

Tulipas e Imobiliário em Portugal



No início do século XVII as tulipas eram um símbolo de estatuto e de riqueza na Holanda. Com o passar do tempo, banqueiros (extremamente ricos) começaram a comprar as flores, tornando-as assim um artigo de luxo. De tão raras e diferentes, foi-se-lhes atribuído um nome todo pomposo, *Semper Augustus*, e quando um produto é escasso ou exclusivo, automaticamente o preço dele sobe. Havia Holandeses que trocavam todos os seus bens por apenas um bolbo desta planta. Houve meses em que os valores de um bolbo aumentaram mais de 20 vezes! Isto fazia com que os especuladores comprassem bolbos da planta e os revendessem a preços exorbitantes. Contudo, um dos principais problemas do mercado de tulipas era a sazonalidade da planta e o tempo que ela demorava a florescer. O que os especuladores inventaram, foi então o contrato de tulipas, muito semelhante aos atuais “Contratos de Futuros” negociados na bolsa de valores. Ao assinar um contrato de tulipas, o comprador comprometia-se a adquirir uma tulipa no final da temporada por determinado preço. Assim surgiu o primeiro “Mercado de Derivados” do mundo. Mas no Inverno de 1636-37 tudo mudou. Um comprador da cidade de Haarlem não cumpriu o seu contrato de compra de tulipas holandesas e começou então um efeito dominó de pânico generalizado. As tulipas caíram para um centésimo do seu valor e imensos contratos deixaram de ser honrados. Então os compradores desapareceram e o caos da bolha financeira das tulipas foi tal que o Governo teve de intervir. A intervenção só fez escalar o problema. A primeira bolha do mercado financeiro originou uma grave recessão económica que levou muitos anos a ser superada. Desde o século XVII até aos nossos dias muita coisa mudou, apesar disso ainda encontramos muitos paralelismos com a primeira grande bolha especulativa do Mundo e a última grande bolha que originou a Grande Recessão. O que não mudou foi a forma de agir do ser Humano, os seus defeitos e as suas virtudes e principalmente os seus medos, receios

e a sua irracionalidade face ao debacle psicológico. Com esta história queria introduzir um tema que há muito preocupa os portugueses: a Especulação Imobiliária em Portugal. Desde 2015 que os preços das casas em Lisboa já aumentaram 90% e as do Porto 45%. Também o aumento das rendas tem verificado um ritmo de crescimento considerável. O problema é que o rendimento dos portugueses não segue esta tendência e muito menos a taxa de inflação. Então porque é que o preço das casas subiu tanto? Como qualquer bom economista poderia esclarecer: lei da oferta e da procura, ou no caso concreto, a falta de oferta e a abundância de procura. Se é verdade que os portugueses veem os seus rendimentos congelados há muitos anos, existem muitos estrangeiros com posses que têm vindo a descobrir este belo lugar à beira-mar plantado. Os portugueses não auferem em média o que auferem um espanhol, alemão, francês ou britânico, contudo verifica-se que o mercado imobiliário em Lisboa e no Porto se internacionalizou. Muitos prédios devolutos, foram comprados por empresas estrangeiras que os estão a restaurar e a modernizar a fim de os colocar no mercado. O investimento atual é um investimento com conta, peso e medida, pago a pronto por grandes investidores internacionais e que está a atrair muita gente para Lisboa, entre eles alguns famosos, como Michael Fassbender, Madonna, Monica Belluci, entre outros. O que aconteceu, entretanto, foi uma mudança de fundamentos do mercado imobiliário, uma mudança de paradigma. Nos finais dos anos 90 havia uma construção desenfreada por toda Lisboa, as pessoas endividavam-se a 100% ou mais para poder comprar a casa, o comprador era maioritariamente português da classe média e até era possível que tivesse 2 ou mais casas; os construtores civis estavam alavancados quase também a 100%, o arrendamento de casas para habitação era residual ou inexistente e também não havia o arrendamento local. Atualmente o paradigma é outro: mais de 25% das casas são compradas por estrangeiros, muitas das casas são compradas para investimento em arrendamento local e muitos dos prédios devolutos são comprados para restaurar e transformar em hotéis e hostéis; não se vê construção desenfreada por Lisboa, o número de novas construções é residual, a grande maioria das transações de casas são compradas em segunda mão, as casas muitas vezes são compradas a pronto e poucos são os créditos hipotecários em que se financia a casa a 100%. A própria mediação imobiliária em

Portugal está a profissionalizar-se cada vez mais, aumentou o número de pessoas que olham para o incipiente mercado de arrendamento em Lisboa como uma oportunidade de investimento, as baixas taxas de juro estimulam a procura, o “Regime de Residente não Habitual” deste governo e os vistos Gold atraem investimento estrangeiro e reformados de toda a Europa para Lisboa. Este aumento de preços e criação de hotéis e alojamento local no centro de Lisboa e Porto está a expulsar os portugueses do centro das cidades e a aumentar o número de despejos? Quando estas notícias são contrastadas com informações oficiais, verifica-se que os despejos são uma raridade e a grande maioria das vezes ocorrem devido ao não pagamento da renda. Eu acredito que todo o rumor detrás desta suposta gentrificação, pode ter algum fundamento, mas também está a ser muito exagerado. Não nos podemos esquecer o bem que o investimento na reabilitação de determinadas zonas de Lisboa e Porto está a fazer ao nosso turismo, às nossas cidades, ao nosso país e à nossa autoestima como portugueses. Lisboa todos os anos ganha prémios internacionais, temos o melhor porto de cruzeiros da Europa, a nossa gastronomia é elogiada em todas as partes do Mundo e quem vem a Lisboa, quer voltar... Sou a favor que se regulamentem todas as situações e que não se perca a identidade Lisboeta. Mas a identidade Lisboeta é ser cosmopolita, pois desde a altura dos Descobrimentos que podemos considerar Lisboa a primeira cidade Global. Nego a existência de uma bolha imobiliária em Portugal, mas aceito e considero estarem reunidas as condições para que existam determinadas mini-bolhas em locais específicos. Acredito que a partir do verão de 2019, quando os juros da Euribor começarem a subir, os preços estabilizem e até é possível que ocorram pequenas correções, mas nunca as descidas observadas na altura da crise. Enquanto estes fundamentos se mantiverem, e não houver uma subida dramática da oferta, estes serão os preços da Habitação em Lisboa e no Porto. O mercado atual não se pode comparar com a “Mania das Tulipas” do século XVII. Não há ninguém que tenha vendido tudo para comprar uma casa ou que se tenha endividado a mais de 100%, os bancos apertaram as condições de acesso ao crédito, há muito investimento estrangeiro nessas casas e a procura continua intensa e de qualidade. Mas um outro desenvolvimento convida à

precaução: há já 16 meses consecutivos que os bancos avaliam as casas cada vez mais caro. E neste momento a avaliação das casas para concessão de crédito à habitação está em níveis historicamente elevados. Quando toda a gente pensa que está tudo bem, que isto é sempre a subir, o desleixo na gestão do risco aumenta. O problema aqui são as famílias e os bancos. Porque os bancos são muito maus mediadores imobiliários e quando os juros da Euribor subirem é provável que as famílias fiquem asfixiadas com os seus créditos. Sem esquecer que o crédito ao consumo também está a aumentar a bom ritmo. Quando alguém vai pedir um crédito ao banco tem de estar ciente das condições subjacentes. No crédito habitação, que normalmente é feito a prazos largos os clientes podem optar por uma taxa de juro fixa. Esta opção é particularmente interessante para quem pensa realizar um empréstimo a longo prazo e não pense realizar amortizações de capital ao longo dos anos. Atualmente teria de pagar mais, mas a longo prazo não correria o risco de sofrer variações repentinas de valor, o risco seria muito mais reduzido. Contudo se quisesse amortizar, teria de pagar mais que um cliente que tivesse contratado um crédito habitação a taxa variável. São opções que devem ser bem pensadas e debatidas antes de se enveredar por um crédito habitação. Uma coisa é certa: este nível de crédito barato não vai durar para sempre e a população tem de estar ciente dessa realidade. O Mercado Imobiliário tal como o Turismo são os motores atuais da economia portuguesa. Temos que saber estimá-los e aproveitar o melhor que cada um deles tem, mas sempre com conta, peso e medida e dentro da legalidade, promovendo um crescimento sustentável que seja benéfico para todos e não apenas para alguns.

Iolanda Mendes, advogada



PEREIRA MOUTA MENDES & ASSOCIADOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL

Rua General Firmino Miguel, n.º 3, 4.º B,
Torre II das Laranjeiras
1600-100 LISBOA

Tel: 217160319 • Tlm: 913119772
Fax: 217152120
geral@pmmadvogados.pt
www.pmmadvogados.pt