



ARRENDAMENTO

“Procura deve ser mais dirigida para o longo prazo”

Economistas acreditam que se os preços e as rendas das habitações se ajustarem, o mercado poderá “animar”. Teletrabalho pode levar as empresas a libertarem espaços para arrendamento habitacional.

RODOLFO ALEXANDRE REIS
rreis@jornaleconomico.pt

O mercado do arrendamento residencial é visto como a grande aposta do setor imobiliário para a recuperação económica do mercado devido à pandemia do coronavírus. “A procura deve ser mais dirigida para arrendamentos de longo prazo”, afirma o economista João Duque ao JE.

O também professor catedrático do Instituto Superior de Economia e Gestão (ISEG) da Universidade de Lisboa mostra-se, contudo, preocupado com os parceiros com que o Governo “anda para passar o Orçamento do Estado e que são completamente contra os despejos”. Neste sentido, o problema poderá estar em como é que “a oferta vê a possibilidade de oferecer bens ao mercado imobiliário com um risco enorme de depois haver um incumprimento”.

Por sua vez, António Nogueira Leite afirma ao JE que “a tendência nos próximos tempos vai ser de alguma queda nas rendas”, isto porque há oferta que vai chegar ao mercado e “não estou a ver nas atuais circunstâncias a procura a crescer muito”.

Por outro lado, o economista e professor da Universidade Nova de Lisboa assume que existem segmentos em que, de facto, a procura é muito superior à oferta, mas globalmente não espera que essa tendência se mantenha nos próximos tempos. “Não vejo grande dinâmica nesse sentido. A situação económica acaba por ter sempre consequências no ponto de vista da procura. Não se espe-



ra que os rendimentos tenham uma evolução positiva tão cedo”, realça.

Também João Duque acredita que pode haver procura se as rendas baixarem, porque havia muita procura que não estava satisfeita

devido ao nível de rendas que se estavam a praticar. “Se os preços e as rendas se ajustarem, tenho a expectativa que isso possa animar o mercado”, salienta o economista.

Olhando para o mercado residencial, João Duque sublinha que se a oferta nas grandes cidades baixar significativamente, as pessoas vão preferir viver lá. “Acho que vai haver oferta, pode não ser já, mas vai verificar-se porque muitas empresas estão a redimensionar a sua ocupação de espaço”, explicando que o teletrabalho fez com que várias empresas tenham muito espaço ocioso e, portanto, “poderá haver espaços libertados para o mercado de arrendamento na habitação”, frisa.

Ainda do lado da oferta, António Nogueira Leite vê no horizonte dos próximos meses uma evolução contrária, com exceção de um segmento

muito específico e com determinado nível de rendimento que tem uma dinâmica própria, mas também aqui altamente incerto. “Alguns dos fluxos do passado diminuíram bastante, nomeadamente a aquisição por parte dos estrangeiros e nem me refiro aos vistos gold, mas de compradores europeus que neste momento têm uma mobilidade muito mais reduzida”.

Uma possibilidade de criar mais mercado para arrendamento em Portugal poderá passar, na opinião de António Nogueira Leite, pelo investimento de fundos privados ou institucionais na compra de imóveis ou na construção de raiz para depois colocar em regime de arrendamento.

“Admito que sim. Em determinados tipos de fundos, o arrendamento proporciona uma rentabilidade regular. Do meu ponto de vista, esperaria um pouco mais para investir porque os preços estão um pouco elevados relativamente aquilo que é a evolução dos próximos tempos, mas admito que os operadores de mercado tenham uma opinião diferente”, acrescentando que o arrendamento em Lisboa tenderá a descer.

Poderá o prolongamento das moratórias ter algum tipo de impacto neste mercado? “Não digo que possam vir a ter influência, as pessoas é que são pouco sensatas. Porque se alguém vai entrar num negócio imobiliário com base em rendimentos criados essencialmente pelas moratórias, isso é meio caminho andado para o desastre. Espero que o bom senso leve a que as pessoas que só estão a aguentar-se por causa das moratórias não tomem essa decisão já”, explica João Duque.

Por seu turno, António Nogueira Leite, acredita que os efeitos serão indiretos. “O que vamos ter no fim das moratórias é necessariamente situações de incumprimento. Como é que isso depois se vai resolver, depende das instituições e da sua política de recuperação”. O economista vê, por outro lado, uma ligação direta entre o fim das moratórias e o incumprimento de situações em que “a perspectiva de rendimento estável dos arrendatários se modificou em função da evolução da situação laboral ou de negócios”, conclui. ●



JOÃO DUQUE
Economista e professor catedrático do Instituto Superior de Economia e Gestão da Universidade de Lisboa (ISEG)



ANTÓNIO NOGUEIRA LEITE
Economista e professor da Universidade Nova de Lisboa

Área: 540cm² / 66%

Tiragem: 20.000

FOTO

Cores: 4 Cores

ID: 6972720