

O envelhecimento da população e o Imobiliário



Hugo Santos Ferreira

Presidente
APPII
– Associação
Portuguesa dos
Promotores e
Investidores
Imobiliários

Nos últimos tempos, Portugal tem sofrido mudanças demográficas significativas que estão a influenciar o mercado imobiliário. O envelhecimento da população, a migração de estrangeiros, que geralmente são pessoas acima dos 60 anos e que procuram vir viver em Portugal a sua reforma, bem como as mudanças nas preferências da procura estão a transformar a forma como os compradores olham para as propriedades, bem como a própria oferta. Além disto, o conceito de “Senior Living” tem vindo a ganhar cada vez mais destaque, revelando-se em novas oportunidades e desafios para o setor imobiliário.

Portugal tem uma população muito envelhecida, sendo atualmente o país na União Europeia com o ritmo de envelhecimento mais acelerado. Nos últimos 10 anos, a média de envelhecimento na União Europeia foi de 2,5 anos, enquanto em Portugal foi de 4,7 anos, segundo o Eurostat. As previsões revelam que é expectável que este número continue a aumentar – a situação corrente é resultado de vários fatores, os quais já se sentem há vários anos, principalmente a queda da taxa de natalidade e o aumento da esperança média de vida.

Consequentemente, a procura por fogos com adaptações às necessidades dos idosos está a crescer bastante. Este tipo de comprador procura habitações que ofereçam segurança, acessibilidade e apoio para lidar com os desafios físicos e de saúde que surgem nessa fase da vida. Esta procura representa uma oportunidade para o mercado imobiliário, que tem vindo a adaptar-se e a oferecer soluções inovadoras, como é o caso dos espaços de “Senior Living”. Por outro lado, ao aumentar a procura por estes segmentos alternativos é apenas natural que surjam mais fogos no mercado para venda pois, ao optarem pelo alojamento assistido, os idosos deixam de precisar da sua habitação e podem vendê-la.

Os profissionais do setor imobiliário têm vindo a fazer o segmento do “Senior Living” crescer bastante em Portugal. Os espaços de “Senior Living”, como lares ou comunidades específicas,

são uma oportunidade win-win tanto para a população idosa como para os promotores imobiliários. Estes espaços adaptados pretendem combinar a segurança e conforto de um lar com a dignidade e privacidade de uma casa privada. São espaços projetados para permitir autonomia aos compradores em que, na maioria dos casos, estão acompanhados de serviços de cuidados especiais tal como enfermagem e fisioterapia bem como serviços de limpeza, lavagem de roupa e segurança.

Por outro lado e num panorama de envelhecimento exponencial, a vertente da imigração de estrangeiros para o nosso país tem também vindo a contribuir para a dinamização desta demografia. Segundo dados da PORDATA, os nascimentos em Portugal desceram em 25,1% nas últimas duas décadas. Por outro lado, segundo o INE, em 2021, 14% dos bebés nascidos em Portugal eram de mães estrangeiras. No entanto, apesar de Portugal estar com um fluxo migratório bastante elevado, este também inclui uma porção de estrangeiros que vêm o nosso país como um destino de reforma, pelo que, apesar da imigração estar a contrariar o crescimento da taxa de envelhecimento, esta mantém-se consideravelmente mais alta que os restantes países da UE.

Interessante este fenómeno que o mercado imobiliário tem vindo a testemunhar, de como as mudanças demográficas de um país trazem novas tendências e desafios a toda uma indústria. Ao compreender e responder às novas oportunidades da comunidade e da sociedade, mantemos o nosso país, a sua economia e o mercado imobiliário dinâmicos, atraindo mais investimento estrangeiro de forma proativa.