

Da crise financeira e económica à crise sanitária. Impactos no sector imobiliário e os seus efeitos no território nacional

*From the financial and economic crisis to the health crisis.
Impacts on the real estate industry
and its effects on the national territory*

Luísa Araújo, Universidade Lusófona, Câmara Municipal de Lisboa, Lisboa, Portugal.
luisa.soares.araujo@hotmail.com

Resumo - Para além de um olhar sobre a forma e o modo como a alteração da conjuntura económica e financeira provocada pela crise do subprime e pelas medidas de austeridade condicionaram e alteraram a atividade construtiva e imobiliária e se fazem sentir no território nacional, procurou-se também dar uma perspetiva da realidade mais recente, e situar essa abordagem num cenário onde se inter-relacionam novas dimensões importantes da conjuntura económica – recuperação do investimento estrangeiro e melhoria dos indicadores macroeconómicos. Porém, torna-se evidente que a crise sanitária vem abalar o quadro de retoma económica observada nos anos mais recentes, levando-nos a questionar qual o efeito dessa situação na dinâmica do sector.

Palavras-chave - Crise financeira, mercado subprime, política de austeridade, instrumentos estatais e crise sanitária

Abstract - This chapter provides an analysis of changes in the economic and financial situation caused by the subprime crisis and the subsequent national austerity measures, and how these conditioned the construction and real estate sectors. It also gives a better overview of more recent events in order to reflect a scenario where the interrelations between new important dimensions of the economic conjuncture are considered, such as the recovery of foreign investment and the improvement of macroeconomic indicators. The health crisis is shaking the economic recovery of recent years, leading us to question the effect of this on the dynamics of the construction and real estate sectors.

Keywords - Financial crisis, subprime market, austerity policy, state instruments and health crisis

INTRODUÇÃO

No seguimento do projeto de investigação recentemente concluído e denominado: "O Impacto da Política de Austeridade no Sector Imobiliário e os Seus Efeitos no Território Urbano da Área Metropolitana de Lisboa" pretende-se apresentar neste capítulo alguns resultados e algumas reflexões sobre o trabalho desenvolvido, dando particular enfoque ao modo como um problema despoletado pelo mercado subprime da habitação nos Estados Unidos da América (EUA), desencadeou uma forte contração da disponibilidade de crédito ao nível global, e deu início a um período recessivo com repercussões mundiais que foi particularmente acutilante nos países com economias mais frágeis. E enfatizando ainda, a forma e o modo como a crise global de 2007/08 e as medidas associadas ao Programa de Austeridade e de Ajustamento Financeiro e Económico, impostas no território nacional, a partir de 2011, podem condicionar ou influenciar as condições de vida, as dinâmicas construtivas e imobiliárias registadas no país, em geral, e na Área Metropolitana de Lisboa (AML), em particular.

Simultaneamente, atendendo ao atual contexto pandémico a nível global considerou-se oportuno e relevante apresentar também algumas reflexões sobre o modo e a forma como a atual crise sanitária pode alterar, ou potenciar, as dinâmicas construtivas e imobiliárias que prevalecerem no território nacional nos últimos anos, particularmente no período pós-Programa de Assistência Financeira. De facto, para além do forte contexto de incerteza, esta "nova" crise vem impor a todas as sociedades, a adopção rápida de novos procedimentos, bem como suscitar novos desafios à *performance* da economia, em geral, e do sistema de saúde, em particular.

A CRISE FINANCEIRA E A POLÍTICA DE AUSTERIDADE

A crise financeira mundial (2007/08) iniciada no mercado *subprime* da habitação dos Estados Unidos da América (EUA) desencadeou uma forte contração da disponibilidade de crédito a nível global, dando início a um período recessivo com repercussões mundiais. O impacto desta situação na Europa foi devastador, na medida em que a conjugação entre o congelamento do crédito e a contração da procura internacional¹, iniciada na década anterior, provocam recessão nos países com economias mais frágeis.

Efetivamente, esta crise surge não apenas como uma disfunção do sistema financeiro, mas igualmente como uma consequência da lógica no desenvolvimento do modo de produção capitalista que beneficiou de um clima economicamente favorável ao crescimento do mercado imobiliário, com particular intensidade nos EUA, a partir de 2002. Compactuando com a expansão do mercado de empréstimos

¹ Situação que perdurava desde a década anterior como consequência do aumento da concorrência das economias da Europa de Leste e da Ásia Oriental e da inexistência de mecanismos para fazer face à concorrência acrescida, resultando na acumulação de excedentes, nos países da Europa Central.

imobiliários de elevado risco, de maior rentabilidade, em detrimento do tradicional que não garantia retornos tão altos. Na verdade, o aumento dos preços dos imóveis, resultante em grande medida de alterações conjunturais na economia e de uma perspectiva financeira de encarar o mercado imobiliário residencial, associado a uma maior permissividade do sistema financeiro, possibilitou a ampliação do crédito ao consumidor e a percepção, embora virtual ou fictícia, de que as sociedades estavam perante um ambiente marcado pelo otimismo e pela euforia económica. Na perspectiva de Kurz (2007), os preços ascendentes do imobiliário registados nos primeiros anos do século XXI, resultantes de uma procura inflacionada, fizeram deste sector um compensador campo de especulação quando os mercados acionistas se afundaram nos EUA, na passagem do milénio, contribuindo para uma transferência assinalável de recursos e poupanças para o investimento imobiliário, não só através de transações imobiliárias (compra/venda), mas também via aquisição de papéis especulativos, *comumente* designados por títulos de empréstimos.

De acordo com a pesquisa bibliográfica realizada sobre este assunto, a crise financeira encontra a sua origem na crescente fragilidade das estruturas financeiras, revelando uma lógica de funcionamento do sistema financeiro contemporâneo assente em novos, complexos e opacos produtos financeiros, como os empréstimos *subprime*¹ e a securitização do crédito², que ao reforçar a «financeirização»³ da economia, viriam a revelar-se operações de elevado risco mas, concedendo, contudo, um novo impulso à atuação capitalista, garantindo uma maior liquidez para posteriormente ser canalizado para o sector imobiliário residencial, infraestruturas e operações de desenvolvimento urbano (Kurz, 2007; Harvey, 2010; 2012).

A desaceleração do mercado imobiliário norte-americano, a partir de 2005/6, decorrente do aumento das taxas de juro, provoca uma queda do valor imobiliário residencial e faz emergir problemas inerentes aos produtos financeiros de maior risco, pelo facto dos seus titulares contarem com a possibilidade de refinanciar as suas hipotecas com taxas de juro mais baixas, hipótese mais difícil de concretizar com o novo quadro económico. Situação económica que acentuou a queda do preço do imobiliário residencial, provocando o excessivo endividamento dos respetivos titulares, despoletando a insolvência e a entrega de muitos imóveis às entidades financiadoras.

¹ Empréstimos que permitem a expansão do crédito a famílias de baixos rendimentos (*subprime*), com um risco de incumprimento elevado.

² A securitização de crédito consiste no “desconto” de pacotes de dívidas não vencidas transformando-as em títulos negociáveis e consequentemente, em liquidez para quem vende. Por exemplo, os bancos podem vender uma carteira de crédito vivo sobre os seus clientes e obter fundos junto de outro ou outros bancos. Esses fundos servirão por sua vez para financiar mais crédito. Esta atividade de securitização tem um custo para quem “vende” o crédito, sendo esta compra prática muito comum de alguns bancos (como são ex.: bancos de investimento, bancos que gerem grandes fundos). Na Europa esta prática é desde sempre muito controlada, normalmente limitando os compradores aos bancos centrais, existindo limites rígidos para os montantes que cada banco pode “descontar”.

³ Designação atribuída por Harvey (2010) às operações financeiras, implementadas a partir da década de 70, para disponibilizar às sociedades e aos mercados maior liquidez.

A rápida disseminação deste problema de natureza exclusivamente financeira para outros países, deve-se fundamentalmente ao facto de muitos bancos internacionais estarem diretamente envolvidos no processo e terem aumentado a sua participação nas hipotecas *subprime*. Na perspetiva de Martin (2011), esta crise constitui um bom exemplo de um processo de globalização que ao fomentar a integração financeira global contribui, de forma significativa, para que um problema circunscrito a um local assuma um impacto global. De facto, a globalização ao suscitar novas relações e funções em espaços geográficos distintos, deslocando os circuitos financeiros locais para conectá-los globalmente em centros financeiros internacionais – como é caso de Londres e Nova Iorque – faz com que o sistema financeiro local se torne claramente dependente do comportamento e das decisões dos atores e das administrações financeiras dessas praças financeiras globais. E o facto de não existirem regulamentações financeiras globais suficientemente fortes para mitigar os riscos contribuiu para a sua rápida disseminação, passando o risco de um ativo para outros, e levando ao desgaste dos padrões de empréstimos (Donald e Gray (2014). Efetivamente, esta metamorfose do capitalismo sustentada pela fraca regulação, por parte do Estado, contribuirá, com o eclodir da crise, para expor o forte endividamento de algumas economias, suscitando a necessidade de resgate financeiro, como foi o caso da Irlanda, da Grécia e de Portugal, e deixando outras reféns de fortes medidas de austeridade, como se verificou em Espanha e na Itália.

Ao longo da investigação confirmou-se que foram os países do sul da Europa os mais afetados, facto que não está diretamente relacionado com os procedimentos de regulação do sistema financeiro desses países, mas fundamentalmente, pelas dificuldades estruturais desses países no processo de ajustamento aos novos desafios da concorrência global, consequente agravamento das contas nacionais, aumento do défice das trocas comerciais e crescente peso dos juros da dívida externa. Com a crise financeira este cenário económico agravou o défice público¹ desses países, na medida em que a desconfiança dos mercados em relação às suas capacidades de endividamento provocou o agravamento das taxas de juro e, consequentemente, grandes dificuldades no acesso ao crédito. Decorrendo destes factos, a necessidade de ajuda internacional, e a imposição, por parte das instituições envolvidas no processo (FMI, BCE e Comissão Europeia), de um Programa de Austeridade e de Ajustamento Financeiro e Económico, implementado nos últimos anos, nalguns desses países, condicionando grandemente a política económica e fiscal nacionais, o mercado de trabalho e o papel do Estado na sociedade.

Na verdade, o impacto da crise financeira e das políticas de austeridade na sociedade foi intenso e teve consequências a vários níveis – económico, financeiro, social e urbanístico. Em grandes traços, ao nível da vertente económica, manifestando-se essencialmente por uma acentuada retração económica e pela dificuldade das pequenas e médias empresas sobreviverem a um clima económico adverso ao

¹ Infringindo os 3% de limite do défice, estabelecido pelo Tratado de Maastricht.

consumo e ao investimento. Ao nível do sistema financeiro, pela enorme carência de liquidez e consequente dificuldade de financiamento da economia. Refletindo-se em termos sociais pelo aumento da taxa de desemprego, pela diminuição dos direitos dos trabalhadores e pensionistas, pela diminuição do rendimento disponível decorrente do aumento da carga fiscal, e pelo aumento da pobreza e das desigualdades sociais. E em termos urbanísticos, assumindo deliberadamente cortes no investimento público e restrições orçamentais para a atuação e gestão do espaço urbano, dificultando a prossecução de projetos de desenvolvimento territorial (Quadro I). Neste âmbito, e conforme argumenta Stiglitz (2014), a crise associada às medidas de austeridade, vem condicionar diretamente o investimento do Estado na oferta urbana², acentuando ainda mais as desigualdades no acesso a determinados bens e serviços.

	CRISE FINANCEIRA	POLÍTICAS DE AUSTERIDADE
Fatores Transversais	Risco sistémico da Crise do <i>Subprime</i>	Cortes no investimento público
	Menor concessão de crédito Aumento da fragilidade das estruturas financeiras	Aumento de impostos Diminuição de rendimento
Impacto Económico	Redução do financiamento da economia dos países Condicionalismos ao desenvolvimento dos países Alteração na atividade do sector da construção e dos mercados imobiliários	Contração do consumo de bens e serviços Diminuição das transações imobiliárias
Impacto Social	Aumento da migração de trabalhadores Redução do trabalho no sector da construção Polaridade da população ativa	Diminuição dos direitos dos trabalhadores e dos pensionistas Aumento do desemprego Aumento do nível de pobreza e das desigualdades sociais
Impacto Urbano	Condicionalismos à sustentabilidade das finanças públicas locais	Maiores restrições orçamentais para o investimento local e para o apoio social Aumento da segmentação social e espacial dos territórios urbanos

Quadro I: Impacto da Crise Económico-Financeira e Principais Políticas de Austeridade adotadas
 Fonte: Adaptado de Vale, Mário, Seminar “Nation –States Crises, Austerity and Cities Transformation in Europe”, Lisboa, fevereiro de 2014

² Expressa pelos equipamentos de utilização coletiva (escolas, hospitais, bibliotecas), pelas infraestruturas e por outros serviços de apoio à população.

É neste cenário de crise global onde imperam medidas de austeridades que ganha relevo a perda de emprego e o aumento do número de desempregados que não só representam os impactos negativos mais imediatos como surgem de uma forma disseminada pelo território geográfico europeu. Existe aqui um reconhecimento de que a taxa média de desemprego da UE (28) aumentou significativamente de 2006 para 2014, representando respetivamente 8,2% e 10,2%. Um olhar mais atento a esta realidade dá-nos conta de que em 2014 as taxas de desemprego mais elevadas registam-se na Grécia (26,5%), em Espanha (24,5%), na Croácia (17,3%), no Chipre (16,1%) e em Portugal (14,1%) (Figura 1).

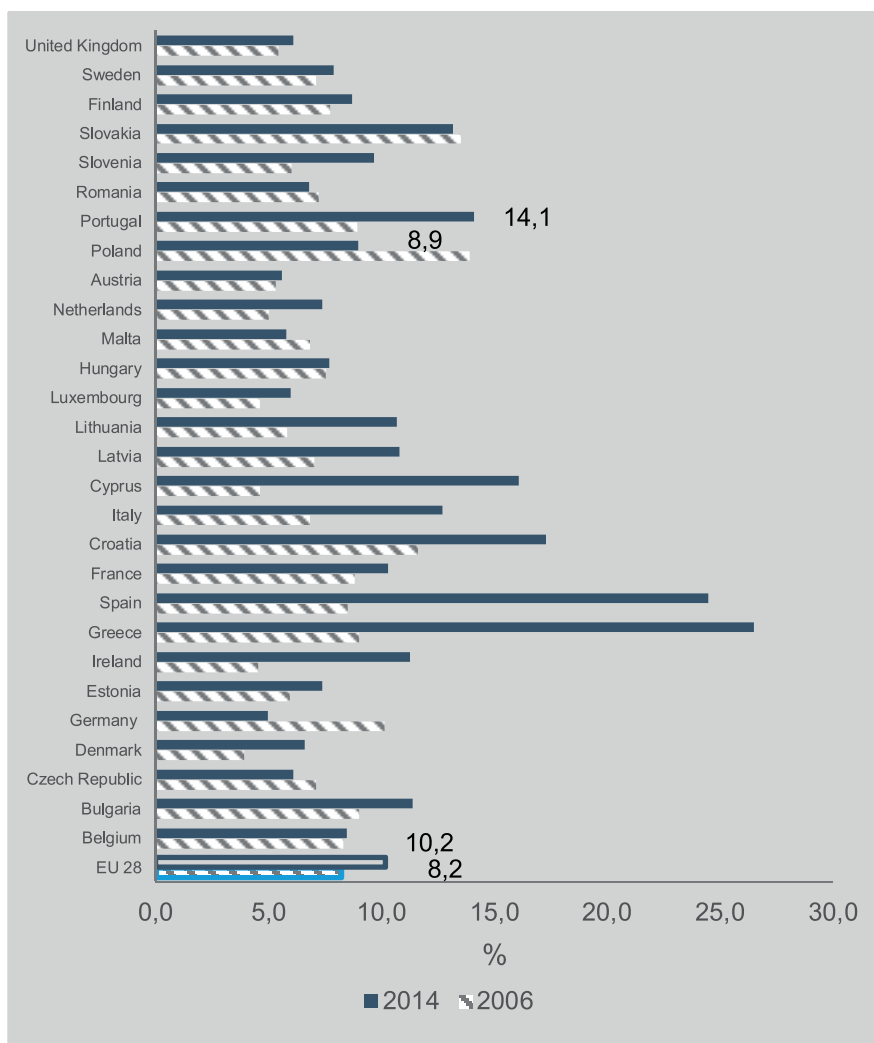


Figura 1: Taxa de Desemprego. Fonte: Elaboração própria, EUROSTAT, fevereiro 2016

Neste ponto importa ainda sublinhar que o desemprego pós-crise financeira afetou fundamentalmente os sectores de atividade ligados à indústria transformadora e

ao sector da construção, correspondendo aproximadamente a 40% e a 25% do desemprego total da UE (URBACTII, 2010), realidade que é manifestamente mais penalizadora nos Estados-membros cuja atividade económica se encontra muito dependente destes sectores de atividade, como é o caso da Irlanda, da Grécia, da Letónia, de Espanha e de Portugal, na medida em que a regressão do ciclo imobiliário causada, sobretudo, pela crise económica ao diminuir drasticamente a dinâmica e o emprego no sector, contribui também para reduzir as oportunidades de emprego para os desempregados provenientes desse sector de atividade (Figura 2).

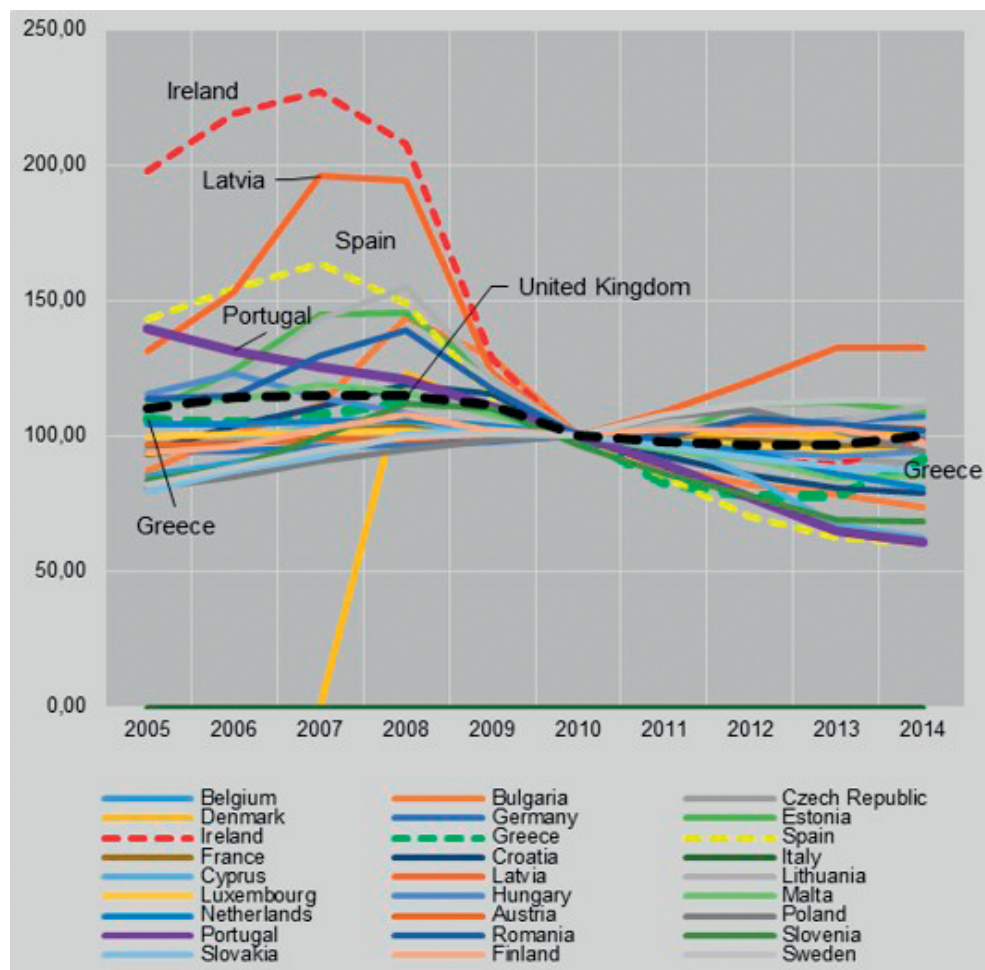


Figura 2: Entrada de Mão-de-obra para o Sector da Construção (2010 =100) 2005-2014.

Fonte: Elaboração própria, EUROSTAT, fevereiro 2016

E confirmando que o impacto da crise financeira na quebra do valor do imobiliário é uma situação transversal a quase todos os Estados-membros (excetuando Finlândia e Suécia), não obstante, é claramente mais acentuada na Letónia, na Estónia, na Lituânia, na Bulgária e na Irlanda, em 2009. Pelo contrário, nos anos seguintes,

fundamentalmente entre 2011 e 2012, a redução do valor do imobiliário residencial assume maior relevância, embora não dispondo de informação para a Grécia¹, nos Estados-membros que apresentam um elevado nível de endividamento público e particular, e apresentam uma maior distorção do peso da construção no total da economia como é, sobretudo, o caso da Irlanda, de Espanha e também de Portugal (Figura 3).

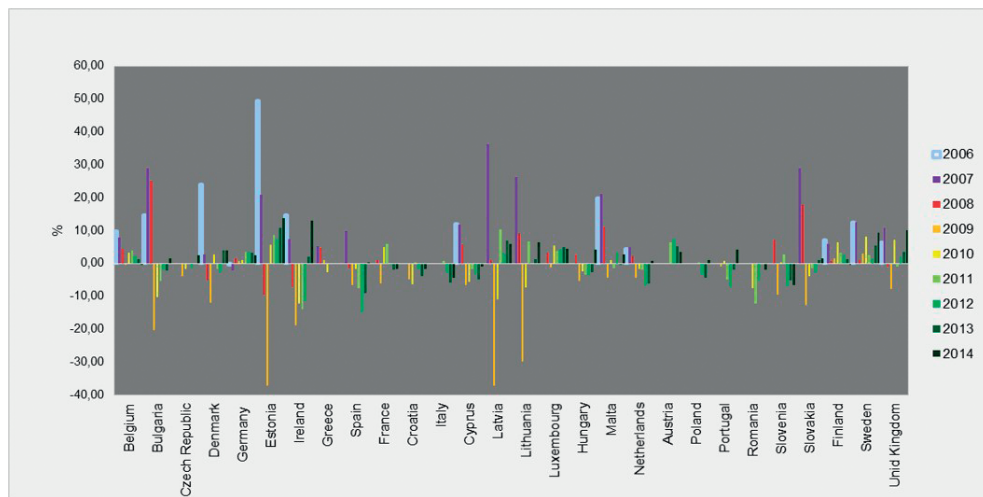


Figura 3: Índices de Preços de Habitação - Taxa de Variação Média Anual (2010=100), entre 2006 e 2014.
Fonte: Elaboração própria, EUROSTAT, janeiro 2016

O IMPACTO DA CRISE E DA POLÍTICA DE AUSTERIDADE NO SECTOR IMOBILIÁRIO NACIONAL

E no contexto do território nacional o que se alterou com a crise financeira e económica? Quais os impactos espaciais dessas alterações? Estas são algumas das questões centrais que foram analisadas na investigação e que se pretende apresentar algumas das conclusões obtidas.

Os resultados das análises gráficas e estatísticas conexas realizadas comprovaram que a retração financeira associada à crise de 2007/08, e a crise económica nacional que levou à implementação das medidas de austeridade, a partir de 2011, afetaram severamente a atividade produtiva nacional, em geral, e a atividade do sector da construção, em particular, penalizando o emprego, e contribuindo para a diminuição do nível de vida e poder de compra da população residente. Para além destes impactos suscitados, a análise dos indicadores relacionados com a atividade do sector da construção e com as dinâmicas urbanísticas e imobiliárias registadas, confirmam que também ao nível espacial existiram mudanças significativas, que se

¹ Para a Grécia não existe informação disponível para os anos de 2011 a 2014.

refletem pela forma como os indicadores se expressam no território, seja à escala regional (NUT2), ou intra-municipal (ao nível da AML), entre 2005 e 2015.

Com efeito, assiste-se ao nível regional, a uma acentuada quebra da atividade do sector da construção, em termos de volume de negócios, sendo este particularmente mais acentuado na região do Algarve (>60%), e ainda, na AML, e nas Regiões Autónomas da Madeira (RAM) e dos Açores (RAA), a última com decréscimos assinalados na ordem dos 50%. No contexto metropolitano, a tendência de decréscimo é particularmente mais intensa na margem Sul, onde se evidenciam os municípios que sofrem as perdas mais elevadas (>75%), como é o caso de Sesimbra, do Montijo, de Almada e do Seixal. De realçar, tendo por base o “cálculo da diferença proporcional entre 2005-2008 e 2009-2014”¹, representativo da fase pré e pós crise financeira, que Sesimbra surge como o município que sofreu mais com o impacto da crise económica e das medidas de austeridade, registando a maior quebra proporcional de volume de negócios no período considerado. Em oposição, Oeiras regista um acréscimo (1,6%), embora pouco expressivo, mas evidenciando um comportamento atípico na tendência metropolitana (Figura 4).

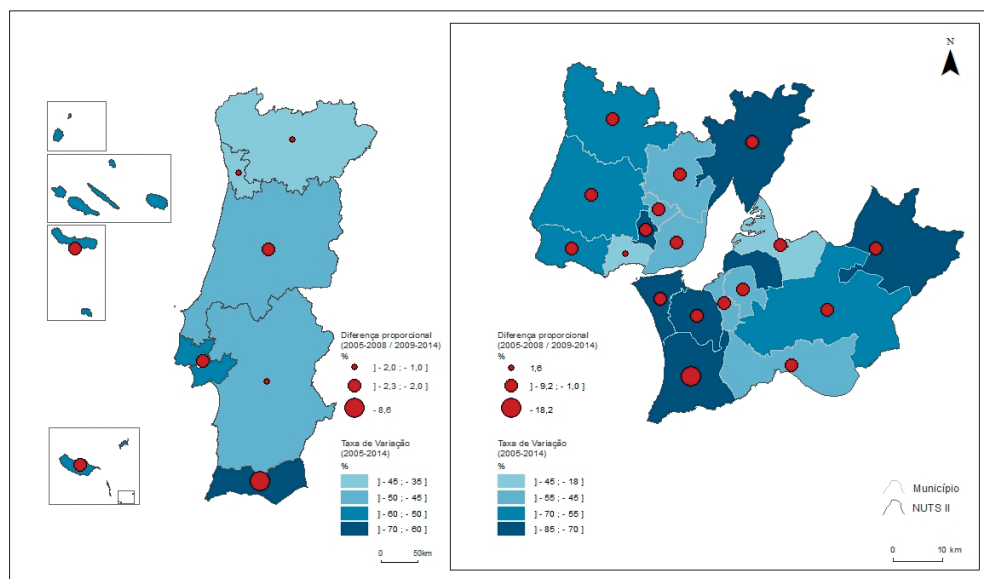


Figura 4: Proporção do Volume de Negócios de Construção no Total de Volume de Negócios, entre 2005 e 2014. Fonte: Elaboração própria; INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas, (SCIE), outubro 2016

¹ Foi calculada a proporção do indicador para cada ano, respetivamente. Tendo em conta os dois períodos de referência foi calculada a média dos valores da proporção (tendo em conta o número de anos de cada período). Por fim, a diferença proporcional resulta da subtração do valor médio da proporção do segundo período de referência (2009-2014) com o valor médio da proporção do primeiro período de referência (2005-2008)

Observando-se também que as maiores perdas de emprego no sector da construção ocorrem nas Regiões Autónomas, Madeira e Açores, e nas regiões do Algarve e do Alentejo. E no contexto metropolitano, nos municípios do Montijo, de Sesimbra e de Almada. Em contraciclo, é de salientar o comportamento positivo do município de Oeiras (tv de 32,9%, entre 2005 e 2014), denunciando não só uma maior dinâmica como também revelando um maior nível de empregabilidade no sector (Figura 5).

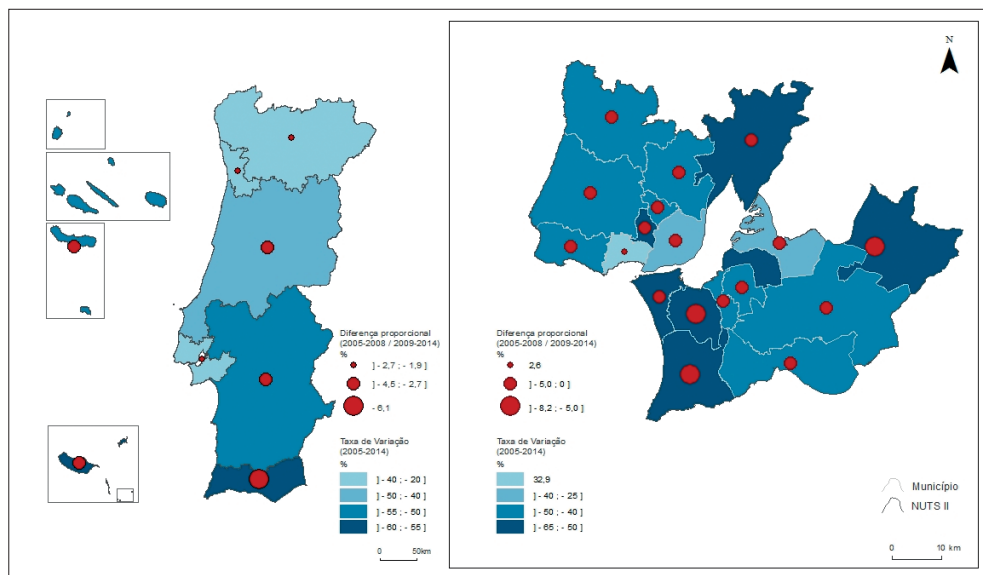


Figura 5: Proporção do Emprego na Construção no Total do Emprego, entre 2005 e 2014.

Fonte: Elaboração própria; INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas, (SCIE), outubro 2016

O cenário de depressão económica e financeira também se faz sentir pelo decréscimo generalizado relativo às intenções urbanísticas e aos processos de transação imobiliária (compra/venda). Relativamente ao primeiro indicador, é de notar que apesar, de se confirmar que a tendência de desaceleração do processo de licenciamento já se fazia sentir no território nacional antes da crise, todavia, a situação conjuntural vem acentuar ainda mais esse comportamento regressivo, expondo uma menor capacidade de investimento em construção nova, como acontece na RAM (tv de (-58,8%)) e nas regiões de Lisboa (-58,4%) e do Algarve (-54,8%), entre 2009 e 2015 (Figura 6). Esta tendência de decréscimo do licenciamento também ocorre em contexto metropolitano, sendo, sobretudo, mais acentuada nos municípios de Sintra (variação de (-32,1%), entre 2005-2008, contra (-492,2%) em 2009-2015); de Odivelas (-26,1%), em 2005-2008, contra (-531,7%), em 2009-2015), e de Mafra (-33,6%), entre 2005-2008, contra (-51%), em 2009-2015) (Figura 7).

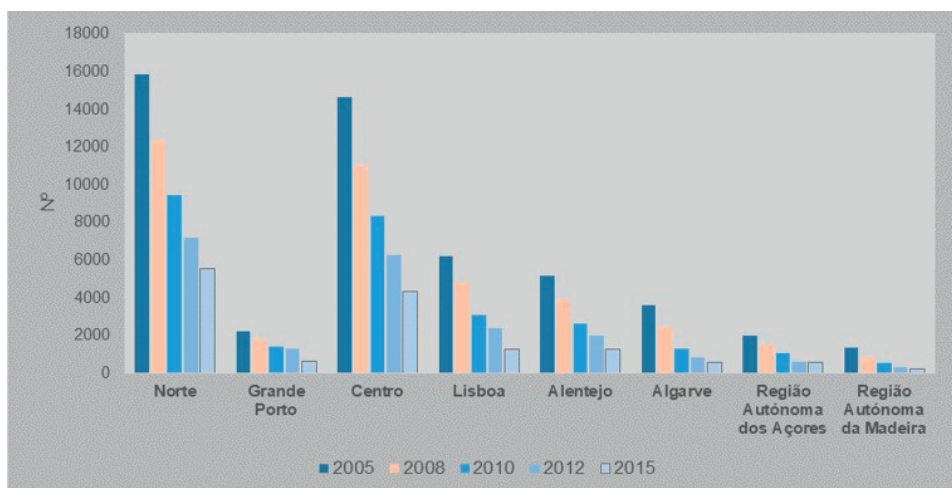


Figura 6: Edifícios Licenciados em Portugal (NUT 2), entre 2005 e 2015.

Fonte: Elaboração própria, INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios, julho 2016. Nota: Lisboa contempla a Grande Lisboa e a Península de Setúbal

Peculiarmente, Cascais, apesar de apresentar um decréscimo acentuado no licenciamento nos anos anteriores à crise, nos primeiros anos pós 2008 revela alguma capacidade em manter uma certa vitalidade urbanística, muito acima dos restantes municípios, mas que enfraquece a partir de 2011. É interessante inferir pela leitura dos dados de que parece ter havido uma transferência na pretensão urbanística do município de Cascais para o de Lisboa. De facto, Lisboa em 2012, e em 2014, assiste a um aumento significativo da intenção urbanística, de respetivamente 686 e 533 edifícios licenciados, não só face aos outros anos do período de referência, como também em relação às pretensões observadas nos outros municípios da AML (Figura 7).

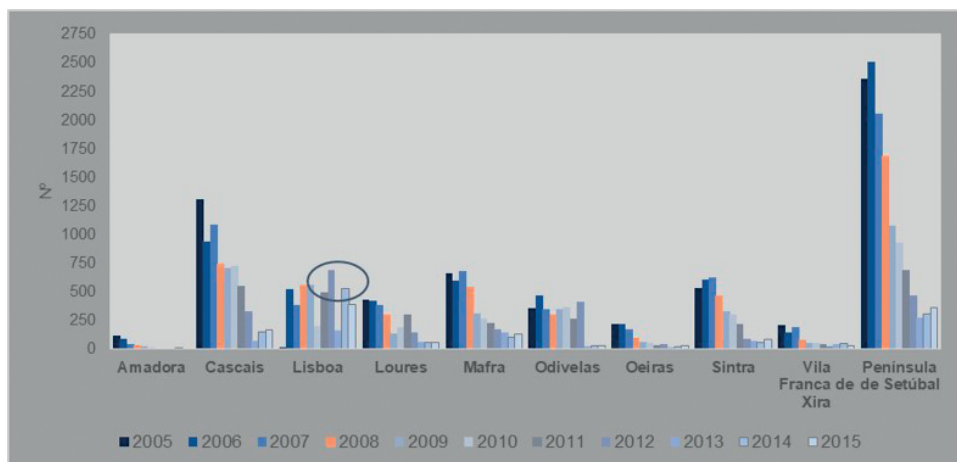


Figura 7: Edifícios Licenciados nos Municípios da Área Metropolitana de Lisboa, entre 2005 e 2015.

Fonte: Elaboração própria, INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios, julho 2016

Relativamente aos processos de transação imobiliária (compra/venda), importa sublinhar que existe uma quebra significativa no número de contratos de compra e venda de prédios realizados em todo o território nacional, entre 2005 e 2015, sendo, sobretudo, mais acentuada na RAM (-53,2%); na AML (-48,8%) e no Alentejo (-48,4%). Não obstante, uma análise mais fina desta variável permite perceber que nos anos mais recentes, já em período pós-crise¹, surgem timidamente, mas de forma consistente e continuada, sinais que indiciam uma tendência de inversão da situação, identificada inicialmente em Lisboa (município) e no Algarve, no ano de 2013, e nas restantes regiões, nos anos posteriores. No caso particular de Lisboa, é de realçar que esta alteração de comportamento é anómala no contexto da AML, e evidencia o ressuscitar do interesse pelo património imobiliário circunscrito à cidade de Lisboa, e que é comprovado pela taxa de variação positiva que detém a variável, entre 2009-2015 (26%) (Quadro 2).

Unidade Territorial	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	Tx Var (2005-2008)	Tx Var (2009-2015)	Tx Var (2005-2015)
Almada	2035	1684	1757	1479	2084	2978	2855	3312	4328	4446	4654	-28,84	-28,72	-56,27
Amadora	1569	1405	1298	1353	1528	2523	2461	2713	3413	3199	3126	-13,21	-36,25	-49,81
Alcochete	287	188	275	350	223	386	782	427	431	557	1061	-59,75	-63,30	-72,95
Barreiro	723	579	678	601	873	1197	1146	1378	1618	1732	1981	-30,44	-36,91	-63,50
Cascais	3224	2535	2136	1678	2437	3701	3401	3939	5542	5745	5954	-33,84	-5,20	-45,85
Lisboa	13141	10019	7346	6381	8167	11187	10429	11448	14386	17404	17186	-33,39	26,00	-23,54
Loures	1759	1606	1384	1383	1806	3204	2778	3479	3995	3689	3760	-7,47	-36,68	-53,22
Mafra	1135	917	843	787	1085	1638	1570	1945	2520	2633	2941	-33,87	-27,71	-61,41
Moita	630	491	491	593	607	922	882	1079	1363	1400	1490	-27,58	-28,57	-57,72
Montijo	739	583	652	530	745	1082	982	1292	1552	1556	1667	-22,50	-24,75	-55,67
Odivelas	1253	1000	973	797	1267	2123	2015	2231	2946	3076	3098	-27,99	-37,82	-59,55
Oeiras	2049	1798	1467	1226	1982	3047	2466	4118	4278	4195	4789	-14,01	-16,91	-57,21
Palmela	777	921	692	605	889	1230	1318	1658	1855	2296	2020	-17,92	-41,05	-61,53
Sesimbra	949	751	649	634	907	1326	1299	1470	2077	2160	2136	-31,18	-26,94	-55,57
Seixal	1711	1458	1432	1302	1791	2739	2587	3135	3870	4291	4055	-22,69	-33,86	-57,81
Setúbal	1627	1217	1254	1330	1237	2054	1792	3041	3499	3400	3814	-20,27	-9,21	-57,34
Sintra	4146	3327	3389	3135	3930	5404	5155	6393	8194	8706	9162	-30,22	-19,57	-54,75
Vila Franca de Xira	1403	1057	1099	1005	1542	2245	1949	2555	3290	3609	3556	-28,15	-28,01	-60,55
Portugal	173692	148518	141839	142053	167496	209321	205442	241040	281365	285483	300044	-19,67	-15,45	-42,11
Continente	165389	141637	134892	134727	158574	198189	194746	228073	265314	270331	285470	-20,11	-15,07	-42,06
Norte	52970	46427	44758	46429	53263	64953	63659	72564	81277	82597	88665	-18,16	-16,79	-40,26
AMP	21931	18112	17259	18153	21742	27791	26790	30966	36030	36317	40700	-23,92	-18,14	-46,12
Centro	47778	42677	42561	44817	51229	56935	57089	65516	71927	72477	75717	-13,47	-16,31	-36,90
AML	39157	31536	27815	25169	33100	48986	45867	55613	69157	74094	76450	-27,26	-14,63	-48,78
Alentejo	10279	8927	9167	8923	10318	13778	13970	15947	18875	18962	19912	-19,91	-26,42	-48,38
Algarve	15205	12070	10591	9389	10664	13537	14161	18433	24078	22201	24726	-25,45	7,37	-38,51
RAM	3674	2665	3084	3325	4035	4652	5011	6284	9165	8357	7855	-20,00	-26,68	-53,23
RAA	4629	4216	3863	4001	4887	6480	5685	6683	6886	6795	6719	-0,54	-18,58	-31,11

Quadro 2 – Contratos de Compra e Venda de Prédios, entre 2005 e 2015

A par da diminuição do número de transações imobiliárias verifica-se um declínio do valor do imobiliário que é generalizado ao país e às regiões autónomas. Este efeito é, no entanto, mais pronunciado nas regiões do Algarve (variação (-44%)) e do Norte (variação -38%), e menos expressivo nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto,

¹ Entende-se por período pós-crise o momento a partir do qual Portugal deixou de estar sob a dependência do Programa de Austeridade e de Assistência Financeira, acompanhado pelo FMI, pela Comissão Europeia e pelo BCE (vulgo Troika).

apresentando taxas de variação de respetivamente (-28%) e (-29%), entre 2007 e 2015. Efetivamente, o impacto da crise (económica) e das medidas de austeridade impostas no país, a partir de 2011, condiciona o comportamento do indicador, constatação que é confirmada pela evolução do valor médio do indicador em termos regionais, onde se observa claramente uma diminuição do preço de venda médio a partir de 2008 até 2013, e uma tendência a estabilizar, nos anos posteriores (Figura 8). No contexto da AML, o comportamento do indicador não é uniforme, sendo evidente que os menores decréscimos ocorrem na margem Norte do Tejo, nos municípios de Lisboa e de Cascais, e na margem Sul, no município de Alcochete, e os maiores, somente na margem Sul, fundamentalmente nos municípios do Montijo, do Seixal e do Barreiro (Figura 9).

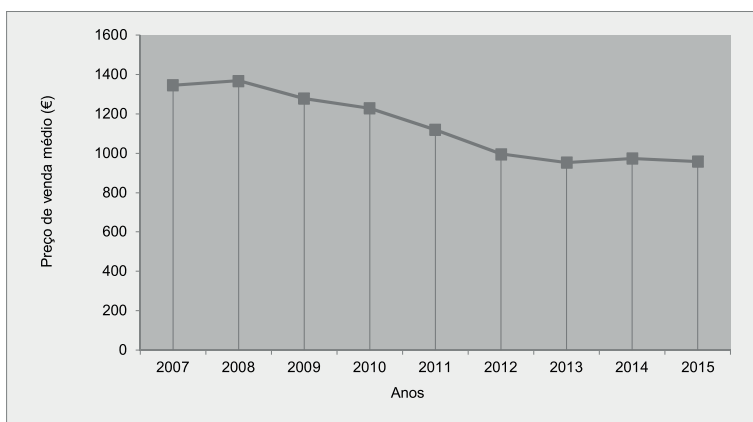


Figura 8: Valor Médio do Indicador em termos Regionais, entre 2007 e 2015. Fonte: Elaboração própria, Confidencial Imobiliário, Sistema de Informação Residencial, 2017. Nota: os valores apresentados resultam da média efetuada entre os valores médios dos municípios de cada região.

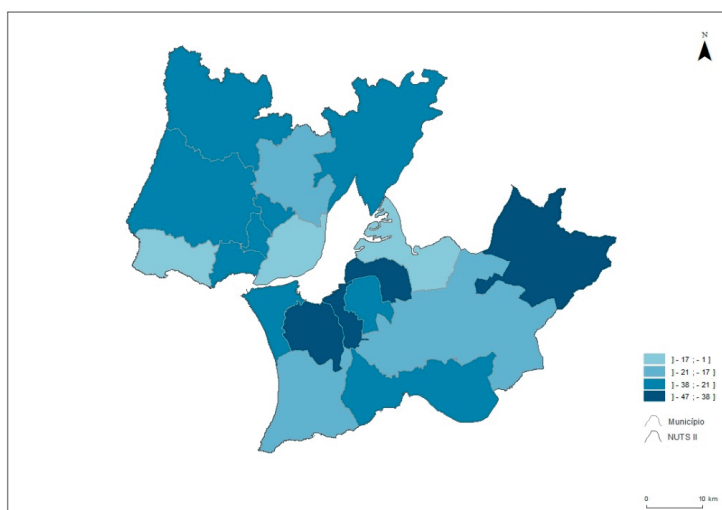


Figura 9: Sector Imobiliário Residencial – Preço de Venda Médio na AML 2007-2015. Fonte: Elaboração própria, Confidencial Imobiliário, Sistema de Informação Residencial, 2017

Ainda no domínio da variável “Preço de Venda Médio”, e reportando ao município de Lisboa, é de salientar que apesar, do efeito da crise na diminuição do valor do imobiliário ter sido mais lenta, face aos outros municípios da AML, a sua recuperação é progressiva, e com tendência a ser mais consistente, a partir de 2013, atingindo em 2015 um preço de venda médio da ordem dos 2.087 euros/m². Acrescentar a estes factos, a valorização imobiliária no segmento de luxo observada na cidade de Lisboa (logo seguida por Cascais), a partir de 2013, relativamente aos restantes municípios da AML, é de sensivelmente 13% entre os anos 2013 e 2015. Circunstância que para além de demonstrar a existência de assimetrias no seio da AML, em termos de preferências locativas ao nível residencial, não deixa, contudo, de ser uma situação anómala se tivermos em consideração que a sociedade portuguesa ainda se encontra no rescaldo de uma grave crise económica.

Mas, o que contribui para essa alteração? O que mudou nesse intervalo de tempo? De facto, ocorreram algumas mudanças do quadro económico nacional, a partir de 2013, potenciadas pela melhoria dos indicadores económicos associados à retoma do investimento estrangeiro no país, e à perspetiva de investimento imobiliário associada aos programas estatais – Vistos Gold e Estatuto de Residente Não Habitual (RNH)¹, e ao incremento da atividade turística, sobretudo, em termos de alojamento local, que se revelam eficazes no processo de alteração do ciclo regressivo da atividade construtiva e imobiliária, particularmente nas áreas urbanas onde estava enraizado um certo imobilismo imobiliário (centros históricos).

DESAFIOS SUSCITADOS PELA RECENTE CRISE SANITÁRIA

A investigação efetuada permite reconhecer que existe uma perceção generalizada de que o crescente aumento do investimento imobiliário, por parte de investidores estrangeiros e nacionais, e a perspetiva de rentabilização desse investimento no mercado de arrendamento, particularmente o de curta duração (alojamento local), foi benéfica para atenuar os efeitos da crise (económica), não apenas por impulsionar a atividade do setor mas, sobretudo, pelos efeitos que induziu noutros sectores de atividade económica. Contudo, paralelamente, é admitido que essa situação contribuiu para elevar a procura de habitação face a uma oferta limitada, pressionando a subida do valor do imobiliário para níveis motivados e orientados para uma procura internacional. E nesse sentido, potenciando processos de *gentrification* e de segregação do território urbano. Todavia, a recente crise sanitária relacionada com o COVID19 cuja dimensão e impacto económico ainda não é

¹ “O programa Vistos Gold deriva de um programa europeu de investimento que obedece a critérios específicos definidos por cada país que o adotou, facilitando a entrada e permanência nos países com dispensa de visto de residência, com possibilidade de aceder posteriormente à nacionalidade, desde que se encontrem salvaguardadas as condições de investimento definidas pelo país requerido. O estatuto de RNH representa um regime fiscal concebido para atrair para Portugal profissionais não residentes qualificados em atividades de elevado valor acrescentado, de caráter científico, artístico ou técnico, assim como, beneficiários de pensões obtidas no estrangeiro.” (Araújo, 2020; p.102)

possível determinar com rigor, não apenas pela escassa informação que se encontra disponível, mas também pela imprevisibilidade quanto à sua duração. No entanto, é evidente que esta crise vem abalar o quadro de crescimento económico e de retoma do investimento estrangeiro no país, observado nos anos mais recentes, afigurando-se como essencial, no contexto deste capítulo, “um olhar”, uma leitura, sobre o efeito desta situação epidemiológica na atividade da construção e do imobiliário, assim como sobre alguns dos fatores que a distingue da crise anterior. Assim sendo, salientam-se **três aspetos** que merecem alguma reflexão:

Em primeiro lugar, destaca-se, apesar do elevado grau de incerteza, os cenários económicos apresentados pelo Fundo Monetário Internacional (FMI) que asseveram que o impacto da crise sanitária nas economias mundiais é profundamente grave, manifestamente marcado por uma forte contração da economia em 2020, sendo bastante acentuada em Portugal (-8%) e na União Europeia (-6,1%) (Figura 10).

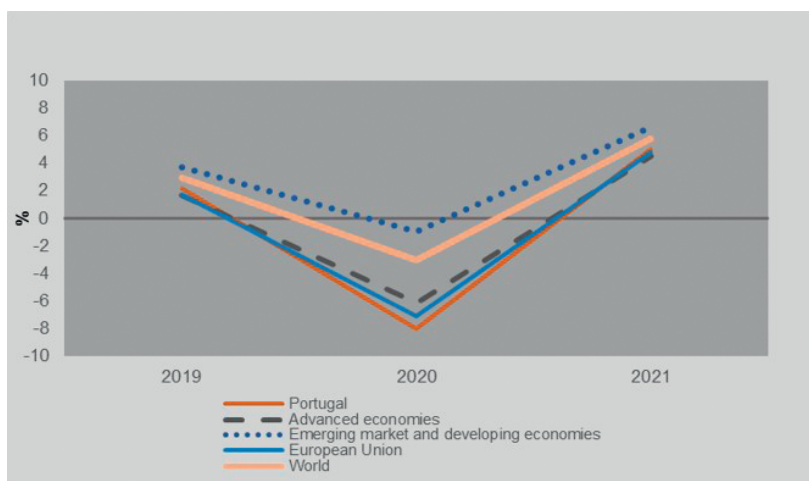


Figura 10: Crescimento Real do PIB.

Fonte: Elaboração própria, Fundo Monetário Internacional, acedido a 27 de setembro de 2020

Não obstante, existem sinais positivos que apontam para uma retoma económica global rápida em 2021, superando o nível de crescimento económico pré-crise sanitária. No caso particular de Portugal, apesar de também se perspetivar uma rápida recuperação do PIB nacional no corrente ano, todavia, a dívida pública aproxima-se dos 135% do PIB, e constata-se que a recuperação do emprego é lenta, e ainda distante do nível pré-crise (Figura 11).

Efetivamente, estes valores traduzem uma perspetiva de um cenário económico bastante enfraquecido, e que ainda não reflete o impacto do segundo confinamento no país, contudo, sendo muito diferente da crise económica e financeira de 2008, atendendo a que as entidades bancárias encontram-se mais capitalizadas e possuem mais liquidez para garantir o financiamento da economia nacional, tendo recentemente sido reforçadas pelo BCE. De notar, que até ao momento as entidades

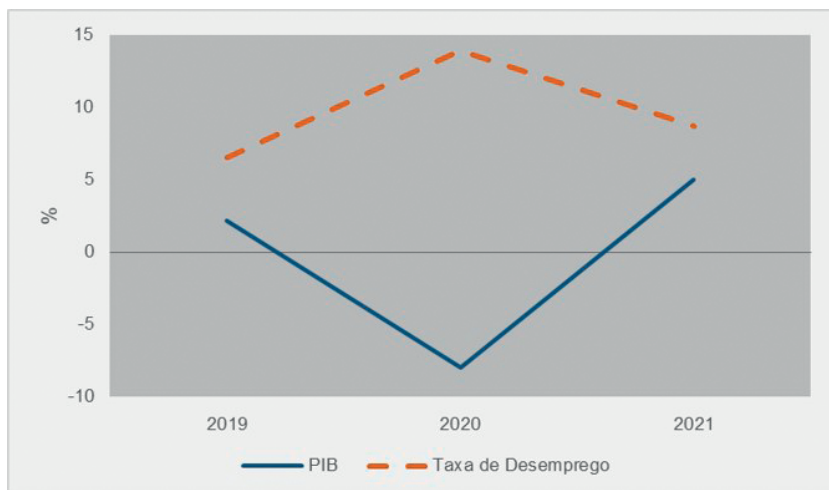


Figura 11: Portugal – Cenário Económico Adverso. Fonte: Elaboração própria, Fundo Monetário Internacional, acedido a 27 de setembro de 2020

bancárias têm assumido um papel relevante para minimizar o impacto económico da crise sanitária, facilitando o crédito de apoio ao desenvolvimento da atividade empresarial em geral, concedendo crédito para aquisição de habitação, para pagamento de *lay off*, e ainda, tendo um papel relevante na criação de moratórias para o crédito à habitação, facilitando a suspensão do pagamento das prestações durante o período da pandemia. Para além disso, o facto de existir uma previsão temporal (final do segundo semestre de 2021) para o início do processo de recuperação da economia nacional, constitui também, na nossa perspetiva, um elemento diferenciador relativamente à crise anterior.

Em segundo lugar, a constatação de que, apesar, da desaceleração da atividade económica registada no país, é observado algum dinamismo na atividade do sector da construção e obras públicas, manifestado pelo índice de produção no sector que é claramente positivo, entre novembro de 2019 e novembro de 2020 (tv. de 2,1%) (Figura 12). Não obstante, uma análise mais fina ao comportamento do indicador revela que ocorre um declínio da produção entre os meses de março e agosto de 2020 (tv. de -10%), situação que rapidamente é ultrapassada nos meses seguintes, para níveis pré-crise. Observando-se, como era expectável, uma quebra no número de transações, realizadas entre o quarto trimestre de 2019 e o segundo trimestre de 2020, no país (tv. de -32%; INE, 2020), que é particularmente mais acentuada na região do Algarve (tv. de -45%) e na RAM (tv. de -38,4%).

Inferindo ainda, pela análise dos dados disponíveis que o efeito imediato do confinamento e da situação pandémica ao longo do ano (nov2019-nov2020), não se traduziu por uma desvalorização do valor imobiliário residencial ao nível nacional. Se atendermos ao comportamento do indicador “Valor Mediano de Avaliação Bancária”, constata-se existir uma grande resistência quanto à diminuição do valor

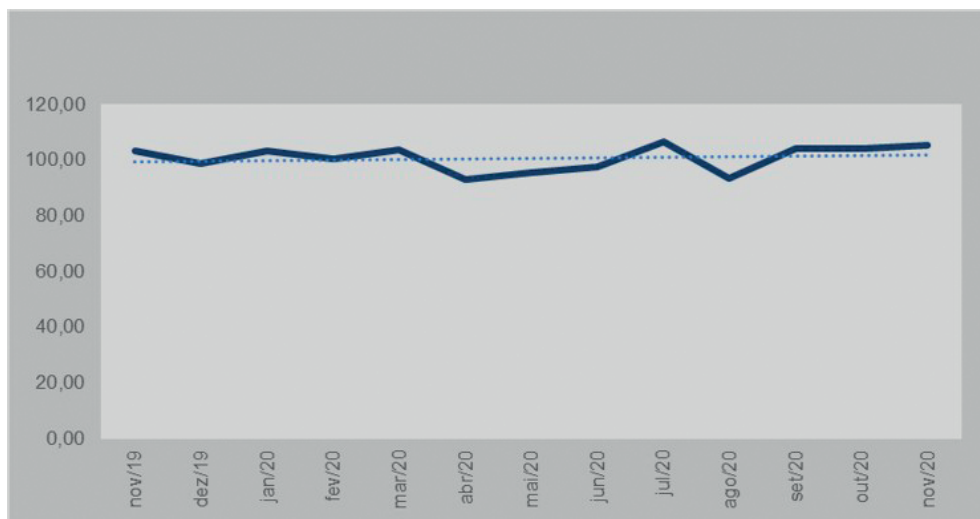


Figura 12: Índice de Produção na Construção e Obras Públicas. Fonte: Elaboração própria, INE, Índices de Volume de Negócios e Emprego (Base 2015), última atualização janeiro 2021

do imobiliário (tv de 6,3% entre novembro 2019 e novembro 2020 contra tv. de 3,1% entre março e novembro de 2020; INE 2020). Ainda assim, reconhecesse-se que as repercussões da crise sanitária no valor do imobiliário afetam, no contexto metropolitano, embora, de forma residual, os municípios de Lisboa, de Cascais e de Loures, entre março e novembro de 2020 (Figura 13).

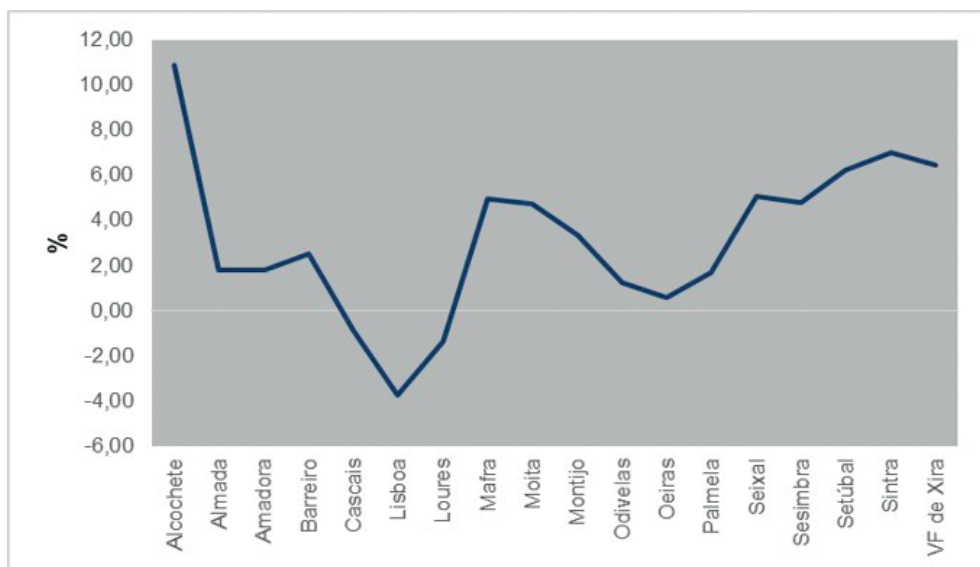


Figura 13: Taxa de Variação do Valor Mediano de Avaliação Bancária registado entre março e novembro de 2020. Fonte: Elaboração própria, INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação, última atualização dezembro 2020

Por último, a constatação de que o crescimento do turismo em geral, e do alojamento local, em particular, registado nos últimos anos, foi provocado por uma democratização do sector e por uma política de promoção turística muito consistente, por parte das entidades públicas com competência na matéria. Numa fase inicial, em plena crise da dívida pública soberana (2010/11), o alojamento local surge como uma reação, ou melhor, uma opção em que a partir de um investimento reduzido era possível recuperar imóveis e disponibilizá-los para arrendamento de curta duração, oferecendo, numa fase inicial, uma boa rentabilidade, manifestamente superior à auferida pelo arrendamento normal (de longa duração). Mas, posteriormente, o seu crescimento encorajado pelos programas estatais é relevante para atenuar os efeitos da crise económica e financeira, assim como para impulsionar outros setores de atividade económica

Porém, as medidas de confinamento, as restrições em termos de circulação, viária e aérea, implementadas por quase todos os países do mundo, a partir do mês de março de 2020 (durante quase 2 meses), assim como as iniciativas, por parte dos privados, em encerrar todos os estabelecimentos hoteleiros, contribuíram drasticamente para deixar de existir atividade económica relacionada com este sector, condicionando igualmente toda a atividade económica conexa (restauração e comércio). Neste âmbito, atenda-se ao decréscimo acentuado das transações entre viagens e turismo, à escala nacional, atingindo em abril de 2020 o nível mais baixo de sempre (-85,45%) e mantendo-se em patamar negativo nos meses subsequentes (Figura 14).

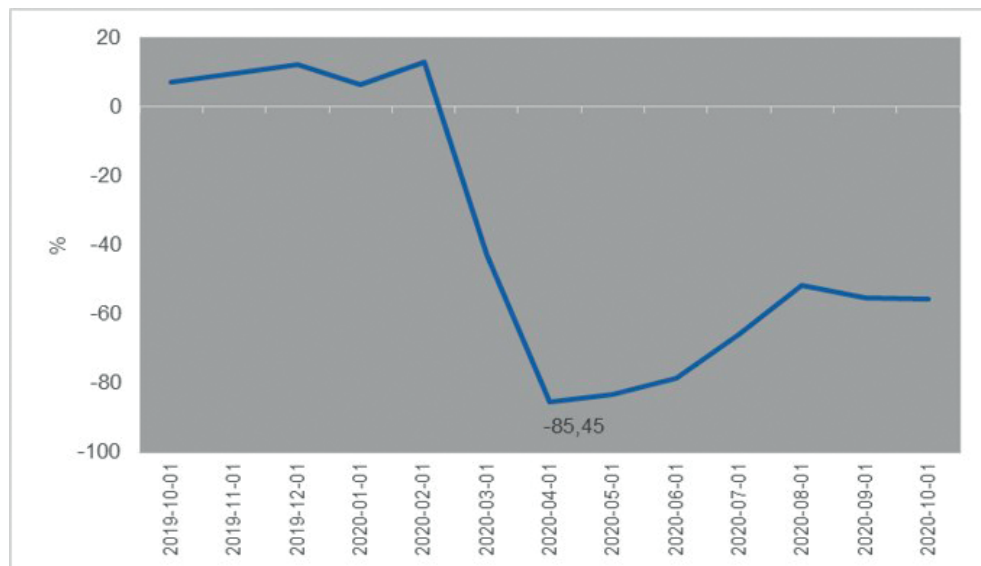


Figura 14: Viagens e Turismo - Transações (Taxa de Variação Homóloga). Fonte: Elaboração própria, Banco de Portugal, Estatísticas Externas-Balança de Pagamentos, 2021

Se por um lado, este decréscimo da atividade turística tem claramente um forte impacto (negativo) na economia do país e no rendimento das famílias, atendendo a que este sector representa aproximadamente 10,3% do PIB nacional (INE, 2019), e promove a criação de bastante emprego no país. Por outro, a quebra da procura turística nacional pode manifestar-se também por alguns reajustamentos do mercado de alojamento local, no sentido de passarem para o mercado de longa duração, por motivos associados a necessidades económicas, por parte dos investidores, embora a margem de lucro seja menor. Existindo ainda, em período pós pandemia, uma forte probabilidade de vir a ocorrer um decréscimo do número de dormidas associadas ao Turismo de Negócios, resultante da banalização e do sucesso da videoconferência, durante o período pandémico.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Alguns dos traços marcantes apresentados traduzem a geografia da crise nacional, e dão, sobretudo, uma imagem do país e da AML associada a uma conjuntura adversa ao investimento e ao consumo. De facto, o impacto da crise e das medidas de austeridade subseqüentes realçou os territórios mais vulneráveis que, por esse motivo, foram afetados, de forma mais vincada, pelo desemprego, pelo enfraquecimento da estrutura produzida, pelo aumento de pobreza, assim como pela presença de uma paisagem devastada pela falta de investimento público. Para além disso, a instabilidade económica das famílias e as fortes restrições no acesso a financiamento contribuem para travar, em termos de transação e de promoção, a atividade construtiva e imobiliária nacional, revelando em períodos pós crise dos EUA e portuguesa, um mercado imobiliário nacional muito vulnerável e dependente do ciclo de financiamento.

Ficou claro que o crescimento do turismo e do alojamento local encorajado pelos instrumentos estatais constituem um processo de reação, por parte da sociedade e dos agentes económicos, ao impacto económico e social suscitado pela crise económica soberana, tendo sido, indiscutivelmente, importante para ajudar a economia e as famílias a ultrapassar os efeitos da crise.

Paradoxalmente, o protagonismo que a atividade do sector turístico desempenhou na dinamização e recuperação da atividade económica e imobiliária nacional, em período pós-crise, é no contexto da atual crise viral, motivo de preocupação e de desestabilização, sobretudo, pela grande perda de receitas gerada desde o início da pandemia, e pela possibilidade de vir a fomentar mais desemprego, caso a situação epidemiológica se mantenha por muito mais tempo. Por outro lado, tendo por base os dados disponíveis, constata-se que esta crise viral para além de ter encorajado a atividade do sector da construção ao tentar sustentar os índices de produção pré-crise revela também, uma certa resistência, evitando que ocorra um processo maciço de desvalorização do imobiliário residencial. Não obstante,

temos de reconhecer existirem dúvidas e incertezas quanto ao tempo de duração do segundo confinamento que agora se inicia¹, e naturalmente o impacto e a influência que esta situação pode ter na capacidade de adaptação e de resiliência demonstradas até agora.

Face a esta imprevisibilidade e também a alguns constrangimentos que esta crise fez expor, antevemos alguns desafios, nomeadamente para a atividade da construção e do imobiliário: **i)** A necessidade de alterar as características construtivas da habitação de forma a contemplar medidas que visem melhores condições higieno-sanitárias e a possibilidade da prática de teletrabalho; **ii)** A grande probabilidade de se verificar processos de deslocalização da população em situação de teletrabalho para territórios fora das cidades (metropolização), processo que pode contribuir para aumentar o stock de oferta de habitação nos centros urbanos; **iii)** O impacto que as restrições dos mecanismos estatais (Vistos Gold) podem suscitar nas duas principais cidades do país (Lisboa e Porto); e **iv)** A incerteza quanto ao tempo necessário para a recuperação do Investimento Direto Exterior (IDE) no sector imobiliário.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Araújo, Luisa (2020). “O Impacto da Política de Austeridade no Sector Imobiliário e os Seus Efeitos no Território Urbano da Área Metropolitana de Lisboa”. Tese de Doutoramento na área do Urbanismo, defendida a 17 de setembro de 2020. Lisboa: Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias

Araújo, Luisa (2017). Globalização e o Seu Impacto no Mercado Residencial. GOT – Revista de Geografia e Ordenamento do Território, 11, p. 33-57

Araújo, Luisa (2008). O Imobiliário, A Qualidade Urbanística e o Sector Financeiro, Dissertação de Tese de Mestrado em Urbanismo. Lisboa: Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias

Confidencial Imobiliário. Sistema de Informação Residencial (SIR), 2007-2015. Informação disponibilizada em janeiro de 2017

Donald, Betsy; Glasmeier, Amy; Gray, Mia; Lobão, Linda (2014). Austerity in the city: economic crisis and urban service decline? Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, (7) 1: 3-15

Eurostat, PORDATA (2014). Retrato de Portugal na Europa, (1ª ed.). <https://www.pordata.pt/europa>, acedido em 2015

Harvey, David (2012). Rebel Cities - From the Right to the City to the Urban Revolution. London: Editora Verso

Harvey, David (2010). O Enigma do Capital- e as Crises do Capitalismo, tradução de João Alexandre Peschanski, 1ª edição (versão eletrónica, 2011). S. Paulo: Editora Boitempo

INE - Instituto Nacional de Estatística. Indicadores da Construção e Habitação. <https://www.ine.pt>, acedido entre maio e julho de 2016

INE. Recenseamento da População e Habitação, Censos de 1960; 1970; 1981; 1991; 2001 e 2011

Kurz, Robert (2007). A Segunda Bolha, Berlin: Neues Deutschland. In <http://obeco.planetaclix.pt/rkurz137.htm>, acedido em fevereiro de 2007

¹ Este texto foi escrito em finais de janeiro de 2021.

Martin, Ron (2011). The local geographies of the financial crisis: from the housing bubble to economic recession and beyond. *J ECON GEOGR*, 11: 587-618.

OCDE (2020). Tourism Policy Responses - Updated 15 april 2020. In www.oecd.org/coronavirus, acedido em novembro de 2020

Stiglitz, Joseph E. (2014). *O Preço da Desigualdade*. Lisboa: Bertrand Editora

URBACTII (2010). Estatísticas. <https://urbact.eu/files/urbact-ii-social-innovation-cities>, acedido em 2015

Vale, Mário (2014). Seminar “Nation – States Crises, Austerity and Cities Transformation in Europe”, Lisboa, fevereiro de 2014

