



**Habitação** Desigualdade entre o rendimento das famílias e os custos da habitação agravou-se nos últimos 10 anos

# Preço das casas cresce três vezes mais

HELDER C. MARTINS  
e RITA ROBALO ROSA

O preço das casas aumentou a um ritmo quase três vezes superior ao do rendimento médio dos portugueses nos últimos 10 anos, segundo uma análise feita pelo Expresso da evolução do rendimento médio e da variação do Índice de Preços da Habitação (IPH), publicado pelo INE. O mercado é hoje marcado pela "exuberância" dos preços e um défice crónico de oferta, sobretudo adequada à realidade nacional. Para os analistas ouvidos pelo Expresso, a perspetiva de aumento de juros, da inflação e dos custos de construção agravam o atual contexto de crise na habitação.

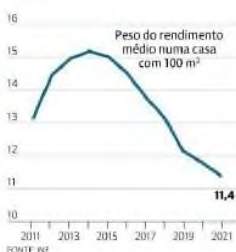
Entre o primeiro trimestre de 2011 e os últimos três meses de 2021, o rendimento médio mensal líquido dos trabalhadores por conta de outrem cresceu 23,55% — de €811 em 2011 para €1002 —, enquanto o IPH valorizou 66,87% (ver gráficos). No mesmo período, o ritmo de progressão dos rendimentos é substancialmente inferior ao das avaliações bancárias. No final do ano passado, cada metro quadrado era, em média, avaliado em €1231 pelos bancos, mais 42,31% do que em 2011 (€865). De notar que o valor da avaliação para crédito hipotecário é nacional e que este indicador depende da zona — os preços são, por exemplo, muito mais elevados em Lisboa, Porto e no Algarve do que no interior do país.

Observa-se a mesma tendência no arrendamento. O INE disponibiliza dados desde 2017 e, desde então, o preço médio dos novos contratos de arrendamento por metro quadrado cresceu 37,59%, enquanto o crescimento do rendimento médio ficou-se por pouco mais de 17%. Mais precisamente, o preço por metro quadrado passou de €4.39 para €6.04. Ou seja, uma casa com 100 m<sup>2</sup> ficou a pagar mais €165 de renda por mês.

Para os analistas, há uma combinação de fatores e políticas para se ter chegado à atual situação de alta de preços. Vão do aumento do turismo e de fenómenos como o Alojamento Local ao investimento estrangeiro — com incentivos fiscais — até à política de baixas taxas de juro e à falta de política pública de habitação. Um contexto marcado por uma certa "exuberância irracional do mercado", como há anos sintetizou o antigo presidente da Reserva Federal dos EUA Alan Greenspan.



**RENDIMENTO VALE CADA VEZ MENOS EM RELAÇÃO ÀS CASAS**  
Em percentagem



**EVOLUÇÃO DO ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO VS. RENDIMENTO MÉDIO**  
2011=100



"A partir de 2014, os preços da habitação começaram a ter um crescimento mais acelerado que algumas variáveis macroeconómicas com relação à habitação, como o rendimento disponível", nota Paulo Rodrigues, economista e coordenador do estudo "Mercado Imobiliário em Portugal", da Fundação Francisco Manuel dos Santos. "Com a pandemia, o PIB registou uma queda acentuada, mas não foi acompanhada pela quebra dos preços da habitação", acrescenta.

### Casas passam a ativo financeiro

Ana Cordeiro Santos, economista e investigadora no Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra, realça o processo de transformação do imobiliário em ativo financeiro. Um processo favorecido pela descida das taxas de juro após a crise financeira que tornou mais rentável o investimento no imobiliário do que em depósitos ou obrigações do Tesouro. "Parte importante deste investimento nacional e estrangeiro não se destina

nem ao arrendamento nem a habitação própria. É entendido como um mero investimento, que se valoriza apenas com a passagem do tempo", afirma. O que acaba por refletir-se na falta de oferta do mercado e em preços muito elevados.

"O hiato entre rendimentos e o custo de habitação sente-se sobretudo nos grandes centros urbanos. Na Área Metropolitana de Lisboa, com mais movimentos pendulares — casa-trabalho-casa — do que a do Porto, crescem os custos de transporte." Para a economista, apesar das baixas taxas de juro, o esforço e encargo para comprar casa a crédito é muito maior em valor e no tempo. Considera que as avaliações bancárias são muito mais prudentes do que antes da crise financeira. "Os imóveis estão sobreavaliados não pela banca, mas pelo mercado imobiliário", sintetiza. Na mesma linha, Paulo Rodrigues lembra que em Lisboa as avaliações bancárias ficam abaixo do preço de mercado.

Luís Mendes, investigador do Instituto de Geografia e Ordenamento do



# do que rendimento das famílias



É nos grandes centros, como Lisboa e Porto, que mais se sente o hiato entre rendimento e encargos com a habitação

FOTO GETTY IMAGES

Território da Universidade de Lisboa (IGOT), destaca a "enorme pressão" que a desigualdade crescente entre o rendimento médio e os preços da habitação e das rendas tem na taxa de esforço das famílias. Para além das dificuldades de acesso ao mercado, onde não existe qualquer regulação nem na compra nem na renda. "A solução passa por políticas intersetoriais que, por um lado, regulem os preços e as vendas, estimulando a oferta pública e privada de habitação acessível. Por outro, uma política efetiva de valorização salarial", salienta. Para o investigador, a "capacidade aquisitiva é determinante" para aceder a uma habitação condigna. "Se continuarmos numa lógica de desvalorização dos salários, que se irá agravar com a inflação e o aumento das taxas de juro, vamos agudizar a atual crise da habitação."

#### Mudanças precisam-se

A necessidade de uma maior oferta pública e privada de habitação acessível é destacada por todos os analistas como uma forma de ajudar a equilibrar o mercado. O mesmo acontece em relação à política de arrendamento, com apoios a inquilinos e senhorios, passando pela necessária revisão da legislação em vigor (Novo Regime do Arrendamento Urbano), que não serve a ambas as partes. "Há investidores estrangeiros interessados em investir para arrendar, mas não

#### NÚMEROS

# 37,59%

foi quanto subiu o preço médio dos novos contratos de arrendamento, por metro quadrado, entre 2017 e 2021, segundo o INE

# 17%

é o crescimento do rendimento médio em Portugal entre 2017 e 2021, registado pelo INE

sentem confiança no mercado nem proteção", lembra Paulo Rodrigues. A instabilidade legislativa, a par da questão fiscal, tem sido um dos obstáculos apontados pelos senhorios para colocar mais fogos neste mercado.

Ana Cordeiro Santos sugere que, por exemplo, já ajudaria "a simples eliminação de políticas fiscais que estimulam usos não-residenciais e promovem a especulação imobiliária". Numa referência aos vistos *gold* e ao Estatuto de Residente Não Habitual (com isenção em sede de IRS) ou aos regimes privilegiados de que beneficiam fundos de investimento e sociedades imobiliárias.

Os analistas destacam que muitas famílias estão numa situação de vulnerabilidade ainda maior face à subida das taxas de juro e à inflação. O Expresso noticiou na semana passada que a subida das taxas vai gerar um aumento da prestação da casa este ano para 1,35 milhões de famílias. Além disso, o previsível aperto do crédito afastará ainda mais o português da classe média do acesso à habitação. "A subida de taxas de juro e a imposição do Banco de Portugal de prazos de 30 anos nos novos contratos de crédito habitação, máximo de 35 para jovens a partir dos 35 anos, já em vigor desde abril, irá diminuir ainda mais o poder de compra de casa dos portugueses e tornará o acesso à habitação ainda mais difícil, especialmente para os jovens", nota Ricardo Sousa, administrador da Century 21 Portugal.

hmartins@expresso.imprensa.pt



**BASF**  
We create chemistry

**Adecco**  
Trabalhamos para que outros possam fazê-lo!

OPINIÃO

Psico-terapia

RICARDO REIS E3

Rendeiro versus Ghosn

LUÍS MARQUES E10



PESSOAS

Francisco Nunes é o novo coordenador do mercado português da Jaguar e Land Rover E28



Dicas Já ouviu falar de competências transferíveis? E28

Expresso

Casa mais perto do centro

Abra uma nova página na sua vida.

BPI Expresso  
bpilexpressomobiliario.pt

ECONOMIA IMOBILIÁRIO & EMPREGO Expresso 2586 20 de maio de 2022 www.expresso.pt

# Pensões no próximo ano vão ter maior aumento desde 2008

➔ Inflação e crescimento ditam **salto no valor das reformas no próximo ano** ➔ Maioria dos aumentos rondará 4,7% ➔ Subida recorde do **Indexante de Apoios Sociais pressiona contas públicas** E5

**PREÇO DAS CASAS CRESCEU O TRIPLO DO RENDIMENTO**

Na última década, o rendimento médio dos portugueses cresceu 23,6% enquanto os valores da habitação valorizaram 66,9% E18

## Inflação pressiona cuidados de saúde

Hospitais privados, seguros de proteção na doença e medicamentos vão encarecer nos próximos meses

Preços da energia, alimentação e matérias-primas vão pesar na carteira dos doentes portugueses, que, segundo a OCDE, já são dos que mais pagam a saúde do próprio bolso. E8

## Projeto de Norman Foster em Cascais

Centro comercial Cascais Villa vai abaixo e no seu lugar surge um novo projeto de habitação e comércio

A entrada de Cascais vai sofrer nova alteração com a requalificação assinada pelo arquiteto britânico que conjuga edifícios para habitação e comércio e uma praça com esplanadas. E22

## Acionista alerta CMVM sobre Benfica SAD

Jorge Mattamouros considera haver conflito de interesses do CEO da SAD omitidos pelo prospeto obrigacionista

Em declarações ao Expresso, o advogado e pequeno acionista da Benfica SAD explica as razões pelas quais preparou uma carta aberta dirigida à administração encarnada e à CMVM. E5

**AEROPORTO SOBRELOTADO AMEAÇA RETOMA DO TURISMO**

Pouco mudou nos últimos dois anos no aeroporto de Lisboa. Recuperação acelerada dos voos e obras que se arrastam fazem antever um verão de atrasos e cancelamentos E10

87% dos estafetas das plataformas querem ser **freelancers** E25

ATRASOS NOS CARROS Aumenta a escassez de viaturas para entrega, que chegam ao mercado mais caras e com menos tecnologia a bordo E4

Perito inglês lidera júri do maior concurso dos fundos E16

NEGÓCIO DO TWITTER Estará o empresário mais rico do mundo a fazer bluff com a compra do Twitter? Ou será que quer mesmo desistir? E30



## A conta que dá de volta

Abra uma conta no Santander e reciba de volta o cartão de débito, descontos em combustível e energia, e muito mais. Informe-se em santander.pt

Aceda aqui para abrir conta online

