

# Imobiliário: “back to basics”



José de Matos

**L**onge vai o tempo em que o móbil do investimento no setor imobiliário era a perspectiva da valorização galopante, sustentada por uma procura ávida e pelo crédito barato e abundante.

A atratividade do setor imobiliário, fora destes períodos especulativos, habitualmente fugazes, é determinada, sobretudo, pela rentabilidade acima da média nos prazos longos e pela segurança (reserva de valor) que este tipo de ativos confere.

Dois fatores, todavia, têm prejudicado o retorno deste mercado à normalidade. Mas, ao contrário daquilo que muitas vezes se tem ouvido, não foram, nem os preços excessivamente altos, nem o excesso de oferta.

Desde logo, porque a queda da produção de edifícios teve início em 2002, evitando a criação de

uma “bolha” à espanhola e permitiu, entretanto, um ajustamento gradual dos preços. Por outro lado, o excesso de oferta tem apenas que ver com o endividamento das famílias e a crise do crédito, porquanto há muito mais casas ocupadas

em estado de elevada degradação ou sobrelotadas do que casas devolutas que estejam, efetivamente, no mercado.

As causas mais imediatas da falta de investimento e, neste ponto, importa referir que investimento imobiliário não se reduz, de forma nenhuma, a construções de raiz, têm sido a inadequação do regime legal e fiscal do arrendamento urbano e a falta de confiança na manutenção de Portugal no Euro.

O primeiro, parece em grande medida ultrapassado, se excluirmos o peso excessivo dos impostos que, conjuntamente, afeta toda e qualquer atividade. Há pequenas, mas importantes, correções que deveriam ser introduzidas no sistema de tributação do rendimento dos imóveis para o tornar economicamente mais eficiente, mas temos que reconhecer que, ao menos, o arrendamento deixou de ser negativamente discriminado. A experiência de aplicação das novas regras nos próximos meses deverá confirmar a mudança de paradigma.

O recente apetite dos mercados por dívida dos países do Sul da Europa e, sobretudo, a unanimidade das diversas instituições internacionais sobre o sucesso do processo de ajustamento português, em termos de cumprimento dos compromissos assumidos, terá afastado as dúvidas que ainda persistiam sobre a manutenção de Portugal na moeda única, conforme a queda abrupta das yields da dívida pública no mercado secundário têm vindo a confirmar.

Os ativos portugueses começam a ser novamente interessantes e as subidas das cotações das empresas portuguesas em bolsa foram as primeiras a refletir esta alteração substancial de perspectiva relativamente ao nosso país. O que esperamos é que esse interesse dos investidores chegue igualmente ao mercado imobiliário com brevidade.

Ultrapassado o problema da confiança, já não restam verdadeiros obstáculos à retoma do investimento no setor, agora assente no “motor” do arrendamento. É que, entretanto, algumas das aplicações alternativas para os capitais, como os depósitos a prazo, já regressaram a um nível de remuneração bem inferior...

**Secretário-Geral da APCMC  
- Associação Portuguesa dos  
Comerciantes de Materiais de  
Construção**

---

Ultrapassado o problema da confiança, já não restam verdadeiros obstáculos à retoma do investimento no setor, agora assente no “motor” do arrendamento.

---