

Cities for Rent. Quem são os grandes senhorios de Lisboa e de outras cidades europeias?

E expresso.pt/sociedade/2021-05-15-Cities-for-Rent.-Quem-sao-os-grandes-senhorios-de-Lisboa-e-de-outras-cidades-europeias--9fb0c2cf

Como em muitas outras coisas, fazer dinheiro a partir do velho negócio de arrendar casas mudou muito nos últimos anos. Embora a financeirização do mercado residencial, isto é, a transformação das casas em ativos financeiros — em que são encaradas como se fossem títulos, ações ou outras aplicações financeiras — não seja um tema novo, a realidade tem evoluído muito depressa. Os preços dos apartamentos que são hoje praticados nas grandes cidades são o reflexo de uma dinâmica que não tende a arrefecer, apesar das quebras no crescimento económico depois de 2008 — e mesmo com a pandemia da Covid-19.



Watch Video At: <https://youtu.be/iSGMQiasUMI>

Entre as vozes académicas, há um consenso: a liberalização dos contratos de arrendamento, a facilitação dos despejos, o apoio ao investimento estrangeiro através dos chamados “vistos gold” e a promoção do alojamento local deram força a uma lógica que tem em conta o lucro e não as pessoas.

É neste ambiente que os fundos de investimento privado estão a conseguir ganhar espaço um pouco por toda a Europa, deixando para trás os preços acessíveis no mercado residencial. À medida que estes fundos vão comprando mais casas para depois as arrendar com fins lucrativos, os preços também vão subindo em toda a linha, num efeito dominó.

Rendas demasiado altas

Variação dos preços em Portugal entre 2010 e 2020

A elevada procura de apartamentos para arrendar nas cidades europeias, motivada pelo contínuo aumento da população nos centros urbanos, contribuiu para tornar a habitação um negócio extremamente atrativo para os fundos de investimento.

Desde a crise financeira de 2008-2009, o número de casas que os fundos americanos e outros fundos internacionais detêm nas cidades europeias tem vindo sempre a subir.

Entre 2009 e 2020, o investimento total no mercado residencial na Europa aumentou mais de 700%, saltando de 7,9 mil milhões de euros para 66,9 mil milhões, de acordo com dados da Real Capital Analytics, uma empresa internacional de pesquisa e análise de dados especializada no mercado imobiliário.

Mas quem está por detrás destes fundos de investimento? Quem são os verdadeiros donos das casas? De onde vem o dinheiro? E como é que este fenómeno está a afetar a vida das pessoas nas cidades europeias? Essas foram algumas das perguntas que uma equipa de 25 jornalistas de 16 países se propôs responder durante sete meses no projecto de investigação [Cities for Rent: Investigating Corporate Landlords Across Europe](#) (“Cidades para arrendar: uma investigação sobre senhorios empresariais na Europa”).

TOTAL DE INVESTIMENTO NO MERCADO DE ARRENDAMENTO NA EUROPA

Valor anual do investimento na compra de apartamentos para arrendamento

Em todos os 16 países investigados neste projeto, há um padrão: existem falhas na informação pública disponibilizada sobre os fundos e sobre como é que os seus investimentos têm sido concretizados nas grandes cidades, incluindo em Lisboa.

Ainda assim, nalgumas das cidades europeias investigadas foi possível perceber como este mercado tem funcionado, a partir de alguns exemplos sintomáticos.

Em 2013, as autoridades em Madrid venderam mais de 4800 casas a empresas controladas por fundos de investimento americanos como a Blackstone. O objetivo inicial era que fossem arrendadas a preços acessíveis mas a Blackstone começou a aumentar as rendas, nalguns casos duplicando-as em apenas três anos. À conta disso, muitos inquilinos acabaram por ser despejados.

Na Noruega, o maior senhorio empresarial do país, Fredensborg, é proprietário de 3600 casas em Oslo. Na Alemanha, a empresa de imobiliário sueca Akelius detém mais de 14 mil apartamentos em Berlim, mas também possui apartamentos em Londres, Paris e Estocolmo.

Já em Lisboa, não é possível saber quantas casas são detidas por fundos de investimento privado. A CMVM disponibiliza um conjunto de informação que todas as entidades gestoras de fundos estão obrigadas a produzir e partilhar regularmente, mas depois de analisados em detalhe esses relatórios, parece claro que há ausências significativas nos dados: não é determinada, por exemplo, a quantidade de imóveis que estão a ser

comprados em cada freguesia para serem explorados como arrendamento residencial. Isso significa que não é fácil entender o que se passa nos bairros históricos de Lisboa — onde a pressão do mercado tem sido maior.

Uma realidade ainda por descobrir

Em dezembro de 2020 existiam 108 fundos de investimento imobiliário em Portugal, sendo que apenas 2,7% do dinheiro aplicado por eles tinha como destino o mercado residencial. No caso específico de Lisboa, de acordo com dados fornecidos pela CMVM ao Expresso, no final do ano passado esses fundos tinham 210 milhões de euros investidos em habitação — o que correspondia a 2,4% de todo dinheiro aplicado por fundos de investimento imobiliário em Portugal. De quantos apartamentos estamos a falar e em que bairros? Não foi possível saber.

A CMVM divulga a composição discriminada da carteira de activos para cada um dos fundos de investimento imobiliário existente em Portugal, em que cada um dos imóveis aparece listado com a respectiva morada do edifício, mas esses imóveis não estão identificados de acordo com a sua finalidade (habitação; comércio; turístico; serviços; industrial; logística; outros). “Tal divulgação pública nos termos solicitados não está prevista na legislação e regulamentação”, justificou o gabinete de imprensa da CMVM ao Expresso, acrescentando que lhe está “vedada” a “revelação de informações sobre os factos e elementos cujo conhecimento advenha à CMVM do exercício das suas funções, com exceção da que decorra de deveres de divulgação pública de informação previstos na lei e do seu envio às entidades judiciárias competentes para efeitos de instrução de processos judiciais”.

Mas o problema é até mais profundo do que isso. No Instituto Nacional de Estatística (INE) não existe informação atualizada sobre quantos apartamentos ao todo estão alugados na capital, independentemente se têm fundos de investimento ou não por detrás. Essa informação, de resto, também não é disponibilizada: que senhorios estão por detrás das casas — se individuais, se empresas, e com que peso. Por outro lado, os únicos dados com alguma abrangência têm sido recolhidos apenas durante os Censos, de dez em dez anos — o que significa que os números mais recentes são de 2011 (até voltarem a ser atualizados este ano).

Ter acesso a dados abrangentes e detalhados nas metrópoles europeias é importante para que quem estuda este fenómeno consiga responder a uma pergunta essencial: estará a crise de habitação na Europa a chegar ao fim ou apenas a começar?

“Estes são fundos de pequena escala; são diferentes dos de Espanha, da Alemanha. Aqui em Portugal o processo está a ser feito mais lentamente, mas está a ser feito”, diz ao Expresso Rita Silva, presidente da Habita- Associação pelo Direito à Habitação e à Cidade e doutoranda na área da financeirização da habitação no Centro de Estudos Sociais (CES) da Universidade de Coimbra.

Investimento em arrendamento por cidade

Escolha a cidade para ver os maiores investidores em arrendamento entre 2007 e 2020

De acordo com dados avançados pela Real Capital Analytics para esta investigação, é possível ter uma ideia dos valores investidos no mercado imobiliário em 15 cidades europeias. Atenas foi a única que ficou de fora dessas estimativas, por não haver dados disponíveis sobre os principais investidores na capital grega.

O papel dos fundos de investimento imobiliário no actual contexto em Portugal, e especificamente em Lisboa, com 900 milhões de euros investidos na capital portuguesa, é ainda modesto quando comparado com cidades como Madrid (com nove mil milhões de euros) ou Berlim (com investimentos a rondar os 42 mil milhões de euros).

Não quer isso dizer que os investimentos privados feitos na capital portuguesa não tenham já contribuído para o forte impacto nos preços sentido por aqueles que aí vivem ou desejam poder viver.

Os valores cobrados em novos contratos de arrendamento em Lisboa cresceram 24% em apenas dois anos, de 2017 para 2019, pelo que revelam os cálculos feitos a partir de dados do INE. A média por metro quadrado na cidade era de 9,62 euros no segundo semestre de 2017, passando para 11,96 euros dois anos depois. Na freguesia de Santa Maria Maior, que concentra os bairros históricos de Alfama, Baixa e Chiado, esse aumento foi de 42% no mesmo período (de 9,78 euros em 2017 saltou para 13,90 euros em 2019).

Estes números mostram como o mercado está muito mais aquecido na capital do que no resto do país, onde as rendas cresceram 17% em nove anos, de 2010 a 2019 — ainda assim, a um ritmo maior do que na União Europeia (onde esse aumento foi de 12%).

Nesses dois anos em que a capital assistiu a um crescimento tão acentuado no mercado de arrendamento, o rendimento médio na Área Metropolitana de Lisboa passou de 1011 euros para 1066 euros, o que significou uma evolução de apenas 5,4%, reforçando a pressão sobre as famílias e empurrando-as para a periferia.

Em 2019, segundo dados do Eurostat, responsável pelas estatísticas na UE, 7,3% das famílias a viver em cidades portuguesas gastavam mais de 40% do seu rendimento em habitação — isto é, acima do limite a partir do qual se considera haver uma sobrecarga de custos com habitação — comparado com 4,6% no meio rural. A média europeia era nesse ano de 11,8%, sendo a situação mais extrema nas cidades gregas, onde 40,7% das famílias gastam mais em habitação do que seria razoável.

Em grande medida, estes números são muito influenciados pela forma como as famílias vão resolvendo a necessidade de encontrar casa. Ao longo das décadas que se seguiram ao 25 de abril, os portugueses foram muito mais propensos a comprar casa — e não tanto a alugar.

A crise financeira de 2008 travou essa dinâmica, ao levar os bancos a restringirem as condições de acesso ao crédito, impedindo os mais jovens de comprarem casa (a maioria deles sem poupanças suficientes para darem de entrada num empréstimo) e, como consequência disso, fazendo-os estar à mercê do mercado de arrendamento.

O gráfico seguinte permite-nos analisar o peso da taxa de esforço das famílias por cidades e áreas rurais por toda a Europa.

Taxa de sobrecarga das despesas em habitação é maior nas grandes cidades

% de pessoas com despesas relacionadas com a habitação superiores a 40% do seu rendimento disponível

A nível europeu, a tendência parece ser a mesma: como os preços de venda das casas têm vindo a subir e a capacidade de as famílias recorrerem a um crédito imobiliário é cada vez menor, há cada vez mais pessoas nas grandes metrópoles a não ter outra opção senão arrendar casa. E por haver uma procura crescente pelo arrendamento, os preços de aluguer acabam também por aumentar ainda mais, numa espiral que torna os apartamentos um negócio cada vez mais lucrativo para os senhorios.

De acordo com os Censos de 2011, realizados quando a crise financeira entrava numa fase decisiva em Portugal — com o governo a aderir ao programa de resgate da troika, constituída pelo Banco Central Europeu, pela Comissão Europeia e pelo FMI — havia em Lisboa um total de 237 mil casas habitadas. Dessas, 51,8% eram dos próprios donos e 48,2% estavam ocupadas por inquilinos.

Peso do arrendamento no mercado da habitação

Peso do arrendamento nas cidades em comparação com a média nacional

Os Censos de 2011 mostram também que nessa altura havia ainda 6,4% dos contratos de arrendamento em Lisboa com rendas de menos de 20 euros por mês (comparado com 19,8% que pagavam mais de 500 euros), devido ao facto de quase um terço desses contratos terem sido celebrados antes de 1975 e os valores terem ficado congelados. A realidade, no entanto, evoluiu de forma acentuada nos últimos dez anos, com a introdução de uma nova lei das rendas como parte do pacote das medidas de austeridade impostas a Portugal pela troika, de forma a liberalizar o mercado.

A tendência? Falta de transparência

Além de estes números estarem ultrapassados, por serem relativos a 2011, não traduzindo a situação atual, é também evidente que eles não dizem nada sobre quem são os donos das casas em Lisboa. Até agora, as autoridades portuguesas não têm disponibilizado o número de casas na capital que são detidas pelo Estado, por cooperativas ou organizações sem fins lucrativos, por pessoas individuais, por empresas privadas ou por fundos de investimento.

Esta ausência de informação é comum a outros países. “Não fazemos ideia de quem é proprietário das nossas casas, não fazemos ideia de quem detém os edifícios nas nossas cidades”, afirma Kim van Sparrentak, eurodeputada holandesa do Grupo dos Verdes. “Acho que é muito importante acelerarmos o processo de garantir que há mais transparência e precisamos de um registo transparente para sabermos quem é dono da

nossa habitação e de onde vem o dinheiro. Serão senhorios empresariais?”, defende a também autora do relatório “[Decent and affordable housing for all](#)” (“Habitação Decente e Acessível para Todos”), adotado pelo Parlamento Europeu em Janeiro deste ano.

Rita Silva reforça esta ideia ao criticar a opacidade que há relativamente à natureza destes senhorios, à origem do dinheiro e à possibilidade de haver situações de “fuga aos impostos”, admitindo que “falta ainda muita informação”.

A pandemia de Covid-19 veio tornar ainda mais clara a importância de se ter uma casa adequada para viver. Alguns estudos realizados no Reino Unido ([Deaths involving COVID-19 by local area and socioeconomic deprivation](#); [The housing pandemic: four graphs showing the link between COVID-19 deaths and the housing crisis](#)) e em França ([A Poorly Understood Disease? The Unequal Distribution of Excess Mortality Due to COVID-19 Across French Municipalities](#)) mostram que existem correlações entre as taxas de mortalidade devido à Covid-19 e o número de pessoas sem-abrigo que vivem em alojamentos temporários; as áreas onde a escassez de habitação social se sente mais; e onde o nível de alojamentos sobrelotados é maior.

Outro estudo, feito nos EUA, revela que um aumento de 5% no número de famílias que vivem em más condições de habitação resultou num risco em 50% mais elevado de incidência de Covid-19 e num risco 42% mais elevado de mortalidade pela doença. O Observatório Europeu de Habitação menciona todos estes estudos no seu último relatório sobre o Estado da Habitação na Europa, publicado em Março de 2021.

Lançado numa altura crítica, por causa precisamente por causa dos efeitos da Covid-19, o relatório do Parlamento Europeu coordenado por van Sparrentak demonstra uma preocupação sobre o aumento da financeirização do mercado residencial nas cidades e deixa claro que “os investidores olham para a habitação enquanto um ativo negociável e não enquanto um direito humano”.

Van Sparrentak apela à Comissão Europeia e aos Estados-membros que tomem medidas tendo em vista “uma habitação adequada, energeticamente eficiente e saudável”, o combate à situação de pessoas sem-abrigo e a luta contra a discriminação no acesso ao mercado residencial”.

A iniciativa do Parlamento Europeu pretende encontrar “uma abordagem integrada de habitação social, pública e a preços acessíveis ao nível da UE”, embora a Comissão Europeia não seja obrigada a seguir as suas recomendações.

Em Portugal, a presidente da Habita defende que o primeiro passo a dar para se resolver a crise da habitação é “saber qual a dimensão dos grandes e pequenos proprietários”, sublinhando que “é ao Estado que cabe esse papel”. A solução, de acordo com Rita Silva, passa depois pela “regulação das rendas, pela penalização das casas que estão vazias, pela regularização forte dos apartamentos turísticos — porque eles também têm vindo a insuflar o valor do imobiliário — e por parar os incentivos ao investimento estrangeiro, os chamados ‘vistos gold’”. Todos estes fatores mantêm o mercado residencial muito aquecido e, para Rita Silva, é por aí que é preciso atacar.

** Investigadora que colaborou no tratamento de dados deste projecto*