

Espaço Europe Direct

Especulação e Políticas habitacionais

Artigo de Opinião

A reduzida oferta em contraste com a excessiva procura tem vindo a aumentar o preço da Habitação em Portugal sobretudo nos centros históricos. Quem vem com intuito de investir, compra. Quem precisa de casa para alugar ou comprar a valores módicos, não consegue.

Existe, portanto, um desequilíbrio que favorece investidores com elevada capacidade financeira.

Será que estamos numa bolha imobiliária? Quais as suas causas?

Rentabilidade dos produtos financeiros

O descontentamento proveniente da fraca rentabilidade obtida pelos produtos financeiros e dos depósitos bancários tornam o mercado imobiliário uma boa aposta pois traduz uma menor taxa de retorno exigida no mercado imobiliário e num aumento do valor apurado do imóvel.

Os investimentos neste setor resultam da competitividade dos preços com elevado potencial de retorno através do posterior arrendamento.

Benefícios e hospitalidade

Benefícios fiscais e programas como a ARI (Autorização de Residência para Atividade de Investimento), aliados ao clima, hospitalidade e segurança estão entre as principais vantagens competitivas do nosso país para atrair a entrada de capital estrangeiro, capital esse que domina o mercado português de investimento em imóveis, especialmente nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e ainda Algarve.

Acesso de crédito facilitado

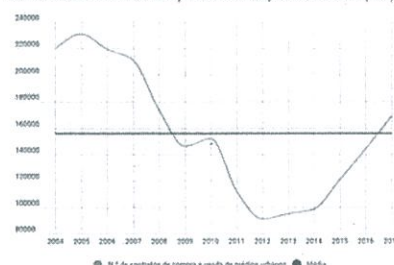
A melhoria da confiança das famílias portuguesas e a disponibilidade das bancos para o crédito de habitação são também outros fatores a ter em conta.

A maioria das bolhas imobiliárias sentidas pelo mundo (e que se transformaram em crises financeiras), foram alimentadas por um mercado permissivo de crédito à habitação.

Turismo e sua rentabilidade

O turismo em Portugal é, atualmente, um dos setores mais importantes na nossa economia. Com isso observamos um desenvolvimento das cidades e do país, através de investimentos internos, como por exemplo na ferrovia, obras significativas para extensão das linhas da cidade, investimentos na rede escolar, como também no melhoramento das próprias cidades,

Número de contratos de compra e venda de prédios urbanos (INE)



tornando-as mais bonitas e, desse modo proporcionando um aumento da procura internacional.

Este crescimento resulta num aumento da procura de imóveis nos centros urbanos, incentivando assim investidores em Portugal.

A procura de casas com a finalidade de colocação no mercado de arrendamento é motivada pelo turismo, mas também pelo arrendamento para primeira habitação.

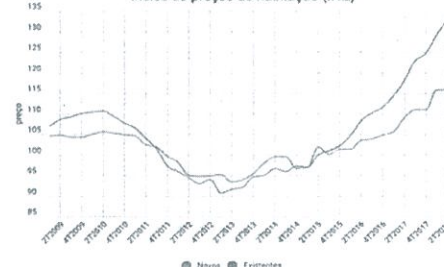
Problema

O atual cenário do mercado imobiliário é uma preocupação de habitação social uma vez que o aumento do preço das casas não cresce ao ritmo dos rendimentos dos portugueses.

Assim o mercado habitacional é fortemente abalado, conduzindo a problemas sociais. Em pleno período de crise económica e de forte austeridade existiu uma necessidade urgente de atração de investimento estrangeiro. 6 de Abril de 2011 foi o dia que marcou a decisão de Portugal de pedir ajuda externa ao FMI, Comissão Europeia e Banco Central Europeu.

O NRAU (Novo Regime de Arrendamento Urbano) imposto pela troika veio liberalizar ainda mais o arrendamento e consequentemente, o aumento do poder dos senhorios, inflacionar o valor das rendas e facilitar os despejos, levando à expulsão de muitos habitantes e ao encerramento de atividades económicas sociais e culturais.

Índice de preços de habitação (INE)



Atualmente, a habitação não é vista como um direito, nesse sentido incumbe ao estado assegurar os direitos da mesma, como previsto na CRP (Constituição da República Portuguesa) no seu artigo n.º 65- Habitação e urbanismo, destacando que: "Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar", mas sim como um ativo financeiro que serve para a reprodução de capital através da especulação imobiliária ou seja, da compra e venda num curto período de tempo e com elevado lucro.

Quer comentar este artigo?

Escreva para: europe-direct-aveiro@aeva.eu



Rúben Reis e Tiago Almeida
Alunos da Licenciatura em Economia, DEGEIT-UA