



COM OU SEM CRISE NO MERCADO IMOBILIÁRIO NOS AÇORES

Há mais casas à venda, mas menos gente para as comprar

Para António Machado, agente imobiliário nos Açores, o mercado imobiliário está fragilizado e a crise imobiliária irá chegar aos Açores, atendendo à falta de aumento dos ordenados, à constante mudança de empregos por parte das pessoas derivada das fragilidades das próprias empresas e aos divórcios. Por seu turno, Paulo Rego, da ERA, diz que esta é, certamente, a melhor altura para investir em imóveis: "se o dinheiro das pessoas está seguro é no investimento em algo palpável, como é o caso de uma casa". Certo é que a oferta de imóveis para venda em São Miguel é cada vez maior, e quem procura comprar faz parte de grupos sociais específicos.



Ana Coelho

Compre uma, mas leve duas, em saldo, ou compre a casa e leve o carro. Estas são algumas das expressões que nos têm invadido recentemente o mercado imobiliário açoriano. Se para alguns agentes do sector a suposta "crise" até tem trazido aspectos bastante positivos e feito baixar os níveis da especulação que até agora se faziam sentir nesta área, para outros, a crise ainda não atingiu o seu ponto alto, mas vai agudizar-se, num país de "te-sos".

Os agentes imobiliários admitem sentir mais dificuldades desde finais de 2007. As crises vividas nos mercados estrangeiros, os receios de que essas crises possam chegar a Portugal, o abrandamento da econo-

mia e as restrições ao crédito à habitação são as causas apontadas.

O mercado imobiliário português não sofria grandes alterações desde 2003, ano em que se começou a notar uma ligeira quebra nos preços e número de casas vendidas. Até agora. Mas se, para uns, as consequências

da actual crise imobiliária em Portugal podem vir a ser semelhantes às de Espanha, para outros, os efeitos serão sempre ligeiros. A razão: Portugal já era conservador e precavido no que respeita ao imobiliário; por isso, dificilmente terá uma queda semelhante a um país que cresceu desmesuradamen-

te, como Espanha.

Até ao momento, dizem esses mesmos agentes do sector, as principais alterações ao mercado português têm sido as quebras dos preços em algumas zonas, por haver demasiada oferta de casas massificadas (sem nada que as distinga ou as torne mais apetecíveis) e pouca

procura. Há mesmo quem acredite que esses preços não desceram - apenas não subiram, estando, por isso, estagnados.

Outra das consequências está relacionada com o desviar da procura para os centros de cidade.

Por seu turno, a bolha imobiliária espanhola que ameaça rebentar a qualquer momento tem vindo a provocar várias vítimas. De acordo com os dados do Conselho das Agências de Propriedade Imobiliária, apenas no ano passado foram encerradas cerca de 40 mil agências imobiliárias, face ao total de 80 mil existentes no país. O que resultou na redução de mais de 100 mil postos de trabalho.

Boa altura para investir em imobiliário

Apesar da incerteza financeira que está a afectar o mercado, a verdade é que esta é uma boa altura para comprar casa, revela Paulo Rego, da Era, nos Açores.

Aquele responsável imobiliário acredita que podemos mesmo vir a assistir a uma redução dos preços.

Tudo depende dos proprietários. "Estes poderão ou não aceitar essa redução de valores", acrescentando ainda que "essa aceitação depende da sua situação financeira".

O que é certo é que, segundo este e outras imobiliárias, não vamos assistir a uma redução de preços acima dos 20%, como já tem vindo a acontecer em Espanha e no Reino Unido, uma vez que estes mercados estão inflacionados.

"Este ano é a altura ideal para comprar, investir ou para quem quer mudar para uma casa melhor, salienta. Segundo o administrador da ERA Açores, Paulo Rego, na óptica do investidor, «esta é uma boa altura para comprar, desde que o investidor seja muito bem aconselhado por especialistas locais, que conheçam muito bem o terreno e que consigam identificar boas oportunidades de aquisições», conclui.

Crise imobiliária chegará aos Açores

Para António Machado, da Associação dos Profissionais de Mediação Imobiliária (APMI), o mercado imobiliário está fragilizado e a crise imobiliária irá chegar aos Açores, atendendo à falta de aumento dos ordenados, à constante mudança de empregos por parte das pessoas derivada das fragilidades das próprias empresas e aos divórcios.



Este responsável considera que nos últimos anos apareceram muitos mediadores imobiliários na ilha, um facto que o mesmo considera como sendo saudável para este sector, salientando que o número destas empresas mediadoras, a rondar as 40, não é exagerado para o mercado micelâneo. No que concerne à especulação imobiliária, António Machado afirmou que o grande fomentador da mesma "somos todos nós", salientando que o maior especulador acaba, muitas vezes, por ser o comprador, dado que, pela quantidade de informação existente e variedade de oferta, a especulação só existe se o comprador a aceitar.

Prestação das casas passa a renda

Uma habitação poderá ser recomprada, a partir de 2009, pelas famílias com dificuldades financeiras em cumprir os encargos com o crédito à habitação que vão poder substituir, durante um determinado prazo temporal, a prestação mensal da casa por uma renda de valor mais baixo, referiu há dias o «Correio da Manhã».

Com a criação do Fundo de Investimento Imobiliário em Arrendamento Habitacional (FIIAH), prevista no Orçamento do Estado para 2009, o Governo cria condições para assim as famílias reduzirem os gastos com habitação, dandolhes a hipótese de recomprar a mesma casa, a permite à banca diminuir o crédito malparado, uma das fontes dos seus problemas de liquidez.

Recorde-se que as Euribor recuaram fortemente esta semana, depois de terem sido anunciadas medidas coordenadas pelos líderes dos 15 países da Zona para animar os mercados de crédito entre os bancos.

Ora, com esta quebra forte das taxas, as famílias poderão ver as suas prestações baixar brevemente.

Preços das casas nos EUA caem mais do que o previsto em Julho

O índice que mede os preços das casas em 20 áreas metropolitanas norte-americanas baixou 16,3% em Julho, a maior queda desde que começou a ser contabilizado em 2001, o que assinala o agravamento da crise imobiliária nesse país.

Segundo a agência Bloomberg, o índice S&P/Case-Shiller caiu 16,3% em Julho, ficando a menos do que o ano passado, após a quebra de 15,9% verificada em Junho. A maioria dos economistas consultados pela Bloomberg News esperava uma redução neste índice de 16% durante o período em análise.

Este indicador tem recuado todos os meses desde Janeiro de 2007, marcando o início da crise do sector imobiliário, o que oito meses mais tarde, ou seja, em Agosto desse ano, fez despoletar a crise do mercado de crédito hipotecário de alto risco ("subprime").

A deterioração do mercado imobiliário é o ponto-chave da actual crise financeira, uma vez que a queda da procura tem levado à desvalorização dos imóveis e, consequentemente, ao aumento da execução de hipotecas. Os bancos irão provavelmente apertar ainda mais as regras de concessão de crédito durante os próximos meses, de modo a evitar maiores perdas, o que indica que este mercado vai continuar a contrair-se e os gastos dos consumidores serão também cada vez menores.

Em termos mensais, os preços das casas desceram 0,9% em Julho face ao mês anterior,

altura em que sofreram uma redução de 0,5%. Estes dados não estão ajustados às variações sazonais, pelo que os economistas preferem as suas análises em termos homólogos.

Das 20 zonas urbanas em causa, os preços caíram em 13 cidades, quando em Junho tinham recuado apenas em 11. A queda mais acentuada foi registada em Las Vegas, em que as casas desvalorizaram 2,8% em Julho, adianta ainda a Bloomberg, com base nos mesmos dados.

Venda de casas no Reino Unido cai

A venda de casas no Reino Unido recuou em Setembro para o nível mais baixo das últimas três décadas, liderada por Londres, com a crise financeira a levar a uma queda dos preços das habitações no país, adiantou a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), citada pela Bloomberg.

No mês passado, as imobiliárias e os avaliadores venderam uma média de 11,5 casas, o nível mais baixo desde 1978, segundo números avançados pela RICS. Em Londres, a média de vendas foi de apenas 8,3 casas.

A crise do subprime retirou a confiança dos investidores e levou a um aumento dos custos do crédito, o que tem contribuído para uma retracção da venda de casas. Na semana passada, o índice inglês registou a pior queda semanal desde 1987.

O relatório adianta ainda que são esperadas mais quedas dos preços no curto prazo.

Mais-valias na venda de casas

A DECO emitiu, recentemente, um comunicado explicando que, em Setembro, a administração fiscal emitiu um parecer onde revela que as comissões pagas às agências imobiliárias para a venda de casas podem "ser deduzidas no cálculo das mais-valias".

Mas antes daquela data estavam excluídos dos cálculos que serviam para estipular o pagamento ou devolução de impostos por parte dos contribuintes.

A DECO diz agora que, se "vendeu a sua casa em 2007 e não declarou, ou o fisco recusou estas despesas, ainda pode ser reembolsado".

Para isso, a associação aconselha o preenchimento de uma reclamação graciosa para entregar nas Finanças.

"A reclamação deve ser enviada até 150 dias após a data em que recebeu a nota de liqui-



dação", revela a DECO.

A associação revela ainda quais são os documentos necessários para comprovar o encargo e pedir a sua amortização nos cálculos das mais-valias: contrato de angariação (identifica o imóvel, preço pretendido para venda e comissão); escritura de compra e venda (imóvel, preço de venda e referência à intervenção da mediadora); factura e recibo da prestação do serviço, com o contrato ou dados do imóvel a que respeita.

A DECO adianta ainda que está a tentar que os contribuintes que venderam a casa entre 2004 e 2006, inclusive, sejam reembolsados dos valores pagos pelas mais-valias. Mas ainda não há resposta para estes casos.

Casas na Sicília à venda por um euro

Casas centenárias a apenas um euro estão à venda num bairro de Salemi, uma cidade a sul de Palermo, na Sicília. José Mourinho já comprou uma.

"Existem 3700 casas na zona velha da cidade que são propriedade da câmara municipal e estão em risco de ruir", explicou o presidente da Câmara local, que decidiu levar a cabo esta iniciativa.

Vittorio Sgarbi, o ex-câmbrio presidente da câmara, crítico

de arte que se transformou em político - acredita que vender as propriedades a preços muito baixos pode ser a única forma de salvar um requintado bairro da cidade.

Trata-se da zona histórica de Salemi, parte da qual remonta a mais de mil anos antes da ocupação muçulmana.

Desde o terramoto de 1968 que esta zona se tornou deserta, apesar das suas belas habitações. Para as salvar, o presidente da câmara decidiu pô-las à venda a este preço simbólico, com a condição de que sejam restauradas mantendo as suas características arquitectónicas originais.

"Estamos a pensar em pessoas que têm sensibilidade e poder económico para entrar nesta aventura", explicou Sgarbi ao Corriere della Sera.

"Em troca de um euro nós oferecemos estas casas e pedimos que as consigam restaurar num período de dois anos respeitando as suas características originais".

Numa primeira fase, o autarca ofereceu as casas a qualquer pessoa da cidade que aceitasse fazer as remodelações necessárias.

Mas, actualmente, já vendeu casas destas a celebridades como o treinador de futebol José Mourinho ou o presidente do Inter de Milão, Massimo Moratti.

