

Data: Julho 2008

Media: Jornal OJE

OJE**OPINIÃO**Estagflação
e imobiliário
em Portugal

APÓS a recente revisão em baixa do crescimento económico previsto parece já claro uma situação de estagflação em várias economias europeias nomeadamente na portuguesa.

Esta situação é caracterizada por um significativo desaceleração da actividade económica a par de uma situação de inflação generalizada. Apesar de diferente do verificado nos anos 70, o padrão actual de aumento do custo do petróleo e de matérias primas essenciais, a par de uma certa estagnação do crescimento, configura uma situação já conhecida pelos economistas.

Que consequências para o imobiliário nacional? Em primeiro lugar a redução dos ganhos de capital (mais valias) potenciais reais dado que o valor significativamente elevado da inflação não é acompanhado por um crescimento da procura e, logo, dos preços de mercado dos imóveis. Por outro lado, um maior nível de inflação deverá implicar um maior nível de taxas de juro pressionando ascendentemente as yields permitindo assim menores valores de transacção potenciais.

Face ao exposto, será de esperar uma maior amplitude dos níveis de risco observados, com a

exponenciação do gap entre valores de imóveis prime e não prime dado que os investidores se irão tendencialmente concentrar nos primeiros.

Outra consequência será o privilegiar relativo da posição dos arrendatários uma vez que a subida dos valores de arrendamento não deverá acompanhar a subida do custo real do capital, minorando o risco dos arrendatários em detrimento do risco dos proprietários/investidores.

Muitos consumidores "espreitam" já as escassas oportunidades de arrendamento residencial quando simulam as prestações que terão que pagar ao banco no caso de aquisição pressentindo fracos aumentos do valor quer das casas quer dos seus rendimentos.

Estranha-se então a (estrutural e conjuntural) ausência de um verdadeiro mercado de arrendamento (à excepção de alguns segmentos de propriedade comercial) bem como de verdadeiras medidas de dinamização e fomento da transparência do mesmo.

*Pedro Pimentel
Research & Market Analysis Dept.
Prea - Administração e Investimento
Imobiliário, Lda.*