

Mais Habitação sem impacto: falta de casas e preços altos por resolver

URL:

<https://www.idealista.pt/news/Imobiliario/habitacao/2023/09/26/59629-mais-habitacao-sem-impacto-falta-de-casas-e-precos-altos-por-resolver>

Portugueses vão continuar a ter problemas estruturais no acesso à habitação, avisam especialistas. Mas novos apoios são positivos.

Há novidades frescas no universo da habitação em Portugal: o Governo reforçou os apoios ao crédito habitação e o Parlamento voltou a aprovar o Mais Habitação sem alterações, apesar do veto do Presidente da República e da generalizada vaga de contestações ao programa. As medidas de ajuda às famílias são "positivas", mas o problema estrutural do mercado da habitação em Portugal continuará por resolver, tal como alertam várias vozes do setor ouvidas pelo idealista/news. Insistem, em unísono, que o pacote Mais Habitação não vai ter grande impacto no imobiliário português, porque não dá respostas, nem traz soluções para acabar com a crónica falta de oferta de casas para comprar e arrendar, antevendo-se por isso que se mantenha a tendência de preços e taxas de esforço em alta, ainda que com algum ajustamento.

Apoios ao crédito habitação são positivos no imediato mas ajudas às famílias não chegam para resolver o problema da habitação em Portugal. Faltam apoios focados em melhorar o acesso à habitação. Mais Habitação terá impacto reduzido no futuro do imobiliário. Aumento de preços das casas deverá continuar..... porque faltam medidas para incentivar a construção de casas.

No lado dos apoios às famílias, o Executivo socialista de António Costa decidiu reforçar as ajudas ao crédito habitação previstos no Mais Habitação na quinta-feira (dia 21 de setembro). E o Presidente da República já prometeu apreciar estas novas medidas "paliativas" com urgência, uma vez que permitem às famílias "ganhar fôlego" perante o aumento a pique da subida de juros. De forma resumida, em causa está:

a criação de um desconto de 30% na Euribor durante dois anos (havendo um mecanismo de compensação a ser aplicado mais tarde); o alargamento da bonificação dos juros a mais famílias; o prolongamento da suspensão da comissão de amortização antecipada até 2024.

No dia seguinte (22 de setembro), o Governo fez uso da maioria absoluta e conseguiu que o Parlamento voltasse a aprovar o programa Mais Habitação sem quaisquer alterações, contando apenas com o voto favorável do PS. Depois de o Presidente da República ter vetado o diploma em agosto, os partidos da oposição apresentaram para votação em plenário mais de 320 propostas de alteração, mas todas foram rejeitadas pelos deputados socialistas. Agora, o pacote Mais Habitação será devolvido a Marcelo Rebelo de Sousa, que será obrigado a promulgar. Mas depois "vem a segunda parte da história", a regulamentação do Mais Habitação que irá passar pelo Chefe de Estado.

No rescaldo destes anúncios o idealista/news foi ouvir o setor imobiliário para ajudar a entender o impacto imediato, bem como antecipar tendências. De uma forma geral, os players consultados valorizam positivamente as medidas de apoio à habitação, considerando que vão permitir aliviar a pressão da subida dos juros nos orçamentos familiares no curto prazo. Mas, alertam, que nem estes apoios, nem o pacote Mais Habitação, chegam para resolver os problemas estruturais do mercado da habitação em Portugal, marcado pela falta de oferta de casas, sobretudo, no arrendamento, bem como pelos elevados preços das casas face ao nível de rendimentos médios do país.

Getty images

Acompanha toda a informação imobiliária e os relatórios de dados mais atuais nas nossas newsletters diária e semanal.

Apoios ao crédito habitação são positivos no imediato

"Todas as medidas que ajudem a aliviar o esforço financeiro das famílias neste período mais desafiante são bem-vindas", diz Rui Torgal, CEO da ERA Portugal, ressaltando, no entanto, que "todas estas medidas que têm impacto no mercado financeiro deverão ser alinhadas com as instituições do setor".

Portanto, num contexto em que existem muitas famílias que estão em dificuldades em cumprir as suas obrigações junto dos bancos, no que diz respeito aos crédito habitação de taxa variável - o que "naturalmente causa constrangimentos sociais sérios"-, Neuza Pereira de Campos, sócia responsável pelo departamento de imobiliário da SRS Legal, considera que "as medidas aprovadas pelo Governo relativamente a empréstimos a habitação parece-nos de louvar". Até porque constituem um "balão de oxigénio (..) que poderá ajudar a evitar situações extremas com repercussões relevantes", como situações de incumprimento.

"Quaisquer medidas para ajudar as famílias a evitar incumprimento fruto da subida das taxas de juro são positivas, pelo que para as famílias com taxa de esforço elevada será uma ajuda", comenta por outro lado Miguel Cabrita, responsável pelo idealista/crédito habitação em Portugal. O especialista financeiro recorda que há soluções no mercado para apoiar as famílias com taxas de esforço inferiores a 50%, "pelo que recomendaria procurarem um intermediário de crédito para os ajudar nessa situação".

Também Patrícia Santos, CEO da Zome, refere que "estas medidas do Governo são um passo positivo na direção de mitigar o impacto da subida das taxas de juro no crédito habitação". Por exemplo, "a redução temporária da prestação da casa pode ajudar os clientes a fazer face ao aumento das prestações, especialmente aqueles que contrataram o empréstimo há pouco tempo", isto porque "estes clientes têm uma grande componente de juros na prestação mensal, o que significa que estão a sentir um impacto maior com a subida da taxa de juro". No entanto, esta medida "deve ser considerada apenas em casos de dificuldade em cumprir com o pagamento da prestação", acredita a gestora.

Por seu turno, Luis Nunes, CEO da ComprarCasa, considera que "as medidas são positivas já que, de imediato, quase todo e qualquer cliente de crédito habitação poderá aceder a uma importante redução do indexante associado ao seu crédito em 30% e, mais do que isso, garantir estas 'novas' condições por um período de 24 meses". Além disso, indica que esta medida em concreto tem outro "aspecto muito importante que reside no não acréscimo ao valor em dívida (...) e também o facto de este diferencial de juros não suportados nestes dois anos, apenas virem a ser diluídos (logo, assumidos) daqui a 4 anos em diante, momento em que se prevê que as condições financeiras do mercado já estejam muito mais estabilizadas e estáveis e a inflação devidamente enquadrada nos objetivos do BCE [Banco Central Europeu]".

Já Alfredo Valente, CEO da iad Portugal, tem outra visão sobre a moratória dos juros. Embora considere que a medida tem um "efeito imediato positivo" ao diminuir a prestação mensal, alerta que esta medida tem um "efeito colateral importante, já que a parte de juros não liquidada (...) será paga posteriormente, diluída na amortização a partir do quarto ano. Na prática, findos os dois anos, a dívida será maior do que seria sem o desconto na prestação". Ainda assim, "este diferencial poderá ser amortizado antecipadamente, se a família conseguir acumular a poupança necessária, estando esta amortização isenta de comissões", acrescenta.

Além do desconto de 30% na Euribor durante dois anos, Luis Nunes, Patrícia Santos e Alfredo Valente consideram positivas a revisão da proposta já em vigor da bonificação de juros (com revisão nos limites e prazo), bem como a extensão do prazo da suspensão da comissão antecipada na amortização do crédito habitação até final de 2024. Ao mesmo tempo, na visão do CEO da iad, o reforço da bonificação dos juros para os 800 euros anuais (ao invés de 720 euros) "parece pouco ambicioso".

Foto de Kampus Production no Pexels... mas ajudas às famílias não chegam para resolver o problema da habitação em Portugal

Embora reconheçam que estes apoios ao crédito habitação são positivos, os especialistas ouvidos pelo idealista/news defendem que não chegam para resolver a crise de habitação em Portugal. É isso

mesmo que diz o CEO da ERA Portugal: "Apesar de serem medidas positivas no curto prazo, não deixam de ser conjunturais. Quero com isto dizer que continuam a faltar medidas estruturais, focadas em estimular a oferta e a incentivar a compra de casa através da redução da carga fiscal associada", explica.

O mesmo comenta João Cília, CEO Porta da Frente Christie's, referindo que "as medidas de apoio às famílias têm um impacto social positivo no curto-prazo, mas mais uma vez são medidas com impacto provisório, que não resolvem o problema estrutural do mercado de habitação em Portugal".

Também a CEO da Zome diz ser "importante notar que [estas ajudas] não são suficientes para resolver o problema da inacessibilidade da habitação em Portugal, que hoje afeta tantas famílias, com rendimentos baixos e médios". Isto porque "estas medidas não contemplam apoio no acesso à habitação e deixam de fora os jovens que pretendem aceder a uma habitação e as famílias que necessitam de mudar de casa", acrescenta Ricardo Sousa, CEO Century 21, que defende que é preciso ajudar de "forma eficiente", quem realmente necessita de apoio neste período de maior pressão financeira, nomeadamente os jovens e famílias com uma taxa de esforço de superior a 50%, seja no arrendamento, seja nas prestações da casa.

Destacam que estes apoios ao crédito habitação vêm apenas adiar o problema e podem mesmo ter riscos. "Estas medidas são uma resposta de curto prazo e apenas adiam o problema, o que pode constituir um risco, tendo em conta que se vive um contexto de grande instabilidade geopolítica e económica e é muito difícil prever como é que irá evoluir, em dois ou quatro anos", argumenta Ricardo Sousa, da Century 21.

"O Governo foca-se apenas em adiar os problemas das famílias em quatro anos, mas se daqui a quatro anos não tivermos conseguido atenuar o problema de falta de oferta no mercado em todos os escalões de preço, os portugueses continuarão com enorme dificuldade em encontrar habitação a preços acessíveis, mesmo fora do centro das principais cidades", aponta ainda o CEO da Porta da Frente Christie's.

Getty images Faltam apoios focados em melhorar o acesso à habitação

"O desafio do acesso à habitação não se resolve com moratórias de créditos e o Estado poderia ser muito mais ambicioso nos apoios a dar, tal como se está a verificar noutros países europeus", refere Ricardo Sousa, que sente falta de medidas orientadas para os jovens que querem comprar casa e às famílias que querem mudar de casa.

Para a CEO da Zome "seria muito interessante, por exemplo, que fosse considerado o alargamento destas medidas de apoio para a contratação de novos créditos habitação", pois "permitiria que mais famílias tivessem acesso a casa própria, contribuindo para combater a dificuldade em aceder a habitação em Portugal, que é, não nos esqueçamos, um direito de todos, consagrado na Constituição Portuguesa".

Além deste apoio à subida dos juros no crédito habitação, João Cília, da Porta da Frente Christie's, é da opinião que seria de esperar que "o Governo se empenhasse em desenvolver medidas estruturais que potenciem o aumento da nova construção a preços acessíveis", como a redução de impostos na construção de habitação a custos reduzidos, desburocratização das aprovações de construção, redução dos impostos nas transações, por exemplo, medidas essas que, na sua visão, "continuam sem sequer serem discutidas". Por isso mesmo, teme que "mais uma vez não estejamos a enfrentar o problema".

Foto de RDNE Stock project no Pexels Mais Habitação terá impacto reduzido no futuro do imobiliário
Sobre o pacote Mais Habitação aprovado sem alterações no Parlamento na passada sexta-feira (dia 22 de setembro), os especialistas ouvidos consideram que terá impacto reduzido no futuro do mercado imobiliário em Portugal. E explicam porquê ao idealista/news.

"As medidas do pacote Mais Habitação não trarão grandes alterações estruturais ao imobiliário em Portugal", considera Rui Torgal, da ERA. E acrescenta: "Apesar de considerar positivas todas as medidas de apoio direto às famílias, sobretudo num contexto tão desafiante como o atual, creio que

não são suficientes para resolver os problemas de fundo que temos no acesso à habitação e no imobiliário em geral", nomeadamente a "escassez gritante de oferta que, independentemente das políticas adotadas, nunca se resolverá no curto prazo".

"Se, por um lado, [a aprovação do Mais Habitação] é uma má notícia para o mercado, que privilegia o valor da estabilidade, por outro, parece-nos claro que a maior parte das medidas constantes no Mais Habitação não só não mudarão significativamente o panorama da habitação em Portugal como, em alguns casos, terão efeitos contrários aos anunciados", refere Alfredo Valente, da iad.

O mesmo diz o CEO da Porta da Frente Christie's: "As medidas do programa Mais Habitação não terão o impacto de descida dos preços pretendido pelo Governo. As medidas mais emblemáticas deste programa serão de muito difícil implementação e, por isso, com impacto muito reduzido".

Aqui reúnem-se as medidas mais polémicas do Mais Habitação - como o arrendamento coercivo, alterações ao Alojamento Local, fim dos vistos gold para investimento imobiliário -, que na opinião de Luis Nunes, da ComprarCasa, têm vindo a ser o tema central deste programa e que, por isso, continuamos "desfocados" do mais importante: "Como criar mais habitação no curto ou, no máximo, médio prazo, mas com impacto para o médio/longo prazo do país".

"As novas medidas [do Mais Habitação] não conseguirão atingir os objetivos pretendidos de criar mais espaços de habitação a preços mais acessíveis", alerta Neuza Pereira de Campos, da SRS Legal

Há, portanto, muitas dúvidas quanto à eficácia do programa Mais Habitação para criar mais oferta de habitação em Portugal e, assim, descer os preços das casas. "Parece-nos que as novas medidas não conseguirão atingir os objetivos pretendidos de criar mais espaços de habitação a preços mais acessíveis, já que dificilmente são atrativas o suficiente para os proprietários", alerta Neuza Pereira de Campos, da SRS Legal.

"Os objetivos e o propósito do Mais Habitação estão corretos, contudo, tememos que no seu todo os resultados irão ficar aquém do esperado. Os problemas de fundo da falta de oferta e os baixos rendimentos disponíveis das famílias portuguesas não foram devidamente abordados", alerta Ricardo Sousa, da Century 21, que diz que as soluções generalistas não são adequadas às diferenças geografias e demografias do país, podendo até "intensificar o problema". "Necessitamos de estratégias cirúrgicas", acredita.

De qualquer forma, a responsável pelo departamento de imobiliário da SRS Legal acredita que "o impacto das medidas do pacote Mais Habitação é ainda uma incógnita, porque é difícil prever as consequências que algumas medidas terão em termos de interesse e apetite estrangeiro (e mesmo português) para o investimento imobiliário, e em particular para a reabilitação e nova construção". Para já, diz Neuza Pereira de Campos estima que o Alojamento Local será "substancialmente afetado", muito embora se mantenha otimista olhando para os exemplos de outros países europeu onde, até hoje, este setor não tem desacelerado.

Foto de Kindel Media no PexelsAumento de preços das casas deverá continuar...

Perante a escassa oferta de habitação e as novas medidas anunciadas pelo Governo, há até quem admita que a questão dos elevados preços das casas está longe de ser resolvida - e até se está a agravar no mercado de arrendamento. "Nos últimos meses temos sentido um efeito contrário ao pretendido, pois as incertezas sobre os resultados do programa têm levado os proprietários a subir os preços do arrendamento no imediato, mitigando assim os potenciais impactos futuros do programa Mais Habitação", explica o CEO da Porta da Frente Christie's ao idealista/news.

O mesmo efeito tem o novo travão à atualização das rendas das casas que o Governo está a preparar para 2024, prometendo uma "solução equilibrada" para senhorios e inquilinos. "Congelar as rendas é uma decisão que nos preocupa", porque "precisamos de ter empreendedores interessados em entrar no mercado e, para tal, eles procuram rentabilidade". Este limite à atualização das rendas poderá "incrementar o que já se tem sentido: a redução de produto no mercado de arrendamento", alerta Luis Nunes, da ComprarCasa.

"No mercado residencial continuaremos a ter o desafio do aumento do valor das casas", refere Patrícia Santos, da Zome, admitindo que "as medidas do Governo parecem tardar para corrigir este desequilíbrio". "Até que medidas eficazes sejam implementadas [para aumentar a oferta de habitação], é provável que a valorização dos preços continue", estima.

Portanto, "o mercado continuará a funcionar, com todas as suas ineficiências. E infelizmente não se antevê a resolução dos problemas estruturais: a falta de oferta de habitação para a classe média, sobretudo construção nova, a preços ajustados ao poder de compra, e a inexistência de um mercado de arrendamento ativo e acessível", resume o CEO da iad Portugal.

Foto de Thirdman no Pexels...porque faltam medidas para incentivar a construção de casas
Vários especialistas ouvidos pelo idealista/news dizem ainda que faltam medidas no Mais Habitação para estimular o aumento da oferta de casas, através de incentivos à construção. E, perante o atual cenário, em que o pacote foi aprovado sem alterações neste e noutros pontos após o veto do Presidente da República, os profissionais do imobiliário estimam que irá permanecer um desequilíbrio entre a alta procura para uma escassa oferta, que justifica o aumento contínuo dos preços das casas num futuro próximo.

"As medidas deste pacote que procuram agilizar procedimentos e licenciamentos, eliminar burocracia e estimular à nova construção são praticamente inexistentes e, desse modo, continuaremos a ter nos próximos anos um desequilíbrio acentuado entre a procura existente e o número de casas disponíveis", avisa Rui Torgal, da ERA Portugal.

O mesmo diz Ricardo Sousa, da Century 21: "Sente-se falta de medidas de apoio e incentivo à construção nova. Seria fundamental a revisão dos PDM [Planos Diretores Municipais] das cidades - que na sua esmagadora maioria estão desatualizados e desfasados do contexto sociodemográfico atual - e do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (REGEU)".

"É necessário um Simplex no licenciamento para habitação", diz Ricardo Sousa, da Century 21

Isto porque, justifica o CEO da Century 21, "os incentivos e apoios à inovação na indústria de construção são dos principais fatores para a implementação de novos métodos que tornem o ciclo construtivo mais eficiente, como a industrialização da construção, produção 'off site' e técnicas de construção sustentável que garantam maior sustentabilidade ambiental e energética às habitações". Além disso, considera "igualmente necessário e urgente rever o enquadramento do IVA na construção nova e na reabilitação, para diminuir custos de construção, além do que está previsto no objetivo de aumentar o arrendamento acessível".

Também "simplificar processos de licenciamento deve ser uma prioridade de todos os municípios", uma vez que "a agilização dos processos de licenciamento é um aspeto incontornável, dado que os projetos imobiliários estão sujeitos a aspetos demasiado burocráticos e complexos, que implicam muitos meses e anos de espera, que tornam o ciclo de construção de habitações mais lento, mais oneroso, mais arriscado e menos eficiente", acrescenta ainda Ricardo Sousa, que acredita que é preciso ainda ajudar a combater a informalidade do mercado de arrendamento.

"A juntar à simplificação dos processos de licenciamento - a medida mais positiva deste pacote e que, de resto, não mereceu oposição do Presidente da República - é necessário investir fortemente na alteração da fiscalidade que incide sobre os imóveis, criando atratividade para o investidor que esteja empenhado em colaborar na resolução do problema estrutural e também garantido o acesso dos mais jovens e das famílias mais carenciadas à habitação", aponta ainda Alfredo Valente, da iad Portugal.

Para Luis Nunes, da ComprarCasa, "é fundamental que o Estado seja um verdadeiro operador do mercado", considerando "importante que crie as condições necessárias para que o setor privado olhe para o imobiliário como um desafio de futuro, com segurança (sabendo que as condições financeiras, fiscais e de ordenamento não vão alterar-se de um momento para o outro)". Também é preciso que o Estado dê o exemplo, que assuma decisões de execução e que ponha, assim, "as mãos à obra, que

possibilite que o parque habitacional seja renovado e ampliado".

"Se o Estado o fizer, acreditamos que os privados sentir-se-ão motivados a investir e a acompanhar nesta decisão estratégica e estrutural", diz Luis Nunes. Mas não basta criar estes mecanismos de apoio. O poder central tem de dar um verdadeiro passo na produção do inventário que carece no mercado", conclui.

Foto de Engin Akyurt no Pexels

Vanessa Sousa