



STICKY PRICES OU NEGAÇÃO COLETIVA?

**FRANCISCO
SOTTOMAYOR**

CEO da Norfin

Norfin

Para espanto de muitos o índice português de preços da habitação tem revelado uma assinalável resiliência ao vírus que marca a nossa existência desde o início do ano. As opiniões dividem-se entre aqueles que gabam a robustez da procura e se alongam sobre os seus no-

vos padrões e motivações e os que publicitam o seu realismo, augurando que a festa já terminou, mas que ainda há quem ande distraído.

Os mais avisados, porém, evocam um fenómeno económico conhecido como *sticky prices*, que se explica de forma sintética como sendo aqueles preços que perante uma alteração relevante da oferta e da procura registam uma anormal resistência à mudança. São preços peganhentos, não se mexem com a desenvoltura que a alteração da envolvente faria prever.

Este é um fenómeno estudado no mercado imobiliário, cujos índices de preços durante as crises tipicamente caem mais lentamente que os índices de ações, que os indicadores do desemprego ou que a maioria dos indicadores económicos. A explicação é simples: a grande parte dos proprietários das casas simplesmente não precisa de vender. Têm condições para esperar que o *equity* que colocaram na compra da sua casa recupere ou até mesmo aprecie.

A consequência imediata é a travagem do mercado, que se traduz numa quebra acentuada do número de transações que cai a pique. Por vezes isto pode não ser imediatamente visível no volume da oferta, já que os proprietários continuam a publicitar o preço dos seus imóveis, só que a níveis de antigamente. Afinal, não

precisam de vender, e só o farão se o preço for mesmo o de antigamente.

Este fenómeno ajuda a criar uma perceção de que o mercado está em negação. Há quem lhe chame *price discovery mode* mas, de facto, o preço não tem de ser descoberto, todos sabem que este depreciou, o facto é que há quem possa esperar.

Com o passar do tempo alguns dos proprietários vão mesmo ser obrigados a vender, por razões que se prender com a sua vida pessoal ou em resultado direto das alterações determinadas pela crise, sendo o desemprego e o incumprimento os grandes catalisadores desta fase. É nessa altura que os preços começam a “despegar”.

Ainda não estamos nesta fase, o mercado ainda está pegamento, mas à luz do que sabemos hoje é inevitável que a monumental quebra da atividade económica tenha consequências na vida dos nossos proprietários e os preços se soltem.

Apetece citar Hegel, que disse que a história se repete sempre pelo menos duas vezes, mas apetece ainda mais citar Marx que acrescentou: a primeira vez como tragédia e a segunda como farsa. **F.**