

Custos com habitação ‘esmagam’ 74% dos inquilinos em Lisboa

Um estudo do Centro de Estudos Sociais (CES) da Universidade de Coimbra, em parceria com a associação Habita, revela que mais de 70% dos inquilinos na Área Metropolitana de Lisboa (AML) estão em situação de sobrecarga financeira com as despesas de habitação, gastando mais de 35% do seu rendimento para pagar a renda e custos associados. A investigação, baseada num inquérito realizado entre Fevereiro e Abril de 2023 a 959 pessoas, e cedida ao jornal Público aponta que, na maioria dos casos, a sobrecarga é “elevada”, com os custos habitacionais a representarem mais de metade do rendimento disponível das famílias.

Além do peso financeiro, o estudo intitulado “O arrendamento habitacional na AML: um mercado segmentado, inacessível e inseguro” destaca problemas significativos de habitabilidade. A maioria das casas apresenta deficiências estruturais, como humidade, falta de isolamento térmico ou deterioração dos edifícios.

Os investigadores identificaram três segmentos distintos no mercado de arrendamento na AML. O primeiro, denominado segmento liberalizado, é o mais expressivo e inclui contratos recentes, com rendas elevadas e uma grande instabilidade contratual. O segundo, o segmento protegido, agrupa

contratos anteriores a 1990, com rendas reguladas, mas em edifícios muitas vezes degradados. O terceiro, o mercado informal, em crescimento, engloba habitações sem contratos formais, onde a precariedade habitacional e laboral se cruzam.

“O retrato de uma crise habitacional que é transversal a um grupo alargado da população inquilina, ainda que com significados distintos em cada componente do mercado”, escrevem as investigadoras Carlotta Monini, Raquel Ribeiro, Ana Cordeiro Santos e Rita Silva no estudo. O documento também destaca o impacto crescente das desigualdades, não só entre arrendatários e proprietários, mas dentro dos próprios segmentos do mercado, tornando a habitação “um factor cada vez mais relevante de reprodução de desigualdades sociais, incluindo as determinantes de classe social, idade, género, nacionalidade ou étnico-raciais”.

Rendas em alta e esforço financeiro crescente

O elevado custo das rendas na AML é um dos principais factores para a crise habitacional. No terceiro trimestre de 2024, segundo os dados mais recentes do Instituto Nacional de Estatística (INE), o valor mediano das rendas

na Grande Lisboa situava-se nos 13,53 euros por metro quadrado, enquanto na Península de Setúbal era de 10,18 euros por metro quadrado – os valores mais altos do país.

Com preços elevados e sem mecanismos eficazes de regulação, a maioria dos inquilinos vê-se forçada a comprometer uma parte substancial do seu orçamento com a habitação. O estudo considera “acessível” uma renda que não ultrapasse 35% do rendimento do agregado familiar. Acima deste limiar, as famílias entram em sobrecarga financeira, dividida em dois níveis: moderada (entre 35% e 50% do rendimento) e elevada (mais de 50%).

Entre os inquiridos, apenas 26% têm uma taxa de esforço inferior ou igual a 35%. Já 29% encontram-se em sobrecarga moderada e 45% em sobrecarga elevada. No total, 74% dos inquilinos entrevistados indicam estar em situação de sobrecarga financeira.

A sobrecarga financeira é mais frequente no mercado liberalizado, onde os contratos recentes impõem rendas mais elevadas, mas também entre os grupos socialmente mais vulneráveis. A taxa de esforço é particularmente alta entre desempregados, trabalhadores precários e pessoas de baixos rendimentos, bem como na faixa etária dos 35 aos 50 anos.

Além disso, a sobrecarga financeira é mais comum entre mulheres e população estrangeira.

Problemas de habitabilidade afectam maioria dos inquilinos

Para além das dificuldades financeiras, os inquilinos da AML enfrentam um parque habitacional de qualidade deficiente. Apenas 13% dos inquiridos afirmam viver em habitações sem problemas de habitabilidade. Os restantes indicam pelo menos um problema estrutural, com destaque para: Humidade, mofo e infiltrações (53%); Deficiente isolamento térmico (49%); Deterioração do imóvel e falta de manutenção (35%); Deficiente isolamento sonoro (33%); Sistemas de aquecimento inadequados (30%).

Outros problemas, ainda que menos frequentes, incluem condições indignas de habitação, como janelas, portas e pavimentos podres, falhas na instalação eléctrica, falta de luz natural e ventilação deficiente.

Os problemas de habitabilidade afectam, sobretudo, dois segmentos: os inquilinos do mercado informal, sem contrato legal e sem possibilidade de exigir obras, e os do segmento protegido, onde as rendas reguladas contrastam com edifícios muitas vezes degradados.