

LAR, AMARGO LAR

Como aqui chegámos e como daqui saímos, num país com apenas 2% de habitação pública e cidades onde o preço das rendas supera os salários

Texto **BERNARDO MENDONÇA** e **JOANA ASCENSÃO** Infografia **SOFIA MIGUEL ROSA**

O maior sonho de Ana Teresa Sebastião, de 27 anos, tem poucos metros quadrados e vista para lado nenhum. Bastar-lhe-ia uma casa em Lisboa, “minúscula”, comprada ou arrendada, e a possibilidade de, ao fim do dia, se deitar sozinha no sofá para usufruir de um livro, em silêncio, incomodada por ninguém. Um luxo simples. Mesmo com um ordenado a rondar os 1200 euros, enquanto analista de metadados, o seu desejo ainda está muito longe do alcance.

Há uma década que trocou São Brás de Alportel, no Algarve, pela capital. Desde então, já mudou sete vezes de morada. Coabitou ao todo com 19 pessoas, dos vários cantos do mundo. No processo já lhe aconteceu de tudo: dormiu num quarto do tamanho de uma despensa, sem porta, apenas com acesso através do quarto de um amigo; noutra das casas sofreu uma infestação de ratos e baratas; e noutra foi “expulsa” pela senhoria de um mês para o outro. Atualmente, divide um T4, no Bairro do Régo, em Lisboa, com três amigos, e paga 333,25 euros por um quarto. Mas não é isso que sonha para si. Apesar de estar a pagar “um preço ótimo” para o centro da cidade, afirma precisar “desesperadamente” de viver sozinha. “O espaço é de todos e não está à maneira de ninguém. Apesar de eles serem meus amigos, nunca estou completamente à vontade fora do quarto. E nem tenho vontade de trazer novos amores ou paixões cá a casa.” É na faixa etária de Ana Teresa, dos jovens até aos 29 anos, que a subida das rendas levou a maior declínio nas condições de habitação. Segundo um estudo da Fundação Calouste Gulbenkian, houve um aumento de 19,4%, em 2011, para 42,2%, em 2017, dos casos de privação de condições de habitação por parte destes jovens. Mas a realidade rapidamente se tornou abrangente.

Primeiro, foi uma “espécie de dor”, localizada, sentida “aqui e ali” pelas pessoas mais desfavorecidas. Demorou até atingir a classe média. Mas devagar, a linha de água começou a subir. “As pessoas despejadas deixaram de ser aquelas que pagavam 15 euros por mês. Começaram a ser quem tem rendas de 300 ou 400 euros”, descreve Aitor Varea Oro, arquiteto espanhol investigador da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP). Não muito lentamente, problemas isolados ganharam uma dimensão sistémica, reconhecida oficialmente quando, em 2017, o Governo decidiu dedicar uma secretaria de Estado às questões da habitação, e, com ela, uma nova geração de políticas de habitação, com 17 programas diferentes lançados ao longo do tempo. Alguns focados na subsidiação das rendas. Ou seja, o Estado opta por oferecer parte do valor das rendas elevadas a pessoas que provem não conseguir pagá-las por inteiro. O Porto 65 é um exemplo (ver texto “Apoios são vá-

rias, casas são poucas”). Um programa dirigido ao apoio das rendas dos jovens até aos 35 anos, longe de chegar a todos os que dele precisam.

É o caso de Ana Teresa. Não consegue encontrar casas tão baratas quanto as que o programa exige. “Só comparticipam num T4 que custe até 869 euros. Não arranjo em Lisboa um T1 com esse preço, quanto mais um T4. Com muita dificuldade encontro um T1 a menos de mil euros. A pagar esses valores, nem conseguiria alimentar-me ou pagar as contas básicas.” De facto, “se olharmos para o ordenado mínimo e para a renda de um T1, as contas não batem certo”, assevera o arquiteto Aitor Varea Oro.

COMO É QUE AQUI CHEGAMOS?

O mercado da habitação ferve. A par do arrendamento, que continua a ver os preços aumentar, Bruxelas considerou recentemente que o valor real da compra de imóveis no mercado nacional apresenta “sinais de potencial sobrevalorização”. E nem a pandemia fez o cenário mudar. De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), entre julho e setembro de 2021 o preço mediano do metro quadrado na capital atingiu os 3592 euros, um aumento de 12,8% face ao mesmo período de 2020. E se Lisboa continua a ser a cidade mais cara para comprar e arrendar casa, o Porto está a seguir-lhe as pisadas. “Temos um ‘super-mega-ultra’ problema em Lisboa, temos um problema grande no Porto, e noutras partes do país só não temos estes problemas porque não há gente a viver lá”, ironiza Aitor. A gentrificação, a valorização imobiliária de determinadas zonas, está a negar o direito de todos à cidade.

Para a socióloga Sónia Alves, investigadora do Instituto de Ciências Sociais (ICS) da Universidade de Lisboa, o problema da habitação em Portugal resume-se ao facto de não haver casas suficientes disponíveis no mercado a preços acessíveis para o ordenado médio das famílias portuguesas. Seja para arrendamento, seja para compra. Por isso considera urgente a construção ou reabilitação da habitação do Estado — ou mesmo a privada, através de associações sem fins lucrativos — para que possam ser arrendadas a preços mais

baixos pelas famílias que não encontram resposta no mercado de habitação livre. “Grande parte da habitação que está a ser produzida em Lisboa é apenas para um segmento de luxo, que a classe média portuguesa não consegue pagar.” Outro dos focos deste problema deve-se ao facto de uma boa fatia das casas nos centros estar vazia. Senão, veja-se: de acordo com os dados do Censos de 2021, em Lisboa e no Porto só 76% da habitação está ocupada permanentemente. 9% (cerca de 30 mil casas em Lisboa e 8,2 mil no Porto) está a ser usada como habitação secundária. E 15% das casas destas cidades estão vagas, o que corresponde a 48 mil fogos em Lisboa e 20 mil no Porto, à espera de serem colocados à venda, para arrendamento, ou para demolição, por estarem devolutos. Mas as causas têm raízes várias.

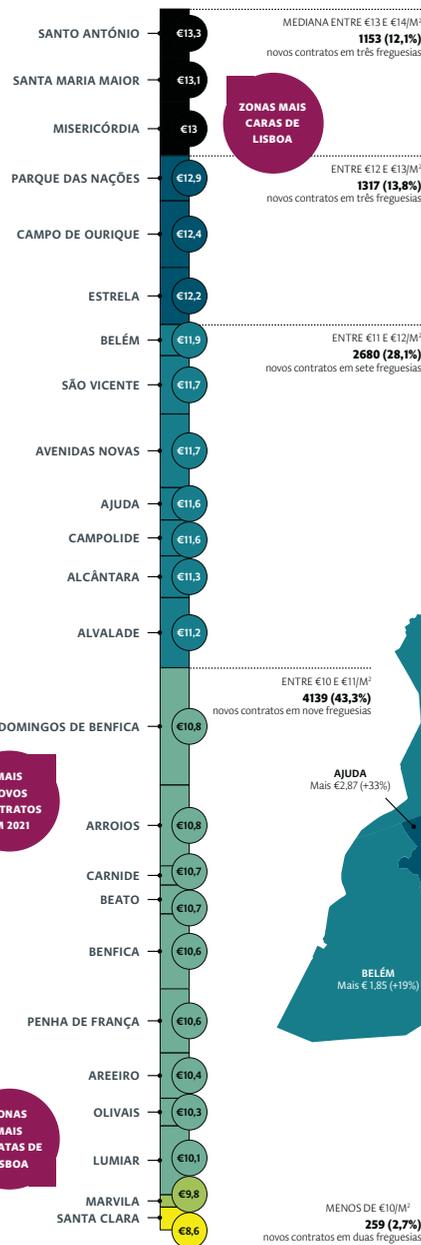
IMÓVEIS, OS NOVOS COFRES

Recuemos ao tempo da ditadura. Já nessa altura se estimulava a compra de casa própria, ao mesmo tempo que eram erguidos bairros “de lata”, à revelia da lei, por aqueles que só tinham dinheiro para o terreno. Apesar de ser um direito consagrado na Constituição portuguesa, ao contrário da educação e da saúde, “a habitação foi ficando sempre para trás”, descreve Ana Cordeiro Santos, investigadora no Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra. Com a entrada de Portugal na CEE e na União Europeia, mas sobretudo com a chegada do euro, em 2002, houve “uma explosão absoluta dos créditos às empresas e famílias” propiciada pelo acesso facilitado ao crédito. Assim, cresceu a propriedade privada, sobretudo nas áreas metropolitanas. “Para o Estado era mais fácil auxiliar os empréstimos do que dedicar-se à criação de alojamentos para arrendamento”, recorda a investigadora, doutorada em Economia e Filosofia pela Universidade Erasmus de Roterdão, nos Países Baixos. O resultado é um país sem habitação pública relevante — apenas 2% —, ao contrário de outros como a Alemanha, a Áustria, a Suécia, o Reino Unido, a França e a Dinamarca. A acrescentar a isto, criou-se um país de proprietários, com três em cada quatro pessoas a terem casa própria. Oitenta por cento do crédito contraído pelas famílias é para habitação. Contudo, segundo Ana Cordeiro Santos, “o que mais contribuiu para a escalada dos preços foi a entrada dos agentes financeiros, tendo em vista a valorização dos imóveis”, quando ter dinheiro nos bancos deixou de ser tão lucrativo. A investigadora resume a ideia numa só metáfora. “Os imóveis tornaram-se cofres.” E se isto dinamizou a economia, também criou problemas às famílias. Ao caldeirão juntou-se outro ingrediente somente português, o fim do congelamento das rendas. A medida vigorava há décadas e arrecadava críticas dos senhores, por permitir manter rendas muito baixas. Era ultraprotetora para os inquilinos e demasiado restriti-

Novos contratos e valor do arrendamento (m²) em Lisboa

Em 2021 foram celebrados **9548 novos contratos** em Lisboa. O valor mediano das rendas foi de **€11,24/m²**

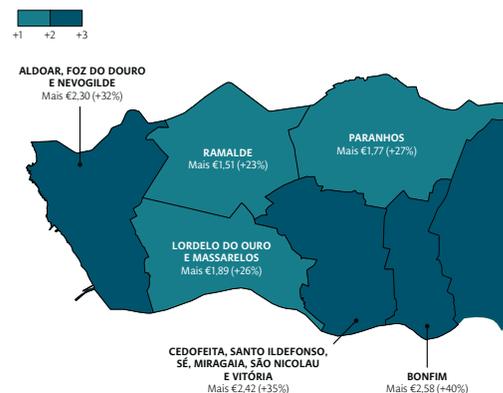
ALOJAMENTOS FAMILIARES EM LISBOA



MAPA DO PORTO

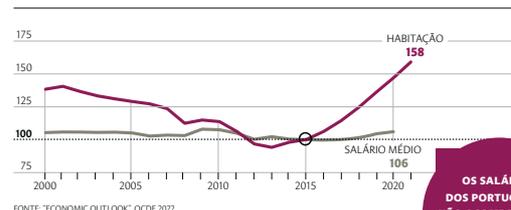
Onde o valor do arrendamento mais subiu

VARIAÇÃO ENTRE 2017 E 2021
EUROS POR METRO QUADRADO



FONTE: ESTATÍSTICAS DE RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL; INE 2022

“FINANCIAR RENDAS AOS VALORES DE MERCADO É COMO PEGAR NUMA PESSOA COM PESO A MAIS E DAR-LHE UM CHOCOLATINHO”, DIZ AITOR VAREA ORO



Fonte: "ECONOMIC OUTLOOK", OCDE 2022

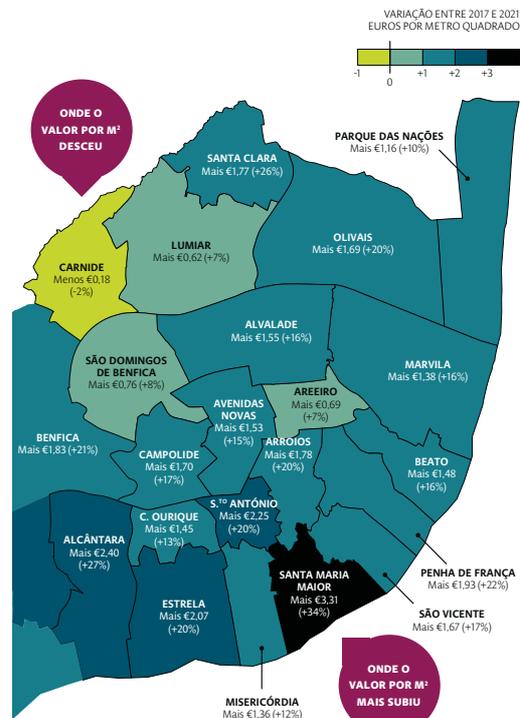
HABITAÇÃO

DOSSIER

OS SALÁRIOS DOS PORTUGUESES NÃO ACOMPANHAM O AUMENTO DOS CUSTOS COM A HABITAÇÃO

MAPA DE LISBOA

Onde o valor do arrendamento mais subiu e onde desceu



va para os senhorios. O que a chamada 'Lei Cristas' veio fazer, ao findá-la em 2012, foi facilitar o término dos contratos pelos senhorios, criando um novo problema: passou a ser protetora para os senhorios e a criar insegurança para quem arrenda.

O incremento dos preços de arrendamento foi maior em Portugal do que na média da União Europeia. Ao mesmo tempo, os salários médios da população mantiveram-se, o que resulta num acesso à habitação "cada vez mais difícil", pior ainda para uma geração jovem com "salários baixos e trabalhos precários", lembra Ana Cordeiro Santos, "a qual o crédito é recusado, ficando totalmente dependente de arrendar casa". Numa expressão, passou-se do oito para o oitenta. E, até agora, "faltaram políticas públicas que permitam à balança não estar constantemente desequilibrada", aponta o arquiteto Aitor Varea Oro. Importa o equilíbrio. "Nem devemos congelar rendas ao ponto de os senhorios pagarem mais de IMI do que recebem de rendas, nem devemos conduzir a uma liberalização tal [do mercado] que as pessoas paguem mais pela renda do que o seu ordenado." A investigadora Sónia Alves considera que outro grande erro das últimas décadas foi ter-se vendido edificado público, sem preocupação pelo futuro das novas gerações. "Vários partidos políticos que estavam à frente de câmaras, desde a direita à esquerda, como o PCP em Évora, ou o PS de António Costa em Lisboa, estiveram a alienar edificado público, como as casas de habitação social da Malagueira, em Évora, que foram vendidas a 50 mil euros e hoje estão no mercado a 200 mil. Não houve uma consciência de que este património público é necessário para as próximas gerações", reflete.

O ministro das Infraestruturas e Habitação (MIH), Pedro Nuno Santos, já se comprometeu a aumentar a habitação pública dos 2% para os 5% até 2026. Com isto, o Governo promete 170 mil novas casas disponíveis para o mercado de arrendamento ao alcance de todos os portugueses, sem descuidar a classe média, no que chama "revolução na política da habitação em Portugal". Sónia Alves aplaude. "Tem de ser uma política que responda também aos chamados *in betweens*." Ou seja, aqueles com rendimentos demasiado elevados para serem elegíveis para habitação

social e demasiado baixos para aceder a um mercado de habitação sobreaquecido. A classe média.

COMO SAÍMOS DAQUI?

Aitor Oro é perentório: a subsidiação das rendas não resultou. Porque? "Como subitamente as pessoas começaram a ser apoiadas com dinheiro [oferecido pelo Estado], o mercado aumentou os preços." Admitindo, para algumas situações, a necessidade deste tipo de medida, o arquiteto considera-a contraproducente. "Financiar rendas aos valores de mercado é como um médico pegar numa pessoa com peso a mais e dar-lhe um chocolate." A solução para o futuro é, acredita, criar uma rede de habitação pública, mesmo num país que sempre a viu como "coisa de pobre". Em todo o caso, tal levará muito tempo. São precisas medidas de curto prazo.

Para Sónia Alves, o que de momento deve ser o foco "é a garantia de uma percentagem de habitação com renda acessível". Há que regular o acesso às classes que precisam de trabalhar e viver nas grandes cidades — a chamada "habitação de renda apoiada" para os mais pobres e a "renda acessível" para a classe média. E acrescenta: "Importa também que [a oferta] não seja segregada, e que tenha o mesmo aspeto exterior dos outros edifícios do mesmo local." Remata que é preciso um parque sem fins lucrativos, com regras como as da Dinamarca, que aplica a lógica dos 25%. "Em cada novo projeto urbanístico, um quarto das construções tem que ficar para um sector sem fins lucrativos, a um preço de desconto. Esse sector cooperativo usará esses tal 25% para arrendamento com preços em conta, com apoios dos municípios e regras que o Estado define."

Ana Cordeiro Santos e Aitor Varea Oro vão mais longe e defendem uma maior penalização do abandono das casas e a regulamentação do mercado. "Controlar o preço das rendas, atribuir-lhe tetos máximos sem impedir que os proprietários possam receber um valor justo pelas suas casas", considera a autora do livro "A Nova Questão da Habitação em Portugal", de 2019. Aitor acredita também na solução das cooperativas, às quais defende que devem ser cedidos terrenos públicos. Para ele, uma parte do dinheiro devia ser entregue aos municípios, mais conhecedores do seu território, para que "uma pessoa em Braga não tenha de estar dependente de um fulano em Setúbal". E defende ainda um maior apoio para as pessoas que precisam de remodelar as suas casas, mas que não têm dinheiro para tal. Caso contrário, estas casas acabarão nas mãos dos "promotores habituais". Afirma tudo na mesma: "Uma minoria promove a solução para a maioria. Aposta-se num mercado para resolver um problema que é um direito." O que parece claro é que no mercado da habitação só não pode continuar tudo na mesma.

bmendonca@expresso.impresa.pt

São vários, casas são poucas

No Portal da Habitação, o Governo informa como concorrer a, pelo menos, nove programas em vigor

1.º DIREITO

Considerado "central", o programa promove soluções a fundo perdido, com dinheiro do PRR, a pessoas sem verba para suportar os custos de remodelação de casas com condições indignas, num total de 26 mil até 2026. Implica ter acesso ao crédito e burocracia, assim como um projeto de arquiteto aprovado. 167 autarquias apresentaram soluções habitacionais para 46.495 famílias. Está a ter pouca adesão, assegura o arquiteto Aitor Varea Oro. "Num dos piores momentos de carência habitacional e com mais dinheiro, não conseguimos fazer o *match* entre quem tem as verbas e quem precisa delas."

RENDA ACESSÍVEL

De adesão voluntária para senhorios e inquilinos, o Programa de Arrendamento Acessível dá aos primeiros isenção de IRS ou IRC sobre as rendas e aos segundos uma redução de 20% do seu valor. Nos três anos do Programa, foram submetidos 1033 contratos, dos quais 868 foram aprovados. O Governo tem como objetivo lançar 6800 casas para este programa, que não colhe muito entusiasmo do lado dos senhorios. O primeiro concurso de casas de renda acessível em Lisboa, no início de 2020, teve 3170 candidaturas para 120 habitações, por exemplo.

PORTA 65

Visa apoiar o arrendamento de casas a jovens até aos 35 anos, atribuindo 30% a 50% do valor da renda como subvenção mensal. Em 2020 foram apoiados mais de 11 mil jovens, mas muitos ficam de fora. O programa estabelece tetos máximos para cada tipologia de casa e cidade. Tendo em conta o aumento dos preços, cada vez menos casas são elegíveis.

Novos contratos e valor do arrendamento (m²) no Porto

Em 2021 foram celebrados **4536 novos contratos** no Porto. O valor mediano das rendas foi de **€8,85/m²**

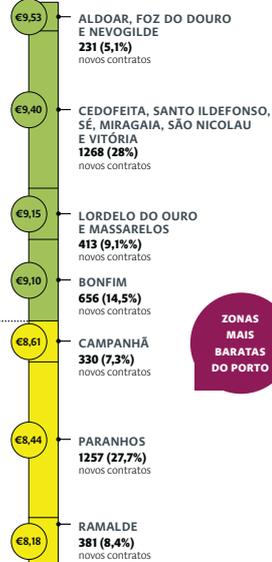
ALOJAMENTOS FAMILIARES NO PORTO

ENTRE €9 E €10/M²
2568 (56,7%)
novos contratos em quatro freguesias

ZONAS MAIS CARAS DO PORTO AO NÍVEL DAS MAIS BARATAS EM LISBOA

ENTRE €8 E €9/M²
1968 (43,4%)
novos contratos em três freguesias

MAIOR SUBIDA NO PORTO



ZONAS MAIS BARATAS DO PORTO

"O QUE MAIS CONTRIBUIU PARA A ESCALADA DOS PREÇOS FOI A ENTRADA DOS AGENTES FINANCEIROS PARA VALORIZAR OS IMÓVEIS", DIZ ANA CORDEIRO SANTOS

NÚMEROS

15%

das casas de Lisboa e do Porto estão vagas, à espera de serem colocadas à venda, para arrendamento, ou para demolição por estarem devolutas

170

mil novas casas é o que promete Pedro Nuno Santos, ministro das Infraestruturas e da Habitação, com o incremento da habitação pública de 2% para 5% até 2026

12,8%

fô o aumento do metro quadrado mediano de compra em Lisboa, no período de julho até setembro, entre 2020 e 2021