Preços tendem a corrigir

O economista nota que nos últimos meses se tem assistido a uma quebra do nível da procura mas não dos preços. Segundo o Eurostat, o preço das casas subiu 11,3% no 4º trimestre de 2022, embora tenha havido um decréscimo de transações. Por outro lado, acrescenta, também não há nova oferta que possa reduzir preços, e a

oferta que existe é pouco elástica. Os licenciamentos estão em queda há anos e também não há grande número de falências ou execução de hipotecas.

Ajustamento e correção dos preços surgem como consequência de uma conjuntura em que existe maior pressão financeira sobre as famílias, e no horizonte poderá existir também a possibilidade de um aumento do crédito malparado. “Em fevereiro de 2022, uma família com uma prestação de €900 pagava um empréstimo de €300 mil. Em fevereiro deste ano, a prestação para o mesmo empréstimo custa €1470. Com a mesma prestação de há um ano (€900), essa família já só pode contratar um crédito de €180 mil a 30 anos”, explica Pedro Brinca. O economista da Nova SBE afirma que “seria estranho” não existir uma correção de preços em Portugal. “O abrandamento no crescimento dos preços é seguro”, acrescenta. O economista lembra que mais de 82% do crédito à habitação é a taxa variável e que Portugal é um país pobre com almofadas curtas para absorver estes choques.

Paulo M. M. Rodrigues, economista, professor da Nova SBE e coordenador do estudo da Fundação Francisco Manuel dos Santos sobre o mercado imobiliário, admite que poderá haver algum abrandamento. Não nega que existem sinais de preocupação, pois se as taxas de juro continuarem a subir há famílias que podem entrar em incumprimento. “Há preocupação, mas não se antevê risco de colapso do mercado imobiliário”, salienta. Para o

economista, a inflação já dá sinais de estar a baixar e, se baixar consideravelmente, como é expectável, as taxas de juro deixam de subir. “E volta-se à normalidade, as pessoas voltam a ter folga para poder equacionar a compra de casa”, acrescenta.

Expansão da oferta é necessária

Para o economista, um dos grandes riscos “é se não se verificar uma expansão da oferta de habitação a médio prazo”. Acrescenta que os subsídios às rendas e a bonificação das rendas aprovados pelo Governo são medidas positivas no curto prazo, “mas a médio prazo poderão aumentar a pressão sobre a procura”. Os analistas duvidam que o programa Mais Habitação seja suficiente para aumentar a oferta para os níveis necessários a uma descida de preços a curto prazo.

Por outro lado, também não há expectativas quanto a um aumento de oferta de habitação pelo incumprimento das famílias, nota Nascimento Rodrigues. Além dos apoios temporários ao pagamento de juros, os bancos estão a renegociar empréstimos, segundo os dados mais recentes do BdP. Uma renegociação feita pela descida do *spread*, pela revisão do indexante (Euribor a 12 meses para 6 meses) e pela transição de taxa variável para taxa mista — uma taxa fixa a 2 anos mais baixa do que a taxa variável presente e futura —, o que tem um impacto substancial na prestação, explica. Acresce que os dados do banco

“OS ALERTAS DAS INSTITUIÇÕES INTERNACIONAIS TÊM A SUA RAZÃO DE SER, MAS NÃO SÃO CATASTROFISTAS”, EXPLICA NASCIMENTO RODRIGUES



Imobiliário comercial levanta interrogações

Banco Central Europeu alerta que peso dos fundos de investimento pode comprometer estabilidade do sistema financeiro

Inflação, aumento das taxas de juro, instabilidade geopolítica e recuo no investimento começam a levantar interrogações quanto à evolução do imobiliário comercial na Europa.

Isto, quando os bancos europeus têm cerca de €1,4 biliões de dívida assente em imobiliário comercial — escritórios, logística, hotelaria, entre outros — que deverão ser refinanciados nos próximos anos, segundo o Goldman Sachs, citado pela Reuters. E depois do terramoto que assolou a banca na Europa e nos EUA, com a falência do norte-americano Silicon Valley e o resgate do Credit Suisse em março, os investidores temem agora que o imobiliário comercial possa vir a ser a próxima vítima. E aqui, os escritórios serão o segmento mais penalizado devido à realidade pós-pandemia.

O FMI alerta que a crise da habitação não é só de procura mas também de oferta

FOTO JOÃO CARLOS SANTOS

BCE preocupado com peso dos fundos

Neste contexto, e apesar das iniciativas adotadas pelos diversos países para reduzir os riscos de instabilidade financeira, o Banco Central Europeu (BCE) está preocupado com o peso

dos fundos de investimento no imobiliário comercial. Apesar de ter características diferentes, Portugal não escapa ao alerta do BCE, com mais de 30% do imobiliário comercial detido por fundos de investimento. No entanto, o BCE considera que a vulnerabilidade é menor em países onde há mais liquidez e em que existe uma predominância de fundos de investimento fechados, como no caso de Portugal ou de Itália.

No seu relatório macroprudencial de abril, o Banco Central Europeu (BCE) alerta para os riscos inerentes ao peso crescente dos fundos de investimento no mercado de imobiliário comercial. O BCE considera que cerca de 40% do imobiliário comercial na zona euro é detido por fundos de investimento e que o valor dos ativos detidos por esses fundos quase triplicou nos últimos dez anos. Um crescimento que torna os fundos e o sector comercial mais interdependentes e que poderá aumentar o risco de uma crise. "A instabilidade nos fundos de investimento imobiliário poderá ter implicações sistémicas para os mercados imobiliários e, por consequência, afetar a estabilidade do sistema financeiro mais amplo, devido à exposição direta das instituições financeiras aos mercados imobiliários e da economia real", lê-se no relatório. O BCE alerta que existem

"sinais claros de vulnerabilidade nos mercados imobiliários, incluindo a diminuição da liquidez do mercado e as correções de preços, impulsionadas em grande parte pela incerteza nas perspetivas macrofinanceiras e pela pressão monetária". Para o banco, a incerteza do mercado tem sido ilustrada por acontecimento recentes fora da zona euro. Como exemplo, o relatório aponta o caso da Blackstone nos EUA, um dos maiores investidores mundiais, que teve que limitar os resgates, realizar vendas substanciais de ativos e obter novos financiamentos para alimentar a liquidez. Perante o cenário traçado, o banco central defende a criação de regras uniformes que ajudem os fundos a gerir melhor o aumento da procura de liquidez e a integrar os custos dos pedidos de resgates, que têm tendência a crescer num período de crise. Além do caso Blackstone, a imprensa internacional deu conta de outras complicações recentes no imobiliário. Em Frankfurt, os proprietários sul-coreanos da torre Trianon, de 45 andares, contrataram consultores para começar a reestruturar a dívida de €375 milhões, garantida pelo imóvel. Cheung Kei, um investidor de origem chinesa, colocou à venda dois imóveis em Canary Wharf, o bairro comercial das docas de Londres, com a intenção de reduzir passivo.

central dão conta de que há também um elevado número de amortizações antecipadas.

No início de abril, o governador do BdP, Mário Centeno, disse que o risco de incumprimento das hipotecas em Portugal é baixo, apesar do forte aumento das taxas de juro devido ao alto nível de emprego.

hmartins@expresso.impressao.pt