

Mas afinal quem quer o empobrecimento das famílias?



Hugo Santos Ferreira
Presidente da APPIL –
Associação Portuguesa de
Promotores e Investidores
Imobiliários
presidente@appil.pt

Nos últimos anos, o setor imobiliário em Portugal enfrentou vários desafios significativos. É sabido que a procura de habitação tem vindo a aumentar significativamente, ultrapassando largamente a oferta, particularmente nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, o que tem provocado uma escalada nos preços e dificultado o acesso à habitação para grande parte da população.

Esta realidade é especialmente relevante num país onde o património imobiliário representa cerca de 55% do património total das famílias, o que reflete a forte confiança que estas depositam no setor imobiliário como forma de preservar e acrescentar valor.

Ocupando uma posição dominante na estrutura do património das famílias portuguesas, o imobiliário representa até 76% do património das famílias com rendimentos mais baixos. Estes números, divulgados recentemente pelo Jornal Expresso, mostram que a grande maioria das famílias depende do valor dos seus imóveis para garantir a sua estabilidade financeira. Ficando desde logo claro que, a longo prazo, o imobiliário continua a ser visto como um investimento estável pelos portugueses.

Por esta razão, o parque imobiliário deve ser encarado com cautela e responsabilidade, pois, naturalmente, quando o valor dos imóveis sobe, o património das famílias aumenta automaticamente. No entanto, se os preços das casas estagnarem ou desvalorizarem, muitos proprietários poderão ver a sua riqueza e segurança financeira ameaçadas, especialmente se não tiverem acesso a outras fontes de rendimento ou poupanças. Tal reflete o impacto direto e significativo que o mercado imobiliário tem no bem-estar das famílias, tanto para os proprietários atuais como para as gerações

futuras de compradores.

Por conseguinte, a questão da desvalorização do imobiliário é complexa. Se, por um lado, é necessário criar as condições para que haja mais casas a preços que as famílias possam pagar, por outro, há que salvaguardar os muitos proprietários que existem atualmente em Portugal. Uma descida brusca dos preços por decreto, como alguns desejam e têm consecutivamente tentado ao longo dos tempos, é, desde logo, uma medida irrealista e utópica e acima de tudo teria um impacto muito negativo no património de todas estas famílias. Recorde-se que muitos proprietários dependem do valor dos seus imóveis para obterem um complemento importante ao seu rendimento mensal ou mesmo à sua reforma.

A pergunta que se coloca é: Queremos que grande parte das famílias portuguesas tenham a maioria do seu património (colocado em bens imobiliários) desvalorizado? Eu diria sem hesitar: Obviamente que não... O que queremos é criar mais habitação para todos. Temos é de perceber como conjugar estes dois mundos...

O papel das famílias portuguesas no mercado imobiliário tem sido negligenciado há já muitas décadas. Acredito que as famílias podem e devem ter um papel ativo no mercado, concretamente no segmento de arrendamento onde podem valorizar o seu património gerando proveitos e, simultaneamente proporcionando habitação a quem não a tem. Esta fórmula que parece simples e lógica não o é, para tal precisamos criar as condições processuais legais para que o mercado de arrendamento seja dinâmico e funcione por si, sem rendas congeladas ou quaisquer outros limites. Esta medida se impulsionada pelo estado com outras associadas à reabilitação urbana ou à sustentabilidade vão, por certo, dar o ímpeto que precisamos para colocar mais casas no mercado para arrendamento, protegendo simultaneamente o património das famílias.

A César o que é de César, e ao mercado imobiliário o que é do mercado!