

Carlos Guimarães Pinto, Juliano Ventura,
André Pinção Lucas e Filipa Osório

TRANCAS À PORTA

Desfazendo mitos
sobre a crise da habitação

IMPOSTOS

CONTROLO
DE RENDAS

JUSTIÇA
LENTA

BURO-
CRACIA

TAXAS

LICENCIA-
MENTOS





*«(...) aquilo que os gregos chamam alêtheia,
a desocultação, o descobrimento.
Aquele olhar que às vezes está pintado
à proa dos barcos.»*

Sophia de Mello Breyner Andresen

Título: *Trancas à Porta* • Todos os direitos reservados para publicação em Portugal por Instituto Mais Liberdade e Alêtheia Editores • Avenida do Atlântico, 16 - Escritório 5.07, 1990-019 Lisboa • Tel.: (+351) 21 093 97 48/49 • E-mail: aletheia@aletheia.pt • www.aletheia.pt • Capa e paginação: Raquel Oliveira • ISBN: 978-989-9176-03-4 • Depósito Legal: • outubro 2023

Carlos Guimarães Pinto, Juliano Ventura,
André Pinção Lucas e Filipa Osório

TRANCAS À PORTA

Desfazendo mitos
sobre a crise da habitação

IMPOSTOS

CONTROLO
DE RENDAS

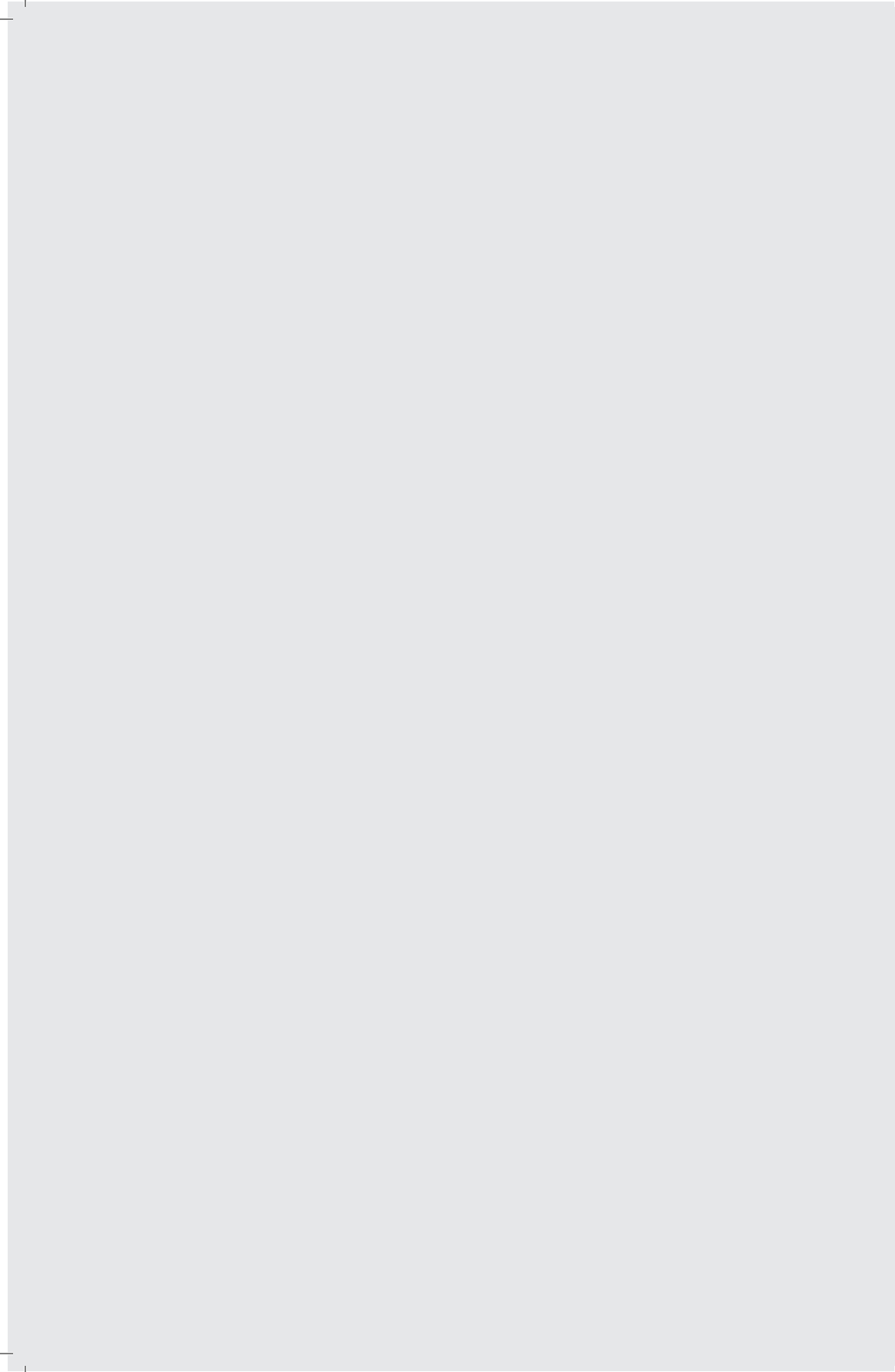
JUSTIÇA
LENTA

BURO-
CRACIA

TAXAS

LICENCIA-
MENTOS







Introdução

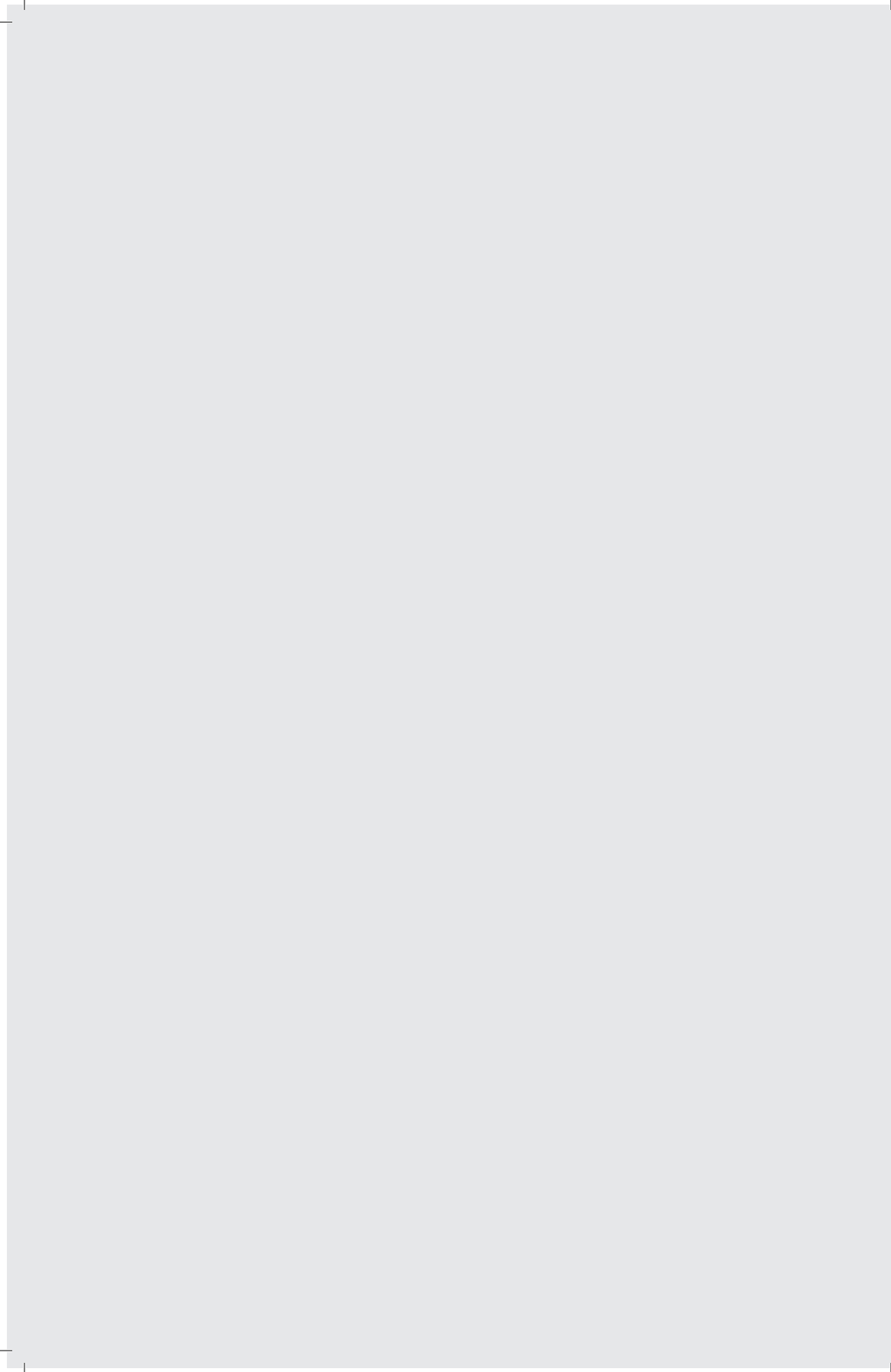
O artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa é claro: «Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar». No entanto, alguém que receba um salário médio numa grande cidade tem razões para sentir que esse direito não está a ser garantido no seu caso. Muitos jovens não conseguem sair de casa dos pais, mesmo depois de obterem um emprego qualificado. Muitos casais optam por não fazer crescer a sua família por não conseguirem adquirir ou arrendar uma casa maior. Estudantes e profissionais deslocados têm ainda maior dificuldade em manter duas casas.

A verdade é que não basta escrever um direito no papel para que ele seja cumprido. É preciso que sejam criadas condições para que ele possa ser garantido. A boa vontade não chega: são necessárias políticas que garantam as condições para que esse direito possa estar mais acessível. Nas primeiras décadas de democracia deram-se grandes passos na concretização desse direito. Desde a aprovação da Constituição da

República Portuguesa até aos Censos de 2011, construíram-se em média cerca de 80 mil casas por ano. Milhões de pessoas tornaram-se proprietárias das casas onde viviam. Milhares deixaram de viver nas barracas onde cresceram, tiveram filhos e passaram a ter uma vida digna. Surgiram zonas residenciais por todo o país, as cidades cresceram e floresceram subúrbios à volta desses centros urbanos. O parque habitacional do país modernizou-se ao longo dos anos, com casas cada vez mais novas e confortáveis, através da reabilitação de habitações antigas e construção de novas.

A realidade alterou-se bastante nos últimos 10 anos. O parque habitacional envelheceu, existem mais casas a precisar de reparações e há agora muito menos construção de habitação. Mais importante do que isso, adquirir ou arrendar casa tornou-se muito mais caro em relação ao salário médio dos portugueses. Ou seja, a taxa de esforço disparou e, sem surpresas, este problema está hoje no centro da discussão política. Sem surpresas também, o debate tem sido instrumentalizado para justificar agendas políticas que se mantêm constantes, independentemente do tema: quem não gosta da propriedade privada, instrumentaliza o problema para atacar os proprietários; quem não gosta imigrantes culpa os estrangeiros, quem não gosta de empresários ou investidores responsabiliza-os a eles. No meio desta discussão marcada por velhas agendas, perde-se a perspetiva sistemática, rigorosa e racional que este tema, ou qualquer outro, exigiria. É esse o propósito deste livro, recorrendo a estatísticas, factos e casos para entendermos melhor as origens da situação atual e dando algumas pistas daquilo que pode ser feito no futuro. Fica aqui aberta a discussão, sem mitos – apenas com factos.

CAPÍTULO 1





Evolução dos preços da habitação

É inegável que os preços da habitação aumentaram em Portugal na última década. No final de 2022, o preço médio da habitação em Portugal era perto do dobro em relação a 2011. A subida foi constante desde 2014 e, ao contrário do que se começa a observar noutros países da União Europeia, ainda não dá sinais de parar no nosso país.

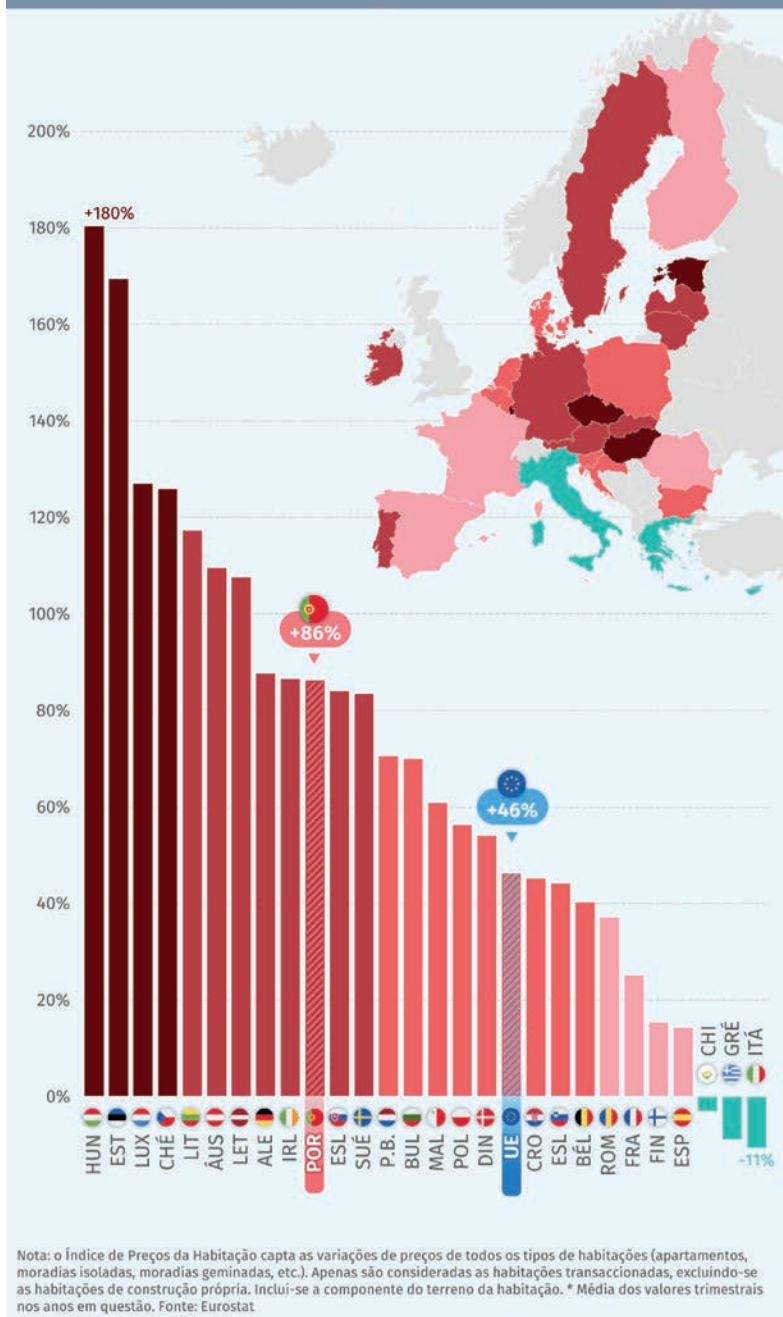
Esta subida dos preços da habitação aconteceu em toda a União Europeia e, em geral, em todos os países desenvolvidos. Houve algumas exceções: os preços da habitação no Chipre, Espanha e Itália continuam abaixo dos valores de 2011. Estes países sofreram grandes bolhas imobiliárias no passado recente e, por isso, tiveram uma forte correção dos preços durante a crise financeira, não compensado pela subida posterior. Portugal, pelo contrário, escapou ao grande aumento nos preços da habitação no final da primeira década do século, mas na última década teve um crescimento dos preços bastante superior à média europeia, como apresentado nos gráficos seguintes.

Evolução do Índice de Preços da Habitação trimestral, em Portugal e da média na UE desde o 1.ºT de 2011 (2015=100)

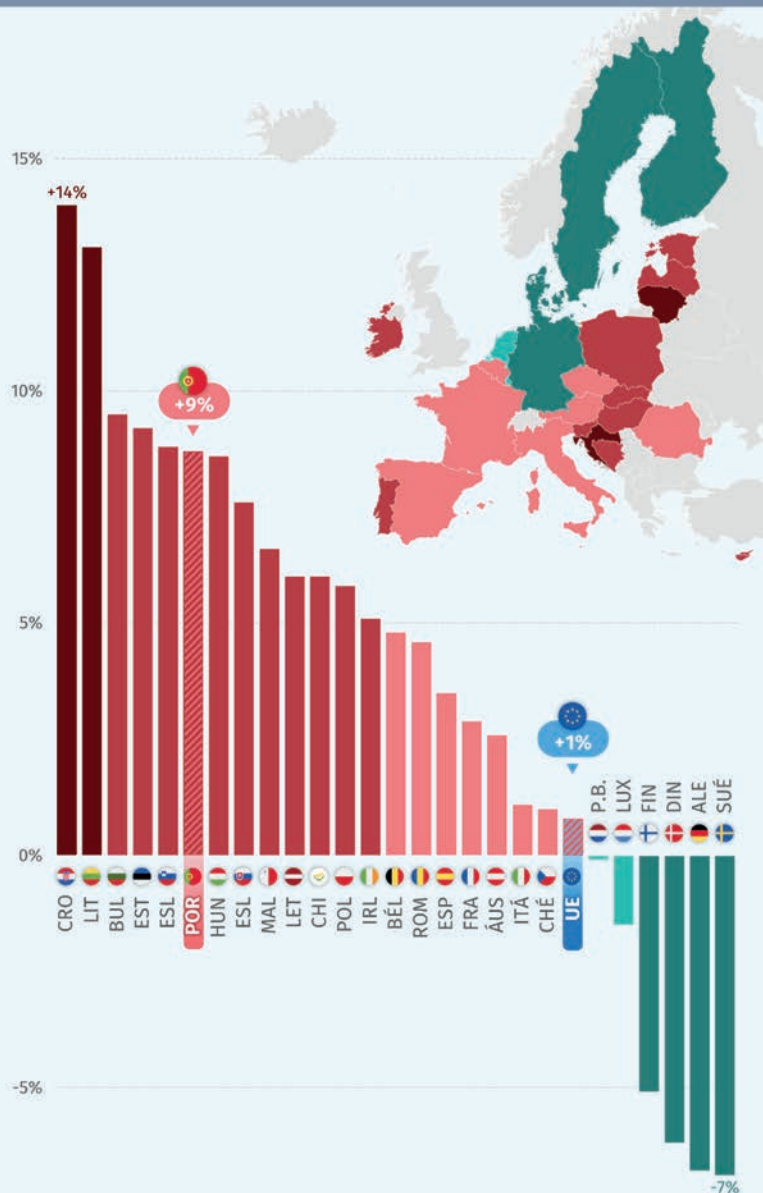


Nota: o Índice de Preços da Habitação capta as variações de preços de todos os tipos de habitações (apartamentos, moradias isoladas, moradias geminadas, etc.). Apenas são consideradas as habitações transaccionadas, excluindo-se as habitações de construção própria. Inclui-se a componente do terreno da habitação. Fonte: Eurostat

Evolução do Índice de Preços de Habitação nos países da UE, entre 2011 e 2022 (%)



Evolução do Índice de Preços de Habitação nos países da UE, entre o 1.ºT de 2023 e o período homólogo de 2022 (%)



Nota: o Índice de Preços da Habitação capta as variações de preços de todos os tipos de habitações (apartamentos, moradias isoladas, moradias geminadas, etc.). Apenas são consideradas as habitações transaccionadas, excluindo-se as habitações de construção própria. Inclui-se a componente do terreno da habitação. Sem dados disponíveis para a Grécia. Fonte: Eurostat

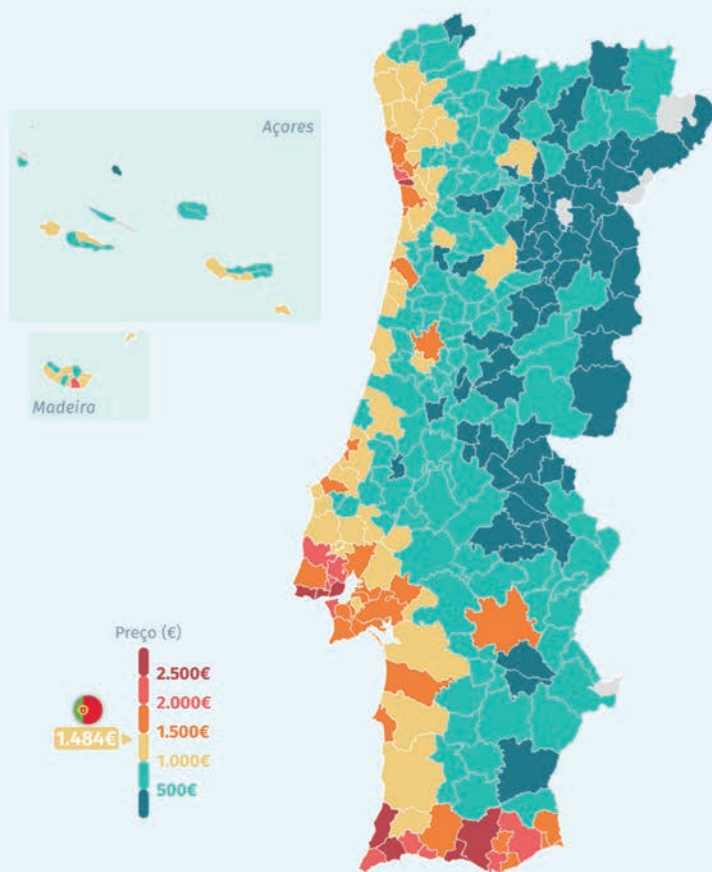
2.1 Os preços têm aumentado em todo o país?

O crescimento dos preços da habitação tem sido transversal a todo o país, mas mais concentrado nos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto, tanto no centro das duas cidades, como nas periferias. Fora destes centros urbanos, com algumas exceções, os preços também subiram, mas menos.

Lisboa, como seria de esperar, é a cidade portuguesa onde as casas são mais caras. Com uns incríveis 3.872 euros por metro quadrado (valor mediano de venda em 2022), o preço médio das casas vendidas em Lisboa é 51% mais alto do que no Porto e mais do quántuplo do preço que em Portalegre. Porto, Faro e Funchal são as capitais de distrito que se seguem nesta classificação.

O efeito do preço nestas cidades contagia os concelhos vizinhos. No mapa do valor mediano das vendas, percebe-se como os preços em Lisboa contagiaram não só os concelhos vizinhos como Cascais e Oeiras, mas também outros como Amadora, Sintra ou Loures, assim como os concelhos da margem sul, como Almada. A norte, os preços elevados no concelho do Porto contagiam toda uma faixa litoral de Espinho à Póvoa de Varzim, com especial destaque para o concelho do outro lado da Circunvalação, Matosinhos. Já no Algarve, pouco distingue o concelho de Faro de outros concelhos da região, como Loulé, Albufeira ou Lagos.

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, nos municípios portugueses em 2022 (€)



Capitais de distrito com maior/menor valor mediano de venda

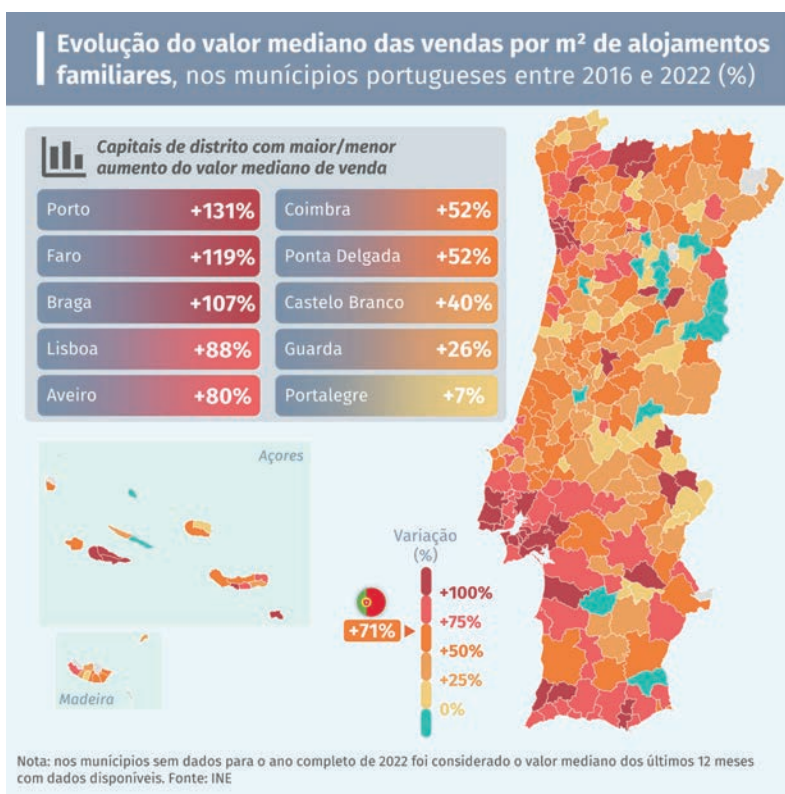
Lisboa	3.872€	Bragança	850€
Porto	2.568€	Beja	839€
Faro	2.257€	Guarda	746€
Funchal	2.109€	Castelo Branco	731€
Coimbra	1.664€	Portalegre	691€

↑ Maiores valores

↓ Menores valores

Fonte: INE

Pese embora o ponto de partida já fosse elevado, foi também nestes concelhos que os preços mais aumentaram nos últimos anos, indicando que há cada vez mais procura para estes centros urbanos. Outras capitais de distrito em crescimento, nomeadamente Aveiro e Braga, também viram os preços das transações imobiliárias aumentar ao nível de Porto e Lisboa.



Em resumo, o aumento de preços da habitação foi transversal a todo o país, mas subiu ainda mais onde os preços já eram elevados. Voltaremos mais tarde, no livro, a analisar estas diferenças regionais no mercado da habitação.

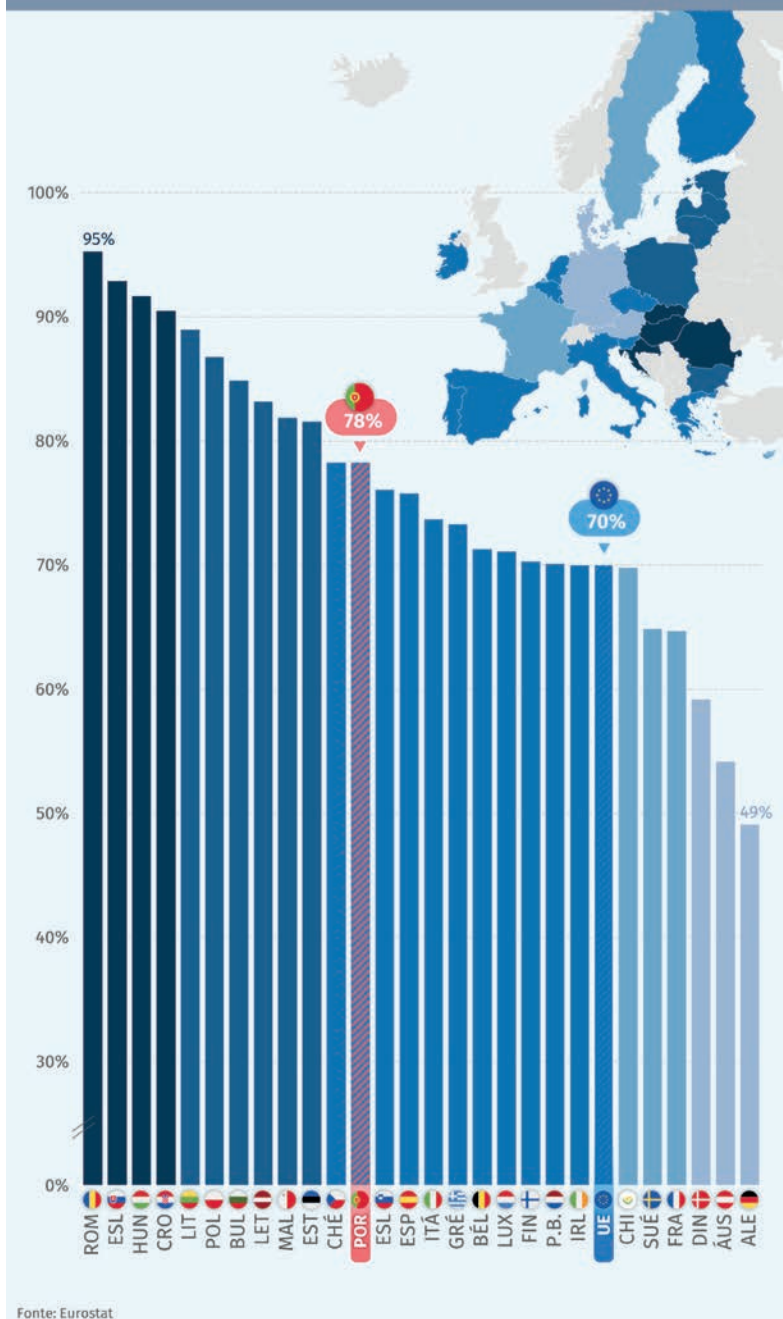
2.2 A consequência do aumento dos preços da habitação

Este crescimento dos preços da habitação tem dois efeitos de sentido oposto na população. Para os proprietários, este aumento será positivo. Para quem não é proprietário, mas deseja ser, esta subida de preços é negativa.

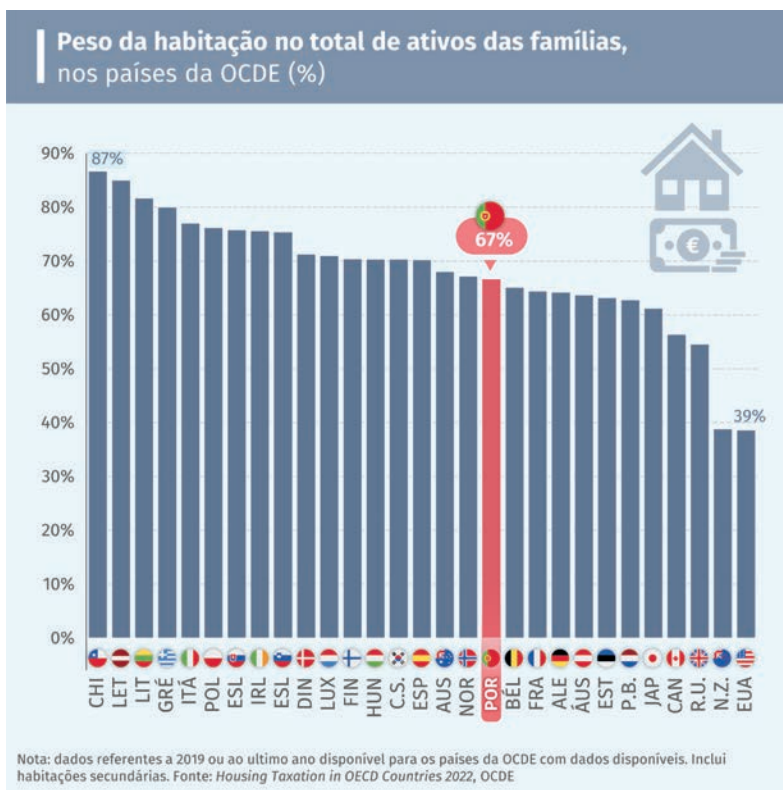
Comecemos pelos efeitos positivos entre proprietários. A subida dos preços da habitação aumenta o valor do seu património, ou seja, aumenta a sua riqueza. Embora muitas vezes as pessoas não pensem na casa como uma forma de poupança, para muitos portugueses a casa é mesmo a sua maior fonte de poupança. Muitas famílias têm na habitação a sua mais importante reserva de valor, que pode ser usada quando necessário. Habitualmente não têm nenhum outro ativo ou fonte de poupança relevante para além da casa própria, mesmo depois de uma longa vida de trabalho. Tanto é assim que é muito comum, quando chega a altura de pagar cuidados na terceira idade, as pessoas idosas entregarem... a sua única poupança aos cuidadores: a sua casa.

Este efeito positivo não é negligenciável. Portugal é um país de pequenos proprietários. Cerca de 78% das pessoas moram em casas próprias, o que compara com 65% em França ou 49% na Alemanha, países onde, apesar de serem economicamente mais desenvolvidos, é menos comum as pessoas serem proprietárias da sua casa. Isto significa que uma parte substancial da riqueza das pessoas está concentrada no valor da sua casa. Quanto mais altos estiverem os preços da habitação, maior será a riqueza acumulada de uma parte substancial da população. O aumento dos preços da habitação é, por isso, uma boa notícia para quem tem património imobiliário. Isto aplica-se tanto a quem é proprietário apenas da casa onde vive, como a quem tem mais do que uma propriedade.

População pertencente a agregados familiares proprietários da habitação onde residem, nos países da UE em 2021 (%)



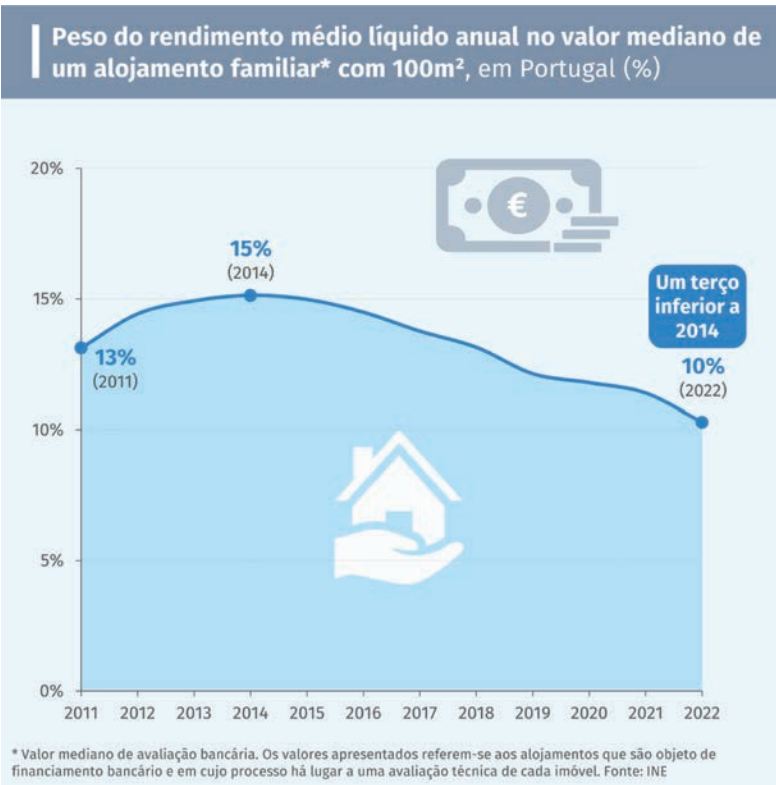
Para muitas pessoas, este valor importa pouco porque não tencionam vender a casa onde vivem – até porque isso exigiria comprar outra ao mesmo nível de preço ou arrendar. No entanto, para outras pessoas, o valor atual da sua casa pode ser um fator importante na sua qualidade de vida. Por exemplo, para pessoas próximas da reforma, um aumento do preço da sua casa corresponde a um aumento efetivo do valor das suas poupanças, que poderão usar como complemento à pensão. Pessoas que, por exemplo, precisem de assistência na velhice terão mais capacidade de a pagarem se venderem a sua casa a preços elevados do que se tiverem de a vender a preços mais baixos. Serve ainda de garantia para o recurso a empréstimos, por exemplo. Muitos chegam à reforma sem grandes poupanças sob a forma de depósitos bancários, certificados de aforro ou ações. Para essas pessoas, quase todo o valor do seu património é o preço da sua casa (muitas nem se apercebem disso). Em Portugal, 67% do património das famílias corresponde ao valor da sua casa, em linha com os outros países da OCDE. Um aumento do preço das casas significa que este património aumentará de valor.

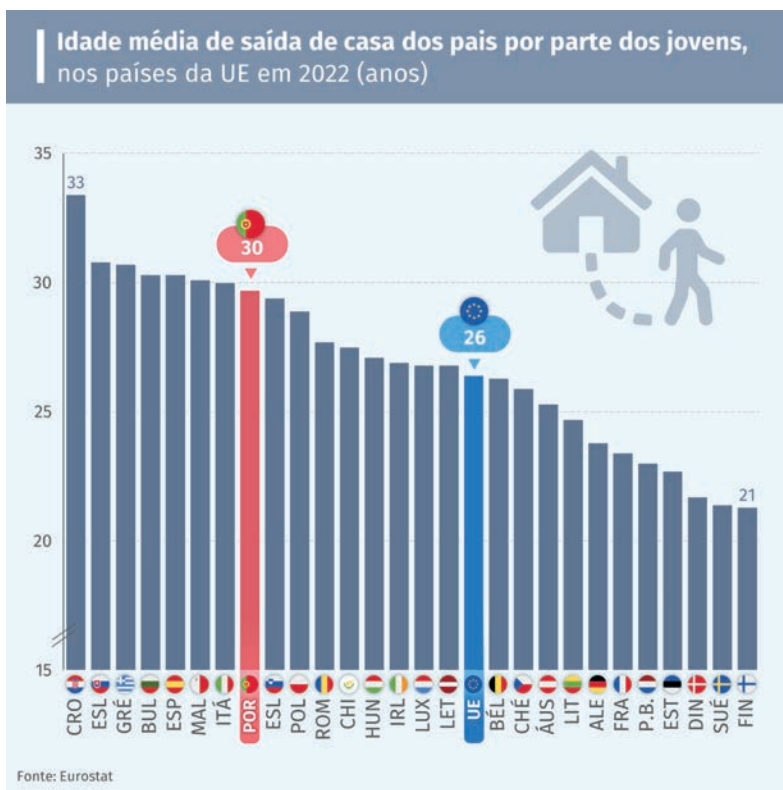


Por tudo isto, este aumento dos preços da habitação é uma boa notícia para uma parte substancial da população, especialmente a população mais velha que adquiriu ou construiu casa própria ao longo da vida. No entanto, é uma péssima notícia para quem não é proprietário, normalmente uma faixa da população mais jovem e/ou mais pobre.

Para quem deseja adquirir habitação para residir, a subida dos preços da habitação é uma péssima notícia. Hoje é preciso poupar mais e pagar mais ao longo da vida para comprar uma casa do que era há 10 anos. Este facto impede que muitos possam comprar a primeira casa e faz com que aqueles que podem tenham de restringir mais o consumo noutros bens para pagar a prestação do empréstimo da casa.

Em 2011, o salário mediano em Portugal correspondia a 13% do valor de uma casa de 100 metros quadrados, ou seja, um trabalhador com salário médio conseguia comprar essa casa com o salário de 7,7 anos de trabalho. Em 2022, já são precisos 10 anos de salários medianos para adquirir a mesma casa. Se a pessoa ganhar abaixo do salário mediano, a dificuldade para adquirir casa é ainda maior. Como muitos jovens estão nessa situação, não é surpreendente que Portugal seja um dos países onde os jovens saem mais tarde de casa dos pais.



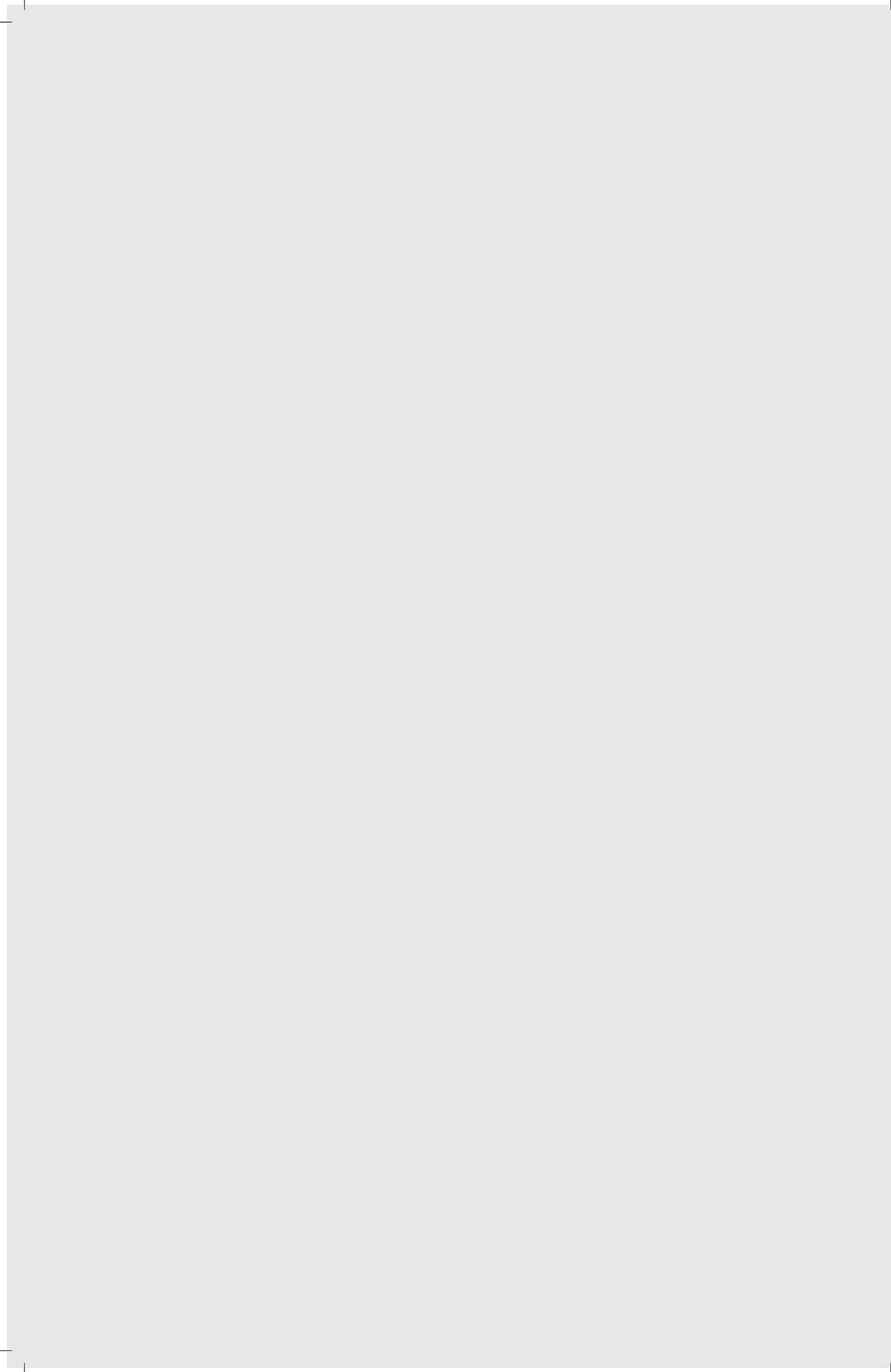


Sendo então evidente que os preços subiram e que essa subida traz desafios à população, especialmente a mais jovem e mais pobre, fica a questão: por que subiram os preços da habitação? Nas próximas páginas, olharemos para os principais fatores que têm sido apontados.

Em resumo...

1. Os preços da habitação têm crescido em Portugal desde 2015, sendo hoje cerca do dobro do que eram nesse ano.
2. O aumento de preços da habitação foi transversal aos países da União Europeia, tendo afetado menos países do sul da Europa como a Grécia, Itália, Chipre e Espanha.
3. Em 2023 esse aumento de preços começou a abrandar, tendo até caído em alguns países do centro e norte da Europa.
4. Os preços têm aumentado em todo o país, com especial destaque para a região do Algarve e as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.
5. O aumento dos preços da habitação beneficia os proprietários e aqueles que têm no imobiliário a sua principal forma de poupança. Em Portugal, uma grande parte dos agregados familiares é proprietário da casa onde reside e uma grande parte da poupança da população está em imobiliário, incluindo casa própria.
6. O aumento dos preços da habitação prejudica aqueles que aspiram a comprar casa (normalmente, mais jovens) porque agora têm de abdicar de uma parte maior do seu rendimento para o conseguirem fazer.

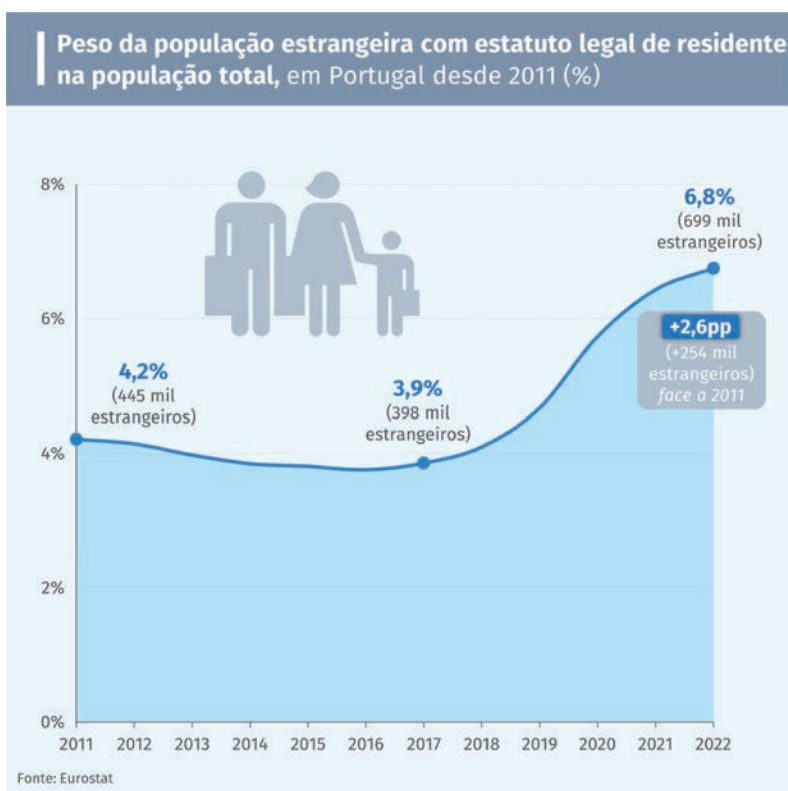
CAPÍTULO 2





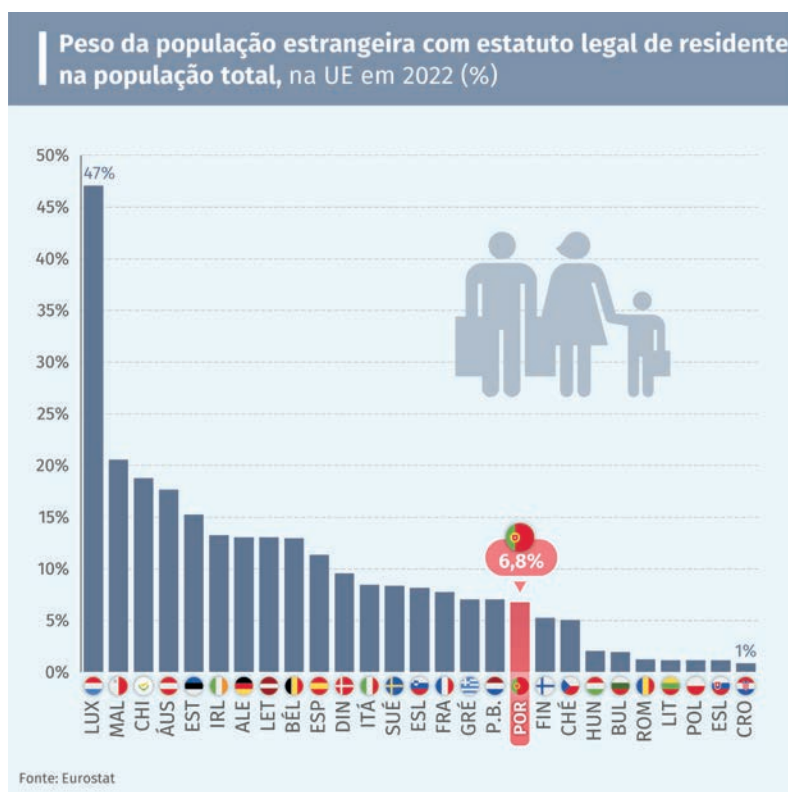
A procura de habitação por estrangeiros

Um dos principais fatores que tem sido apontado para o aumento dos preços da habitação em Portugal é a compra de casas por estrangeiros. É indesmentível que há cada vez mais cidadãos estrangeiros a viver em Portugal. Desde 2011, o número de estrangeiros a viver em Portugal cresceu 57%. A população residente em Portugal que nasceu no estrangeiro representa hoje cerca de 6,8% da população portuguesa.



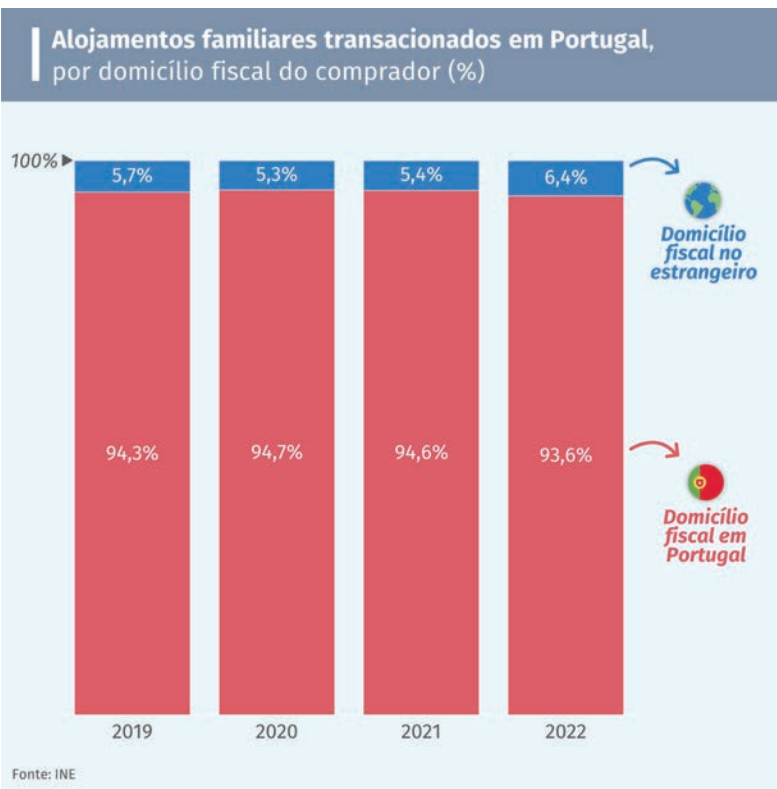
Apesar de estar em crescimento, Portugal ainda é dos países da União Europeia com uma percentagem mais baixa de população estrangeira com estatuto legal de residente. À medida que o país se desenvolve economicamente, é expectável que a proporção de estrangeiros no total da população aumente. O próprio aumento das qualificações da população mais jovem pode gerar estes movimentos migratórios de sentido oposto: por um lado, os jovens portugueses mais qualificados procuram empregos fora do país com salários alinhados com as suas qualificações, enquanto os empregos que exigem menos qualificações ficam dependentes de imigração. Programas de

atração de nómadas digitais e reformados estrangeiros também contribuem para este aumento, embora estes sejam uma parte minoritária do total da imigração.

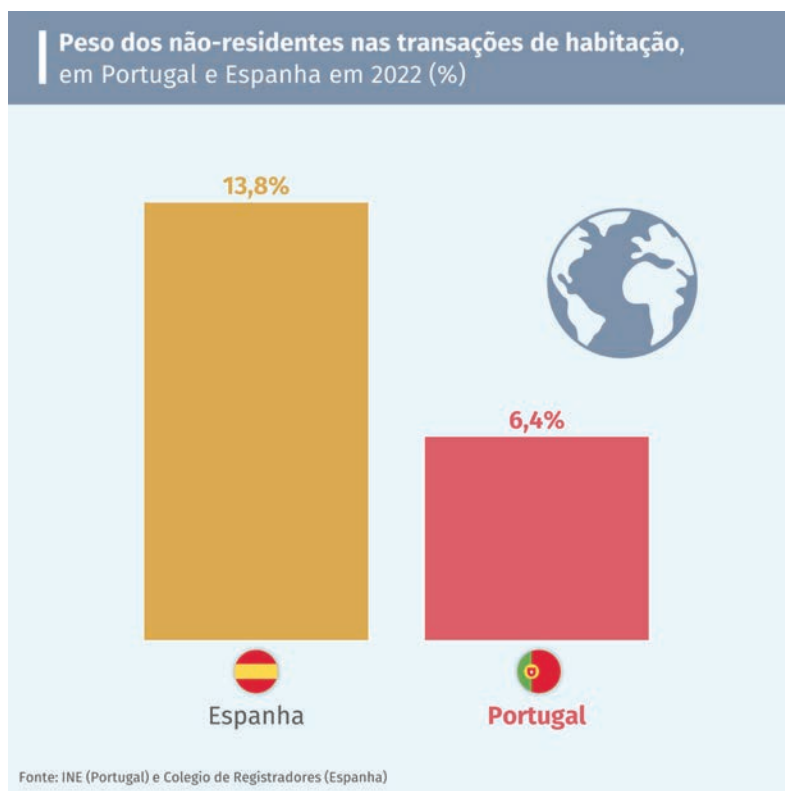


Será que os estrangeiros são, de facto, responsáveis pelo aumento dos preços da habitação? Os dados só existem desde 2019, mas confirma-se que a percentagem de compras de imobiliário realizadas por cidadãos residentes no estrangeiro aumentou. No entanto, continuam a representar uma pequena minoria. Apesar do aumento no número de estrangeiros no país, apenas uma pequena percentagem destes compra casa

em Portugal. Tendo aumentado de 5,7% para 6,4%, ainda assim continuam a ser uma pequena minoria das transações imobiliárias no país. Há que notar, no entanto, que, sendo os dados sobre compras feitas por cidadãos residentes no estrangeiro, não estão contabilizadas aqui as compras feitas por cidadãos nascidos no estrangeiro que comprem casa apenas após estarem legalmente residentes no país. No entanto, como normalmente as propostas feitas para limitar a compra de habitação por estrangeiros referem-se apenas a residentes no estrangeiro, o argumento mantém-se.



A percentagem de compras realizadas por residentes no estrangeiro em Portugal não é muito distinta daquilo que acontece noutros países. A proporção de residentes no estrangeiro a comprar casas em Portugal é menos de metade do que em Espanha, país onde, como vimos anteriormente, os preços não aumentaram tanto como em Portugal. Sendo assim, e sendo inegável que um aumento da procura de estrangeiros contribui sempre em certa medida para o aumento dos preços, especialmente nas zonas onde eles se concentram, este não parece ser o fator mais determinante para justificar esta subida transversal de preços.



Contudo, mesmo se fosse um fator determinante (que, como vimos, não é), dificilmente a resposta passaria por limitar a compra de imobiliário por estrangeiros. Em primeiro lugar, por uma questão de valores: discriminar com base na origem do comprador é uma forma de xenofobia, independentemente da origem social desses compradores. Em segundo lugar, porque a compra por estrangeiros viabiliza a construção de edifícios de habitação que nunca seriam construídos se esse mercado não existisse. Ou seja, a compra de imobiliário por estrangeiros pode viabilizar alguma oferta de habitação também para nacionais. Num edifício haverá sempre apartamentos para diferentes preços, desde o T1 no rés-do-chão ao duplex no último andar. Sem compradores para as unidades mais caras, o edifício pode nunca ser construído, reduzindo a oferta total, tanto das unidades mais caras como das mais baratas. Sendo a maioria da construção habitacional em edifícios de apartamentos e não moradias isoladas, subtrair uma parte do mercado pode resultar numa diminuição da oferta que, por sua vez, prejudicaria todos os potenciais compradores, portugueses ou estrangeiros, ricos ou classe média.

Por outro lado, construir e “exportar” habitação é também uma forma de estimular a economia. Assumindo que as casas são vendidas com lucro, como deverão ser, este tipo de transação enriquece o país e em caso algum impede que também (foco no “também”) sejam construídas casas para residentes em Portugal. Da mesma forma que produzir automóveis desportivos não impede que sejam produzidos automóveis utilitários, construir para uma procura estrangeira, nomeadamente para uma classe social mais alta, não impede que se construa para a procura nacional também, desde que não se dificulte o processo de construção (voltaremos a este assunto mais à frente).

Os estrangeiros tendem a ser alvos fáceis em alturas de crise. Quando há falta de emprego, são acusados de roubar os empregos. Quando há falta de casas, são acusados de subtrair casas aos nacionais. Quando há crime, são acusados de o provocar. Como normalmente os estrangeiros não votam, nem fazem manifestações, virar o discurso político contra eles é sempre uma estratégia fácil e com retorno eleitoral garantido, mesmo que os argumentos façam pouco sentido, como é o caso.

Um tipo muito específico de procura estrangeira foi aquele que resultou da concessão de autorização de residência por investimento, vulgarmente conhecida por “visto gold”. Os vistos gold permitiam que quem comprasse uma casa de valor superior a 500 mil euros pudesse obter visto de residência em Portugal, garantindo também livre circulação na Zona Schengen.

Os vistos gold foram criados num momento excepcional, quando os preços da habitação estavam em baixa, na sequência da crise financeira. Nessa altura, os portugueses deparavam-se com a necessidade de injetar muito dinheiro no setor bancário que, por sua vez, tinha grandes carteiras de imobiliário. Estes vistos foram concebidos como catalisadores de atração de investidores, permitindo valorizar esses ativos imobiliários e reduzir os prejuízos do setor bancário.

Há dois aspetos principais a ter em conta na avaliação dos vistos gold. Em primeiro lugar, faz sentido que alguém que adquira uma casa num determinado país possa viver nessa casa que adquiriu. Por outro lado, Portugal tem duas características que fazem com que a conclusão anterior não seja tão direta quanto parece. Em primeiro lugar, Portugal permite a obtenção de nacionalidade após alguns anos de residência (mediante o cumprimento de outras obrigações), o que significa que vistos gold não são só um caminho para se obter residência, mas também um caminho possível para obter a

nacionalidade. Em segundo lugar, Portugal faz parte de um dos mais importantes e desejados espaços de livre circulação do mundo – a União Europeia. Para cidadãos de muitos países do mundo, obter autorização para entrar neste espaço comum é um processo complexo, mesmo quando o objetivo é apenas de fazer turismo. Este espaço comum é, por definição, algo partilhado com outros países.

Quando um país do Espaço Schengen dá autorização de residência a uma pessoa oriunda de outra região do mundo, está também a dar autorização para essa pessoa circular pelos restantes 26 países. Por isso, muitas das pessoas que adquiriram habitação com acesso a vistos gold estavam verdadeiramente mais interessadas em comprar a livre circulação no Espaço Schengen do que propriamente na casa em si. Isto fez com que uma parte da procura por habitação em Portugal não fosse, na verdade, procura por habitação, mas sim procura por autorizações de residência no Espaço Schengen. Esta procura por autorizações de residência é incremental à procura normal por casas, contribuindo para um aumento artificial dos preços.

Dito isto, convém entender se esta procura foi substancial. Até serem introduzidas restrições que impediram os vistos gold para habitações em Lisboa e no Porto, estas compras representaram 3,6% do volume de transações imobiliárias. Na medida em que as casas que davam acesso a vistos gold tinham de ter um preço muito superior à média, isto significa que, na prática, os vistos gold representaram cerca de 1% de todas as transações (em quantidade). Todas as fontes de procura no mercado da habitação pressionam o preço para cima, mas esta foi apenas uma pequena pressão e muito concentrada no segmento mais alto, não podendo ter causado o aumento do preço das habitações de uma habitação média.

Percentagem do valor total das transações de alojamentos familiares em Portugal que está associada aos vistos gold, entre o 4.º T de 2012 (início do Programa) e 2022 (%)

Valor total das transações de alojamentos familiares
184 mil milhões €



100%

Restantes transações
178 mil milhões €

97%

3,6%

até 2021 (ano em que deixou de abranger Lisboa, Porto e litoral)



Transações associadas aos vistos gold
6 mil milhões €

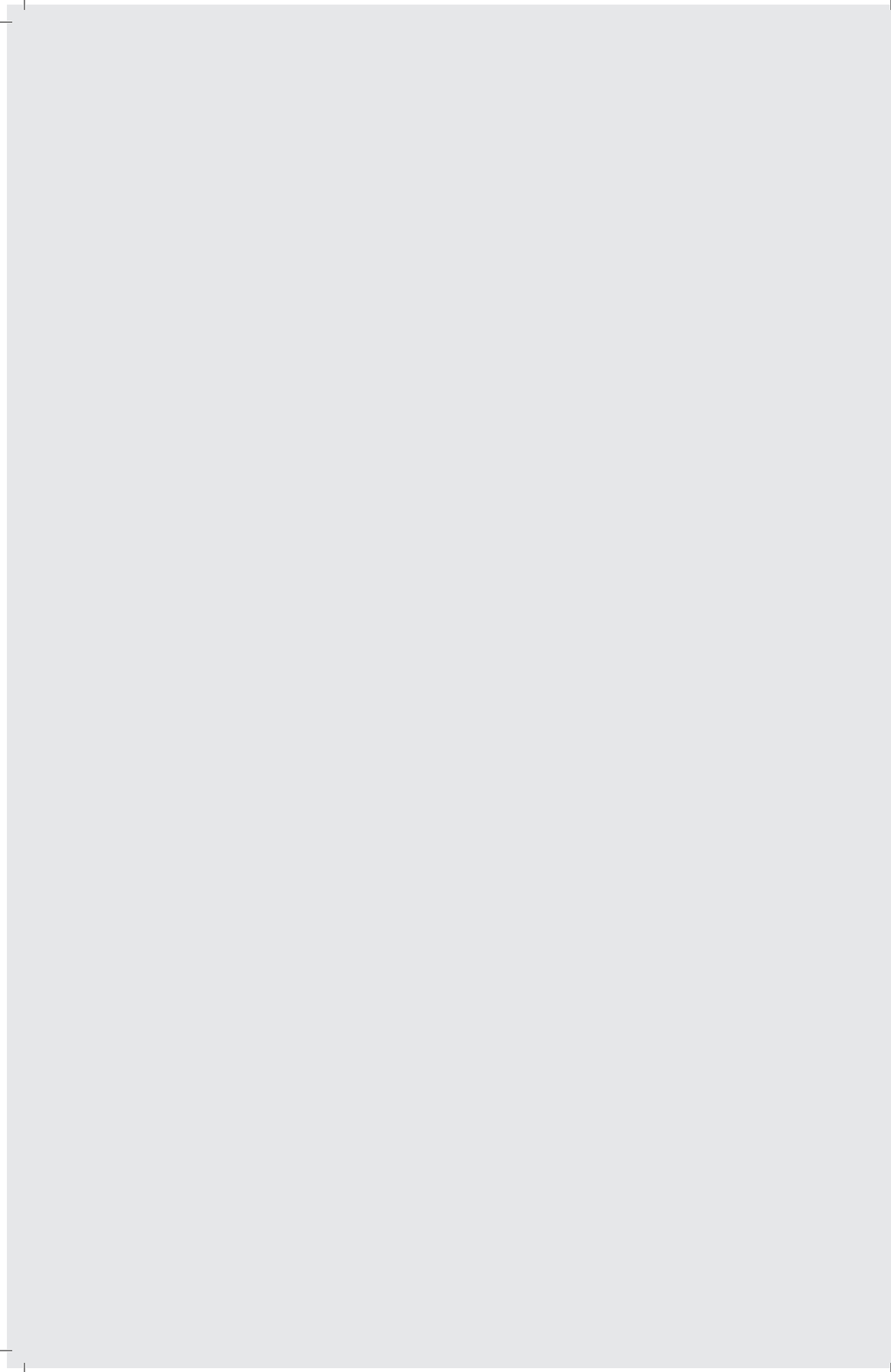
3%

Fonte: INE e SEF

Em resumo...

1. A população estrangeira com estatuto legal de residente tem subido substancialmente desde 2017, mas está ainda muito abaixo da média da União Europeia.
2. O peso dos não residentes nas transações de compra de casas tem-se mantido estável desde 2019 em torno dos 6%, menos de metade do valor em Espanha, onde os preços da habitação subiram muito menos do que em Portugal.
3. Os vistos gold representaram uma parte ainda mais pequena deste total de transações, contabilizando cerca de 3% do valor transacionado.
4. Apesar dos estrangeiros serem alvos fáceis em alturas de crise, o seu peso nas transações de habitação em Portugal ainda é reduzido. Mesmo que esse peso fosse significativo, como acontece em algumas áreas específicas do país, essa procura deveria ser encarada como uma oportunidade de crescimento do país e não uma ameaça.

CAPÍTULO 3





O Alojamento Local

Outro dos argumentos que tem sido usado para justificar o aumento dos preços da habitação é o desvio de casas destinadas a habitação para o Alojamento Local. É indesmentível que o turismo tem aumentado no país e que isso tem sido um dos principais motores da economia na última década. Parte desse crescimento deveu-se ao aumento da oferta de Alojamento Local, especialmente no Porto, Lisboa e Algarve. Entre 2014 e 2019, o número de camas em Alojamento Local duplicou, tendo depois diminuído nos anos da pandemia e começado a recuperar em 2021 e 2022.

Os turistas tendem a procurar áreas muito específicas de um país. Sem muito conhecimento sobre mobilidade local e não trazendo, normalmente, viatura própria, os turistas têm uma forte preferência a ficar perto das atrações que os levam a querer visitar o país. Normalmente essas atrações são os centros históricos das principais cidades ou as zonas balneares, por exemplo.

Em Portugal, os concelhos de Lisboa, Porto, Funchal, Albufeira, Loulé e Portimão representam pouco mais de 1%

do território português e têm menos de 10% da população, mas recebem mais de metade das dormidas de turistas. Dos quase 3 milhões de habitantes na Área Metropolitana de Lisboa, menos de 20% vivem mesmo no concelho de Lisboa. No entanto, o concelho de Lisboa acomoda 74% dos turistas que ficam na Área Metropolitana de Lisboa. Poucos turistas que visitam Lisboa escolhem ficar em Loures ou Amadora, mesmo sendo mais barato, contudo muitas pessoas que trabalham em Lisboa vivem nesses concelhos. Os turistas valorizam muito a proximidade do seu alojamento aos locais que os levaram a visitar um país, o que faz com que o aumento do turismo faça aumentar também a procura por alojamento nessas áreas. Isto não entra em conflito com a procura por habitação própria quando essas áreas são em zonas quase exclusivamente dedicadas ao turismo, como é comum em zonas balneares ou resorts de montanha. No entanto, pode existir conflito quando as áreas de atração turística coincidem com as áreas do país onde se concentram outras atividades.

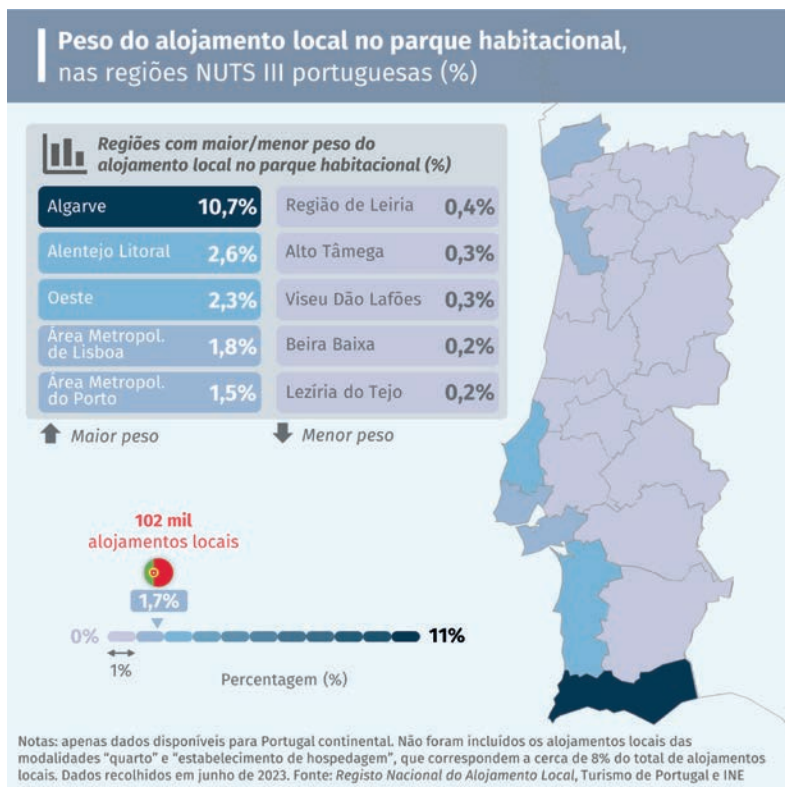
O Alojamento Local veio abrir mais possibilidades de alojamento turístico nas áreas onde os turistas desejam alojar-se, permitindo ao país receber mais turistas e beneficiar de todas as vantagens económicas daí resultantes. Quem se recorda do estado de conservação dos centros históricos das cidades de Lisboa e Porto no princípio deste século saberá como estes eram locais pouco aprazíveis para residentes. Muitas pessoas que trabalhavam em Lisboa e Porto preferiam residir nos subúrbios onde cresceram grandes zonas residenciais de maior qualidade durante os anos 90 e princípio deste século.

Os centros do Porto e Lisboa ficaram ao abandono. No entanto, no princípio da segunda década do século, algumas pessoas viram naqueles edifícios abandonados uma oportunidade para os renovar, de forma a servir quem os poderia

valorizar mais: os turistas que, ao contrário dos residentes nessa altura, gostariam de ficar alojados perto dos centros históricos. A renovação desses edifícios transformou a paisagem citadina do Porto e Lisboa, tornando os centros históricos mais atrativos também para residentes. Hoje, são muitos aqueles que prefeririam viver nesses centros históricos, outrora desprezados, em alternativa aos concelhos vizinhos onde uma grande parte mora atualmente.

Tal como no caso da procura de casas por estrangeiros, também o Alojamento Local contribuiu para aumentar a procura por imobiliário. Como referimos antes, e um qualquer manual de economia de primeiro ano confirmará, qualquer fonte adicional de procura contribui para aumentar a pressão sobre o preço. Contudo, a questão principal é se essa pressão é relevante para justificar a duplicação nos preços da habitação que tivemos desde 2014.

Olhando para os números, dificilmente alguém poderá tirar essa conclusão. Apesar do aumento do número de Alojamentos Locais nos últimos anos, as casas dedicadas a essa atividade continuam a representar apenas 1,7% do total do parque habitacional do país. Por motivos óbvios, não existem dados sobre economia informal, mas não será muito errado assumir que muitas dessas habitações hoje dedicadas ao Alojamento Local já eram dedicadas ao alojamento turístico no mercado informal antes da legislação que enquadrou a atividade do Alojamento Local. A criação de um enquadramento legal para o Alojamento Local facilitou a vinda desse negócio para o mercado formal. O aparecimento de plataformas que exigiam o registo legal das unidades de alojamento adicionou um incentivo a essa legalização.



Sendo difícil de quantificar, a realidade das casas que eram dedicadas ao turismo no mercado informal era indesmentível, especialmente nas principais regiões de turismo de sol e mar como o Algarve. Quem passou pela Nazaré antes de existir o Alojamento Local lembra-se certamente das “chambristas” que anunciavam “Quartos, Chambres, Rooms, Zimmer” ao longo da marginal. O mesmo acontecia noutras cidades turísticas do país. Ou seja, uma parte destas habitações dedicadas ao Alojamento Local, um número já de si baixo, resultou apenas da legalização de atividades antes informais.

Por outro lado, o Alojamento Local nos centros das grandes cidades também resultou da recuperação de habitações devolutas, muitas vezes sem condições de habitabilidade. O efeito do Alojamento Local na recuperação dos centros das grandes cidades é algo geralmente aceite. Não faltam reportagens com pouco mais de uma década em que se descreviam os centros de cidades de Lisboa e Porto como territórios abandonados, repletos de edifícios em ruínas e com índices de insegurança elevados, sobretudo à noite, dada a fraca iluminação dos edifícios e a presença de poucos residentes ou turistas. Muitos desses edifícios foram reabilitados precisamente para servir o Alojamento Local, valorizando também os edifícios circundantes, tornando essas zonas mais apetecíveis para habitação permanente. Ou seja, o Alojamento Local adicionou procura por imobiliário, mas também teve um efeito positivo pelo lado da oferta, reabilitando edifícios e incentivando a recuperação de bairros inteiros. Quando contabilizamos a forma como o Alojamento Local contribuiu para aumentar a oferta, o efeito líquido da procura adicional de habitação fica ainda mais reduzido.

É notório que o Alojamento Local pode ter tido um efeito mais relevante na procura por habitação em áreas muito específicas, nomeadamente algumas freguesias dos centros históricos de Lisboa e Porto onde são mais prevalentes, mas essas áreas são uma pequeníssima parte do território português e também uma pequena parte da oferta de habitação em Portugal. Nos subúrbios de Lisboa e Porto, e mesmo nas freguesias destas cidades que estão mais distantes dos centros históricos, onde os preços também aumentaram bastante, o Alojamento Local é quase inexistente.

Municípios com maior peso no parque habitacional destinado ao AL e o seu peso na população portuguesa (%)

	 Alojamento Local	 População
Lisboa	18,0%	5,3%
Albufeira	9,5%	0,4%
Porto	9,2%	2,2%
Loulé	6,5%	0,7%
Portimão	5,7%	0,6%
Lagos	5,2%	0,3%
Lagoa	3,5%	0,2%
Tavira	2,7%	0,3%
Cascais	2,2%	2,1%
Silves	2,1%	0,4%
Total	64,5%	12,5%

Notas: apenas dados disponíveis para Portugal continental. Não foram incluídos os alojamentos locais das modalidades "quarto" e "estabelecimento de hospedagem", que correspondem a cerca de 8% do total de alojamentos locais. Dados recolhidos em junho de 2023. Fonte: Registo Nacional do Alojamento Local, Turismo de Portugal e INE

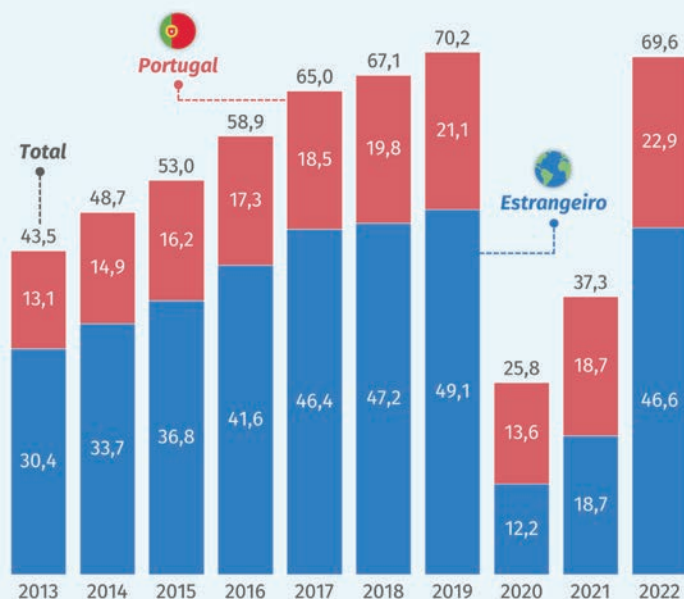
Normalmente, é muito difícil perceber exatamente o efeito que um elemento específico da procura tem no preço. Seria preciso para isso isolá-lo, e perceber o que aconteceria se esse fator desaparecesse, mantendo todos os outros constantes. Ao contrário das ciências naturais, em economia é muito difícil fazer experiências deste género, em que se isola um fator específico, porque tal exigiria criar complexas realidades sociais paralelas com inúmeros pressupostos¹. No entanto, neste caso, tivemos a oportunidade de ter uma experiência muito próxima da que necessitaríamos para perceber esse efeito. O período excecional da pandemia permitiu-nos perceber um pouco melhor o que aconteceria ao mercado imobiliário sem turismo e sem Alojamento Local. Em 2020 e 2021, o turismo quase parou. Em 2020 tivemos cerca de um quarto das dormidas de estrangeiros de 2019 e em 2021 pouco mais de um terço². Sem grande surpresa, o número de unidades dedicadas ao Alojamento Local também caiu³. Apesar deste enorme recuo no número de casas dedicadas ao Alojamento Local, o preço médio da habitação manteve a sua tendência de subida praticamente inalterada nesse período. A queda súbita do Alojamento Local não pareceu ter grande efeito na evolução do preço das casas.

1 Na prática, os economistas recorrem a técnicas estatísticas para isolar o efeito de fatores específicos. Mas essas técnicas são muito sensíveis às escolhas metodológicas realizadas pelo investigador e não é incomum estudos semelhantes chegarem a conclusões diferentes.

2 Considerando alojamentos com 10 ou mais camas, segundo metodologia do INE.

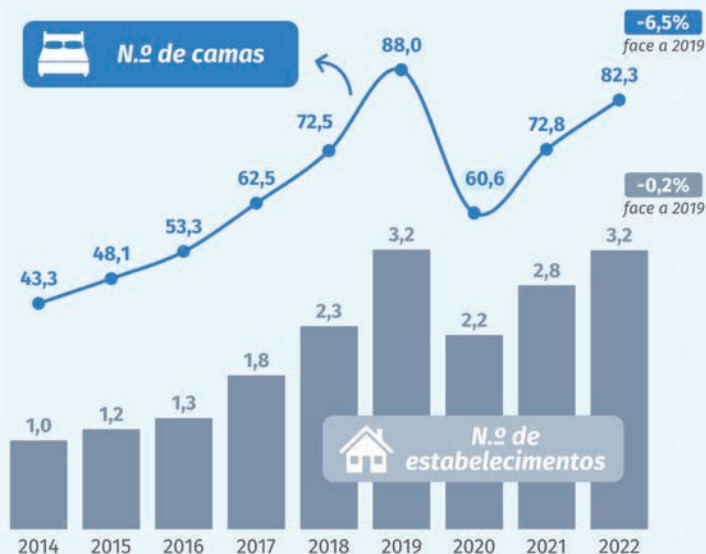
3 novamente considerando alojamentos com 10 ou mais camas, que exclui uma parte significativa dos alojamentos locais, mas permite, ainda assim, analisar tendências. É até provável que a retirada de casas do Alojamento Local neste período tenha sido maior entre os estabelecimentos mais pequenos.

N.º de dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico* em Portugal, por local de residência dos turistas (milhões)



Nota: permanência de um indivíduo num estabelecimento que fornece alojamento, por um período compreendido entre as 12 horas de um dia e as 12 horas do dia seguinte.* Alojamentos para dormidas de turistas com 10 ou mais camas. Fonte: INE

N.º de estabelecimentos e de camas em alojamento local (estabelecimentos com 10 ou mais camas*), desde 2014 (milhares)



Nota: dados relativos ao mês de julho de cada ano.* Alojamentos locais com 10 ou mais camas, de acordo com o limiar estatístico previsto no Regulamento EU 692/2011. Fonte: Travel BI, Turismo de Portugal

O exemplo da pandemia também é revelador de outro argumento em favor de ter uma parte maior da oferta de alojamento turístico sob a forma de Alojamento Local. As casas em Alojamento Local são mais facilmente convertidas em habitação do que estabelecimentos hoteleiros normais. Os estabelecimentos hoteleiros podem ser transformados em residências para profissionais deslocados ou para estudantes, mas, nos apartamentos em alojamento local, a transferência para o mercado da habitação é mais direta. O turismo neste momento cresce e espera-se que continue a crescer, mas a qualquer altura pode haver uma mudança no setor que faça com que o turismo caia (um evento internacional que limite as viagens, maior concorrência de outros destinos, etc.). Se isso acontecer, será muito mais fácil e rápido readaptar alojamentos locais a uma utilização de habitação do que estabelecimentos hoteleiros. Ter uma parte do alojamento turístico sob a forma de alojamento local é também uma forma de segurar o país contra uma futura queda do turismo, que esperamos que não aconteça, mas que não é impossível. Planear substituir alojamento local por estabelecimentos hoteleiros não só não aumenta a oferta de habitação (os novos estabelecimentos hoteleiros ocuparão espaço urbano que poderia ser destinado a habitação), como tornará Portugal mais vulnerável a qualquer crise do turismo no futuro.

Como é evidente, a conversão nunca será direta. Em muitas zonas do país, há casas que foram construídas especificamente para servir a procura turística (uma das razões para aquelas estatísticas que dizem que “Portugal tem muitas casas” é precisamente Portugal ser um grande destino turístico) e nunca teriam sido construídas em primeiro lugar com o objetivo de serem casas de habitação. Um bom exemplo disso é o Algarve. O peso do Alojamento Local no parque

habitacional do Algarve é superior a 10%, mas é improvável que, se o Alojamento Local acabasse, aquelas casas se transformassem todas em habitação permanente. Os concelhos de Albufeira, Loulé, Portimão, Lagos, Lagoa e Tavira têm cerca de um terço de todos os alojamentos locais no país, mas apenas 2,5% da população portuguesa vive nesses concelhos. É improvável que, acabando o Alojamento Local, houvesse um fluxo de população grande para ocupar todas aquelas casas, principalmente tendo em conta que uma parte importante da população depende da economia do turismo alimentada também pelo Alojamento Local.

Cenário diferente poderia acontecer nos concelhos de Lisboa e Porto, onde a procura por alojamento turístico coincide com uma forte procura por residentes que trabalham noutros setores que não o turismo. Aqui, a substituição entre habitação permanente e alojamento Local poderia ser mais direta. Precisamente por esta substituição poder ser mais fácil é que os limites ao Alojamento Local têm sido vistos como uma potencial forma de aumentar a oferta de habitação em algumas freguesias de Lisboa e Porto. Apesar de ser absurdo colocar a responsabilidade de um problema nacional de habitação numa atividade que representa menos de 2% do parque habitacional do país, muito dele construído propositadamente para turismo e onde dificilmente haveria residentes permanentes, em algumas freguesias de Lisboa e Porto o trade-off entre habitação permanente e alojamento turístico é real. Como é evidente, este trade-off não se aplica apenas ao alojamento local, mas a todo o alojamento turístico. Um aparthotel também poderia ser transformado em apartamentos de habitação permanente. Um novo hotel que seja construído para substituir alojamentos locais cancelados ocupará um terreno que poderia ser usado para construção de habitação. Mas é inegável que o trade-off

existe e a maior facilidade de conversão de alojamentos locais constitui uma tentação ao legislador que busque soluções imediatas (ou a busca incessante por um bode expiatório), sem ter em conta os custos de médio e longo prazo.

É aqui que vários valores entram em confronto. Primeiro, valores de ordem prática. Reduzir a oferta de alojamento turístico irá reduzir o turismo (a não ser que se substituam alojamentos locais por novos hotéis, que também ocuparão espaço que poderia ir para habitação residencial). Ao diminuir o turismo estaremos também a subtrair empregos e atividade económica às cidades. Depois, há questões de princípio: estes imóveis estão destinados a alojamento local porque os seus legítimos proprietários assim o decidiram. Ao limitar essa possibilidade, está-se a limitar a liberdade de uma pessoa fazer o que deseja com aquilo que é seu. A discussão ideológica passará sempre por perceber se o malefício de limitar os direitos de propriedade é ultrapassado pelo benefício de ter mais algumas pessoas (será sempre uma pequena minoria da população) a viver no centro histórico das grandes cidades.

Para quem não dá grande valor ao direito de propriedade, e à liberdade em geral, a escolha será óbvia. Já para quem lhe dá valor, mesmo que não veja esse direito como absoluto, o trade-off estará sempre lá. Um apartamento em Alojamento Local com boa taxa de ocupação no centro histórico do Porto ou Lisboa albergará à volta de uma centena de turistas ao longo de um ano. Esses turistas alimentam negócios e empregos. A escolha política, que deve ser sempre local, já que o problema está maioritariamente localizado em Lisboa e Porto, é se vale a pena abdicar dessa centena de turistas e limitar o direito de propriedade do dono do imóvel para que mais um agregado familiar possa viver no centro da cidade, em vez do subúrbio. Em muitos casos, a resposta não será ideológica,

mas pragmática e dependerá de quanto o Alojamento Local já representa nestes concelhos.

A questão do Alojamento Local só está, portanto, em conflito com a possibilidade de habitação nos centros históricos de Lisboa e Porto. Independentemente das considerações sobre os conflitos em causa, esta é uma questão local e não nacional. É a nível local, com conhecimento das especificidades locais, que deve ser resolvida. Se a nível local se considerar que a “possibilidade” de alguns (necessariamente uma pequeníssima maioria da população) viverem no centro das cidades se sobre põe em termos de importância ao livre usufruto do direito de propriedade e à economia do turismo, então essas limitações podem ser impostas a nível local, dando maior poder às autarquias. Fazê-lo a nível nacional, não só não terá qualquer efeito relevante na disponibilidade de habitação, como impedirá o crescimento do turismo fora das áreas tradicionais.

Estas limitações ao Alojamento Local têm sido avançadas noutros países da Europa, mas quase sempre numa perspetiva local, já que nesses países, como cá, a questão tem relevância apenas em zonas muito delimitadas do país. Um dos casos mais recentes é o de Florença, em Itália, onde se anunciou uma medida para proibir o alojamento local no centro histórico com o objetivo de combater a falta de oferta de habitação na cidade e garantir que a habitação nesta localização seja destinada à população local. Outras cidades têm implementado medidas semelhantes, estabelecendo, por exemplo, um limite anual de dias em que habitação destinada a alojamento local pode ser alugada. São quase inexistentes proibições transversais a novos registos ou taxas extraordinárias de âmbito nacional direcionadas apenas ao Alojamento Local e não outras formas de alojamento turístico.

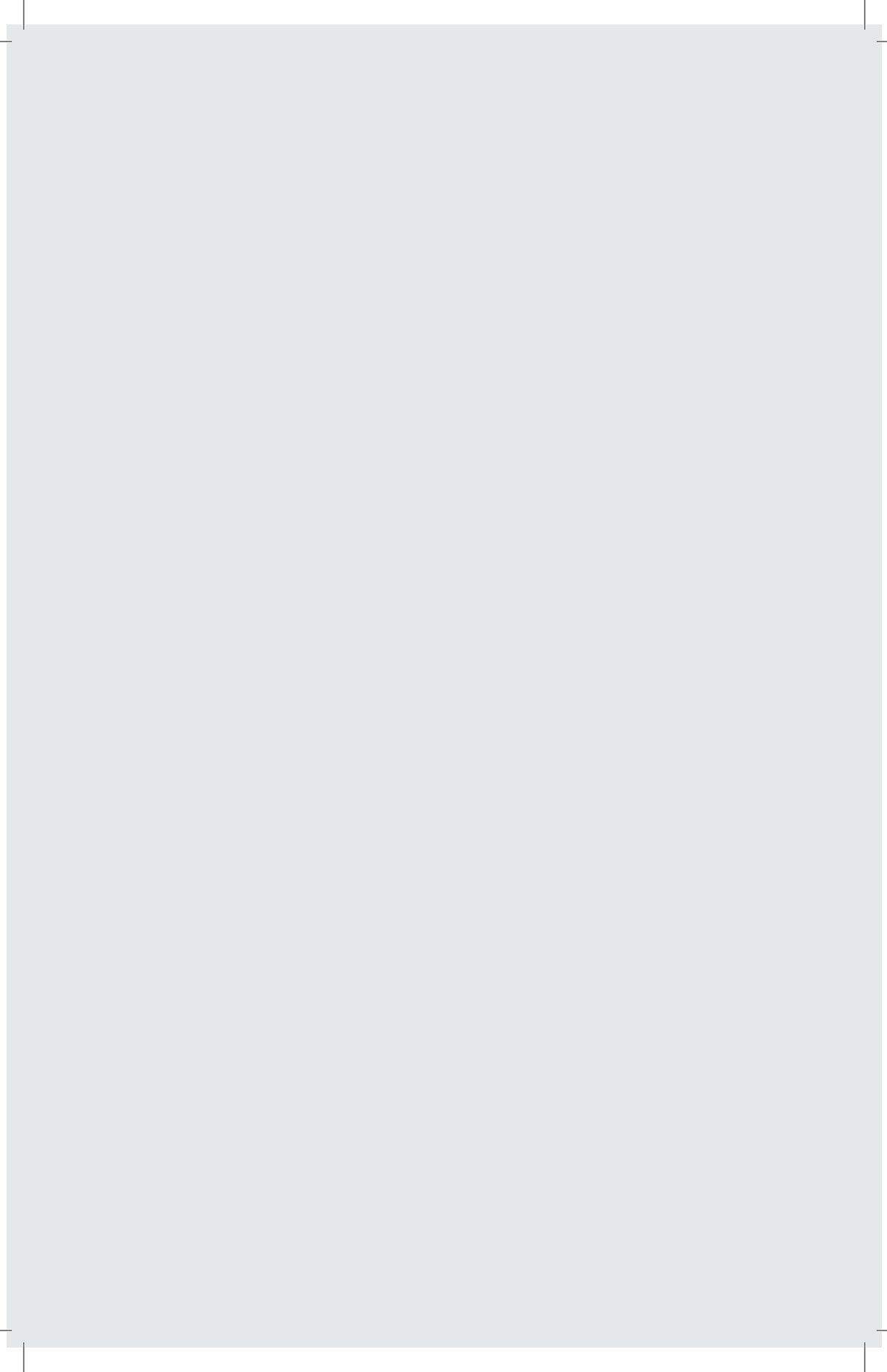
Os estrangeiros são, normalmente, um alvo fácil quando há problemas num país. Como não votam, é fácil para os atores políticos colocarem neles a culpa pelos mais diversos problemas, do desemprego ao crime, passando pela habitação. Nos últimos anos isso tem acontecido, tanto de um lado do espectro político como do outro. Em Portugal têm sido os partidos de esquerda radical a colocar a responsabilidade dos problemas de habitação nos turistas e nómadas digitais. Nos países do centro da Europa, tem sido mais a direita radical a colocar a culpa nos imigrantes de outros continentes. O aumento dos preços da habitação resultou de fatores complexos, difíceis de explicar ao cidadão comum, sendo muito mais fácil utilizar explicações simplistas como culpar turistas, compradores estrangeiros ou figuras míticas como “os especuladores”. Mas, então, qual é a verdadeira origem do aumento dos preços da habitação?

Em resumo...

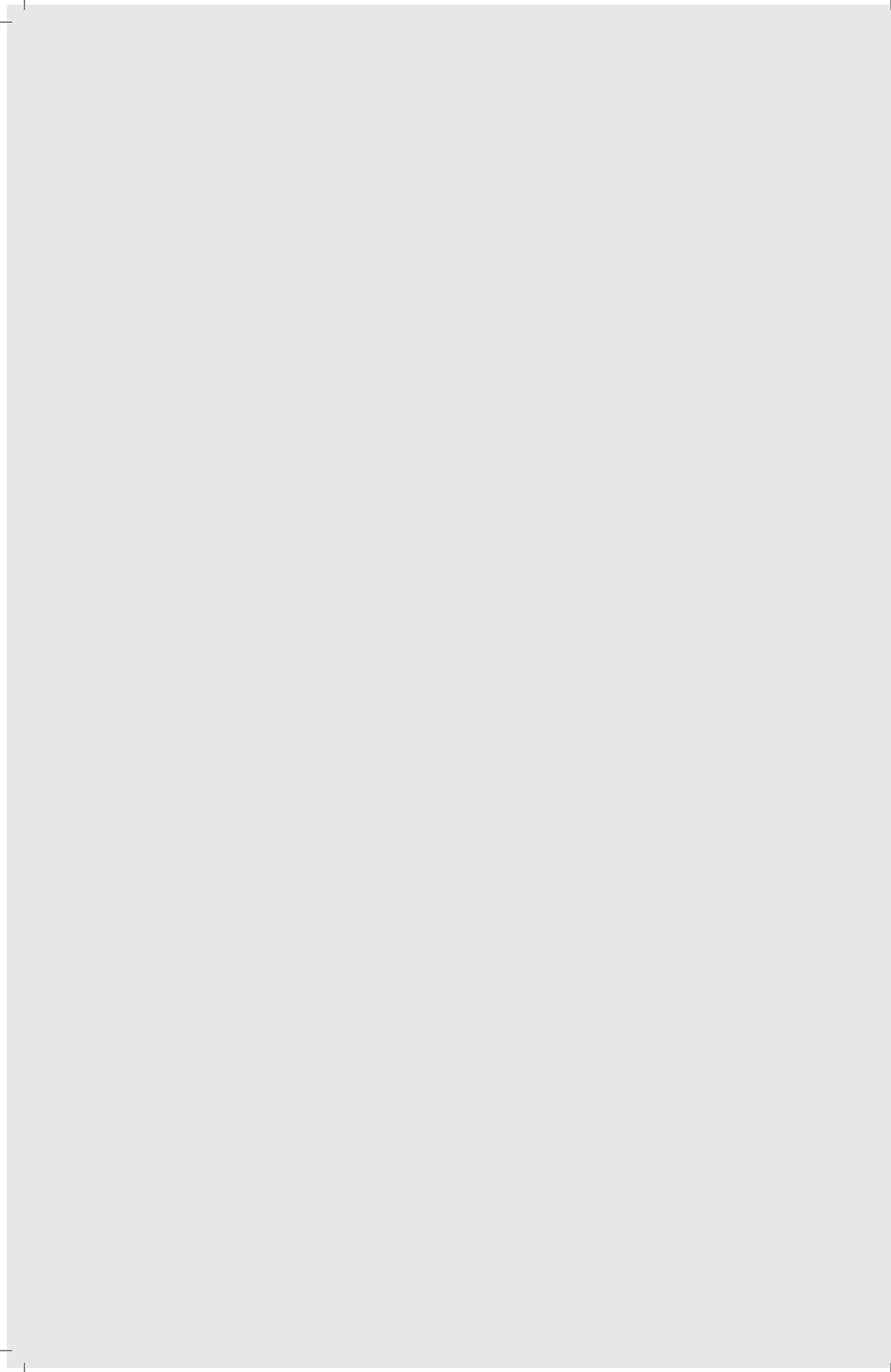
1. O Alojamento Local representa apenas uma pequena percentagem do parque habitacional do país.
2. Na esmagadora maioria do território, é praticamente inexistente ou tem um peso muito pequeno no parque habitacional.
3. As três exceções são a região do Algarve e os concelhos do Porto e Lisboa.
4. Na região do Algarve, o peso do Alojamento Local resulta em muitos casos da legalização de apartamentos que já eram usados para fins turísticos no mercado informal anteriormente. Em muitos casos são unidades que foram construídas propositadamente para utilização turística. Apenas uma pequena parte destes apartamentos serviria para a procura por habitação permanente. Por outro lado, se esses apartamentos em regime de Alojamento Local deixassem de ter uso turístico, uma parte importante da economia local desapareceria e com ela a procura por habitação permanente.
5. Caso diferente é dos concelhos de Lisboa e Porto, em que provavelmente muitos dos apartamentos hoje em Alojamento Local serviriam a procura por habitação própria permanente, alojamento estudantil, entre outros. No entanto, foi a recuperação desses alojamentos com o propósito de alugar a turistas que ajudou a transformar os centros das cidades e as tornou atrativas para habitação própria e permanente.
6. Limitar o Alojamento Local nos concelhos de Lisboa e Porto resultará sempre numa redução do número de turistas, impactando outros negócios e reduzindo o número de empregos. Este impacto negativo no turismo só não aconteceria se fossem construídas novas unidades hoteleiras

para compensar a capacidade perdida no Alojamento Local. No entanto, estas novas unidades hoteleiras iriam ocupar espaço urbano que poderia ser usado para construção residencial, neutralizando o efeito da conversão de unidades de Alojamento Local para uso residencial.

7. Os benefícios dessas limitações também terão de ser pesados em relação aos malefícios de limitar a liberdade de alguém de utilizar algo que é seu como deseja. Ou seja, haverá sempre um conflito entre o desejo de ter mais habitação disponível nos centros das grandes cidades com a economia do turismo e o pleno usufruto do direito de propriedade de quem adquiriu essas casas.



CAPÍTULO 4





A origem do aumento dos preços na habitação

Os preços da habitação dependem do equilíbrio entre a procura e a oferta – ou seja, do número de pessoas que procuram casa e do número de casas disponíveis. Quando existe um aumento na procura de casas sem a correspondente resposta pelo lado da oferta, o preço das casas aumenta. Quando essa procura diminui ou a oferta aumenta, o preço diminui. Existem vários fatores que podem afetar tanto a procura como a oferta. Esses fatores podem ser locais, nacionais ou internacionais.

Os mercados imobiliários são, essencialmente, locais. Em qualquer país, os preços da habitação podem variar significativamente consoante a sua localização. Assim, os preços do imobiliário dependem do contexto económico de uma certa localidade, das suas características demográficas e da regulamentação existente. Dentro do mesmo país podemos encontrar realidades diferentes. Os preços das casas são mais altos no Reino Unido do que em Portugal, mas são mais baixos em Leicester do que em Lisboa. No entanto, mantendo estas diferenças regionais, há fatores nacionais que podem

afetar transversalmente a evolução dos preços no país como um todo, assim como fatores e tendências globais que afetam vários países simultaneamente. Por exemplo, o aumento do turismo pode aumentar o custo da habitação em algumas freguesias de Lisboa, Porto e Algarve, mas dificilmente terá algum efeito relevante em Setúbal ou Gondomar. É um efeito local (e, mesmo aí, relativamente pequeno, como vimos). Sendo assim, que fatores afetaram mais a subida dos preços da habitação em Portugal?

Uma primeira pista para percebermos a principal causa do aumento do preço da habitação foi dada logo no início deste livro: os preços da habitação aumentaram em quase todos os países, não só da Europa, mas também do resto do mundo. Dos Estados Unidos ao Japão, passando pela Austrália, em quase todos os países desenvolvidos o preço da habitação cresceu bastante na última década, especialmente desde 2015. Será que em todos os casos essa subida resultou do Alojamento Local ou da compra de casas por estrangeiros? Haverá muitos estrangeiros a quererem aproveitar o sol da Lituânia? Terá o aumento do turismo levado a aumentos de preços na Roménia? Improvável. Não tendo sido um fenómeno exclusivamente português, é improvável que a origem principal deste aumento de preços global esteja relacionada com fatores específicos de um país como Portugal. O mais provável nestes casos é haver um fator transversal que tenha despoletado este aumento em todos os países.

O aumento de preços da habitação aconteceu em todo o mundo porque tem uma origem comum: a política monetária. É aqui que a conversa começa a ficar mais aborrecida, mas, antes de fechar o livro, desafiamos o leitor a ler mais uns parágrafos, até porque a política monetária impacta bastante a sua vida financeira e as decisões que toma ao longo da vida.

A política monetária é, de facto, um assunto complexo e muito técnico. Como já não depende dos legisladores portugueses, é também um assunto pouco debatido na esfera pública em Portugal e, por isso, muitas vezes ignorado quando se analisam os problemas do país.

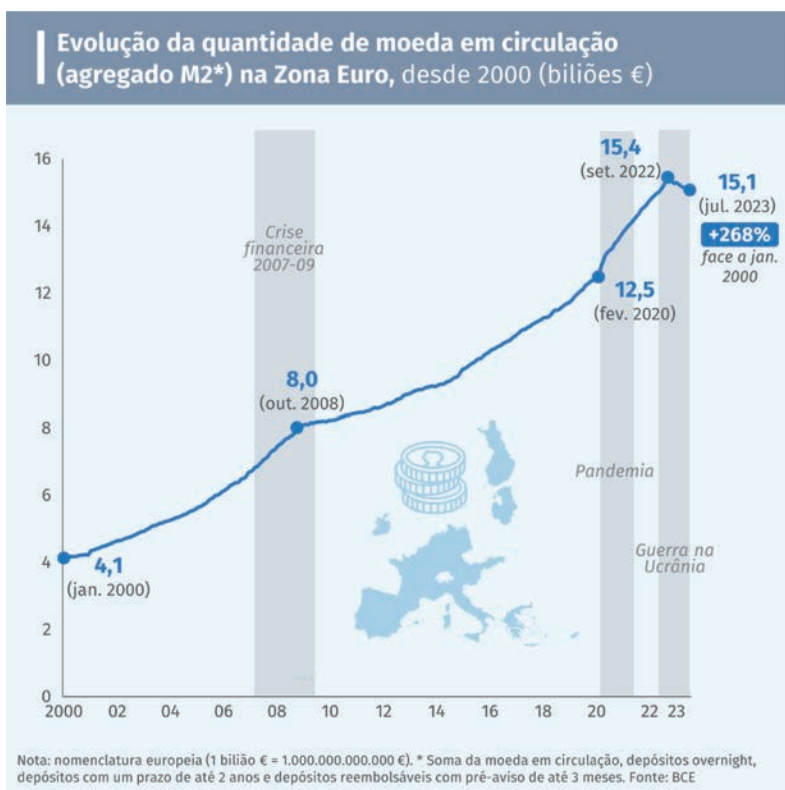
Comecemos pelo princípio: sem entrar em grandes detalhes teóricos, a política monetária gere a quantidade de dinheiro em circulação de forma a controlar a inflação e manter níveis de desemprego baixos. Se houver muito desemprego, os bancos centrais tentam estimular a economia injetando mais dinheiro, esperando que esse dinheiro adicional aumente a procura, levando as empresas a empregar mais trabalhadores para satisfazer essa procura. No entanto, precisam de ter cuidado para não injetar demasiado dinheiro porque, se o fizerem, o aumento da procura poderá não obter correspondência pelo lado da oferta, resultando em aumentos de preços, ou seja, inflação. Quando as pessoas têm mais dinheiro no bolso, mas a produção não se altera, elas não irão comprar mais: apenas comprarão o mesmo a preços mais altos. A inflação gera ainda um outro conjunto de problemas e desequilíbrios que são muitas vezes difíceis de inverter. Os europeus perceberam isso em 2022-23, depois de muitos anos sem saberem o que era ter crises inflacionárias.

No passado, os bancos centrais eram controlados pelo poder político. Isso gerava incentivos perversos para que políticos com problemas de popularidade, ou em vésperas de eleições, dessem ordens para injetar dinheiro na economia. As injeções de dinheiro na economia geram, num primeiro período, uma sensação de falsa abundância e, apenas num segundo momento, a inflação e escassez. Políticos com necessidade de popularidade imediata sentiam-se muitas vezes tentados a ordenar aos bancos centrais que injetassem dinheiro na economia. Isso levava a grandes surtos inflacionistas, o que levou

a generalizar-se nos países desenvolvidos a independência dos bancos centrais face ao poder político. Sem esta independência dos bancos centrais, a tendência de um governo seria colocar cada vez mais dinheiro em circulação por motivos eleitoralistas. Esta falta de independência geraria depois ciclos intermináveis de inflações altas. Conhecem-se vários casos de hiperinflação, nomeadamente o caso do Zimbabué, Venezuela, Argentina ou Turquia. Portugal tinha problemas semelhantes no final dos anos 70 e princípio dos anos 80. Por isso, nos países desenvolvidos, os bancos centrais tendem a ser independentes. O Banco Central que gere a emissão de moeda para Portugal é o Banco Central Europeu, que tem a responsabilidade de gerir o euro.

Na sequência da crise financeira de 2008, os bancos centrais começaram a fazer injeções de dinheiro na economia nunca antes vistas. A pandemia em 2020 levou a mais uma enorme injeção de dinheiro para impedir uma crise económica ainda mais grave. Em resultado disso, a massa monetária (a quantidade de dinheiro na economia⁴) quase duplicou em 15 anos. Ou seja, quase metade do dinheiro em circulação na Zona Euro foi injetado nos últimos 15 anos. Nos EUA o crescimento foi ainda maior.

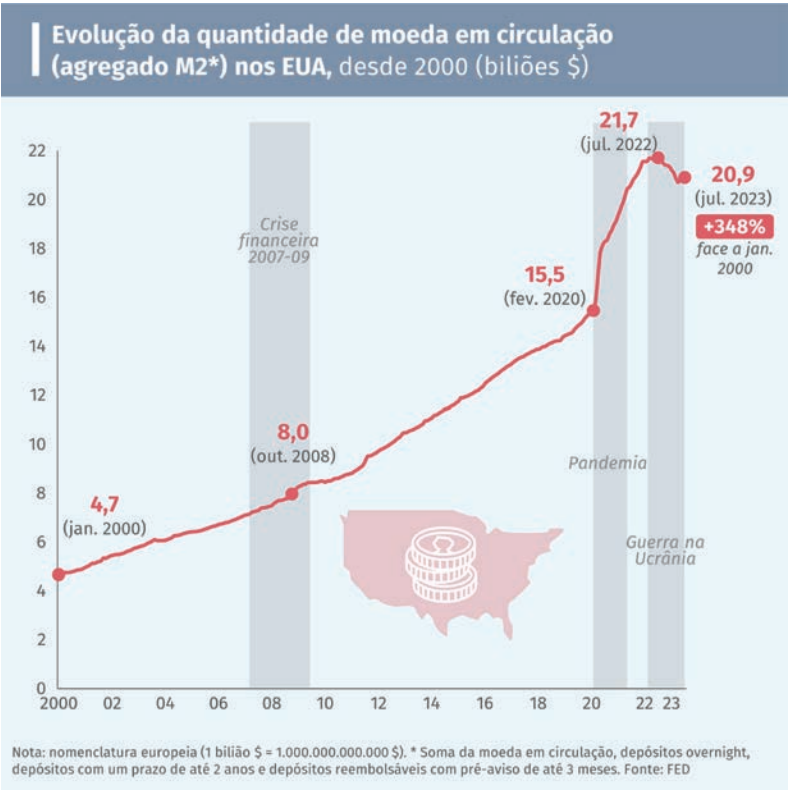
4 que é habitualmente medida através do agregado monetário m2: soma da moeda em circulação, depósitos overnight, depósitos com um prazo de até dois anos e depósitos reembolsáveis com pré-aviso de até três meses.



Quando a quantidade de dinheiro em circulação aumenta, mas a produção daquilo que o dinheiro pode comprar não aumenta ao mesmo ritmo, é expectável que haja uma subida de preços. Mais dinheiro a circular para comprar as mesmas coisas, inevitavelmente levará a um aumento dos preços dessas mesmas coisas.

Apesar de o dinheiro em circulação ter duplicado, o número de casas nos países desenvolvidos esteve longe de duplicar. Quando temos muito mais dinheiro na economia, mas o número de casas se mantém quase inalterado, o resultado inevitável é o aumento dos preços das casas. Esta situação não

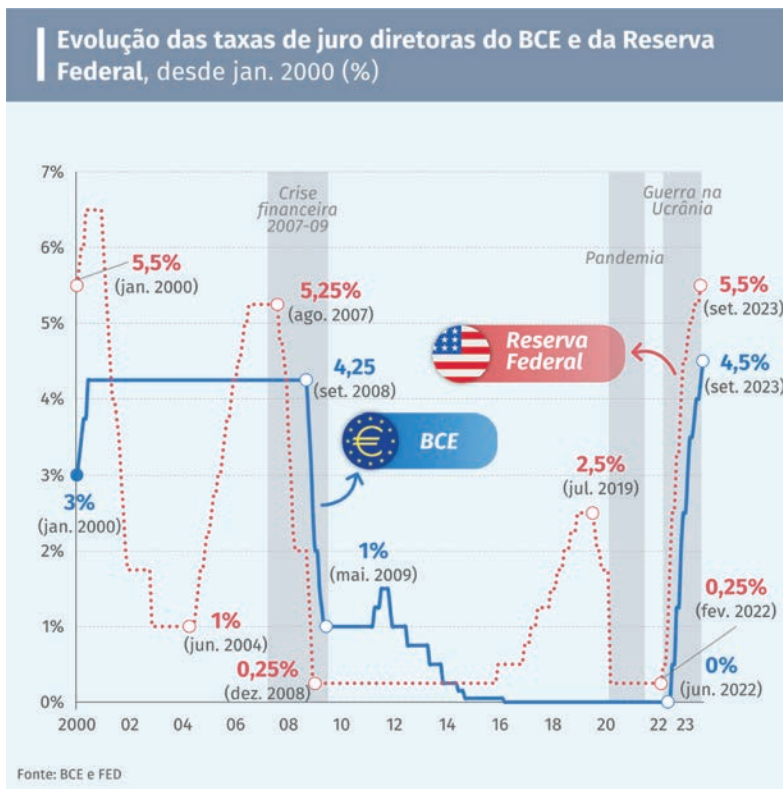
é nova. No pós-11 de setembro, os bancos centrais decidiram injetar dinheiro na economia para evitar uma recessão. Essa injeção foi longe demais e levou a uma bolha no preço das casas na maioria dos países ocidentais (Portugal foi uma das poucas exceções). O rebaratar dessa bolha despoletou a crise financeira de 2008-09.



Para entendermos melhor o mecanismo através do qual estas injeções monetárias geram aumentos dos preços da habitação, convém relembrar como os bancos centrais injetam dinheiro na economia. A principal ferramenta para

injetar dinheiro na economia é a definição da taxa de juro. Quando os bancos centrais querem injetar dinheiro na economia, baixam as taxas de juro, tornando mais fácil aos bancos fazerem empréstimos e menos rentável para as pessoas terem dinheiro depositado no banco.

A soma de termos menos pessoas com o dinheiro parado no banco e mais pessoas a pedir empréstimos para gastar leva a que exista mais dinheiro a circular. Historicamente, as taxas de juro de referência dos bancos centrais andam próximas de 3-5%. Após a crise financeira de 2008-09, as taxas de juro andaram quase sempre perto de 0%. As taxas de juro reais chegaram mesmo a ser negativas durante boa parte deste tempo.



As taxas de juro baixas podem afetar os preços das casas, sobretudo de duas formas: tornando as prestações dos empréstimos à habitação mais baixas e tornando mais rentável o investimento em imobiliário. Vamos por partes.

Qualquer pessoa que tenha comprado uma casa a crédito sabe qual o valor mais importante na altura de tomar a decisão de comprar casa: a mensalidade que irá pagar ao banco, que depois é comparada com o rendimento familiar. Para a maioria das famílias que compram a casa a crédito, o valor da prestação mensal é muito mais importante para a decisão de compra do que o preço da casa em si.

A prestação mensal paga ao banco tem duas componentes: a amortização do valor da casa e o pagamento de juros sobre esse valor. Quando as taxas de juro de referência baixam, a prestação para o mesmo preço da casa diminui. Dito de outra forma, a redução das taxas de juro de referência faz com que o mesmo montante mensal disponível possa comprar casas mais caras. Pensemos no exemplo de um comprador que calcula ter 600€ por mês disponíveis para pagar uma casa financiada a 90%. Com uma taxa de juro a 5% poderá adquirir uma casa até 124 mil euros, mas com uma taxa de juro de 0% já poderá adquirir uma casa até 240 mil euros. Como podemos observar na tabela que compara o montante financiado e a taxa de juro, a descida da taxa de 5% para 0% pode permitir que as pessoas comprem uma casa ao dobro do preço, pagando a mesma prestação mensal.

Valor disponível para aquisição de habitação recorrendo a financiamento bancário, para o caso de uma mensalidade de 600€*, de acordo com as taxas de juro acordadas (€)



Nota: assumindo uma taxa de juro fixa que garanta que a prestação mensal ao longo da duração do crédito à habitação (30 anos) se fixe em 600€. Taxas de juro consideradas incluem spread. * Financiamento de 90% do custo da habitação. Fonte: cálculos próprios

Mensalidade de um crédito à habitação a 30 anos, de acordo com as taxas de juro acordadas e montante financiado (€)

		Montante financiado (€)				
		100 mil €	150 mil €	200 mil €	250 mil €	300 mil €
Taxas de juro (%)	0%	278€	417€	556€	694€	833€
	1%	322€	482€	643€	804€	965€
	2%	370€	554€	739€	924€	1.109€
	3%	422€	632€	843€	1.054€	1.265€
	4%	477€	716€	955€	1.194€	1.432€
	5%	537€	805€	1.074€	1.342€	1.610€

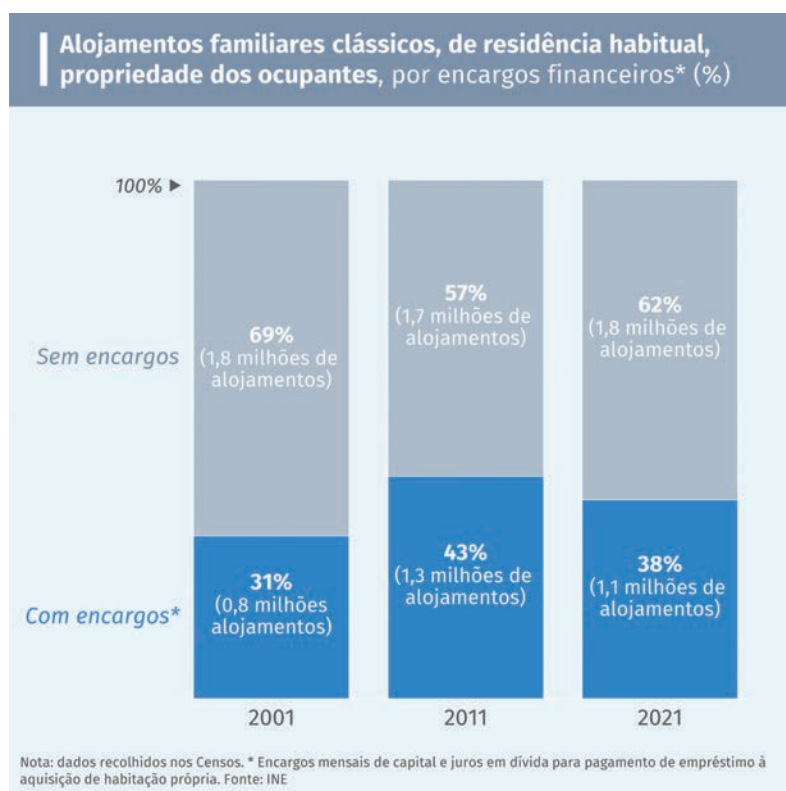
Nota: assumindo uma taxa de juro fixa ao longo da duração do crédito à habitação (30 anos). Taxas de juro consideradas incluem spread. Fonte: cálculos próprios

Com a descida das taxas de juro, mais famílias passaram a ter orçamento para adquirir casas aos preços a que estavam nessa altura. Famílias que antes não consideravam comprar casa passaram a considerar essa possibilidade com a descida das taxas de juro, aumentando ainda mais a procura. As famílias que já antes dispunham de orçamento para comprar casa, começaram a estar disponíveis para adquirir casas mais caras. Tudo isto contribuiu para um aumento da procura por casas e consequente aumento de preços. Esta foi uma tendência transversal a todos os países desenvolvidos.

O paradoxo disto é que, ao fim de algum tempo, o efeito da descida das taxas de juro pode resultar num aumento tão grande no preço da habitação que, com a mesma prestação mensal, a família acaba por comprar a mesma casa que compraria antes da descida das taxas de juro, mas a um preço maior. Ou seja, o efeito positivo da descida das taxas de juro acaba compensado pelo efeito negativo da subida dos preços da habitação.

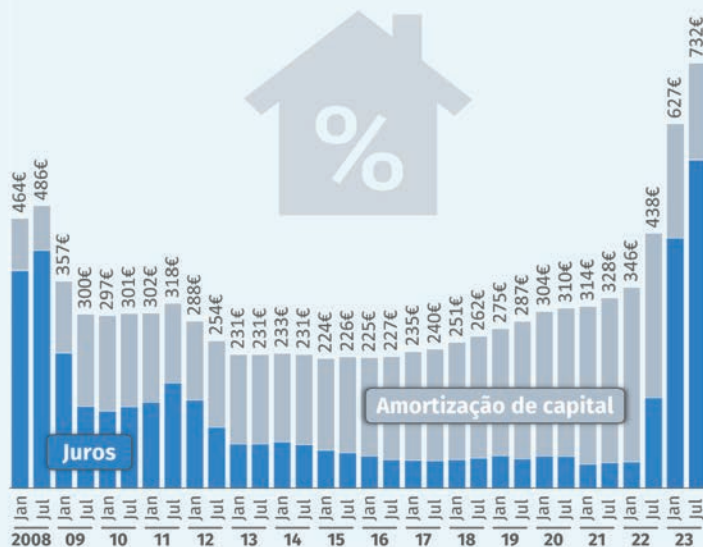
Por exemplo, no início do período de diminuição de taxas, após uma queda de 5% para 0%, uma família com disponibilidade para pagar 600€ por mês poderia beneficiar dessa queda das taxas de juro para comprar uma casa maior (de 240 mil euros em vez de 124 mil euros). No entanto, com o passar do tempo e o aumento dos preços da habitação, a casa que anteriormente custava 124 mil euros agora já poderia custar 240 mil euros. Uma família com os mesmos 600 euros disponíveis já volta apenas a poder comprar a mesma casa que poderia ter comprado antes da descida das taxas de juro e subsequente subida de preços (como referido antes, primeiro vem a abundância e depois a inflação). Uma boa lição a retirar daqui é: se for comprar casa, faça-o no princípio de um processo de queda das taxas de juro.

Obviamente, este mecanismo acaba por resultar num problema grave para algumas famílias. O preço de compra e o valor do empréstimo foi feito no passado e não se altera, mas, eventualmente, as taxas excessivamente baixas têm de subir novamente. Se o empréstimo for a taxa variável e os juros subirem, agora a família tem de continuar a amortizar o preço alto que tinha resultado de taxas de juro baixas e, em cima disso, pagar a nova taxa de juro mais elevada. De repente, aqueles 600 euros de orçamento disponível já não são suficientes para pagar a casa que comprou e a família tem de cortar noutras despesas para não perder a casa.



Para percebermos ainda melhor esta questão, olhemos para o gráfico com a mensalidade necessária para comprar uma casa de 100 metros quadrados em Portugal (custo médio do país). Em julho de 2022, a mensalidade para a aquisição de uma casa de 100 metros quadrados ainda era inferior à mensalidade para a mesma casa 14 anos antes, apesar de o preço dessa casa já ter crescido mais de 50%. A descida das taxas de juro que tinha acontecido anos antes já mais do que tinha compensado o crescimento do preço da habitação. Ou seja, numa altura em que já se discutia os problemas do preço da habitação, o custo efetivo mensal para quem comprava casas a crédito continuava abaixo de 2008. Em janeiro de 2015, quando já se tinha iniciado o aumento dos preços da habitação, a mensalidade para comprar uma casa de 100 metros quadrados era menos de metade da de 7 anos antes, sendo dois terços da queda justificada pela descida das taxas de juro. A recuperação económica que já se tinha iniciado em 2013, aliado à continuidade de taxas de juro baixas, permitiu a muitas pessoas comprar casas por valores que não poderiam ter adquirido antes. Só em finais de 2022 a mensalidade para comprar uma casa de 100 metros quadrados voltou aos mesmos valores de 2008.

Prestação mensal do crédito à habitação, considerando a aquisição de uma habitação com 100m²* nas seguintes datas (€)



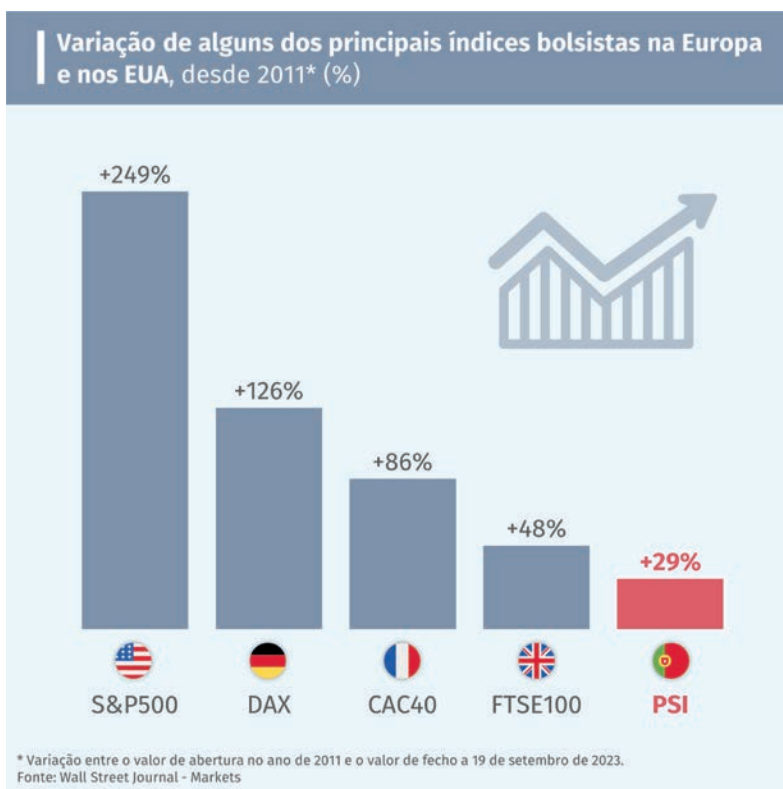
Nota: Considerando um financiamento de 90% do valor de aquisição da habitação, com uma taxa de juro igual à soma da taxa Euribor a 6 meses mais um spread de 1%, com a duração de 30 anos. * Valor mediano de avaliação bancária. Os números anteriores a jan. 2010 foram estimados, com base na evolução do Índice de Preços da Habitação. Fonte: INE e Eurostat

A segunda forma através da qual as baixas taxas de juro fazem aumentar a procura por casas e, consequentemente, o preço das casas, é o aumento da rentabilidade de comprar uma casa para investimento. Vamos imaginar que uma casa pode ser arrendada por um valor líquido de 5 mil euros por ano. Se a casa custar 100 mil euros, isso corresponde a uma rentabilidade de 5% por ano. Se as taxas de juro dos depósitos estiverem em 5%, um investidor não terá um incentivo tão forte a adquirir aquela casa de 100 mil euros porque o mesmo dinheiro num depósito bancário dá uma rentabilidade semelhante sem o trabalho de ter de adquirir e arrendar a casa.

No entanto, se as taxas de juro dos depósitos estiverem a 1%, um investidor até se pode sentir tentado a pagar 200 mil euros pela mesma casa, já que os 5 mil euros de renda por ano darão uma rentabilidade de 2,5% (muito superior à taxa do depósito). Se houver a expectativa de que a casa irá valorizar, o investidor nem sequer precisa de arrendar a casa para obter um retorno maior do que um depósito a prazo: basta comprar a casa e esperar que valorize para a vender. Claro que se o investidor arrendar a casa enquanto espera para a vender, o retorno será ainda maior (assumindo que o arrendamento é financeiramente atrativo e um sistema de justiça que dê alguma segurança de que a casa não poderá ser destruída pelo inquilino, perdendo valor de venda).



Note-se que esta mesma lógica aplica-se a outros ativos como ações e obrigações. Quando as taxas de juro baixam, comprar ações e obrigações torna-se mais atrativo. Um título que dê um retorno de 5% ao ano é muito mais atrativo se as taxas de juro estiverem a 0% do que se estiverem a 5%. Não é por acaso que desde que começou a política de juros baixos dos bancos centrais, os principais índices bolsistas cresceram bastante. O índice bolsista S&P500 dos EUA quase quadruplicou desde 2010 e o DAX da Alemanha quase triplicou. O efeito foi semelhante ao que aconteceu na habitação. Quando as taxas de juro baixam, todos os ativos geralmente sobem de valor devido ao aumento da procura, a não ser que haja um aumento correspondente na oferta desses ativos, ou seja, que se emitam mais ações de uma empresa ou... se construam mais casas.



A descida das taxas de juro de referência foi um bónus para quem tinha casas, ações, obrigações e outros ativos quando essa descida começou. Essas pessoas viram o valor da sua riqueza aumentar, enquanto quem não tinha esses ativos apenas viu aumentada a sua dificuldade em adquiri-los um dia, porque se tornaram mais caros. Independentemente da justificação dada para esta opção dos bancos centrais, a política de taxas de juro baixas teve o efeito perverso de aumentar a riqueza de quem já era rico quando a política de juros baixos começou, enquanto dificultou a vida a quem não tinha nenhuma dessas formas de poupança. Dito de outra forma, a política de taxas de juro baixas beneficiou as pessoas mais ricas (e mais velhas, que normalmente têm mais poupanças e ativos), prejudicando as mais pobres (e mais novas, que normalmente têm menos poupanças e ativos). A política de taxas de juro baixas resultou numa espécie de redistribuição de riqueza ao contrário: dos mais pobres para os mais ricos.

Como aconteceu na maioria das bolhas imobiliárias anteriores, o aumento do preço da habitação foi desencadeado pela política monetária dos bancos centrais. A redução das taxas de juro fez com que mais pessoas e famílias tivessem incentivos a comprar casa e mais disponíveis para pagar mais, incentivando a procura. Estes aumentos iniciados pela política monetária depois ganham dinâmicas próprias. Muitas pessoas, vendo o preço das casas a subir e sabendo que irão precisar de comprar casa nos próximos anos, decidem antecipar essa compra, evitando terem de pagar um preço mais elevado mais tarde. Outras que não tinham planeado comprar mudam a sua decisão, apostando na subida do preço para vender no futuro. Com aquele impulso inicial de aumento dos preços, pode gerar-se uma espiral inflacionista no preço das casas que é muito difícil de parar enquanto as expectativas

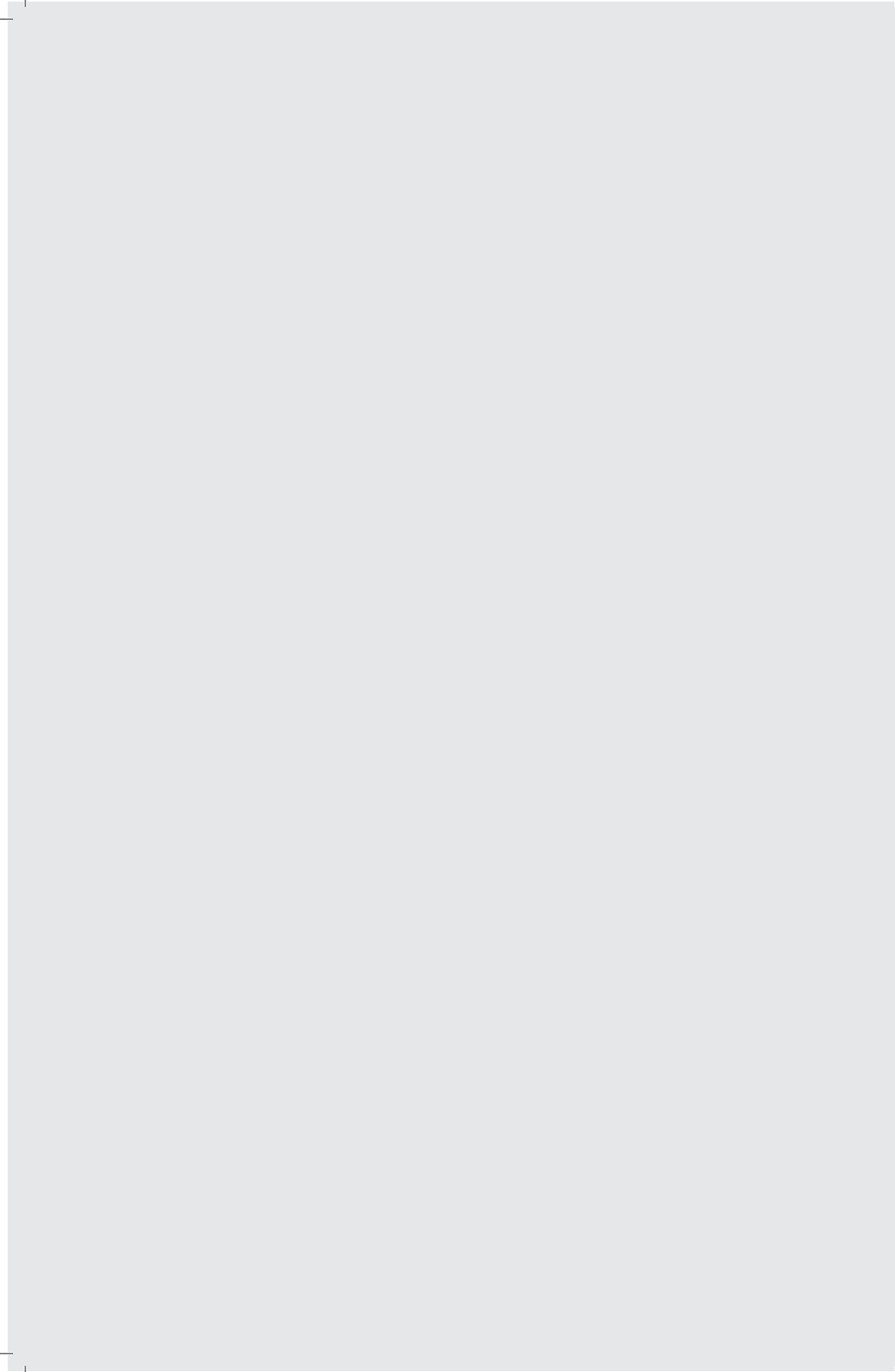
continuarem a ser de que os preços irão continuar a aumentar no futuro. Esta tendência pode continuar durante algum tempo, mesmo depois de as taxas de juro subirem. Dito isto, é provável que nos próximos tempos (o livro está a ser escrito no verão de 2023) os preços parem de subir à mesma velocidade ou mesmo que venham a descer na maioria dos países desenvolvidos, já que a subida das taxas de juro pode iniciar uma dinâmica oposta à descrita neste capítulo.

O que podia ser feito então perante um aumento da procura desencadeado pela política monetária do Banco Central? Como qualquer aluno do 1.º ano de economia perceberá, a melhor forma de impedir que um súbito aumento da procura gere um aumento de preços é haver um aumento equivalente da oferta. No caso da habitação, ao contrário do que acontece noutros bens, a oferta tende a responder muito lentamente ao aumento da procura, o que ajuda a alimentar as bolhas. Como a construção de novas casas é um processo demorado, pode haver um intervalo de 2 a 4 anos entre a retoma da procura e o aumento da oferta efetiva, dependendo da capacidade de atrair investimento, e da rapidez dos processos de licenciamento e construção. Mas, dado que o preço das casas já está a aumentar desde 2015, seria de esperar que esse aumento da oferta já tivesse acontecido por esta altura em reação ao aumento da procura e dos preços. Será que esse aumento aconteceu mesmo? É isso que veremos a seguir.

Em resumo...

1. O aumento de preços da habitação foi transversal a todos os países desenvolvidos porque tem uma causa principal também ela transversal: a política monetária expansionista dos bancos centrais, que mantiveram taxas de juro anormalmente baixas durante muitos anos.
2. Desde 2008, a massa monetária em circulação duplicou nos países desenvolvidos, gerando valorizações em várias classes de ativos, incluindo na habitação.
3. As taxas de juro baixas permitiram a muitas famílias comprar casas a preços que não conseguiriam antes, usufruindo de prestações dos empréstimos mais baixas.
4. Esta possibilidade de pagar prestações mais baixas fez aumentar a procura por habitação e a disponibilidade das famílias para pagar mais pelas mesmas casas.
5. Sendo grande parte dos empréstimos a taxa variável, esta situação fica problemática quando as taxas de juro voltam a subir: as famílias continuam a ter de pagar o capital emprestado para pagar a casa, mas agora com uma componente maior de juros.

CAPÍTULO 5





A construção de habitação

No princípio do livro, olhámos para a evolução dos preços em diferentes países entre 2011 e 2022. Nesse gráfico, salta à vista o facto de em 3 países os preços não terem aumentado: Grécia, Chipre e Itália. Entre os países onde os preços cresceram, Espanha é aquele em que subiram menos. É interessante olhar para estes exemplos porque são 4 países expostos aos mesmos fatores pelo lado da procura que são normalmente apontados como causadores das subidas de preços em Portugal: turismo e compra de habitação por estrangeiros (também foram destino de nómadas digitais, tiveram programas de vistos gold, e um forte aumento de imigração em geral). O que distingue estes países de Portugal é que todos eles tiveram uma bolha do imobiliário na primeira década do século XXI que resultou num aumento na construção de novas habitações. Como muitas dessas habitações só foram terminadas já a bolha do imobiliário tinha rebentado, muitas casas novas ficaram sem comprador. Isto fez com que, em 2011, esses países dispusessem de um grande stock de casas novas prontas a habitar, construídas durante esse período de

bolha imobiliária. Muitas destas casas ficaram na posse dos bancos após os devedores falharem o pagamento das prestações ou de os respetivos promotores imobiliários falirem.

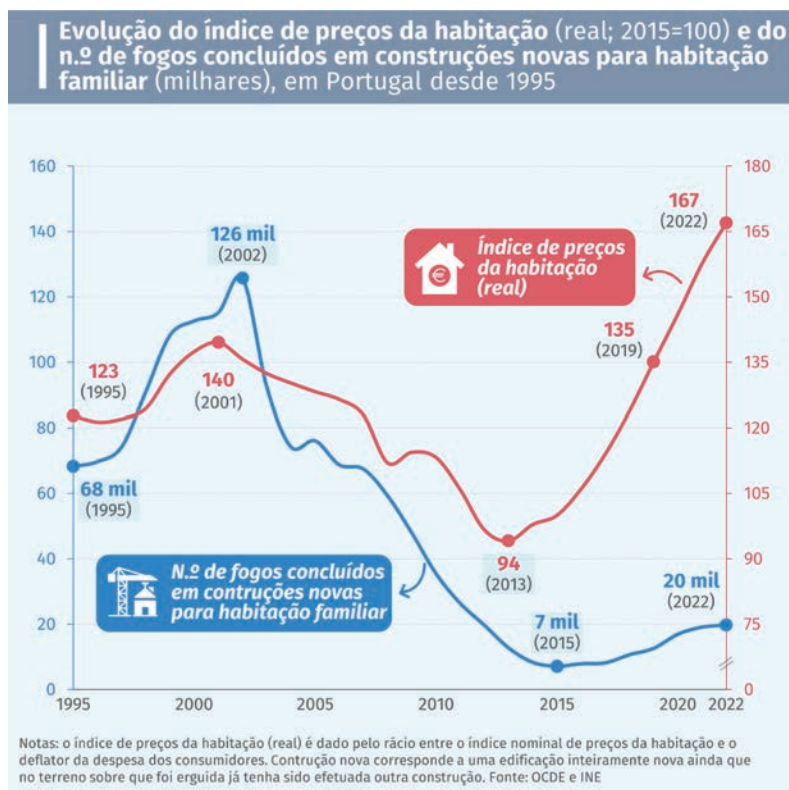
Estas casas inabitadas constituíram-se como uma espécie de stock de reserva que foi útil mais tarde quando a política monetária fez novamente aumentar a procura. A melhor forma de evitar subidas de preços quando a procura aumenta é também aumentar a oferta. Nestes países, esta “oferta de reserva”, deixada ao abandono durante a crise, limitou o aumento dos preços que ocorreu em todos os países europeus, especialmente no princípio do ciclo de crescimento.

Em Portugal, essa oferta de reserva era muito pequena porque não se verificou no nosso país uma bolha do imobiliário tão grande como nesses países (tinha tido uma no princípio do século que gerou um surto de construção que ajudou a limitar a bolha seguinte). A nossa crise de dívida em 2009 esteve mais relacionada com dívida soberana do que com o crédito à habitação ou com uma bolha no setor da construção.

Não havendo esta oferta de habitação de reserva, a única forma de responder a este aumento da procura teria sido construir mais casas para responder a esta procura. Foi assim que Portugal respondeu da última vez que os preços da habitação estiveram a estes níveis em termos reais no período entre 1999-2002. Nesse período, construíram-se sempre mais de 100 mil novos fogos por ano. O máximo histórico de construção de casas novas foram os 125 mil novos fogos terminados em 2002, numa altura em que os preços já tinham começado a cair. À medida que se intensificou a queda dos preços da habitação, a construção de casas novas foi caindo também. Dos 125 mil fogos de 2002, atingiu-se um mínimo histórico de pouco mais de 7 mil em 2015, altura em que os preços reais da habitação já tinham começado

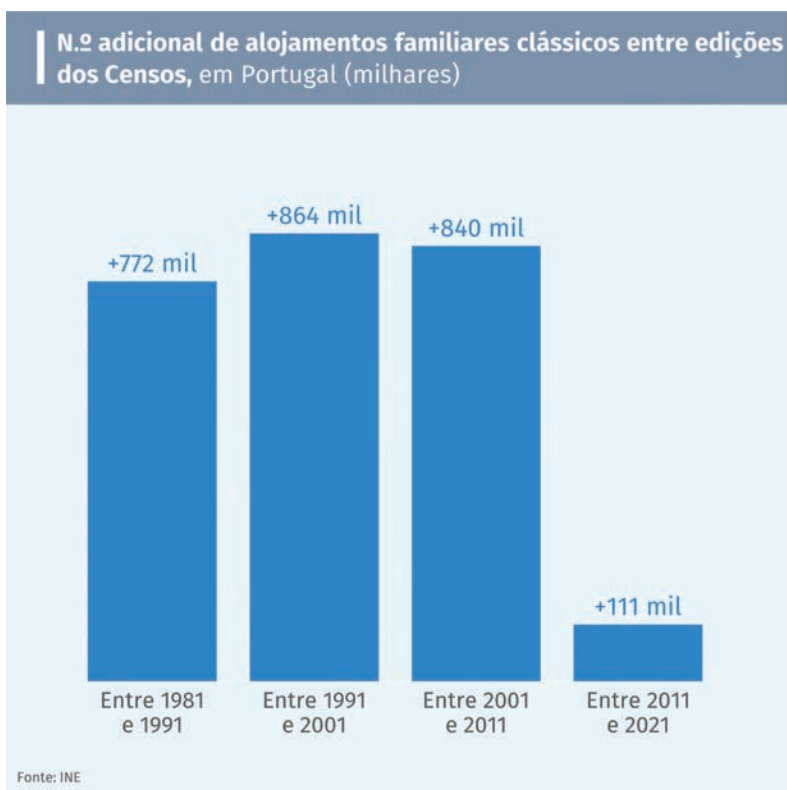
a subir (dado que a construção de casas novas demora algum tempo desde o processo de decisão até ao finalizar da construção, é expectável que estes mínimos e máximos de construção aconteçam já depois da tendência de preços ter invertido, tal como mencionado anteriormente).

A inversão da tendência de queda de preços da habitação foi rápida. Em 2019, já tínhamos preços reais da habitação muito próximos dos que tínhamos em 2002, mas o nível de construção estava muito abaixo. Enquanto no período de 1999-2002 construíram-se sempre mais de 105 mil fogos por ano, entre 2019 e 2022 nunca se conseguiu superar sequer um quinto desse valor.



Aquilo que se espera em qualquer mercado é que um aumento do preço leve a um aumento da produção (ou construção, neste caso). Assim foi no caso da construção de habitações durante muitos anos. A subida real dos preços no final dos anos 90 levou a um aumento da construção. A subsequente descida dos preços da habitação levou a uma queda da construção. No entanto, após a inversão da tendência nos preços reais da habitação em 2015, a construção não recuperou, ao contrário do que seria de esperar, mantendo-se em níveis historicamente baixos. Pela primeira vez, viu-se uma desconexão entre a evolução dos preços da habitação e a construção de novas casas.

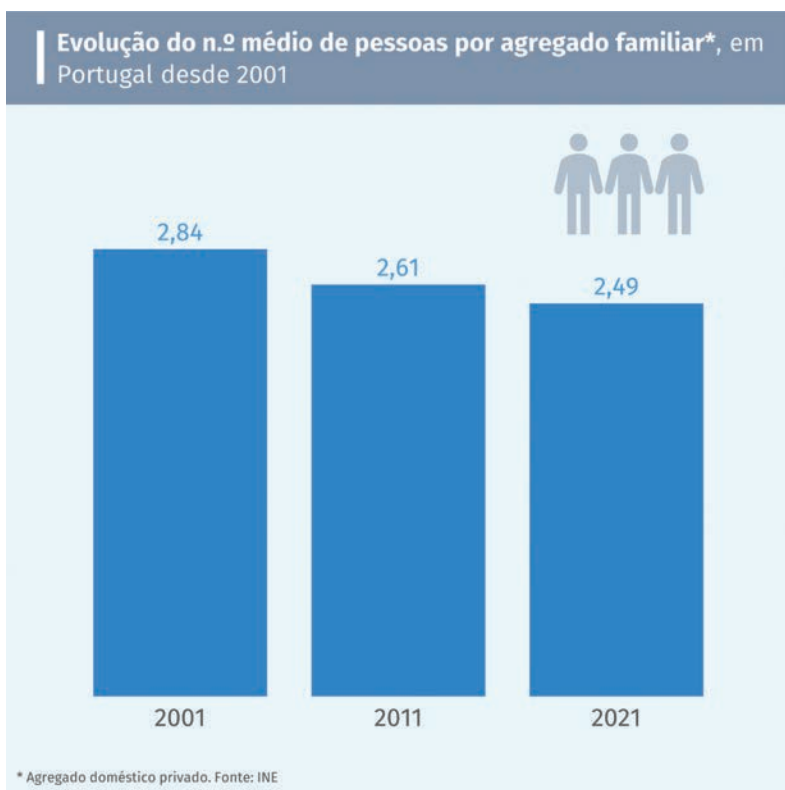
Os números são ainda mais impressionantes quando olhamos para a evolução década a década. Os Censos da população portuguesa analisam o número de alojamentos familiares clássicos a cada 10 anos. Nos Censos de 1991, os primeiros a medir a evolução já em democracia, foi calculado um incremento de 772 mil casas em relação a 1981. Nas duas décadas seguintes, este valor esteve sempre acima dos 800 mil. Já nos Censos de 2021 foram contabilizadas apenas mais 111 mil casas, uma diferença de 700 mil em relação à média das três décadas anteriores. Este diferencial de 700 mil casas teria feito uma grande diferença no mercado da habitação. Não é muito difícil imaginar o quão diferente seria o problema da habitação se tivessem sido construídas mais 700 mil casas naquele período (ou mesmo apenas metade disso). Teríamos mais casas disponíveis, mas, além disso, as que existem hoje seriam mais baratas, uma vez que o incremento na oferta colocaria pressão no preço.



O crescimento do número de habitações é algo normal e esperado em países em crescimento económico por vários motivos, mesmo que a população não cresça. Primeiro, porque a natural substituição geracional resulta em casas sem utilização à medida que os filhos escolhem morar em locais diferentes dos pais, ou porque as casas já não são adaptadas às necessidades da nova geração (famílias mais pequenas e urbanas podem não conseguir dar uso a casas de aldeia feitas para famílias grandes com estilo de vida rural). Outras casas, apesar de serem consideradas nas estatísticas, com o passar do tempo deterioram-se, deixando de estar em condições

habitáveis, tendo de ser substituídas por habitações novas (reabilitar pode ficar mais caro do que construir novo, o que faz com que muitas casas antigas fiquem devolutas).

A deslocalização das oportunidades de emprego dentro do país também leva a que casas que antes eram utilizadas, deixem de o ser, acrescentando à necessidade de novas casas em zonas do país onde esses empregos existem. Por outro lado, o crescimento económico e a maior qualificação da nova geração deveriam permitir aos jovens sair de casa dos pais mais cedo, o que também adicionaria à procura de novas casas. Ao contrário do que acontecia há algumas décadas, já não se espera que os jovens só saiam de casa dos pais para casar. O facto de existir cada vez mais um intervalo de tempo entre sair de casa dos pais e a constituição de família própria fomenta a procura de casas nas quais os jovens possam viver sozinhos nesse espaço de tempo, o que justificaria o aumento do parque habitacional. A diminuição do número médio de pessoas no agregado familiar que se assiste em todos os países desenvolvidos, em resultado de taxas de fertilidade mais baixas e aumento do número de divórcios, também acresce ao número de habitações necessárias, mesmo que a população não cresça. Por último, o desenvolvimento económico e o aumento de rendimentos que se espera que aconteça também permite que mais famílias de classe média tenham uma segunda habitação por motivo de férias ou necessidade de trabalhar noutra cidade.

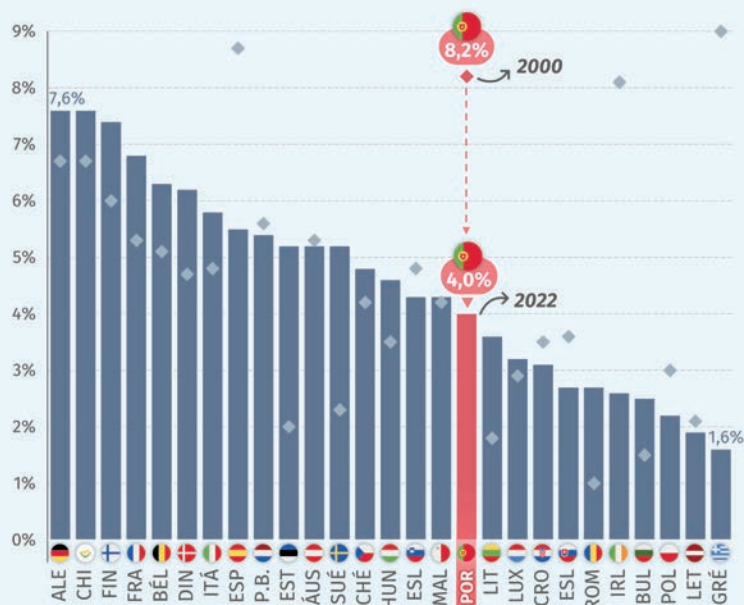


Todas estas mudanças económicas e demográficas adicionam à procura e justificariam o contínuo crescimento da oferta. Mas não foi isso que aconteceu na década terminada em 2021. Pelo contrário: a falta de construção de casas e o respetivo aumento de preços fez com que os jovens passassem a sair de casa dos pais mais tarde e com que muitas pessoas continuassem sem alternativa de habitação nas zonas metropolitanas de Lisboa e Porto, onde se concentra uma parte importante da atividade económica. Outras pessoas mantêm casamentos de conveniência com medo de não conseguirem pagar as

despesas de habitação sozinhas. Outras ainda rejeitam oportunidades de carreira que impliquem mudar para zonas do país onde a habitação é mais cara. A procura potencial está lá, mas continua escondida atrás de situações familiares e profissionais precárias por não haver opções de habitação.

Esta falta de aposta na construção de habitações também se pode verificar pelo peso que a construção de habitação teve no PIB. O PIB português não aumentou muito nos últimos 20 anos, mas, ainda assim, o peso da construção de habitações no PIB caiu para cerca de metade, sendo hoje dos mais baixos da União Europeia. Espanha e Itália, apesar de terem tido grandes bolhas imobiliárias e crises bancárias há pouco mais de 10 anos, continuam a dedicar mais de 5% do seu PIB à construção de habitações, enquanto Portugal fica pelos 4%. A Alemanha tem quase 8% do PIB dedicado à construção de habitações, apesar de ter um PIB per capita muito maior do que Portugal. Temos, então, a mistura explosiva de maior procura impulsionada pela descida das taxas de juro e uma estagnação na oferta em resultado da incapacidade de construir.

Peso da construção de habitação no PIB, na União Europeia em 2000 e 2022 (% do PIB)



Nota: a construção residencial acompanha a construção efectiva (e não as vendas) de habitações e faz parte da formação bruta de capital fixo. Fonte: Eurostat

Peso médio da construção de habitação no PIB, na União Europeia entre 2011 e 2022 (% do PIB)



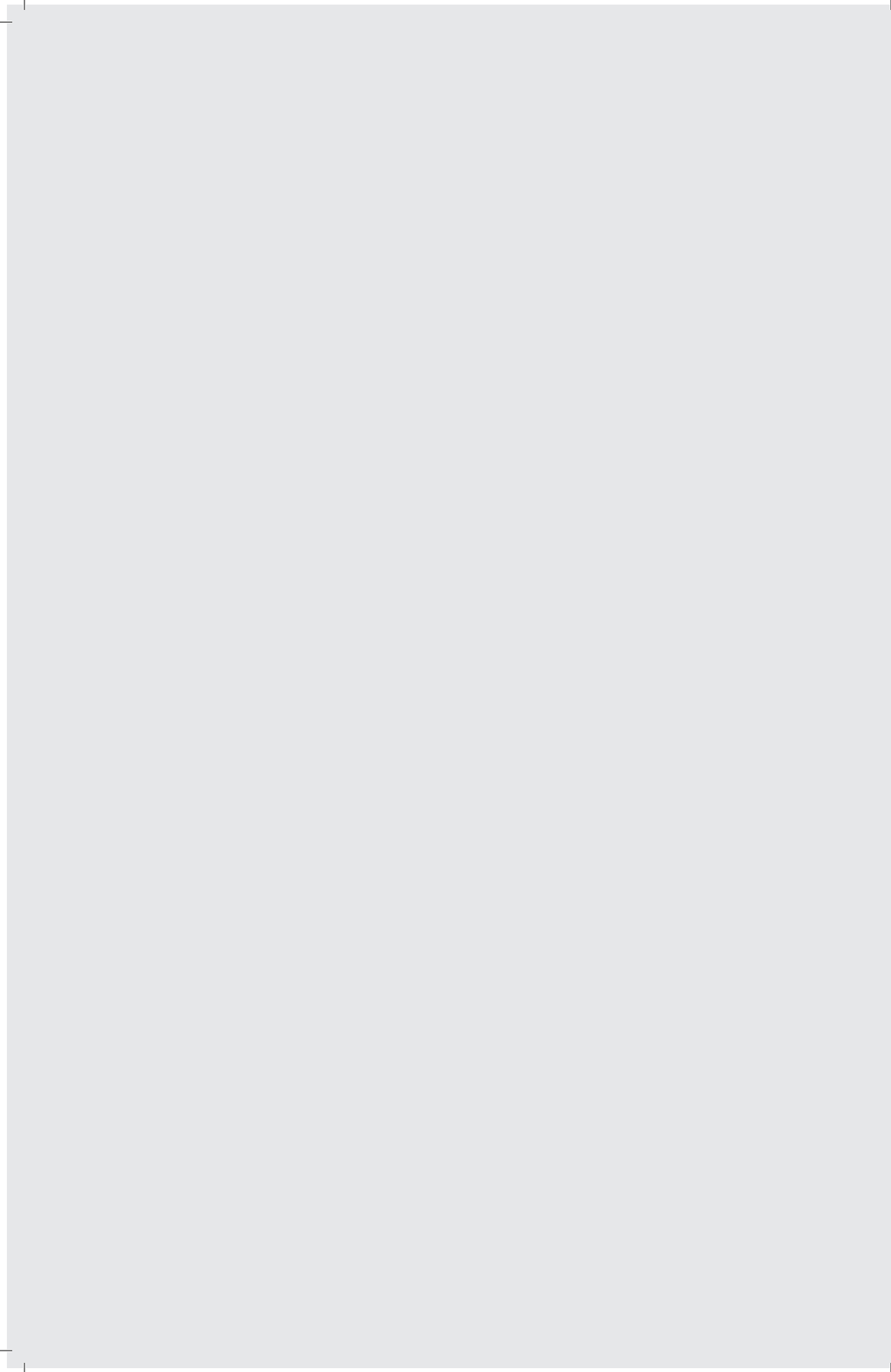
Nota: a construção residencial acompanha a construção efectiva (e não as vendas) de habitações e faz parte da formação bruta de capital fixo. Fonte: Eurostat

Quando se fala na estagnação da construção, logo vem o argumento de que, na verdade, Portugal já tem casas a mais e que muitas estão desocupadas. O problema seria então o excesso de “segundas habitações” e casas vagas que estariam a impedir algumas pessoas de ter uma “habitação principal”. Olhemos então com mais atenção para a questão das casas vagas.

Em resumo...

1. Ao contrário do que aconteceu no passado, o recente crescimento dos preços da habitação não gerou um aumento correspondente na construção de novas casas.
2. O número de novas construções está em mínimos históricos desde que há democracia: construíram-se menos 700 mil casas na última década em relação à média das 3 décadas anteriores.
3. O peso da construção de habitações no PIB caiu para cerca de metade em 20 anos e é hoje dos mais baixos da União Europeia.
4. Mesmo com estagnação populacional, é esperado que o número de casas aumente em resultado do crescimento económico, dos fluxos de população e da redução de pessoas por agregado familiar.
5. Um aumento de preços ocorre quando a procura aumenta sem o correspondente aumento da oferta. O aumento dos preços da habitação em Portugal ocorreu porque não houve um aumento da construção para responder a um aumento da procura por casas.

CAPÍTULO 6





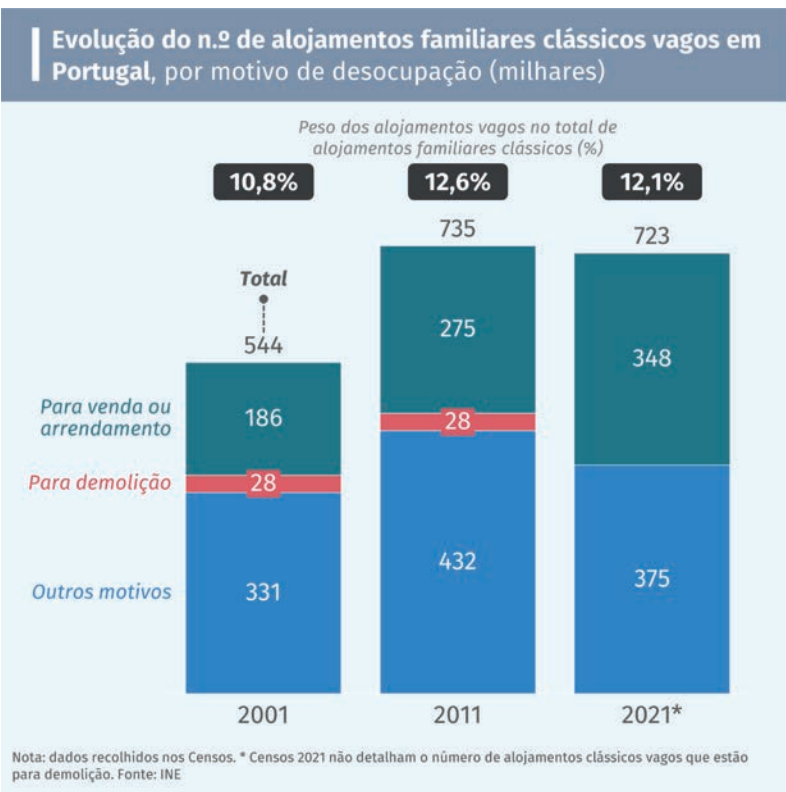
Os imóveis vagos e devolutos

Os imóveis vagos e devolutos são normalmente usados como argumento para defender que não existe necessidade de novas construções, assim como mais uma justificação para o aumento de preços da habitação. Estatisticamente, existiam em 2021 cerca de 723 mil alojamentos vagos, ou seja, casas que não eram consideradas nem como primeira habitação, nem como habitação sazonal.

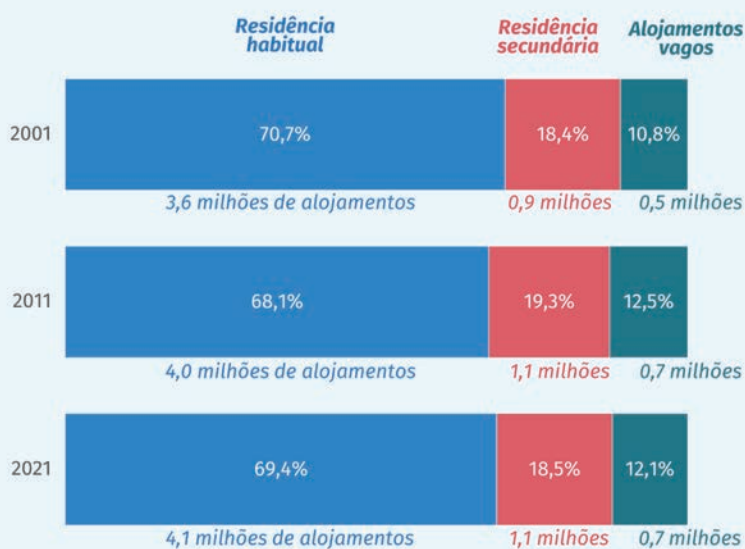
Este valor parece bastante elevado. É inevitável pensar que, se estas casas fossem aproveitadas como primeiras habitações, haveria menos pessoas sem acesso à habitação. Mas terá sido mesmo essa a razão para justificar o aumento dos preços?

Vale a pena olhar novamente para os dados dos Censos 2021 na componente referente à habitação. De 2001 a 2011, o número de alojamentos vagos efetivamente cresceu: mais 191 mil alojamentos vagos de uma década para a outra. Curiosamente este aumento de alojamentos vagos aconteceu num período em que os preços da habitação caíram. Já de 2011 até 2021, o período de maior crescimento dos preços da

habitação, o número de alojamentos vagos até diminuiu ligeiramente. Em 2011, Portugal tinha mais alojamentos vagos do que tem hoje, mas os preços da habitação estavam muito mais baixos. Definitivamente, a relação entre evolução de preços e alojamentos vagos não é aquela que alguns esperariam.



**Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos,
em Portugal desde 2001 (%)**

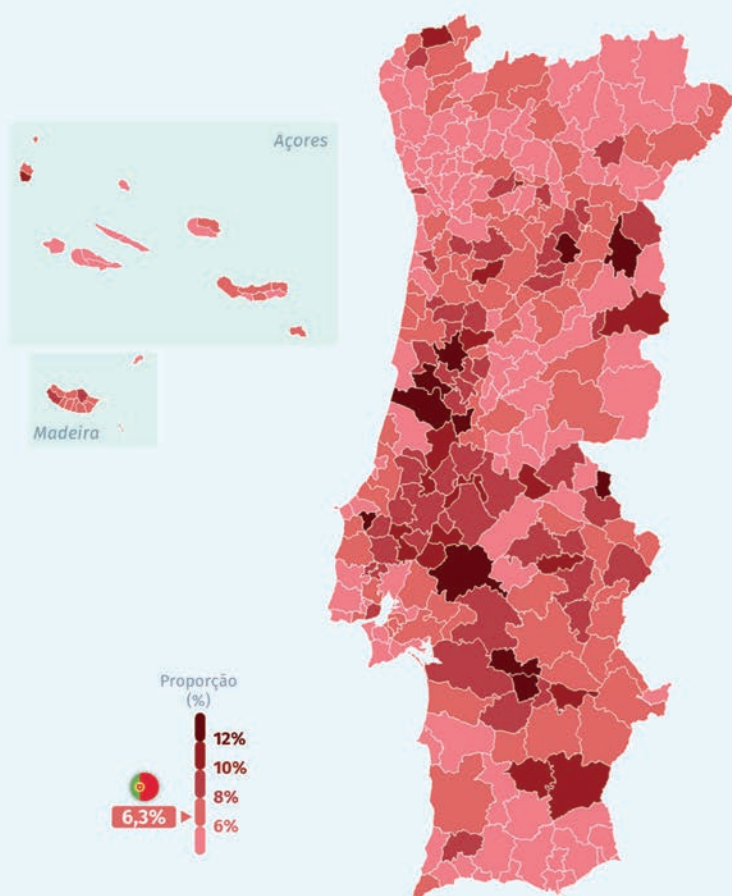


Fonte: INE

Se os alojamentos vagos fossem responsáveis pelos aumentos de preços, então seria de esperar que esses alojamentos vagos subissem quando os preços sobem e vice-versa, mas, nos últimos 20 anos, aconteceu exatamente o oposto. Não foi um aumento de alojamentos vagos entre 2011 e 2021 que gerou o aumento de preços da habitação. Aliás, se excluirmos aqueles alojamentos que estão vagos, por estarem num período de transição para venda ou arrendamento (ou seja, alojamentos disponíveis para serem habitados), o número de alojamentos vagos até diminuiu bastante nesse período.

Mesmo descontando aqueles alojamentos que estão vagos, por estarem para venda ou arrendamento, serão cerca de 375 mil alojamentos vagos. Mas será que todos estes alojamentos vagos estariam disponíveis para ser habitados caso os donos os disponibilizassem no mercado de arrendamento ou vendessem para utilização de “habitação permanente”? Improvável. Um estudo do LNEC para 2011 apontava na altura para o facto de metade dos chamados alojamentos vagos precisarem de obras de remodelação. Em 2021, é provável que esse valor tenha aumentado. Se excluirmos aqueles que estão vagos de forma transitória por estarem para venda ou arrendamento, bem como aqueles que precisam de obras para serem habitados, não sobrarão muitos. Aliás, quando instigadas a identificar casas devolutas de forma a cobrar um IMI mais elevado, as autarquias do país (que tinham um forte incentivo a identificá-las porque ficariam com as receitas adicionais do imposto) identificaram pouco mais de 10 mil. Os alojamentos vagos são, também, um falso problema quando se fala de habitação.

Proporção de alojamentos vagos não destinados à venda ou arrendamento, nos municípios portugueses em 2021 (%)



Municípios com maior proporção de alojamentos vagos

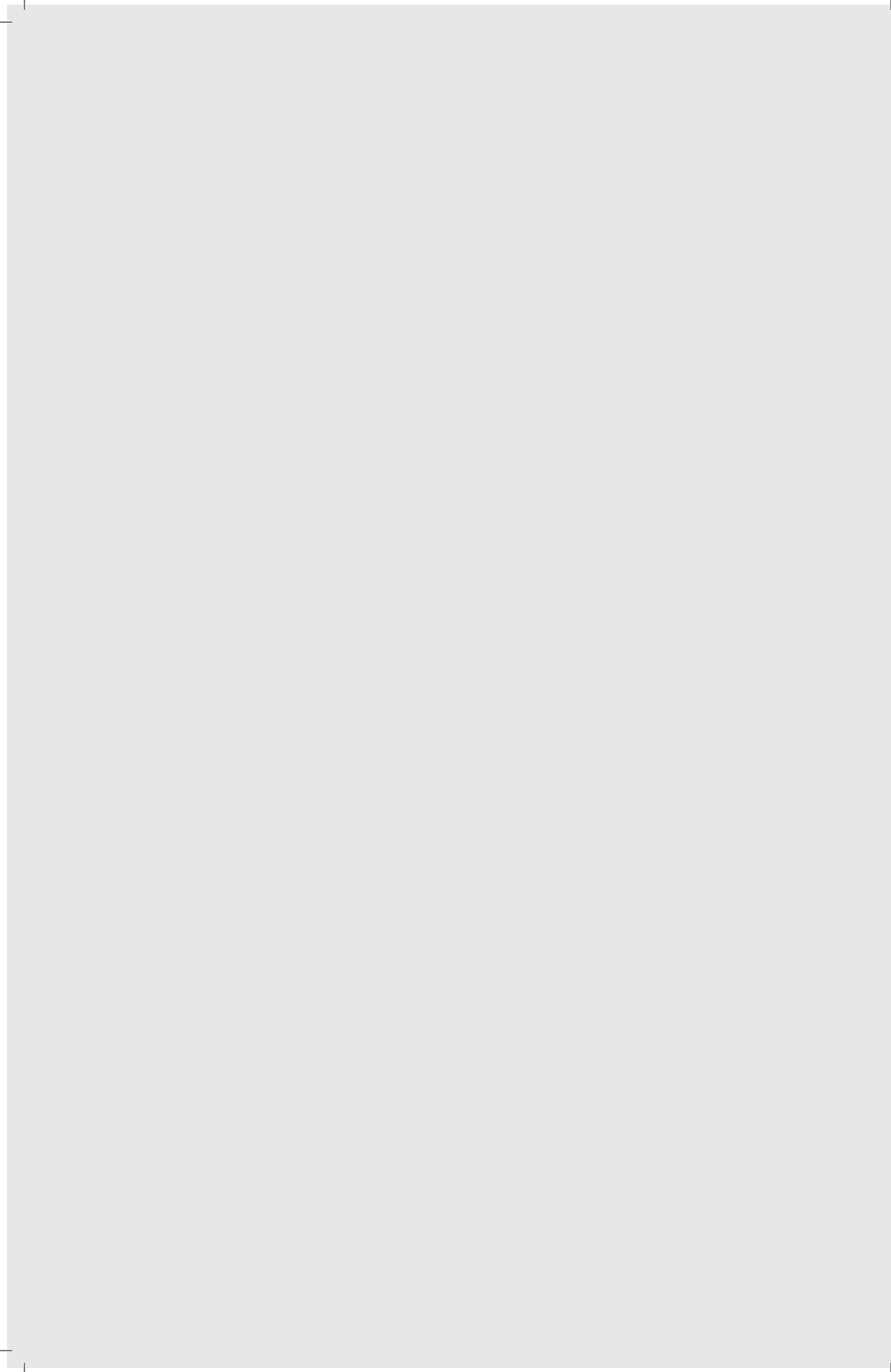
Alvito	16,5%	Pinhel	13,2%
Aguiar da Beira	14,2%	Coimbra	12,9%
Soure	14,2%	Marvão	12,8%
Coruche	14,0%	Bombarral	12,7%
Alvaiázere	13,6%	Pombal	12,0%

Fonte: INE

Em resumo...

1. O número de imóveis vagos no país diminuiu no mesmo período em que os preços da habitação subiram, não podendo ser, por isso, a razão dessa subida de preços.
2. Muitos dos imóveis vagos não estão verdadeiramente em condições habitáveis ou nas zonas onde a procura de habitação se concentra.
3. Apesar das estatísticas apontarem para mais de 700 mil imóveis vagos, quando incentivados a identificá-los, excluindo razões atendíveis, as autarquias encontraram pouco mais de 10 mil.

CAPÍTULO 7

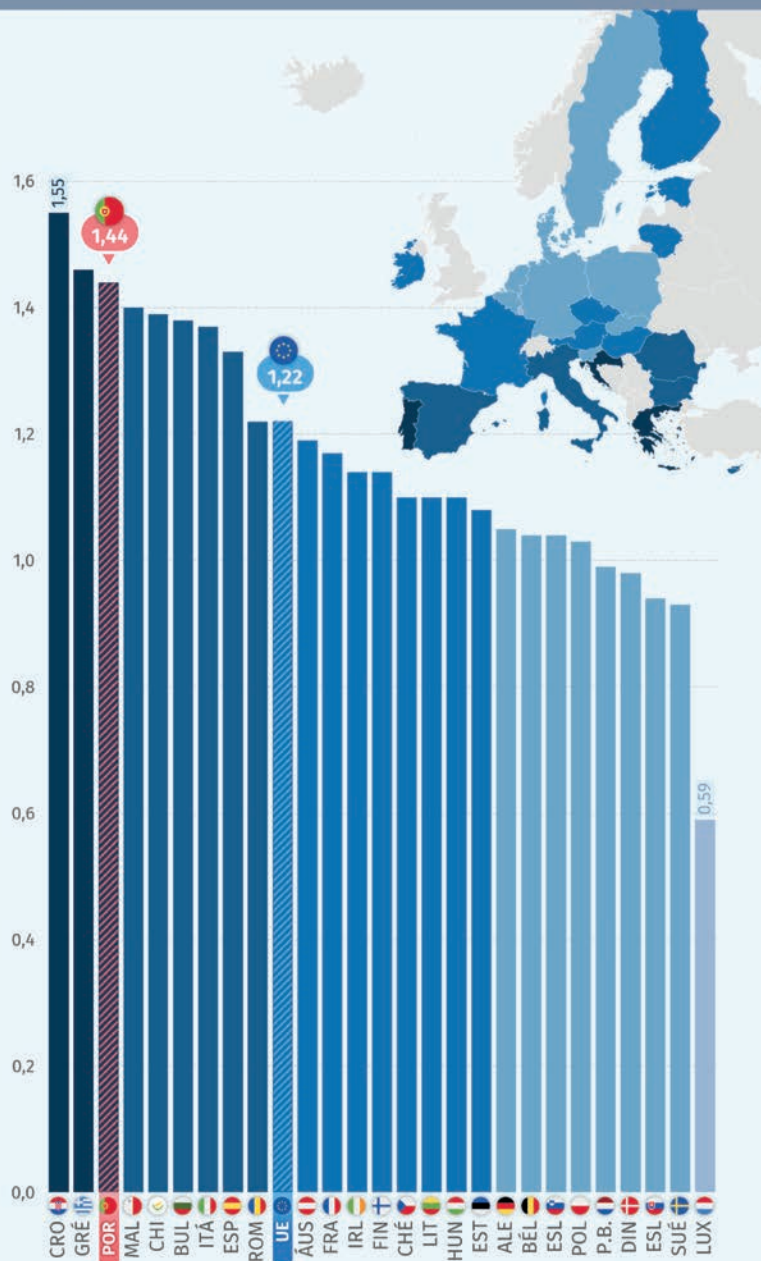




O stock de habitação

O leitor mais conhecedor dos dados poderá ter visto a análise anterior e contraposto que Portugal não precisa de construção de novas casas porque já tem muitas. É inegável que Portugal tem um dos maiores rácios de casas por agregado familiar na Europa. À frente de Portugal, encontram-se apenas a Croácia e a Grécia. Em Portugal existem 1,44 casas por agregado familiar, o que compara com 1,22 de média europeia.

**Número de habitações por cada agregado familiar,
nos países da UE em 2021**

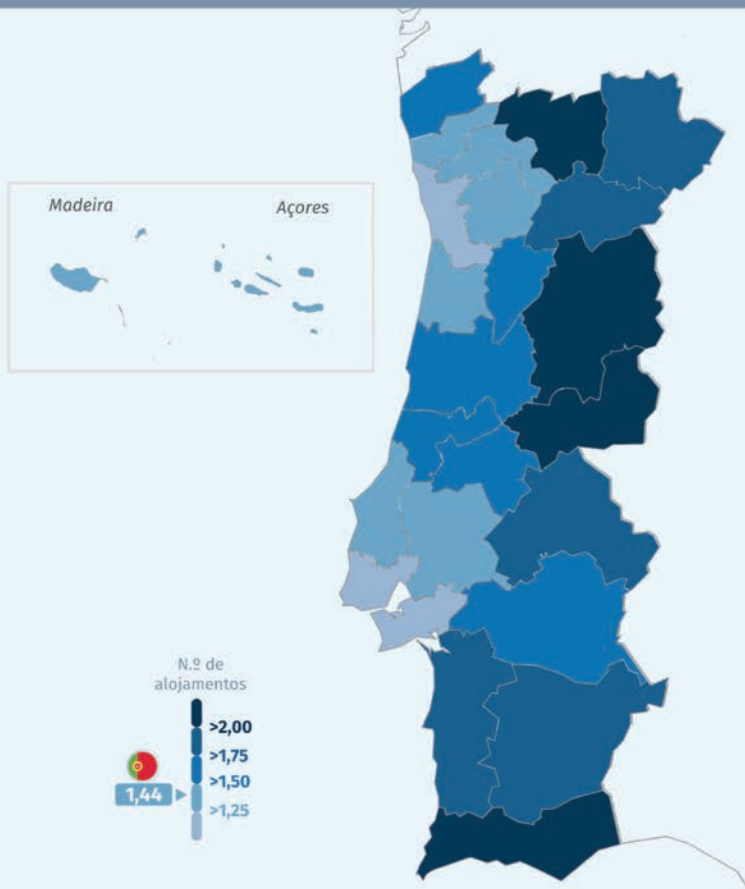


Nota: dados de 2021 ou os mais recentes disponíveis para cada país. Fonte: Eurostat, BCE e INE

No entanto, é importante olhar com atenção para os dados, nomeadamente aos países que dominam o topo da tabela e os que estão no fundo. No topo da tabela, encontram-se os países do sul da Europa com grandes estâncias balneares. No fundo da tabela, encontram-se os países do centro e norte da Europa com climas menos apetecíveis. Não é por acaso. Nos países do Sul da Europa, os valores do stock de habitação estão inflacionados pelo número de casas de férias detidas por residentes e não residentes, muitas vezes em zonas com grandes flutuações sazonais de população.

Quando olhamos para os dados desagregados por região, percebemos que temos realidades bem distintas no país. No Algarve existem mais de duas casas por agregado familiar, muito acima da média europeia de 1,22. Já as regiões metropolitanas de Lisboa e Porto têm 1,25 e 1,23 casas por agregado familiar, respetivamente – ou seja, estão na média da União Europeia. As regiões limítrofes destas áreas metropolitanas também não se distanciam muito da média da União Europeia.

N.º de alojamentos familiares clássicos por cada agregado familiar, nas regiões NUTS III portuguesas em 2021



Regiões com mais/menos alojamentos familiares por cada agregado familiar

Beira Baixa	2,07	Cávado	1,33
Alto Tâmega	2,05	Região Autónoma dos Açores	1,33
Beiras e Serra da Estrela	2,03	Ave	1,29
Algarve	2,02	Área Metropolitana de Lisboa	1,25
Terras de Trás-os-Montes	1,92	Área Metropolitana do Porto	1,23

↑ Mais alojamentos

↓ Menos alojamentos

Fonte: INE

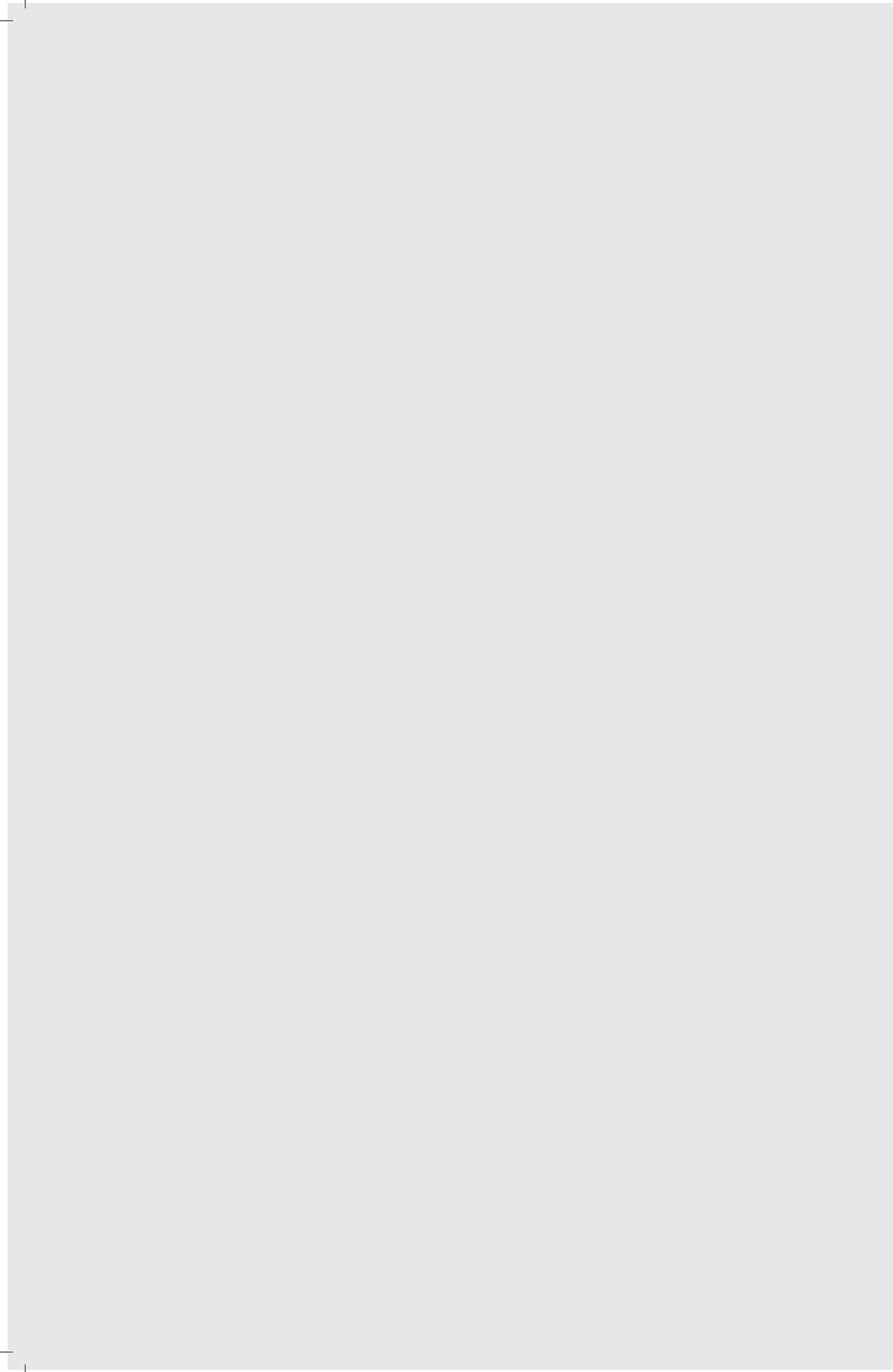
Apesar de serem contabilizadas como habitações, muitas destas casas que inflacionam as estatísticas do número de habitações em Portugal foram construídas para serem casas de férias. Não houvesse essa procura por casas de férias, nunca teriam sido construídas. Se, por ridículo, as casas de férias fossem proibidas, não haveria procura suficiente por habitação própria e permanente nas principais estâncias balneares do país para que todas essas casas tivessem utilidade residencial. As casas ficariam vazias e a crise da habitação continuaria porque as pessoas continuariam a não encontrar casa nas zonas onde necessitam delas.

O leitor mais atento terá reparado em algo também interessante no gráfico com o número de casas por agregado familiar: existem regiões do interior fora das áreas mais turísticas em que também existem mais de duas casas por agregado familiar. Aliás, quase todo o interior do país está numa situação de ter perto de duas casas por agregado familiar (serão estas as tais casas que Portugal “tem a mais” e que poderiam resolver o problema da habitação?). A razão para isto veremos já a seguir.

Em resumo...

1. Portugal tem um dos maiores rácios de casas por agregado familiar da União Europeia, partilhando os lugares cimeiros com outros países do sul da Europa.
2. O rácio de casas por agregado familiar é inflacionado em Portugal, e noutros países do sul da Europa, pelo número de casas de férias que apenas foram construídas para esse propósito. Isto torna a comparação entre países muito mais difícil.
3. O rácio de casas por agregado familiar nas áreas metropolitanas de Porto e Lisboa está em linha com a média da União Europeia.
4. Para além do Algarve, muitas regiões do interior têm um rácio de casas por agregado familiar muito elevado, sinalizando que muitas casas nessas regiões podem estar simplesmente abandonadas por falta de famílias a querer viver nelas.

CAPÍTULO 8



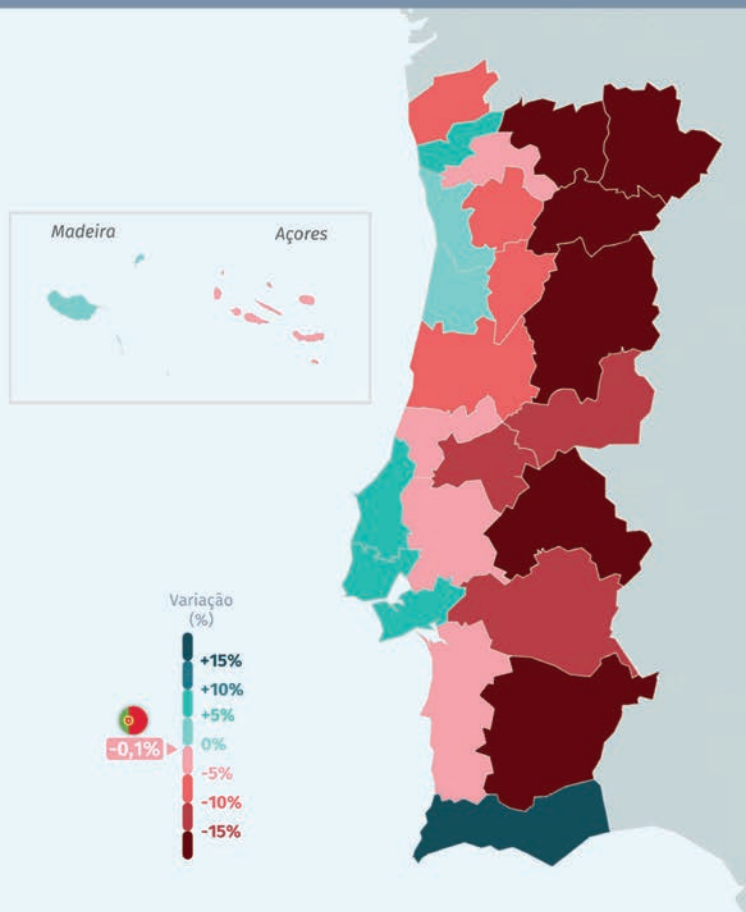


O impacto do centralismo

Um dos erros de analisar as estatísticas agregadas a nível nacional é esquecer as realidades distintas do país no setor da habitação. Atrás já vimos o caso específico do Algarve e a forma como as casas de férias distorcem os valores totais nacionais, não só em Portugal, mas também nos restantes países do sul da Europa. Agora olhemos para outro fator de agravamento da crise da habitação: o centralismo.

Entre 2001 e 2021, a população portuguesa teve um ligeiro decréscimo de 0,1%. No entanto, esta estagnação da população portuguesa esconde realidades regionais muito distintas. Nas áreas metropolitanas do Porto, Lisboa e Algarve, a população cresceu. Em todo o interior do país e parte do centro litoral, a população caiu. Em todas as regiões do interior, a queda foi acima de 10% e em algumas perto de 20%.

Evolução da população residente entre 2001 e 2021, nas regiões NUTS III portuguesas (%)



Regiões que mais ganharam/
perderam população residente

Algarve	+18%
Área Metropolitana de Lisboa	+8%
Oeste	+7%
Cávado	+6%
Região Autónoma da Madeira	+2%

↑ Aumento da população

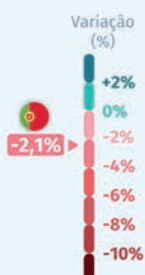
Terras de Trás-os-Montes	-16%
Douro	-17%
Alto Alentejo	-17%
Beiras e Serra da Estrela	-19%
Alto Tâmega	-20%

↓ Diminuição da população

Ter a população de algumas regiões a cair substancialmente, enquanto noutras a população aumenta, tem um efeito sobre a adaptabilidade do parque habitacional às necessidades das pessoas. Quando existe uma migração interna de população tão forte, muitas casas nas regiões que perdem população deixam de ser úteis para habitação própria e permanente e, como as pessoas não migram com a casa às costas como os caracóis, aumenta a necessidade de construir mais casas nas regiões de destino. Uma boa parte da construção ocorrida entre 2001 e 2011 serviu precisamente para aumentar a oferta nas regiões de destino. Mas, a partir de 2011, apesar de o êxodo continuar, a construção caiu, contribuindo para o aumento dos preços.

Se a falta de construção agravou o problema de falta de habitação, o centralismo que leva à deslocação interna de pessoas ainda o agrava mais. Por um lado, com a concentração de oportunidades de emprego em Lisboa e Porto, há um aumento da procura por habitação nesses locais. Por outro lado, a ausência de construção faz com que esse aumento da procura resulte em preços mais elevados. A migração interna devido ao excessivo centralismo leva à subutilização do parque habitacional nas zonas do país abandonadas e ao aumento da procura nas zonas do país mais procuradas.

Evolução da população residente entre 2011 e 2021, nas regiões NUTS III portuguesas (%)



Regiões que mais ganharam/
perderam população residente

Algarve	+3,6%
Área Metropolitana de Lisboa	+1,7%
Cávado	+1,6%
Oeste	+0,3%
Região de Aveiro	-0,8%

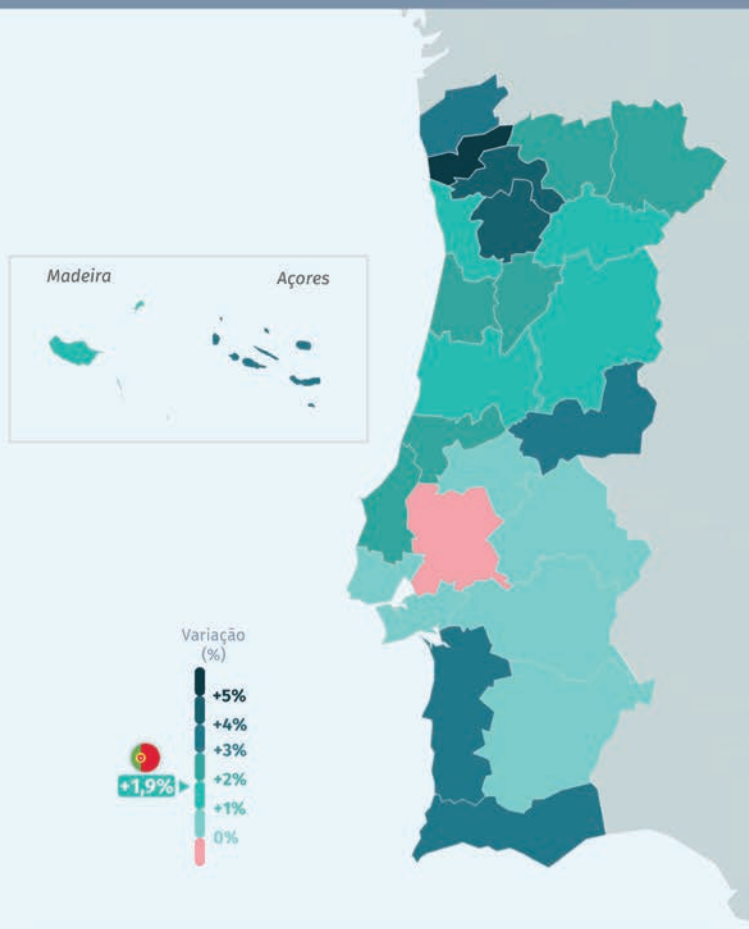
↑ Maior variação positiva

Baixo Alentejo	-9,3%
Douro	-10,4%
Alto Tâmega	-10,5%
Beiras e Serra da Estrela	-10,8%
Alto Alentejo	-11,5%

↓ Maior variação negativa

Fonte: INE

Evolução do n.º de alojamentos familiares clássicos entre 2011 e 2021, nas regiões NUTS III portuguesas (%)



Regiões onde mais/menos cresceu o n.º alojamentos clássicos

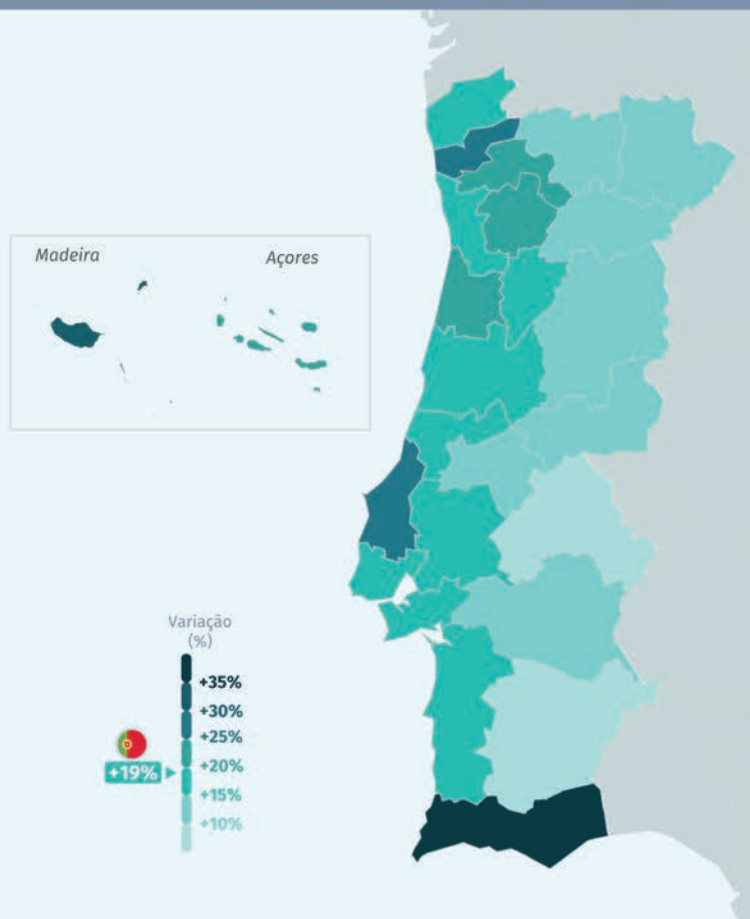
Cávado	+5,2%	Alentejo Central	+0,8%
Tâmega e Sousa	+4,7%	Baixo Alentejo	+0,8%
Ave	+4,6%	Médio Tejo	+0,2%
Beira Baixa	+3,7%	Alto Alentejo	+0,1%
Algarve	+3,7%	Lezíria do Tejo	-0,3%

↑ Maior crescimento

↓ Menor crescimento

Fonte: INE

Evolução do n.º de alojamentos familiares clássicos entre 2001 e 2021, nas regiões NUTS III portuguesas (%)



Regiões onde mais/menos cresceu
o n.º alojamentos clássicos

Algarve	+42%	Alentejo Central	+11%
Região Autónoma da Madeira	+39%	Terras de Trás-os-Montes	+11%
Oeste	+26%	Beiras e Serra da Estrela	+11%
Cávado	+26%	Alto Alentejo	+7%
Região Autónoma dos Açores	+22%	Baixo Alentejo	+7%

↑ Maior crescimento

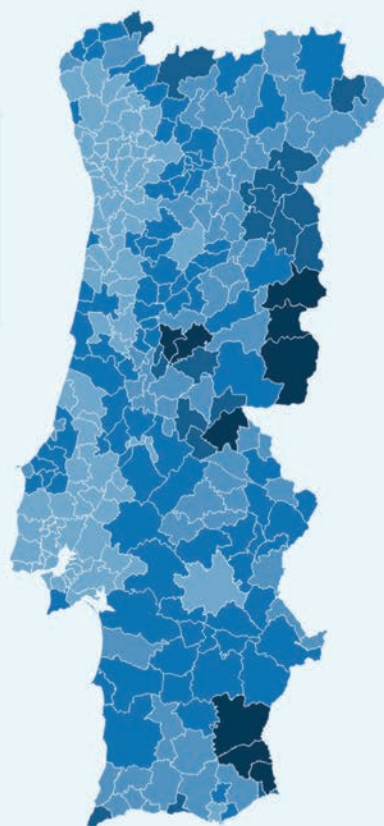
↓ Menor crescimento

Fonte: INE

Uma boa forma de entender o desajuste entre a distribuição geográfica do parque habitacional e a distribuição geográfica da procura por habitação é olhar para os dados do número de alojamentos familiares clássicos por habitante nos municípios portugueses. No Algarve, como referido anteriormente, quase todos os concelhos têm mais de 0,8 alojamentos por habitante, ou seja, quase uma casa por pessoa (e, não, não é por os algarvios gostarem de morar sozinhos). Em alguns concelhos é mesmo mais do que uma casa por habitante. Esta região é um caso muito específico devido ao número de casas de férias, pelo que podemos excluir da análise.

Olhando para o resto do país, há uma tendência óbvia. No eixo litoral Braga-Aveiro e nos concelhos da Área Metropolitana de Lisboa existem quase sempre menos do que 0,6 casas por habitante (ou seja, cerca de uma casa para cada duas pessoas). À medida que vamos caminhando para o interior do país, o número de casas por habitante vai aumentando. Existem mesmo concelhos no país com mais casas do que habitantes, a maioria junto à fronteira com Espanha.

N.º de alojamentos familiares clássicos por cada habitante, nos municípios portugueses em 2021



Capitais de distrito com mais/menos alojamentos familiares por habitante

Castelo Branco	0,76	Aveiro	0,52
Bragança	0,74	Setúbal	0,51
Guarda	0,71	Funchal	0,49
Portalegre	0,66	Braga	0,46
Vila Real	0,62	Ponta Delgada	0,43

↑ Mais alojamentos por habitante

↓ Menos alojamentos por habitante

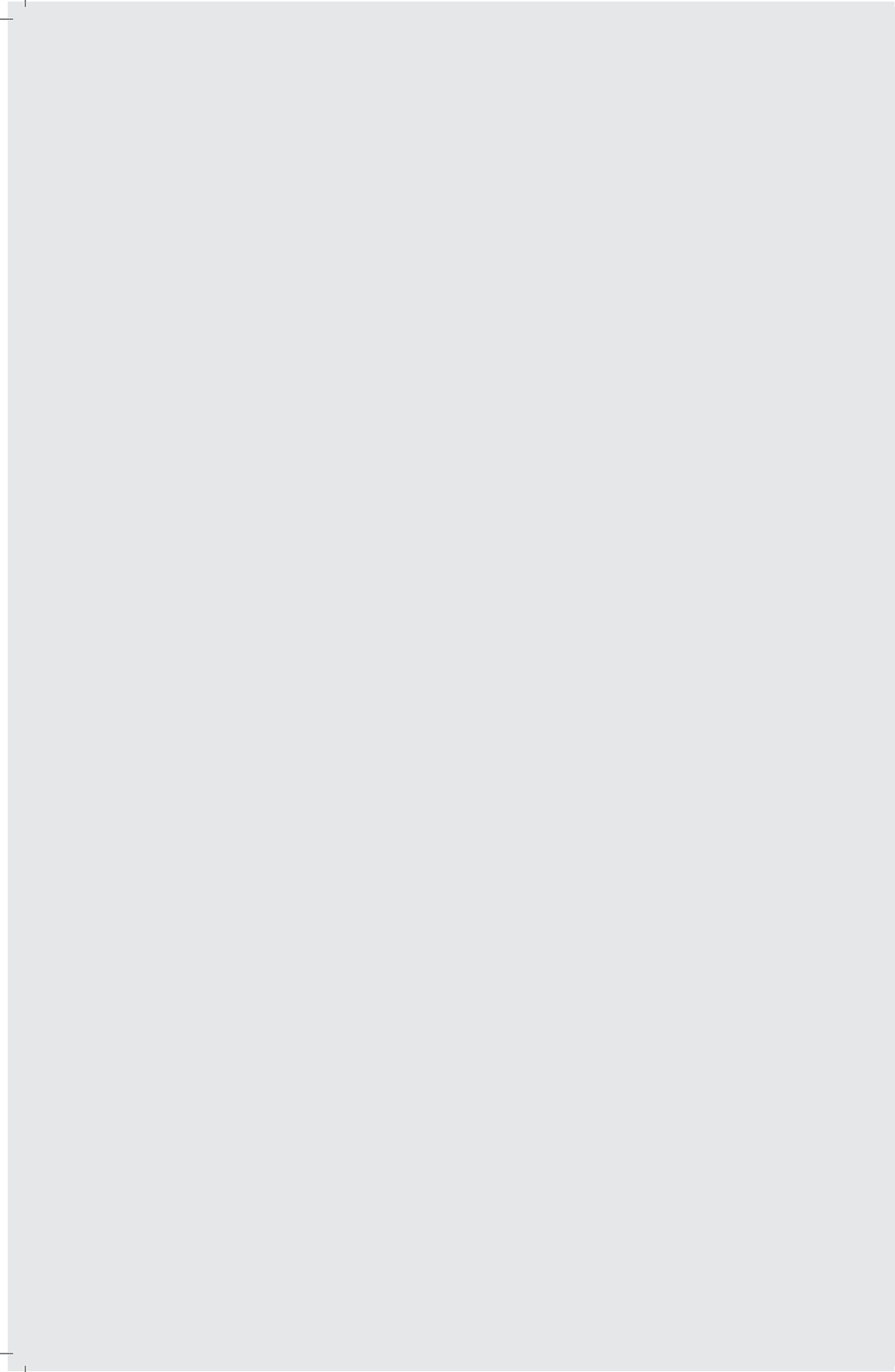
O êxodo do interior para o litoral, principalmente para as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, deixa muitas casas no interior ao abandono ou sem possibilidade de utilização para habitação permanente. Estas casas continuam a contar para as estatísticas de habitação do país, mas não respondem a nenhuma procura efetiva porque essa procura deslocou-se para o litoral.

Se o país fosse capaz de criar mais oportunidades de emprego nestas regiões, não só retiraria pressão à procura por habitação nas grandes áreas metropolitanas (permitindo baixar o preço), como também permitiria um melhor aproveitamento do stock de habitação já existente no país. No fundo, seria como termos milhares de casas “novas” prontas a habitar, bastando para isso que o país fosse menos centralista. Infelizmente, a tendência dos últimos anos tem sido exatamente a oposta.

Em resumo...

1. Nos últimos 20 anos a população portuguesa manteve-se estável, mas ocorreu uma forte migração do interior para o litoral, especialmente Lisboa e Algarve.
2. A deslocalização de empregos e oportunidades fez com que aumentasse a procura por habitação nas zonas de destino. Esse aumento de procura não teve resposta correspondente na construção de novas habitações, gerando um aumento de preços.
3. Enquanto nas áreas metropolitanas de Porto e Lisboa existe uma carência de habitação, em vários concelhos do interior existem mais casas do que pessoas.
4. A criação de oportunidades de emprego fora das zonas metropolitanas de Porto e Lisboa permitiria reduzir a pressão imobiliária nessas zonas, baixando os preços, enquanto se aproveitaria melhor o stock de habitação no país.
5. Portugal tem casas onde não há empregos e concentra empregos onde não há casas.

CAPÍTULO 9

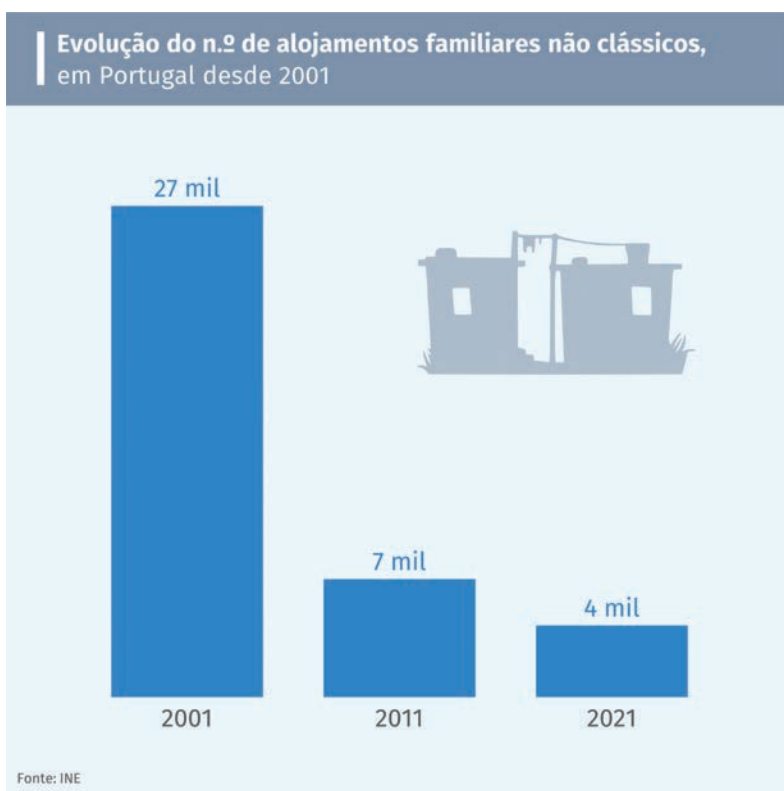




As condições de habitação

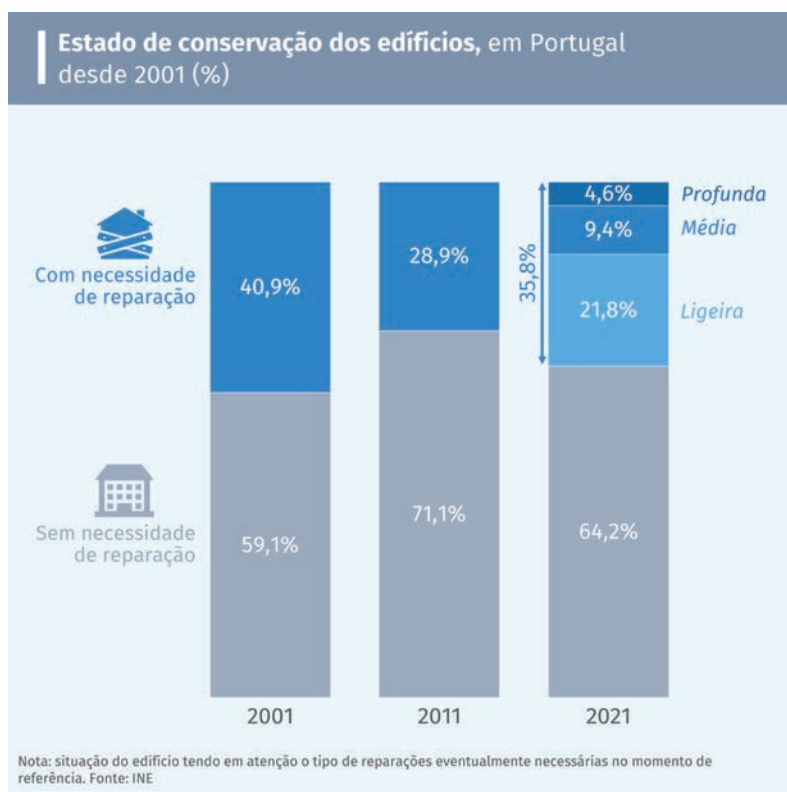
A carência de habitação não se mede apenas pelas pessoas que precisam de comprar casa e não o fazem por não conseguirem pagar. Muitas pessoas precisam de uma casa maior para as suas necessidades, mas não conseguem adquiri-la. Noutros casos, as pessoas têm uma casa com a dimensão que necessitam, mas a casa não tem a qualidade necessária para as exigências da vida moderna, seja por ser mais antiga ou por ter uma qualidade de construção mais baixa.

Portugal teve uma política de sucesso na eliminação de barracas e casas em mau estado no passado. Essa política iniciou-se nos anos 90 e levou à sua quase eliminação até 2011. Este era um problema extremo que ficou quase resolvido na primeira década do século, sendo que atualmente mantém-se apenas em algumas zonas, principalmente na Área Metropolitana de Lisboa e no sul do país. Qualquer política pública de habitação deve ter como prioridade levar este valor a zero antes de qualquer outro objetivo.



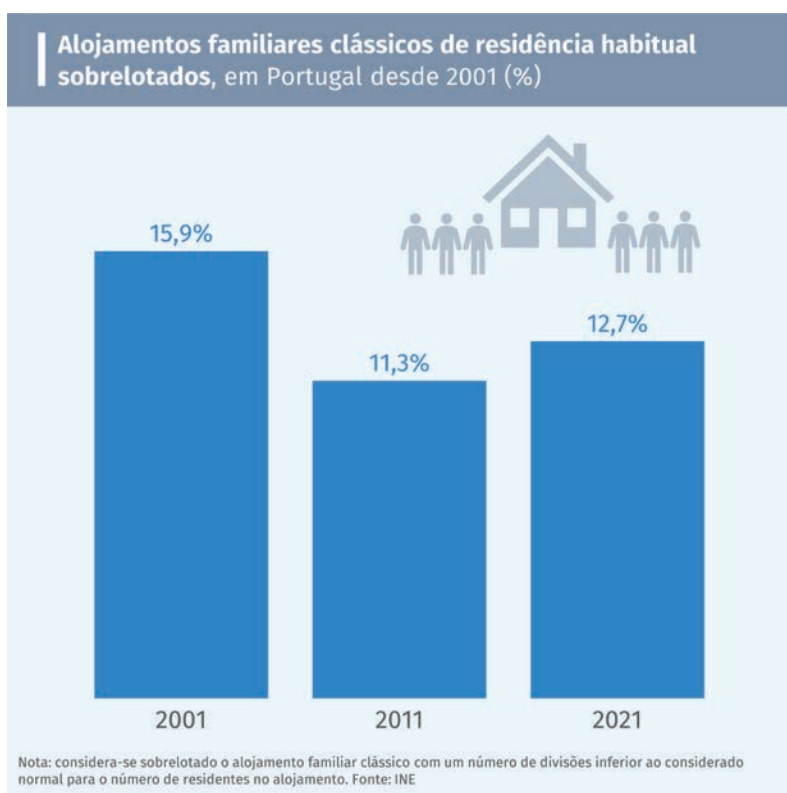
O caso das barracas é um exemplo extremo, mas existem outras situações que, não sendo tão extremas, ainda assim resultam numa qualidade de vida abaixo do desejável. Os edifícios de construção mais antiga muitas vezes não oferecem as mesmas condições de conforto que os edifícios mais recentes. Há várias razões para isso acontecer. Casas mais antigas podem não ter o mesmo tipo de isolamento térmico das casas mais recentes, tornando-as mais frias no Inverno e quentes no Verão. Podem também não ter um bom isolamento sonoro, afetando o descanso e potenciando conflitos com os vizinhos. Podem ainda não ter as melhores condições para receber

comodidades modernas como internet ou até simplesmente um elevador. Podem ainda não estar adaptadas a pessoas com mobilidade reduzida, algo preocupante numa sociedade em envelhecimento.



Nas zonas mais antigas de cidades, como Lisboa e Porto, ainda é comum encontrarem-se casas com mais de 3 andares sem elevador ou instalação de gás (o que obriga, em muitos casos, a carregar bilhas de gás pelas escadas). Outro problema é o desajuste de tamanho em relação ao agregado. À medida que a população vai envelhecendo e alguns agregados familiares reduzindo (por morte, separação ou saída dos filhos

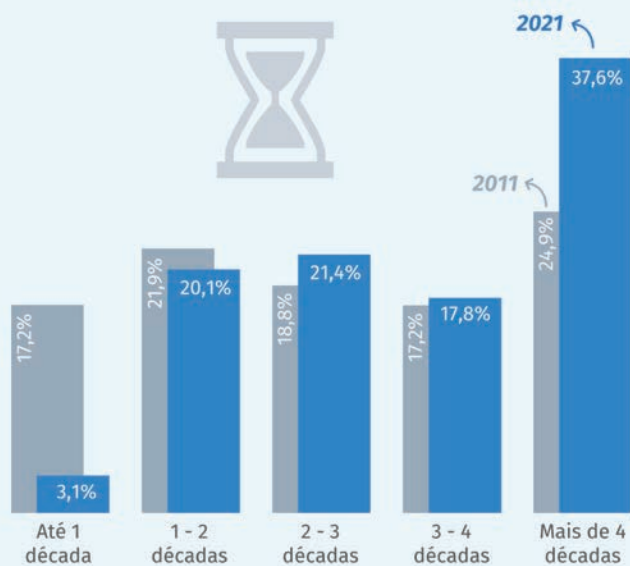
de casa), algumas pessoas encontram-se em casas demasiado grandes para si, com demasiados custos de manutenção para serem suportados por uma só pessoa. Simultaneamente, jovens casais não conseguem aumentar a família por não terem espaço na habitação que conseguem adquirir ou, se a família aumentar mesmo, acabam por viver em casas em sobrelotação. À medida que as casas envelhecem, também vão precisando de mais reparações. Em alguns casos, as casas simplesmente tornam-se inabitáveis devido à sua desadequação às necessidades de conforto do século XXI.



A queda da construção de novas casas teve um efeito drástico na idade média das casas em Portugal. Se definirmos “casa nova” como uma casa construída nos últimos 20 anos, em 2011 39% da população viva em casas novas, mas, em 2021 apenas 23% da população vivia em casas novas. Já o número de pessoas a viver em casas com mais de 40 anos subiu de 25% para 38%.

Se o atual ritmo de construção se mantiver, nos censos de 2031 poderemos ter apenas 6-8% da população a viver em casas novas e mais de metade da população a viver em casas com mais de 40 anos. Como as casas novas tendem a ter mais qualidade e a estarem mais adaptadas às necessidades da vida moderna, isto significará uma deterioração da qualidade de vida. As reabilitações e reconstruções podem ajudar a ultrapassar este problema, mas a sua capacidade é limitada por questões estruturais da própria casa.

Distribuição da população por idade do alojamento familiar clássico de residência, em Portugal em 2011 e 2021 (%)



Fonte: INE

Distribuição da população por época de construção do alojamento familiar clássico de residência, em Portugal em 2021 (%)

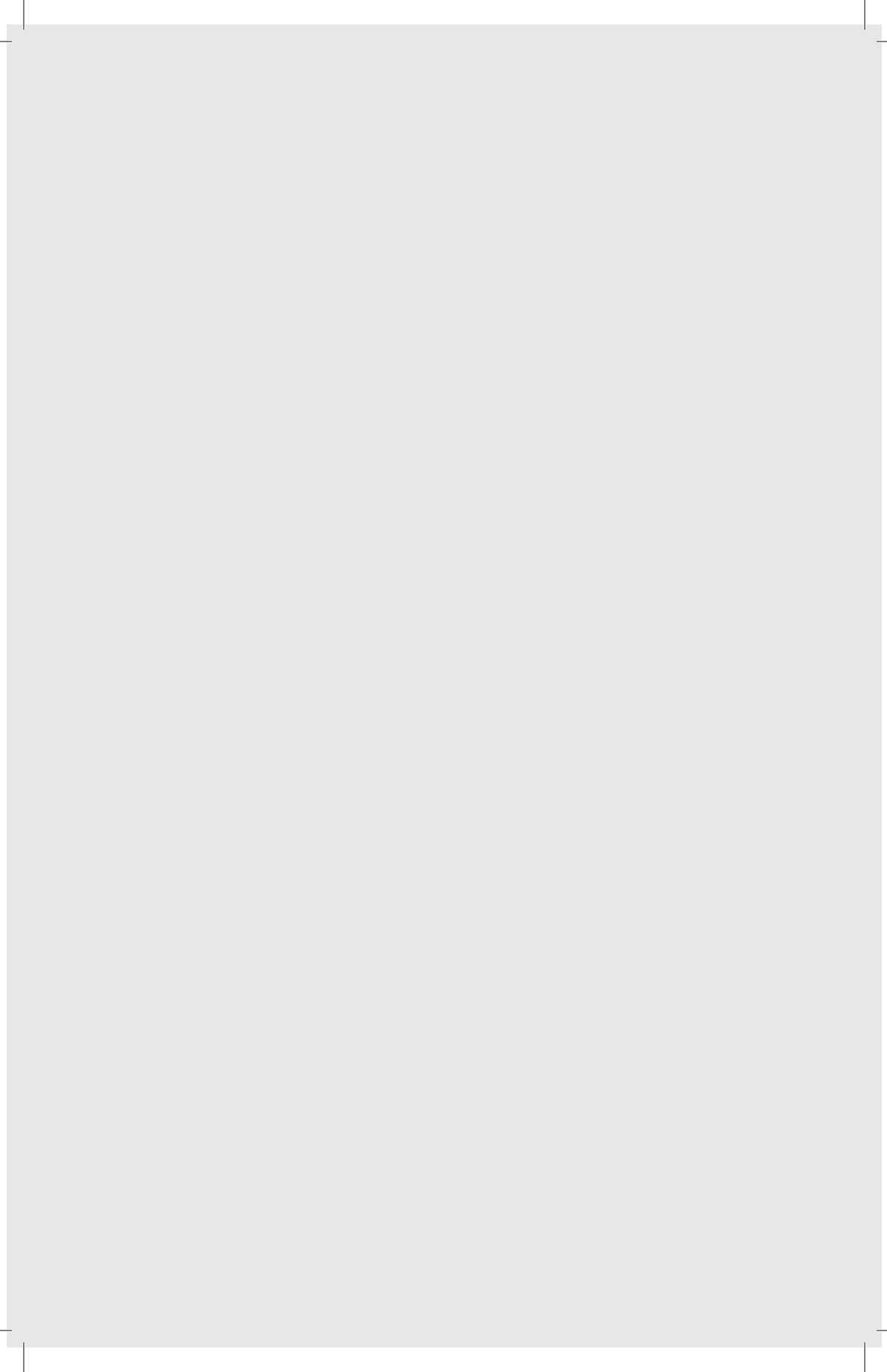


Fonte: INE

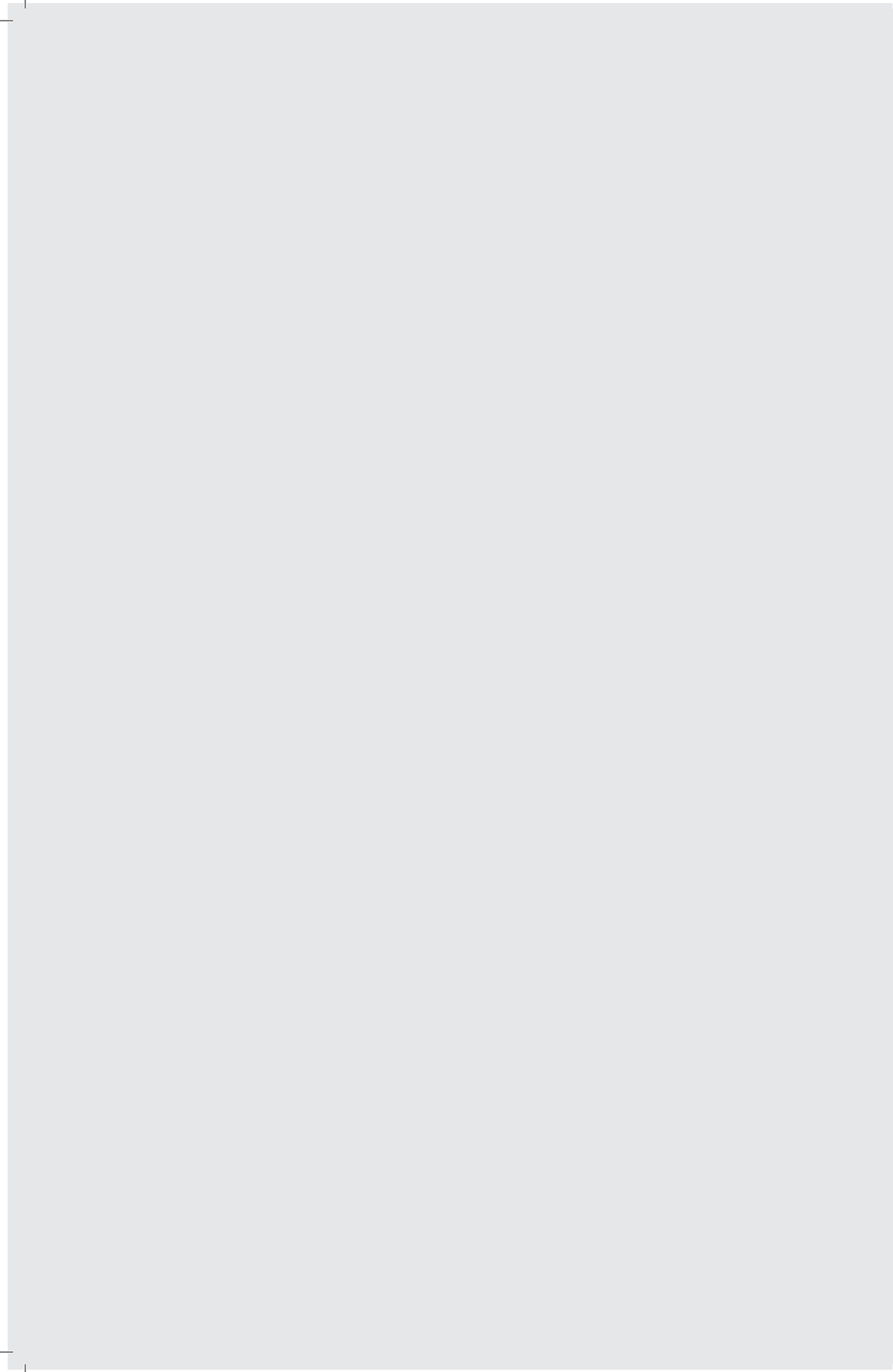
Em 2031, se o ritmo de construção se mantiver aos atuais níveis, Portugal terá mais de um terço da sua população a viver em casas com mais de 50 anos, construídas numa altura em que as exigências de construção e de conforto eram substancialmente diferentes. As reabilitações poderão ajudar a manter essas casas habitáveis, mas, em muitos casos, isso não será possível porque o custo de reabilitar é muito elevado. Caso não sejam substituídas por casas novas, a qualidade de vida de uma parte substancial da população será bastante afetada. Os portugueses viverão em casas caras e pouco adaptadas às exigências do século XXI.

Em resumo...

1. Portugal teve uma política de sucesso na eliminação de barracas e casas em mau estado no passado, levando à sua quase erradicação em 2011.
2. A ausência de novas construções nos últimos 10 anos levou a um envelhecimento do parque habitacional e ao aumento do número de casas a precisar de reparações.
3. Se este ritmo não se alterar, em 2031 poderemos ter apenas 6-8% de pessoas a viver em casas com menos de 20 anos e mais de metade da população a viver em casas com mais de 40 anos, agravando os problemas mencionados anteriormente.



CAPÍTULO 10

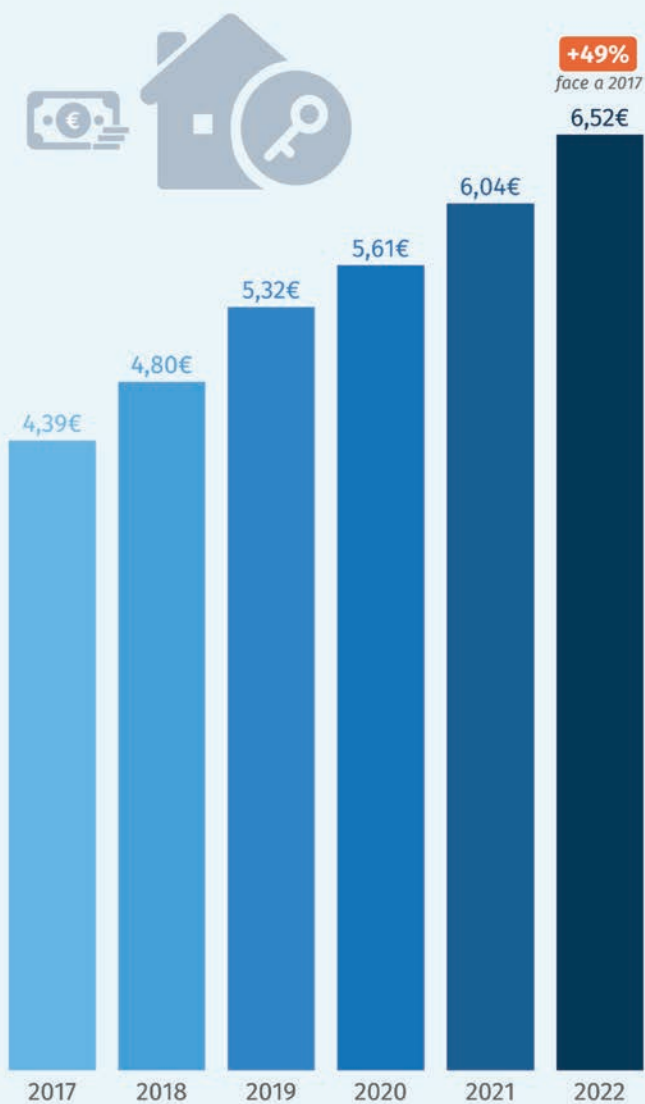




O mercado de arrendamento

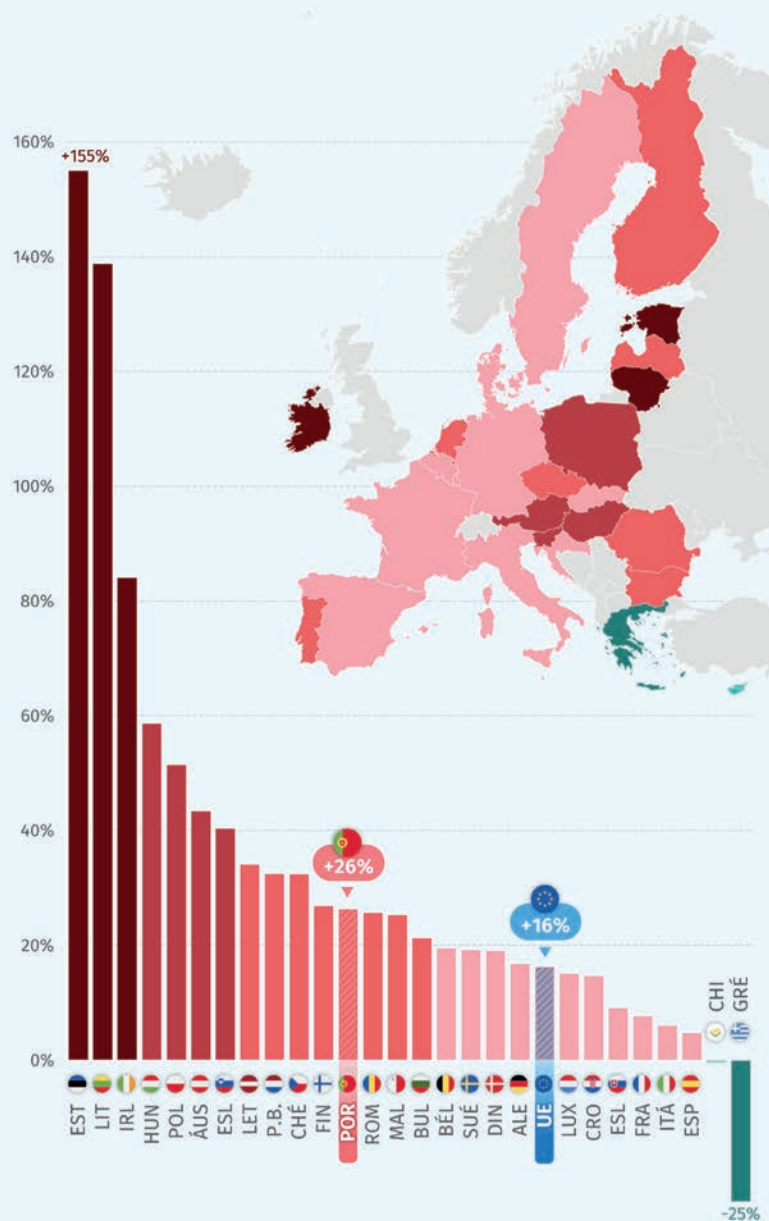
Se para quem quer comprar casa, a situação está difícil, para quem deseja arrendar não está substancialmente melhor. Entre 2017 e 2022, o valor mediano das rendas aumentou cerca de 49% nos novos contratos. Tal como no caso do valor de venda, o aumento foi transversal ao país todo, mas mais concentrado nas áreas metropolitanas de Lisboa, Porto e também no Algarve. Nas zonas de Aveiro, Braga e Funchal também se assistiu a um forte crescimento no valor das rendas. Curiosamente, este aumento é particularmente visível nos municípios na margem sul do Tejo, onde vivem muitas pessoas que trabalham na cidade de Lisboa.

Valor mediano das rendas por m² nos novos contratos de arrendamento, em Portugal desde 2017 (€)



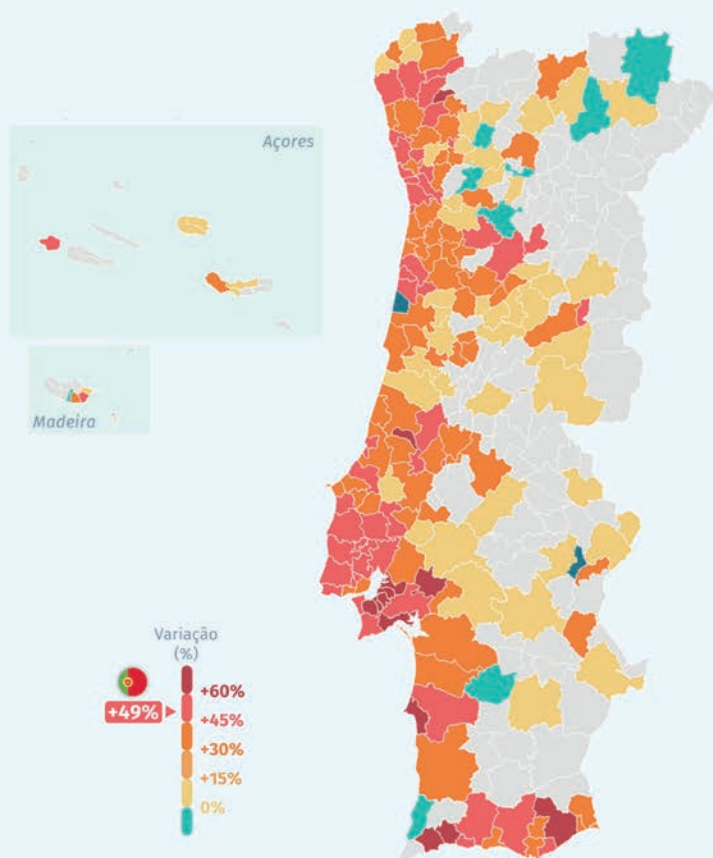
Fonte: INE

Evolução do índice de preços das rendas nos países da UE, entre 2011 e 2022 (%)



Fonte: Eurostat

Evolução do valor mediano das novas rendas por m² de alojamentos familiares, nos municípios portugueses entre 2017 e 2022 (%)



Capitais de distrito com maior/menor aumento do valor mediano das novas rendas

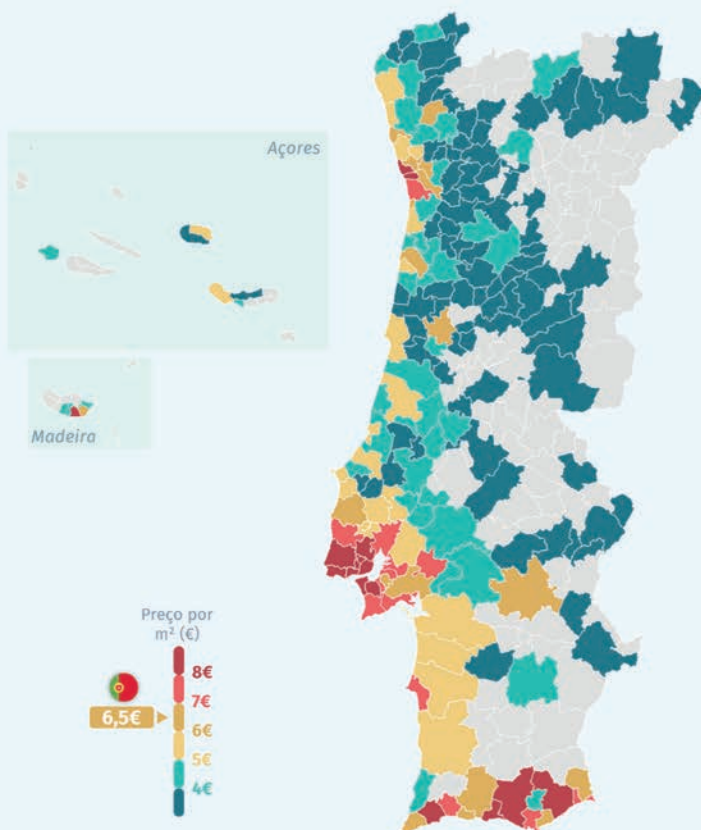
Setúbal	+68%	Beja	+28%
Braga	+59%	Guarda	+21%
Aveiro	+54%	Castelo Branco	+20%
Viana do Castelo	+49%	Portalegre	+19%
Porto	+47%	Bragança	+6%

↑ Maior aumento

↓ Menor aumento

Nota: valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento. Fonte: INE

Valor mediano das novas rendas por m² de alojamentos familiares, nos municípios portugueses em 2022 (€)



Capitais de distrito com maior/menor valor mediano de novas rendas por m²

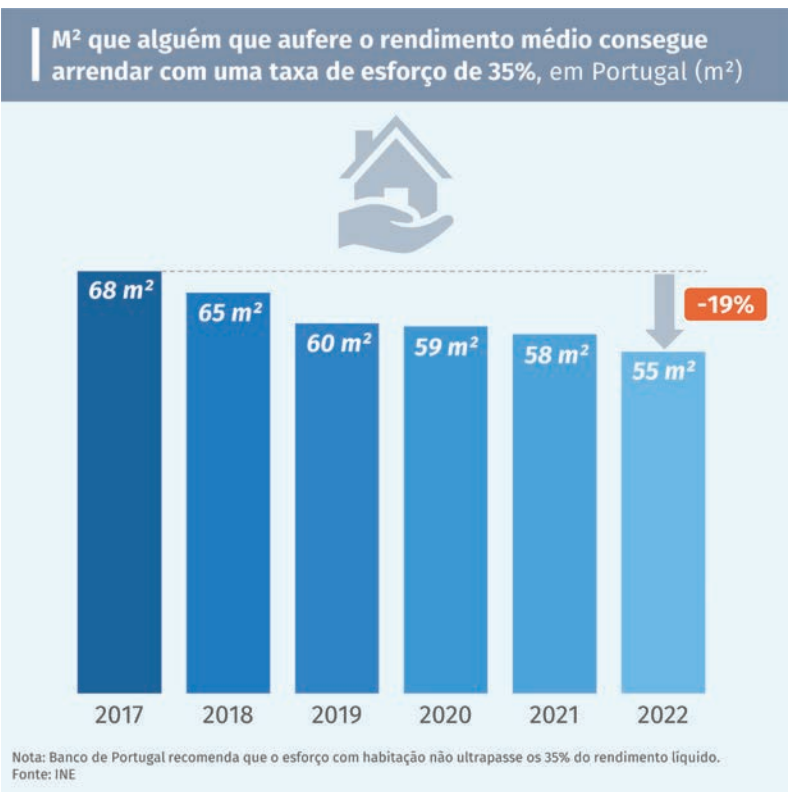
Lisboa	12,9€	Vila Real	4,4€
Porto	10,0€	Portalegre	3,7€
Funchal	8,4€	Castelo Branco	3,5€
Setúbal	7,6€	Guarda	3,5€
Faro	7,1€	Bragança	2,8€

↑ Maiores valores

↓ Menores valores

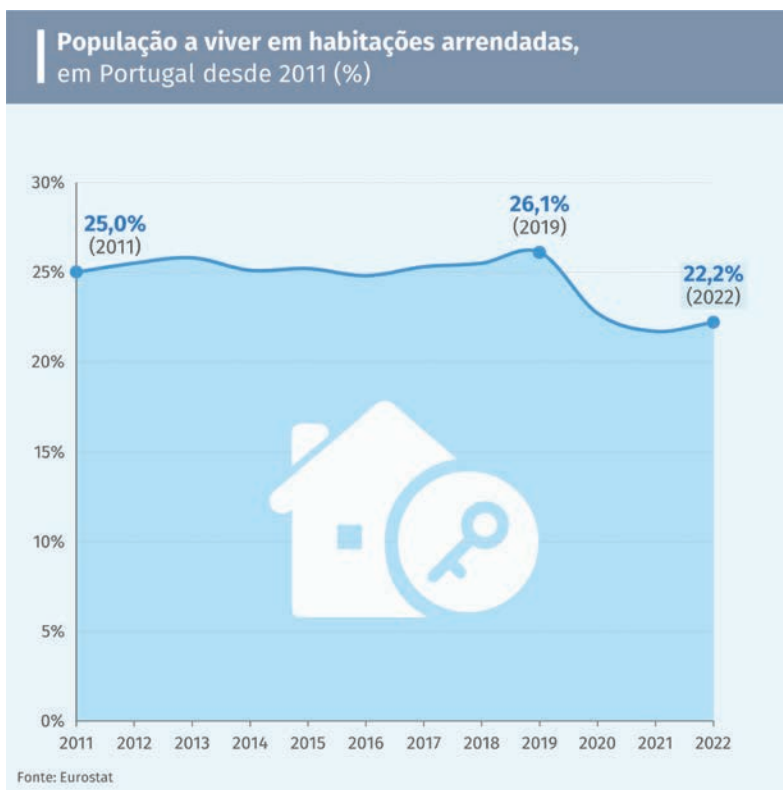
Nota: valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento. Fonte: INE

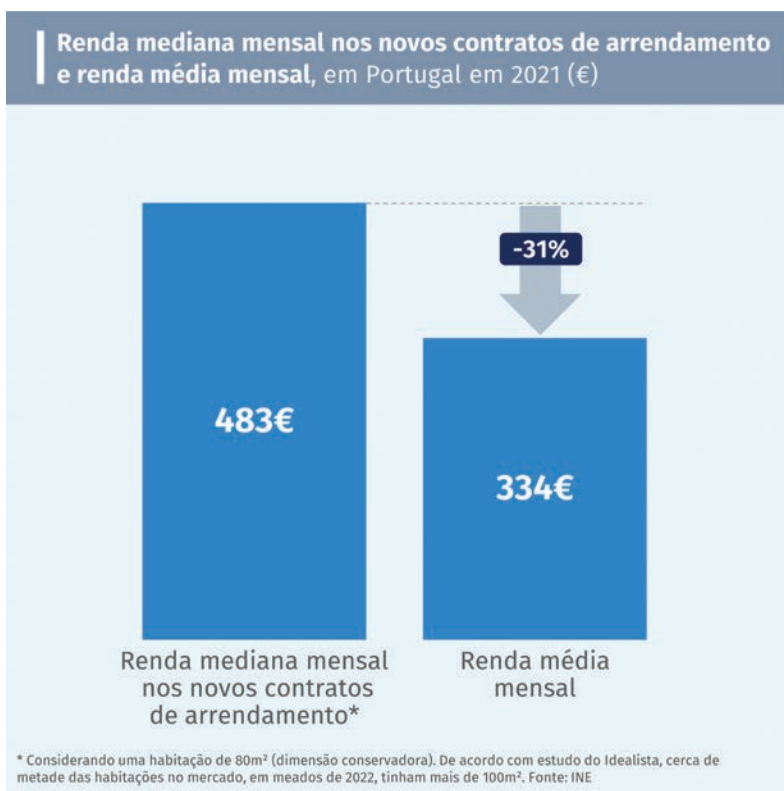
O rendimento médio, por seu turno, está longe de acompanhar este aumento do valor das rendas. Atualmente, alguém com o rendimento médio – e assumindo uma taxa de esforço de 35%⁵ – não consegue arrendar mais do que uma casa de 55 metros quadrados. Com salários mais baixos, fica quase impossível arrendar uma casa de uma dimensão mínima para habitar.



5 Banco de Portugal recomenda que o esforço com habitação não ultrapasse os 35% do rendimento líquido do agregado familiar.

Sem grande surpresa, Portugal é um dos países da União Europeia em que menos pessoas vivem em casas arrendadas. Em 2022, eram 22%, enquanto a média da União Europeia era 31%. Na Alemanha são mais de metade das pessoas.





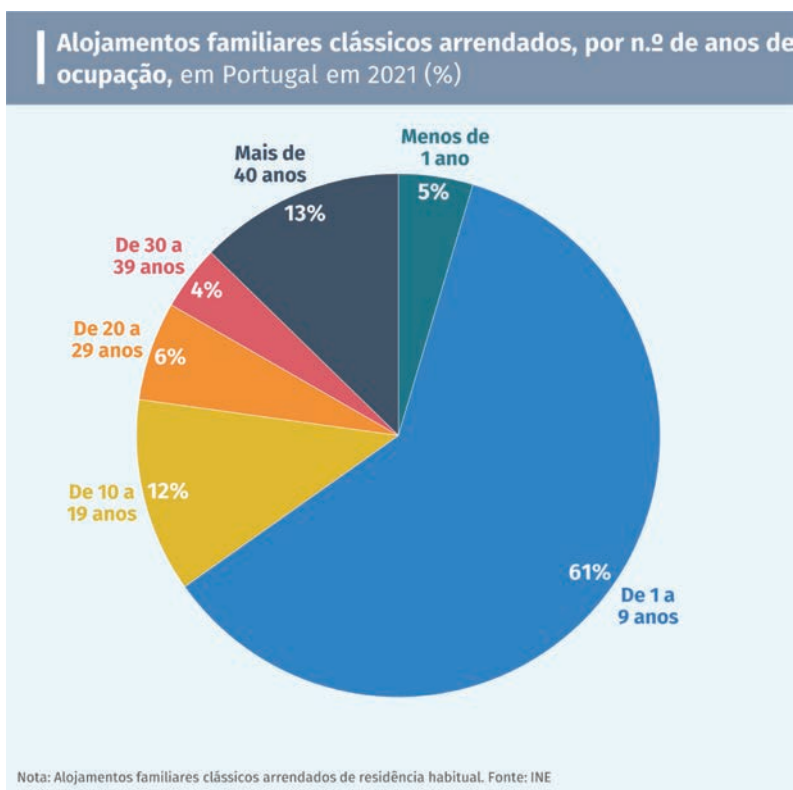
Viver em casas arrendadas traz um grande benefício às pessoas e à economia: aumenta a mobilidade das pessoas e as perspetivas profissionais. Ter casa própria é um encargo financeiro grande de longo prazo que pode ser difícil de assumir para muitas pessoas. Adicionalmente, para além de influenciar fortemente a capacidade do proprietário de tomar decisões no futuro, pode também ser um obstáculo à mobilidade. Por exemplo, poderá inibir alguém de aceitar uma proposta de emprego noutra zona do país se isso implicar adicionar o pagamento de uma renda à prestação da casa própria que já tem. Claro que o proprietário pode sempre vender a sua casa e comprar outra no local de destino, mas vender a sua casa e comprar outra é um processo demasiado demorado e custoso para ser feito com frequência.

Contudo, para podermos viver numa casa arrendada, é necessário haver proprietários que estejam dispostos a disponibilizá-las no mercado de arrendamento. Infelizmente, arrendar casa própria traz um conjunto de problemas que o proprietário pode não querer enfrentar, principalmente relacionados com a morosidade da justiça. Por exemplo, arrendar a casa a um inquilino incumpridor é uma situação difícil de gerir. Um barómetro da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) de 2022 revela que aproximadamente 25% dos proprietários tinham rendas em atraso (28% de incumprimentos de mais de 6 meses). Há também quem prefira não ter estranhos dentro da casa onde moram hoje e esperam morar novamente no futuro, até pelo risco de os inquilinos não a tratarem tão bem como o proprietário o faria. Ou de, por exemplo, não conseguirem regressar à sua casa após passarem uma temporada fora.

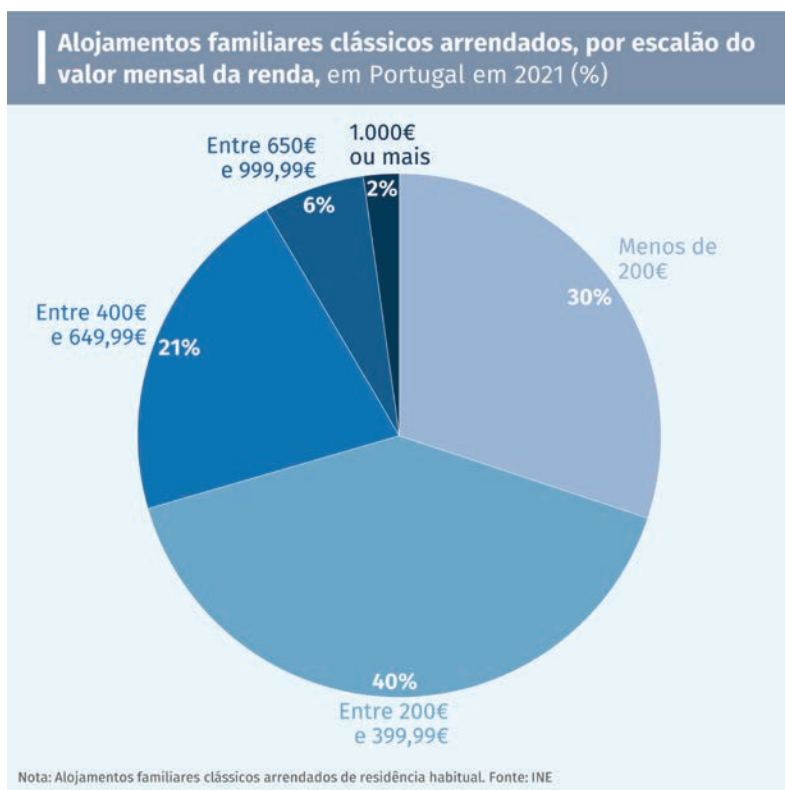
Adicionalmente, há a questão fiscal. Alguém que arrende a sua casa não pode utilizar todo o valor que recebe para arrendar outra casa na sua nova localização. Uma parte da renda que recebe deve entregá-la sob a forma de impostos, deixando-o com menos dinheiro para pagar a sua própria renda. Se assumirmos que o valor das rendas é o mesmo na localização de origem e de destino, este enviesamento fiscal obriga qualquer pessoa com casa própria a fazer um downgrade na sua qualidade de vida, ou então pagar mais do que aquilo que recebe para manter o mesmo tipo de habitação. Por exemplo, uma pessoa que consiga arrendar a sua casa por 800€, teoricamente deveria poder arrendar uma casa na localização de destino exatamente igual. No entanto, como entrega 28% da renda que recebe ao estado, fica apenas com 576€ para gastar. Ou usa mais do seu novo salário para ir para uma casa igual ou tem de viver numa casa mais pequena do que a atual.

Com tantos obstáculos ao arrendamento da casa própria, é normal que uma pessoa fique relutante antes de, por exemplo, aceitar um emprego noutra zona do país, tendo que pagar uma renda enquanto deixa a sua casa vazia. Quando as pessoas, em vez de terem casa própria, arrendam uma casa, essa preocupação não se coloca: um inquilino pode terminar um contrato de arrendamento e assinar outro de forma rápida e sem perdas fiscais, o que lhe dá uma mobilidade diferente. Isto é particularmente importante para os mais jovens que estão em início de carreira.

Em Portugal, não só o mercado de arrendamento é pequeno, como uma boa parte daquele que existe está concentrado em contratos de longa duração, difíceis de romper. Cerca de 23% dos contratos de arrendamento em Portugal têm mais de 20 anos e 13% têm mais de 40 anos, muitos com rendas muito baixas devido a congelamentos de rendas impostos ainda no tempo do Estado Novo. Na prática, não há grande diferença entre estes contratos de arrendamento e a detenção de casa própria. Esses congelamentos de renda permitiram que rendas muito baixas se prolongassem no tempo, o que, aliado à quase impossibilidade de despejo, resultou, na prática, numa efetiva transmissão de propriedade do senhorio para o inquilino.



Esta preponderância de contratos antigos com restrições ao aumento de rendas e dificuldade em despejar resultou num mercado de arrendamento dual. Um jovem que hoje abra um site imobiliário com o objetivo de arrendar uma casa dificilmente verá muitas opções abaixo dos 400 euros por mês. No entanto, se olharmos para os contratos de arrendamento em vigor, cerca de 70% têm valores abaixo dos 400 euros e apenas 8% têm valores acima de 650 euros. A ideia sobre o mercado de arrendamento é completamente distinta se olharmos para os anúncios de novos arrendamentos e para a realidade dos contratos em vigor.



Esta dicotomia é reveladora do principal problema com o mercado de arrendamento em Portugal: um senhorio não sabe exatamente o que irá acontecer em termos legislativos no futuro. A experiência do passado indica que o Estado português não tem qualquer hesitação em congelar rendas ou introduzir legislação que impeça o despejo de inquilinos mesmo quando não paga. A experiência de receber rendas minúsculas que não dão sequer para pagar os impostos devidos ao Estado pela casa, sem qualquer possibilidade de aumento ou despejo, ainda pesa na cabeça de muitos proprietários que têm receio de colocar a sua casa no mercado de

arrendamento. Por outro lado, com uma justiça lenta é difícil conseguir despejar inquilinos que não paguem ou receber indemnizações se causarem algum dano à casa. Entre aqueles que colocam a casa no mercado de arrendamento, todos estes riscos acabam por acrescer ao valor a que aceitam arrendar a casa, tornando-a mais cara para o inquilino.

Para percebermos o problema, tomemos o exemplo de uma pessoa que investe numa casa que custa 200 mil euros e que espera ter um retorno de 4% ao ano por essa casa nos próximos 5 anos (um retorno modesto). Para simplificar, vamos assumir que a inflação é 0%. De modo a obter esse retorno, o proprietário precisa de receber 8.000 euros por ano (ou 667 euros por mês). No entanto, o proprietário sabe que não irá conseguir fazer com que o inquilino pague pelos estragos que possa fazer. Nem sequer vale a pena tentar ir a tribunal, tal seria a demora. Em vez disso, o proprietário reflete logo na renda os gastos que acha que irá ter no final do contrato de arrendamento para ter a casa como a entregou. Vamos imaginar que o proprietário calcula esses gastos em 5 mil euros (para pintar, pequenos arranjos, azulejos partidos, etc.) Em vez de 8 mil euros por ano, o proprietário já vai pedir 9 mil euros. Mas depois ainda há outro problema: se o inquilino não pagar, pode demorar despejá-lo e obter os valores em dívida. Antecipando a possibilidade do inquilino não pagar nos últimos 6 meses, o proprietário decide também refletir esse valor em falta na renda pedida. Aqueles 6 meses de renda (4.500 euros) têm de ser distribuídos pelo resto do período. Ou seja, em vez de 9 mil euros, o proprietário tem de pedir 10 mil euros por ano para obter o tal retorno de 4%. Mas isto não pára aqui. O proprietário ainda tem de pagar IMI. Assumindo 600 euros por ano, o proprietário tem de receber de renda 10.600 euros anualmente para manter aquele retorno de 4%. Finalmente,

não podemos esquecer que os rendimentos resultantes de rendas estão sujeitos a IRS. Para receber os 10.600 euros que lhe garantem um retorno de 4%, o senhorio tem de cobrar 14.722 euros por ano (assumindo a taxa liberatória de 28%). Ou seja, contabilizados todos os custos (fiscais e os relacionados com a morosidade da justiça), em vez de colocar a casa para arrendar por 8 mil euros por ano (667 euros por mês), o proprietário tem de a colocar no mercado por 14.722 euros (1.227 por mês). A diferença entre um valor e outro não resulta da ambição do senhorio, mas sim da carga fiscal e do risco que um contrato de arrendamento tem num país com justiça lenta.

No início deste exemplo, usámos o pressuposto simplificador de que não havia inflação. Se houver inflação, como normalmente há, o problema agrava-se em Portugal. Para obter o mesmo retorno real, é necessário que o senhorio possa subir a renda anualmente à taxa da inflação. No entanto, Portugal tem uma longa história de congelar rendas (ou limitar aumentos, o que na prática resulta em reduções em termos reais) em períodos de inflação (desde o Estado Novo ao governo de António Costa). Antecipando esse risco, os proprietários têm de colocar um preço inicial mais alto para não ficarem a perder quando isso acontecer. Podíamos ainda adicionar aqui outros riscos que somam ao valor pedido pelas rendas que podem facilmente duplicá-las. Na prática, muitas pessoas simplesmente não estão dispostas a correr todos estes riscos e preferem não investir no mercado de arrendamento, contribuindo para a falta de oferta de casas e consequente subida do valor das rendas. Esta inflação de preços pedidos pelas rendas da casa, por sua vez, empurra as pessoas para a aquisição de casa própria porque comparam o valor da renda à prestação paga ao banco, preferindo pagar mensalmente por algo que é seu (teoricamente, a renda pedida por uma casa deveria ser

inferior ao que a pessoa pagaria de prestação ao banco pela compra de uma casa do mesmo valor num prazo longo, mas muitas vezes acontece exatamente o contrário).

Todas estas situações contribuem para a falta de casas para arrendamento em Portugal. Em muitos países, o arrendamento é visto como uma alternativa de investimento. Muitas pessoas poupam ao longo da vida para comprar uma habitação que na sua reforma lhes garante um rendimento adicional através do arrendamento. Também é bastante comum os fundos de pensões investirem na construção de casas para arrendar à classe média, porque esses fundos procuram retornos seguros de longo prazo que lhes permitam pagar as pensões dos seus subscritores durante muitos anos. É o chamado “Build to Rent”, um modelo de negócio bastante comum noutros países da União Europeia, mas quase inexistente em Portugal. Por que é que é quase inexistente? Em Outubro de 2022, António Gil Machado, Diretor da Vida Imobiliária, escrevia sobre “Build to Rent” na Península Ibérica. Segundo ele, em Madrid, o “build to rent é a grande aposta dos promotores imobiliários, que alinhados com plataformas de investimento, asseguram uma produção regular de habitação para arrendamento à classe média.”, já em Portugal garantia que “não há condições (...) A regulação do arrendamento, os custos de construção, a carga fiscal e a força do mercado de venda, não deixam espaço para a promoção para arrendamento.”.

Enquanto o mercado de compra e venda de habitação tem um claro problema de falta de construção, no mercado de arrendamento este problema é duplo. Por um lado, sofre com o mesmo problema de falta de construção de novas habitações. Mas, para além desse problema, ainda existe um adicional: mesmo para as casas existentes, há poucos incentivos a colocá-las no mercado de arrendamento. O mercado de arrendamento

é disfuncional, sujeito a excessiva instabilidade legislativa, e a morosidade da justiça impede que funcione muito melhor. O problema da falta de construção demorará anos a resolver, porque as casas demoram a construir. Mas, aquilo que demora ainda mais tempo a construir do que habitação é a reputação. Seriam necessários anos consecutivos de boas leis, justiça mais célere e ausência de intervenção no valor das rendas para que proprietários e investidores voltassem a ganhar confiança no mercado de arrendamento em Portugal, aumentando o número de casas disponíveis para arrendar. Portugal está há décadas a criar a reputação de ser um país que não oferece grande estabilidade a quem decide arrendar casa, mudando leis todos os anos que alteram substancialmente a rentabilidade de um investimento que se esperaria ser estável. Até conseguir inverter essa reputação, demorará muitos anos e, por isso, o mercado de arrendamento demorará muito tempo até ser uma resposta às necessidades de quem procura habitação.

A liberalização do mercado de arrendamento na Finlândia⁶

Durante a II Guerra Mundial, a Finlândia impôs um sistema de controlo de rendas como mecanismo de emergência, mantendo esse mecanismo até muito depois do fim da guerra. O mecanismo de emergência só foi abandonado 16 anos depois do final da guerra, em 1961, mas 7 anos depois foi reposto. Em reação à imposição de controlo de rendas, muitos proprietários decidiram terminar os contratos de arrendamento e transformar as casas em habitação própria. Em resposta, em 1969 foram introduzidas interinamente regras que impediam os proprietários de despejar inquilinos, regras que passaram a definitivas em 1970. Sem conseguir resolver o problema, o governo finlandês adicionou restrições adicionais em 1974. Sob o sistema antigo, a lei apenas limitava a subida de rendas em contratos existentes. Sob a nova lei, passou a haver uma limitação para todos os contratos, incluindo os novos. Na prática, passou a ser o governo a definir o valor das rendas para todos os contratos de arrendamento. O valor aceitável era definido tendo como base a idade e dimensão da casa, e a sua localização. Originalmente, a intenção seria manter o valor real das rendas de forma a compensar os custos de manutenção, mas, na prática,

6 Referências:

de Boer, R. and R. Bitetti (2014), "A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market?: Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands", OECD Economics Department Working Papers, No. 1170, OECD Publishing, Paris

Lyytikäinen, Teemu, 2006. "Rent Control and Tenants' Welfare: The Effects of Deregulating Rental Markets in Finland" VATT Institute for Economic Research.

o valor real das rendas caiu mais de 30% até ao final da década de 70. Em 1987, uma alteração na lei permitiu que as rendas voltassem a subir, mas só no princípio dos anos 90 voltariam aos mesmos valores reais de 1968. Em resultado destas restrições, o número de habitações privadas para arrendar passou de 478.500 em 1970 para 271.465 em 1990. Em 1970, as casas no mercado de arrendamento privado correspondiam a 32,5% do stock total de habitação. Em 1990, eram apenas 12,3%.

O mercado de arrendamento na Finlândia esteve sujeito a controlo de rendas desde 1967 até inícios dos anos 90. Os controlos de rendas foram levantados para contratos novos em 1992 e depois para os contratos antigos em 1995. Outras regras, nomeadamente para despejos, foram também levantadas. A Finlândia ficou com um dos mercados de arrendamento menos regulados da Europa. O valor real das rendas começou a aumentar, em parte recuperando as perdas que tinha sofrido nos 20 anos anteriores. Entre 1990 e 1995, o número de casas arrendadas subiu de 271.465 para 401.275. Oito anos depois, tinha novamente subido para 449.521, perto dos valores de 1970. Entre 1990 e 2003, as casas no mercado de arrendamento privado subiram de 12,3% do stock total de habitação para 17,3%. Um estudo da OCDE publicado em 2014 revelava esta mudança na Finlândia como um caso de sucesso na dinamização do mercado de arrendamento. A liberalização do mercado de arrendamento permitiu que quase mais 200 mil agregados familiares tivessem acesso ao mercado de arrendamento.

No entanto, é importante notar que o mercado de arrendamento privado não voltou aos níveis de 1970. Dez anos depois da liberalização, o mercado de arrendamento

privado ainda só representava pouco mais de metade da percentagem do stock total de habitação que representava 30 anos antes. A falta de confiança e a expectativa de reversões na lei poderão ter limitado a reação de proprietários e investidores. Os efeitos na confiança de quem investe e arrenda são duradouros, mesmo depois dos controlos de rendas serem levantados.

Suécia: o racionamento de habitação e as listas de espera⁷

A Suécia poderá ser vista por alguns defensores do controlo de rendas como um exemplo de sucesso no que toca à habitação, visto que estabeleceu um sistema na primeira metade do século XX que confere a qualquer cidadão o direito de ter acesso a um apartamento com renda controlada com um contrato para toda a vida. As rendas são estabelecidas com base no valor útil do imóvel e, em vez de serem determinadas livremente pelo proprietário do imóvel, são negociadas entre o senhorio e um representante do inquilino associado ao Sindicato Sueco dos Inquilinos. Contudo, uma análise mais realista e aprofundada deste caso revela de forma imediata as verdadeiras consequências da existência deste sistema.

7 Referências:

Fritzon, Gustav (2020). *Rent Controls: How they damage the housing market, the economy and society* (Epicenter and TIMBRO)

Housing in Sweden, Nordic Co-operation

Population in Sweden from 2000 to 2022, Statista

Rent Setting in Sweden, Sveriges Allmännytt

Why rent control isn't working in Sweden, Maddy Savage (publicado pela BBC em 2021)

Wilhelmsson, M. (2023). Demand for rent-regulated apartments in the Swedish housing market. *Housing Studies*, 1-25.

O sistema de controlo de rendas leva a que haja um nível muito elevado de procura por habitação com rendas controladas. Naturalmente, rendas artificiais abaixo do preço de mercado atraem muitos interessados. Em Estocolmo, um condado com um nível de densidade populacional muito acima dos restantes condados do país, a situação tornou-se particularmente incomportável, sendo o tempo de espera para um apartamento com renda controlada cerca de 9 anos – podendo chegar a 20 anos nos bairros mais procurados. Arrendar um apartamento tornou-se um privilégio destinado aos que têm capacidade financeira para esperar. Adicionalmente, esta longa lista de espera levou não só à criação de um mercado paralelo de sub-arrendamento no qual os preços se tornaram significativamente altos devido à pressão da procura, mas também de um mercado negro de sub-arrendamento.

O estabelecimento de controlo de rendas, ao contrário do que algumas pessoas podem crer, não resolve o problema do acesso à habitação acessível para todos. Na verdade, apenas permite o acesso a algumas pessoas com mais sorte, enquanto vários permanecem com dificuldade em entrar no mercado. Em vez de aplicar medidas para incentivar o investimento no mercado de arrendamento e aumentar a oferta de habitação, a Suécia, com este sistema, conseguiu apenas criar um mercado que acaba disponibilizar apartamentos subsidiados a um segmento da população com maior capacidade financeira. Assim, é um sistema que não só não alivia a pressão da procura nem incentiva o aumento da oferta, como também revela ser um instrumento ineficaz de apoio aos mais vulneráveis.

“Habitação para Todos” de Estocolmo é agora apenas para alguns

A grande procura por apartamentos com renda controlada na capital sueca deixou muitos residentes à mercê de um mercado de sub-arrendamento caro e, por vezes, perigoso.

Quando Ida Jonsson acordou no dia do seu 18.º aniversário, a sua primeira ação enquanto adulta – antes de votar ou comprar álcool – foi a de participar num ritual comum a todos os naturais de Estocolmo: inscrever-se na longa lista para habitação pública.

Agora com 25 anos, Jonsson apenas se mudou para o seu apartamento há um ano. Considera-se sortuda: nem todas as pessoas são bem informadas como ela e sabem da urgência de se inscreverem para um apartamento com renda controlada assim que possível legalmente. “Depende bastante das pessoas à tua volta e de eles te dizerem para te inscreveres na lista”, diz Jonsson. “É uma pena porque muitas pessoas inscrevem-se apenas alguns dias demasiado tarde e isso pode fazer muita diferença”.

Para milhares de suecos que trabalham em Estocolmo, a dificuldade relativamente à habitação envolve ou tentar encontrar um apartamento para sub-arrendar ou trabalhar na cidade enquanto vivem em subúrbios com preços mais acessíveis. O tempo médio de espera para apartamentos com renda controlada é agora de 9,2 anos; em algumas áreas mais procuradas, potenciais inquilinos poderão ter de esperar 20 anos.

Várias cidades desde Nova Iorque até Dublin veem agora os seus jovens com dificuldade a aceder a habitação devido à falta de oferta, à procura elevada e à

crescente inflação. Mas a Suécia – país onde os cidadãos pagam entre os níveis de impostos mais altos do mundo para garantir melhores programas sociais – era suposto ser a exceção.

O sistema nacional de habitação do país garante que as rendas são determinadas através de negociações entre os proprietários e associações de inquilinos, de modo a que a renda reflita adequadamente a qualidade do imóvel e, assim, garantir que apartamentos seguros na capital sueca estão disponíveis para arrendamento a preços acessíveis.

Qualquer pessoa na Suécia tem direito a arrendar permanentemente um apartamento com renda controlada devido a um sistema estabelecido após a II Guerra Mundial pelo governo social-democrata. Em Estocolmo, aproximadamente 57% dos apartamentos são apartamentos próprios, enquanto o resto tem rendas controladas, segundo dados de 2019 do Instituto Nacional de Estatística da Suécia. Mas não há de todo imóveis suficientes para satisfazer o nível elevado de procura, empurrando aqueles que não conseguem arrendar através dos canais oficiais para o mercado de sub-arrendamento, relativamente ao qual existem relatos que afirmam que subornos e assédio sexual não são práticas incomuns.

Previsões indicam que a situação irá piorar com o aumento da inflação, e a economia deverá estagnar no próximo ano. As condições económicas serão “sérios obstáculos à produção de mais habitação pelas empresas imobiliárias”, diz Dennis Wedin, vereador para habitação.

Jonsson conseguiu aceder a um recurso relativamente desconhecido em Estocolmo: o governo da cidade

disponibiliza um conjunto de apartamentos especificamente para os jovens da cidade. Em 2021, 2002 de 18.954 apartamentos com rendas controladas arrendados eram deste tipo, sendo um certo número de imóveis disponibilizados a cada faixa etária. O tempo de espera determina o sucesso, pelo que inscrever-se assim que possível no seu 18.º aniversário é crucial.

Foi através desta estratégia que Jonsson, após anos no mercado de sub-arrendamento, finalmente conseguiu o que alguns consideram raro em Estocolmo – um apartamento de 27 m² com renda controlada no centro histórico de Estocolmo, onde prédios pitorescos do século XVII se erguem em praças com calçadas de pedra. A renda mensal de Jonsson é apenas 3.500 coroas suecas (cerca de 300€) – uma fração do que um T1 custaria no mercado de sub-arrendamento.

Enquanto as restrições do governo às rendas criam rendas acessíveis no centro da cidade, a enorme escassez – 736.560 registados na lista em dezembro de 2021 – resulta numa divisão entre quem sabe navegar no sistema e o resto das pessoas. Inquilinos que conseguem apartamentos com rendas controladas são muitas vezes mais ricos, ou têm os contactos certos para saber que devem registar-se na lista a tempo, diz Ola Palmgren, um membro do conselho administrativo da Hyresgästforeningen, uma associação nacional de inquilinos com mais de 500.000 membros. “Por vezes também pode ser pura sorte, e obviamente não queremos que o mercado imobiliário funcione assim”.

Palmgren mudou-se para Estocolmo quando tinha 24 anos. Apesar de se ter inscrito na lista 4 anos antes de

se mudar, ele diz que, mesmo assim, não conseguiu um apartamento.

O vereador Wedin diz que os problemas vêm “do facto de ser muito popular viver em Estocolmo”. A sua solução preferencial – construir mais habitação acessível – está a ser impedida pelos crescentes custos de construção devido aos problemas com as cadeias de fornecimento e à inflação. Wedin diz que, apesar de nenhum projeto ter sido interrompido por enquanto, vários projetos não poderão ‘ser iniciados como planeado’. Ele aconselha potenciais inquilinos a “começar a poupar” para conseguirem comprar casa.

Os custos da habitação têm vindo a decrescer em Estocolmo, caindo 5% em julho – a maior queda desde antes da pandemia – mas comprar uma casa na capital continua a ser impossível para muitos. Uma caução mínima de 15% é legalmente obrigatória, o que pode ser difícil para jovens sem um emprego a tempo inteiro ou dinheiro familiar. Por exemplo, um apartamento de 30m² a um preço médio requeria uma caução de 474.844 coroas suecas (cerca de 40.000€).

“Se tens dinheiro ou os teus pais têm dinheiro, existe a possibilidade de conseguires um apartamento, mas essas possibilidades estão divididas de forma muito desigual”, diz Palmgren da associação nacional de inquilinos. Ele defende um sistema em que os mais vulneráveis – tal como famílias com filhos pequenos, ou pessoas a fugir de relacionamentos abusivos – possam ter prioridade no acesso aos apartamentos.

Num relatório de 2021, a Câmara de Comércio de Estocolmo conclui que 80% dos jovens solteiros, sem

dependentes, não conseguem comprar uma casa na zona central de Estocolmo; para estes residentes, o mercado de sub-arrendamento era a única opção para aceder a habitação imediata.

“É fácil ficar preso num ciclo de pobreza”, diz Stefan Westerberg, economista sénior na Câmara de Comércio de Estocolmo. “Uma pessoa paga tanto para sub-arrendar um apartamento, que fica a possibilidade de poupar para uma caução”.

Procurar um apartamento para sub-arrendar também constitui outros riscos. Um potencial inquilino, que prefere não ser identificado devido à sua situação complicada, mudou-se para Estocolmo para o seu mestrado e está agora à beira de ficar numa situação sem-abrigo. Ela diz que várias vezes foi assediada sexualmente por potenciais senhorios enquanto procurava por um apartamento. Para vários estudantes na cidade, ela diz, este nível de precariedade é tomado como garantido.

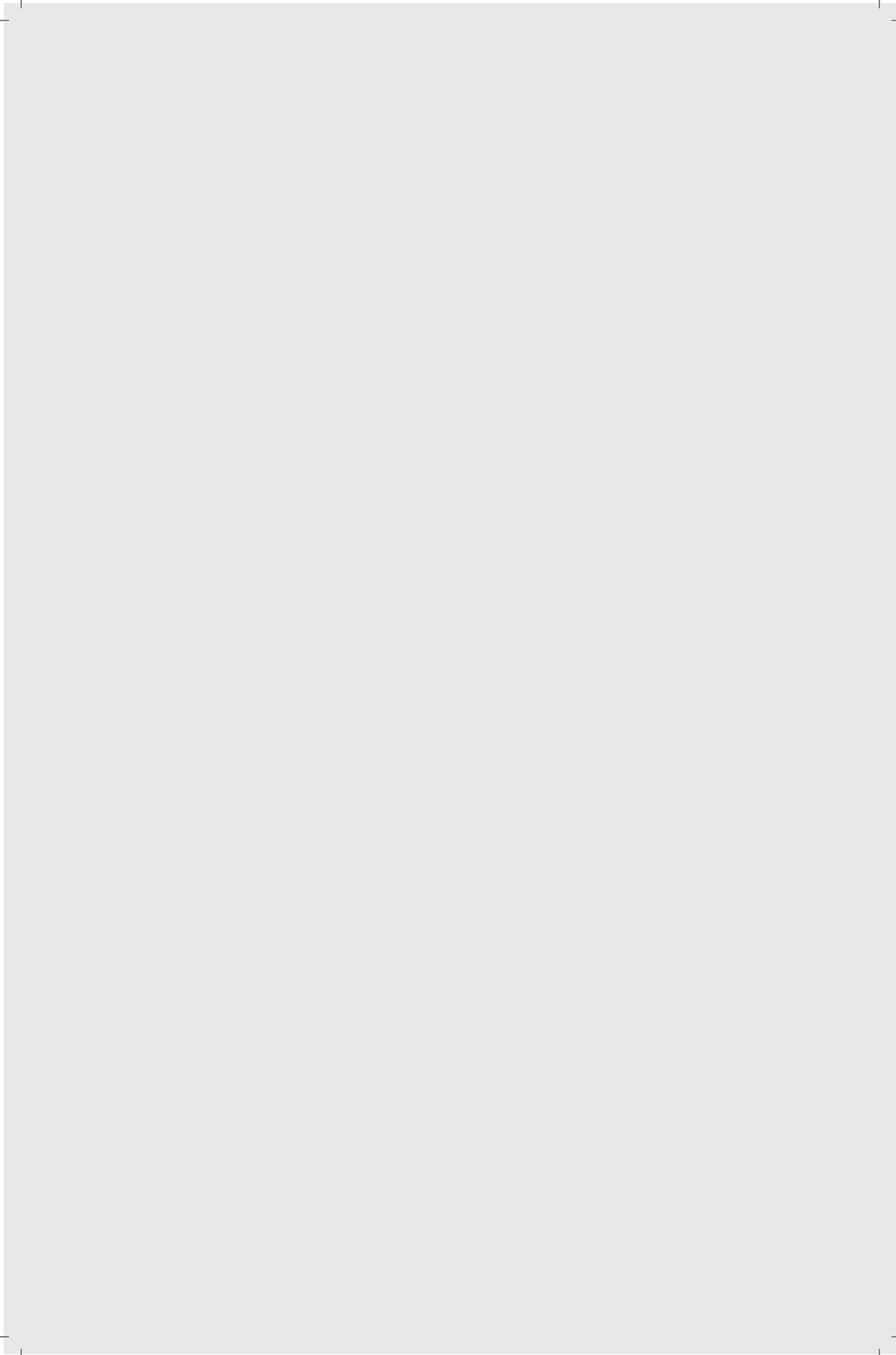
Outros recém-chegados a Estocolmo já se resignaram. Leo Hanalp Sahin, de 26 anos, recentemente mudou-se de Linköping para a cidade - uma viagem de comboio de 2 horas – para trabalhar com a polícia de Estocolmo. Não se tendo inscrito na lista aos 18 anos, procura agora um apartamento para sub-arrendar enquanto fica em casa de um amigo, e preocupa-se com a hipótese de ter de fazer a viagem de comboio desde a sua cidade-natal diariamente se não encontrar nada.

“Já vi como as coisas estão nas filas de espera”, diz Sahin, “Já desisti dessa ideia”.

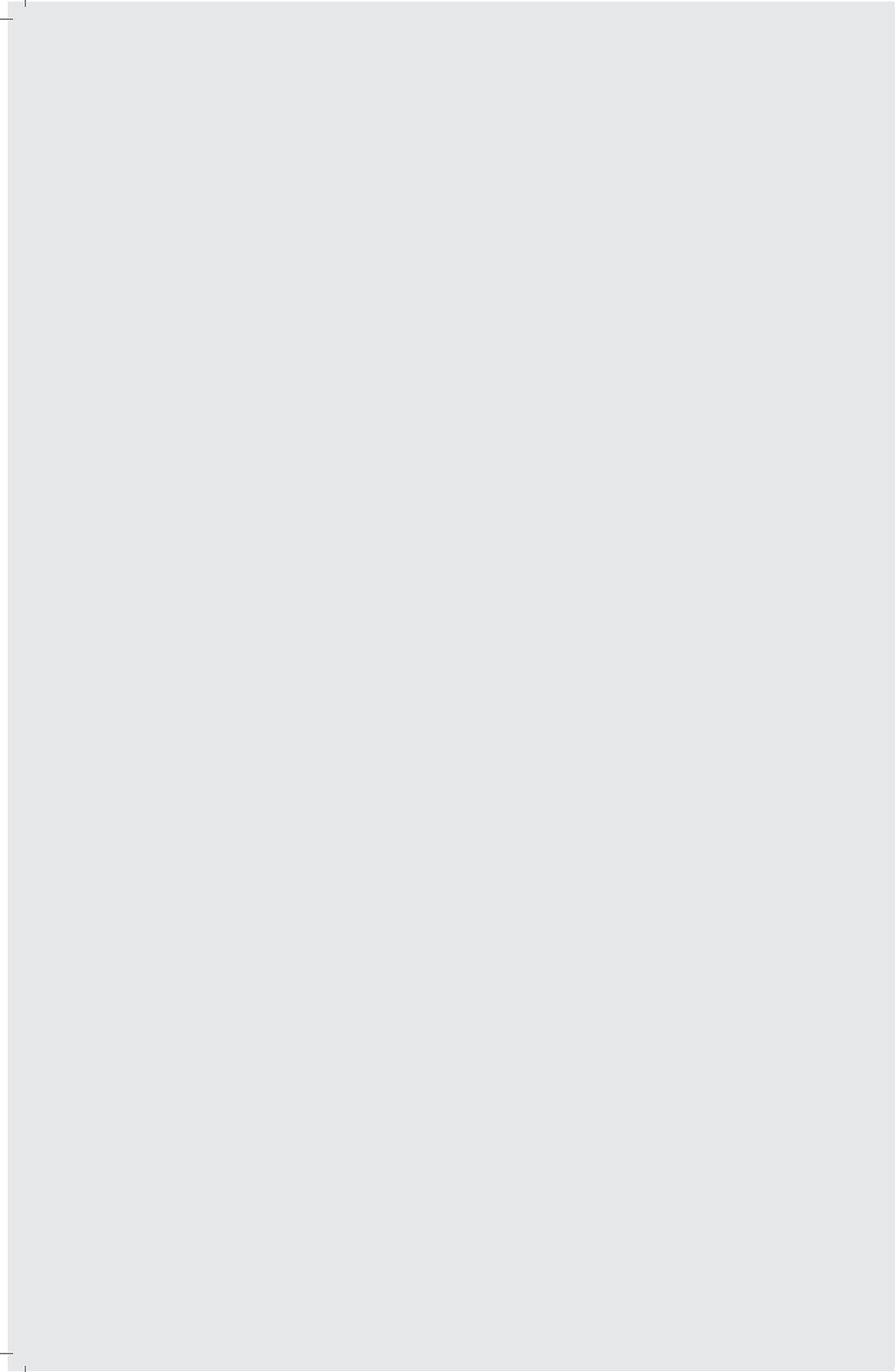
Artigo de Isabella Anderson, publicado na Bloomberg a 3 de setembro de 2022.

Em resumo...

1. Entre 2011 e 2022, o valor médio das rendas subiu 26% em Portugal, 10 pontos acima da média da União Europeia.
2. A subida no valor dos novos contratos foi ainda maior: aumento de 49% entre 2017 e 2022.
3. O aumento das rendas foi particularmente elevado nos subúrbios de Lisboa e Porto.
4. A percentagem de população portuguesa a viver em casas arrendadas está muito abaixo da média da União Europeia, causando problemas de mobilidade laboral e eficiência económica.
5. Cerca de 70% dos contratos de arrendamento em vigor são abaixo dos 400 euros por mês, sendo muitos deles contratos de longo prazo.
6. Um conjunto de erros políticos no passado retirou incentivos para um proprietário arrendar a sua casa ou para um investidor apostar na construção para arrendamento. Isto contribui para que o mercado de arrendamento seja pequeno em Portugal.
7. Um mercado de arrendamento disfuncional, sujeito a excessiva instabilidade legislativa e à morosidade da justiça, faz com que haja poucas casas para arrendar e as que existem têm preços altos, refletindo o risco elevado de arrendar uma casa.



CAPÍTULO 11

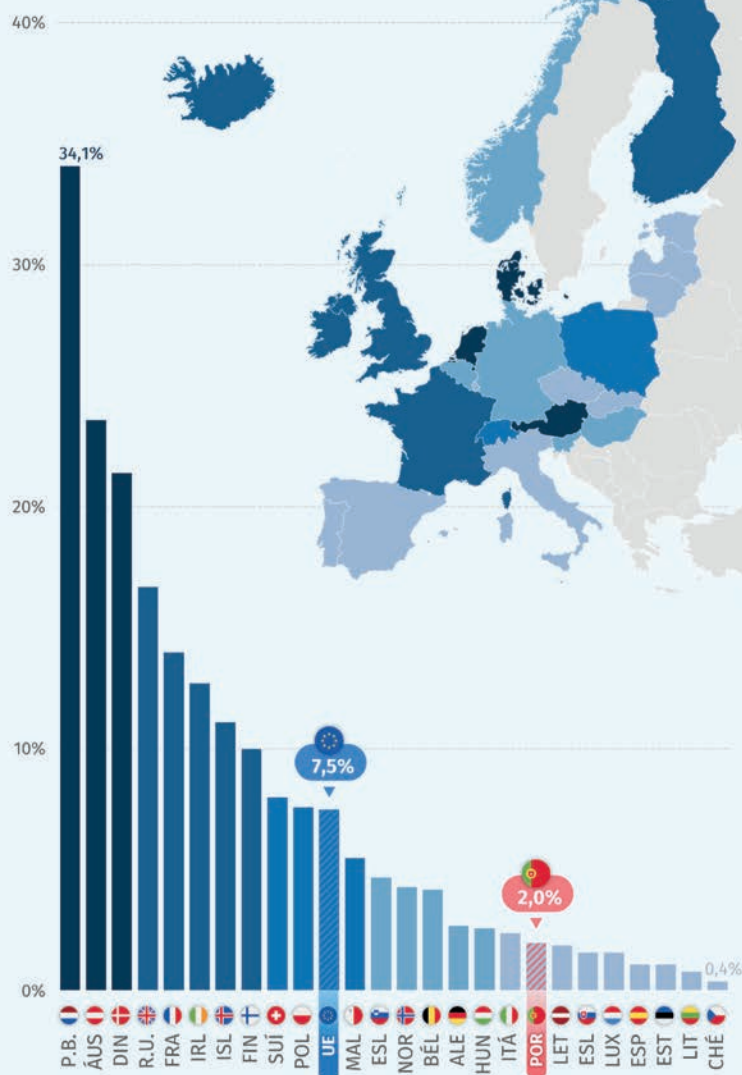




Habitação pública e social

Nas últimas décadas, a política de habitação dos diferentes governos esteve concentrada em dois eixos: acabar com os bairros de barracas (construindo bairros sociais que realojassem essas pessoas) e promover a compra de habitação própria (através do financiamento de crédito bonificado, por exemplo). Ao contrário do que acontece noutros países europeus, o estado não promoveu a construção de habitação social para outros segmentos da população que não as classes mais baixas. Portugal é mesmo um dos países da União Europeia com menor peso de habitação pública no parque habitacional. No fundo dessa tabela, encontram-se outros países do sul da Europa, como Espanha e Itália, assim como países do antigo Bloco de Leste que venderam a habitação pública do tempo do comunismo aos beneficiários. No topo da tabela destacam-se a Holanda e a Áustria.

Peso da habitação social para arrendamento no parque habitacional total, na Europa (%)



Nota: dados referentes a 2020 ou ao último ano disponível para os países europeus com dados disponíveis.
Fonte: OCDE

A habitação social é vista pelos seus defensores como uma forma de equilibrar o mercado, impedindo que os preços subam muito. No entanto, tanto na Áustria como nos Países Baixos, isso não tem acontecido. A renda média nesses países cresceu até mais do que em Portugal. Na medida em que a componente de habitação social nesses países tem rendas controladas, o facto de nesses países a renda média ter subido bastante significa que todas as outras rendas fora da habitação social subiram ainda mais. Ou seja, o peso da habitação social como mecanismo para limitar a subida no mercado como um todo parece cair por terra nestes dois países.

Há ainda uma questão adicional em relação à forma como se define habitação social. Nos Países Baixos, habitação social consiste num conjunto de casas oferecidas por cooperativas sem fins lucrativos a quem são oferecidas vantagens fiscais a troco de manterem rendas mais baixas do que no mercado. Em Portugal, a habitação social detida pelo Estado é de facto reduzida, contudo há outro tipo de habitação arrendada abaixo de preços de mercado (às vezes muito abaixo) que não é considerada nas estatísticas como habitação social, mas cujos preços fazem com que tenham um papel ao nível das casas de habitação social: as casas com rendas congeladas. Voltando ao gráfico com o valor das rendas nos contratos de arrendamento em vigor, podemos perceber que 70% desses contratos têm rendas abaixo de 400 euros, ou seja, na sua maioria abaixo (em alguns casos, muitíssimo abaixo) dos valores de mercado. Serão mais de 650 mil alojamentos (quase 10% do parque habitacional) maioritariamente arrendados abaixo de preços de mercado, parte deles em resultado de congelamento de rendas no passado. Se somarmos estes alojamentos (que são, na prática, habitação social forçada) à habitação social oferecida pelo estado, subitamente Portugal passa para o

pelotão da frente da Europa no que toca à habitação social. Ou seja, o Estado tem promovido habitação social, mas à conta de alguns senhorios com o azar de terem arrendado na altura errada à pessoa errada, tendo ficado com os encargos, mas sem o retorno de ser proprietário.

Seja como for, a construção de habitação social dificilmente resolverá o problema da habitação em Portugal. Para que o peso da habitação social, de acordo com a definição atualmente usada, suba para o nível médio da União Europeia, o Estado precisaria de construir perto de 250 mil casas. Aos atuais preços de construção, estaríamos a falar de um investimento superior a 30 mil milhões de euros, o dobro do orçamento anual do SNS ou quase 10 vezes mais do que foi injetado na TAP, algo inimportável.

O governo tem o objetivo mais modesto de utilizar o PRR para construir 32 mil casas até 2026, o que, sendo mais realista, mal mexerá na estatística do peso da habitação social no total do país, e certamente não resolverá o problema da habitação (compare-se este objetivo com as 700 mil casas construídas a menos na década até 2021 em relação à anterior). Mesmo esse objetivo de construção de 32 mil casas parece difícil de alcançar, dada a habitual capacidade de execução.

A construção de habitação social para a classe média também traz um conjunto de problemas políticos adicionais. Sendo escassa, não irá cobrir toda a classe média, mas apenas uma pequeníssima parte que tenha a sorte, o engenho ou os conhecimentos no sistema para beneficiar dela. O resto da classe média não só continuará a ter os mesmos problemas de habitação que tinha antes, como ainda irá pagar impostos para subsidiar a habitação do pequeno grupo de pessoas com nível de rendimento semelhante ou até superior. Esta questão introduz também um problema de justiça social: faz sentido o Estado

subsidiar habitação para a classe média quando ainda tem uma parte da população mais pobre com carências habitacionais graves? Faz sentido o Estado português gastar 400 mil euros em casas novas para a classe média no centro de Lisboa⁸ enquanto a poucos quilómetros dali há pessoas a viver em barracas?

Outra forma de habitação social que levanta menos questões são as residências de estudantes. Seja por causa do curso que escolheram, seja por não terem notas para entrar numa universidade próxima de casa, ou ainda por preferirem uma universidade melhor longe de casa, muitos estudantes universitários acabam por ter de viver longe da sua residência habitual durante os estudos superiores. Esta é uma realidade comum a quase todo o mundo desenvolvido. Em Portugal, boa parte da oferta de ensino superior é pública e sujeita a restrições de acesso. A necessidade de muitos estudantes pagarem temporariamente despesas de alojamento acresce aos custos para estudar no ensino superior. Entre os alunos deslocados, este pode mesmo ser o maior custo que o estudante do ensino superior tem. Sendo o alojamento um custo de estudar, em muitos países (principalmente nos países anglo-saxónicos) as universidades consideram as residências universitárias como parte integrante da oferta de ensino superior. Em Portugal isso não acontece. Apenas 14% dos estudantes deslocados têm acesso a residências de estudantes.

8 <https://observador.pt/especiais/lisboa-gasta-400-mil-euros-por-casa-em-pre-dios-para-renda-acessivel-que-comprou-a-preco-de-saldo-a-seguranca-social/>

Camas em residências públicas em percentagem do n.º de alunos deslocados, em Portugal no ano letivo 2021/22 (%)



Fonte: Plano Nacional para o Alojamento do Ensino Superior e DGES

Tal como no caso da habitação social, dificilmente as universidades terão capacidade para construir milhares de quartos em residências públicas. É até questionável se uma universidade se deve dedicar à gestão de imobiliário. No entanto, o défice de alojamento estudantil continua a existir. Este défice é agravado pelo facto de a maioria das escolas e faculdades mais atrativas, que oferecem melhores perspetivas de carreira, estarem precisamente onde há mais pressão urbanística: nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, nalguns casos mesmo no centro dessas cidades (algo pouco comum entre as melhores universidades do Mundo). Isso faz com que a evolução do mercado imobiliário tenha um efeito determinante

no custo de tirar um curso superior. Não tendo capacidade de investimento para cobrir a diferença entre procura e oferta de habitação para estudantes, as universidades podem investir em parcerias com privados para a construção de residências a custos controlados, possivelmente alternando com residências de custos mais elevados para segmentos específicos, como estudantes estrangeiros com maior capacidade financeira que possam ajudar a financiar o investimento total.

Outro tipo de pessoa que se vê obrigada pelas circunstâncias da organização dos serviços do estado a pagar pelo seu alojamento são os funcionários públicos deslocados. Tal como no caso dos estudantes, alguns funcionários públicos (como professores ou polícias) são obrigados a trabalhar fora da sua área de residência habitual. Muitas vezes, o local de trabalho altera-se de ano para ano. Enquanto no setor privado as ofertas de emprego tendem a seguir mais de perto o custo de vida das zonas onde são feitas (os salários são mais altos em Lisboa e Porto do que em Portalegre ou Bragança), no setor público essa diferenciação é mais complicada de fazer de forma significativa porque existem tabelas salariais que se aplicam a todo o território. Um professor não recebe mais se for colocado longe do concelho onde tem a sua casa de família. No entanto, só é colocado longe de casa porque essa necessidade existe e não há profissionais noutro lado para a cumprir. Mesmo aceitando que a gestão de recursos pudesse ser melhor (como contratação descentralizada que oferecesse mais estabilidade aos funcionários) a necessidade de providenciar certos serviços públicos como educação, saúde ou segurança em todo o território irá exigir sempre que alguns dos trabalhadores sejam deslocados. Também será de ponderar se, antes de construir habitação social para a classe média, não fará sentido investir em residências de função que ofereçam alojamento temporário aos

funcionários públicos que, por via da necessidade do Estado em prestar serviços públicos em todo o território nacional, têm de viver longe da sua residência habitual.

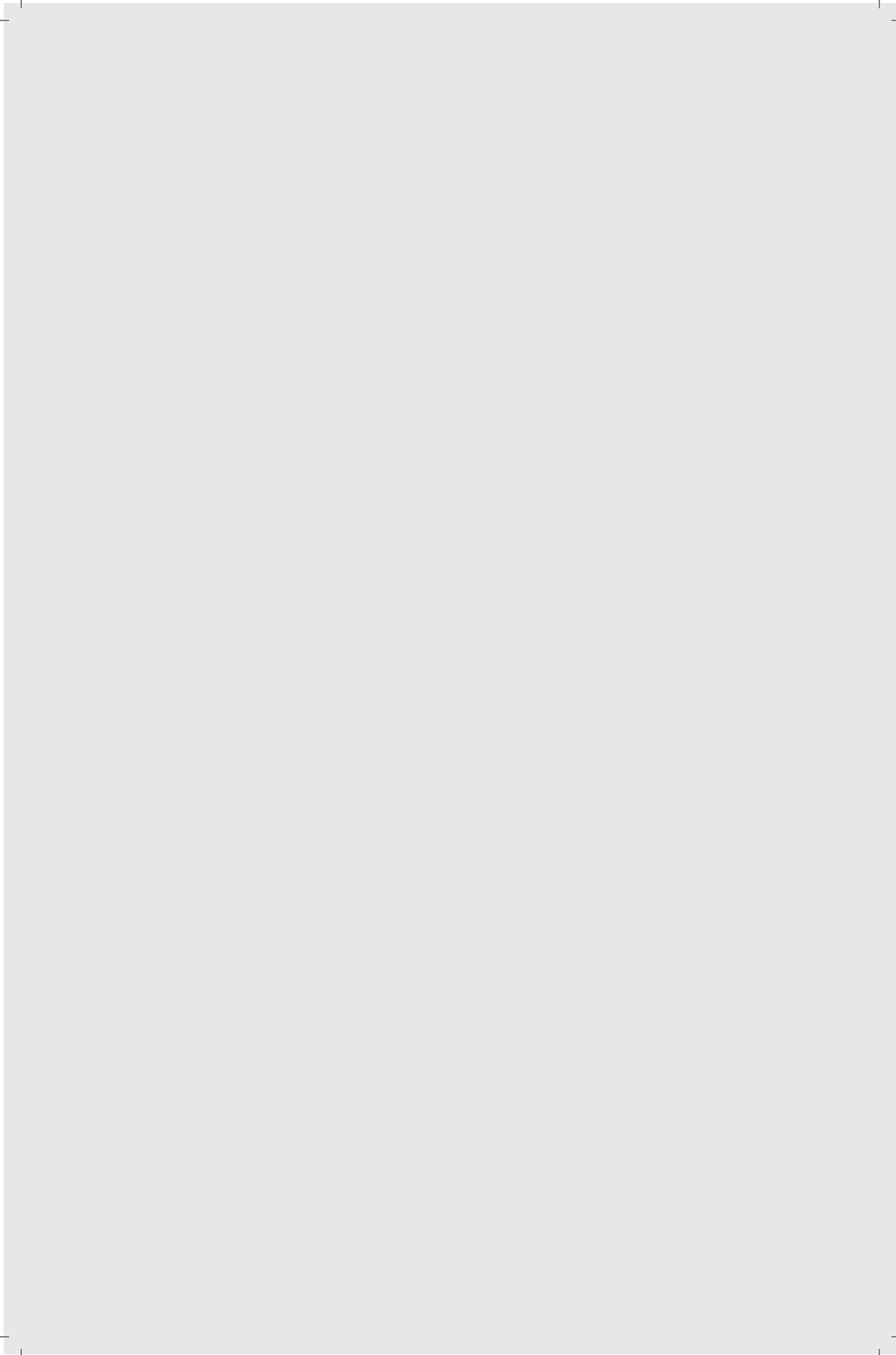
Tanto os alojamentos de estudantes como as casas de função têm um custo elevado se construídos de raiz. No entanto, o Estado português tem um enorme stock de edifícios que poderia aproveitar para acelerar este processo. Em 2023, o governo identificou cerca de 4 mil edifícios, mas serão certamente muitos mais, visto que na base de dados não aparecem alguns imóveis já identificados na imprensa e nas redes sociais. Quartéis desativados, antigos edifícios de organismos do Estado entretanto extintos e mesmo residências de função que deixaram de ser utilizadas – todos estes imóveis devolutos poderiam ser convertidos em residências universitárias, residências de função ou simplesmente colocados no mercado para construção de habitação para o setor privado.

Qualquer que seja a visão sobre as necessidades de construção de habitação por parte do Estado, é certo que não será suficiente para as necessidades atuais. Sem a construção de habitação privada será impossível ultrapassar os desafios da habitação.

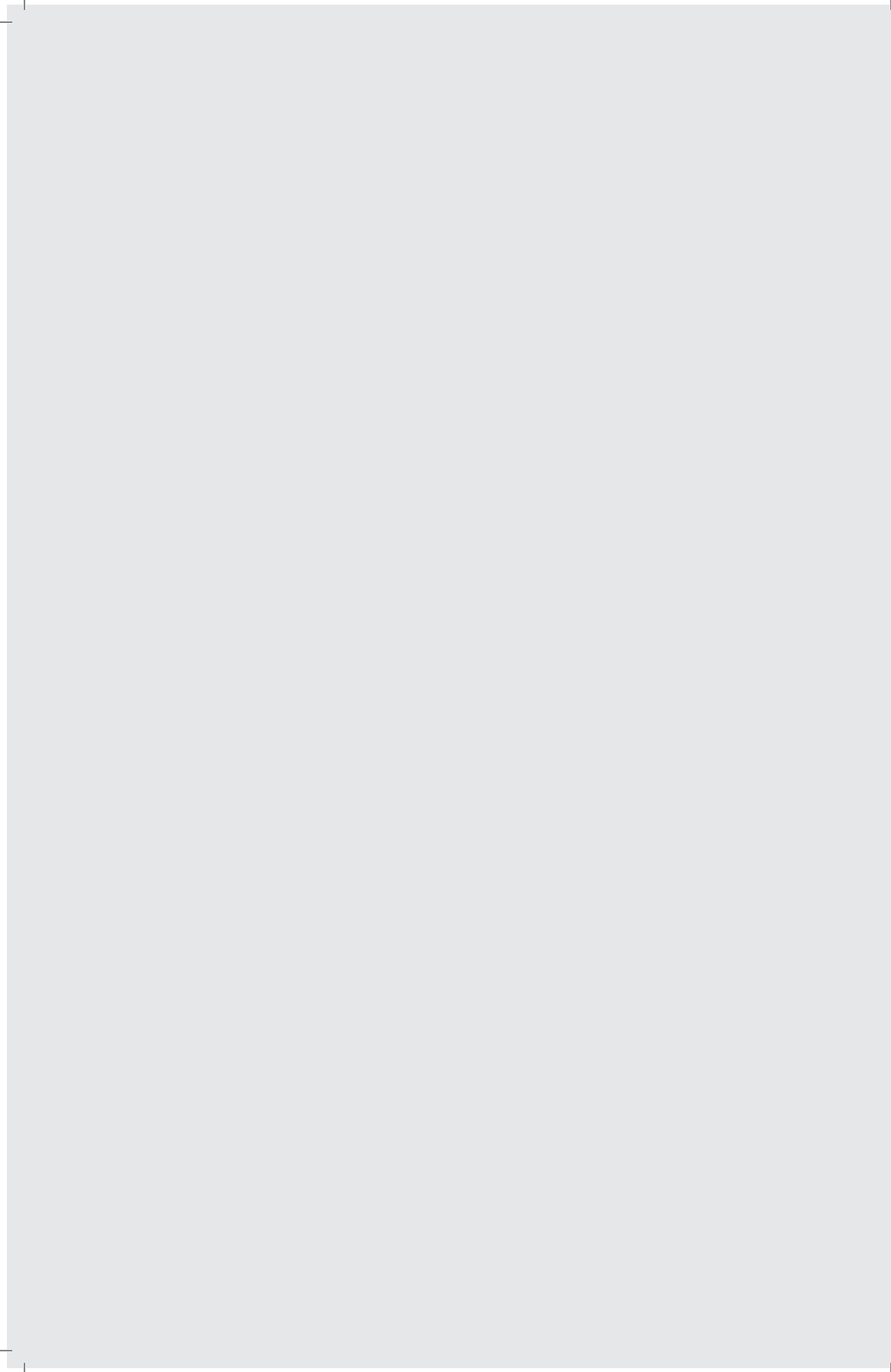
Esta continua a ser a grande questão: estando a habitação tão cara, por que não se constrói mais em Portugal? Este aumento de preços deveria incentivar a construção como acontece noutros mercados e aconteceu no passado em Portugal. O que impede que isso aconteça?

Em resumo...

1. Portugal é um dos países da União Europeia com menos habitação social pública.
2. Um elevado peso do parque habitacional público não impediu que, nos Países Baixos e na Áustria, os valores das rendas subissem substancialmente, até mais do que em Portugal.
3. Se definirmos habitação social como habitação arrendada abaixo de preços de mercado, Portugal até tem bastante habitação social. É uma habitação social privada e coerciva que resultou de sucessivos congelamentos de rendas.
4. Dificilmente a construção de habitação pública irá resolver o problema da habitação em Portugal. Na última década construíram-se menos 700 mil casas, mas o governo só tem como objetivo a construção de 32 mil casas recorrendo ao PRR, e mesmo esse objetivo será difícil de atingir.
5. O défice no Alojamento Estudantil é outro dos problemas que se tornou mais evidente nos últimos anos, quando começaram a faltar alternativas no mercado de arrendamento normal. Sem alojamento estudantil a preços acessíveis, muitos jovens continuarão a desistir dos seus cursos por não conseguirem aceder a alojamento perto da universidade onde estudam.



CAPÍTULO 12





Custos de construção

O processo de construção de um prédio de habitação tem vários passos. Primeiro, o promotor tem de encontrar financiamento para o projeto, ou seja, pessoas ou instituições disponíveis para investir num projeto imobiliário em Portugal. Tal como qualquer pessoa, o investidor quer garantir não irá perder dinheiro ao realizar o seu investimento, pelo que faz por antecipar todos os riscos. Quando as taxas de juro estão baixas, é de esperar que haja mais investidores interessados em construir, porque as formas de aplicação alternativa de dinheiro são menos rentáveis. Com taxas de juro mais altas, alguém que tenha poupanças para investir tem alternativas mais seguras de investimento e, por isso, só investirá nos projetos mais rentáveis. Em alguns casos, preferirá não investir na construção de imobiliário e aproveitar as taxas de juro altas para colocar as poupanças em investimentos mais seguros e de retorno imediato (como contas a prazo ou obrigações).

Quanto mais arriscado é um investimento, maior o retorno que o investidor exigirá de modo a aplicar o seu dinheiro. Nomeadamente, quanto mais imprevisível for o processo de

licenciamento e construção de um edifício, maior o risco e, por isso, maior será o retorno exigido pelos investidores. Imagine o leitor que estava a decidir entre investir na construção de habitação em dois países e que em ambos o retorno esperado desse investimento seria 10%. Preferiria investir num país onde tivesse a certeza que o licenciamento ficaria pronto em 3 meses ou num país onde não soubesse se iria demorar três meses ou dois anos? Mesmo que o retorno esperado do investimento no segundo país fosse 11%, a maioria dos investidores continuaria a preferir investir no país em que sabia com o que contar. O retorno, ou seja, o preço final das casas teria que ser muito superior para um investidor aceitar investir no país onde os prazos de licenciamento são incertos. Num país em que o investidor não saiba quanto tempo irá demorar o licenciamento e em que não confie na justiça caso tenha problemas com empreiteiros ou autoridades locais, o investidor só colocará o seu dinheiro se o retorno for bastante acima do retorno de um depósito a prazo ou de emprestar dinheiro ao Estado. Em Portugal, onde os processos de licenciamento são longos e imprevisíveis e a justiça lenta, o retorno exigido é maior. Isso explica em parte o facto de haver um enviesamento no sentido de se construir habitação de luxo, com margens maiores na venda.

Muitos investidores não arriscam construir casas com margens mais baixas porque o risco de o fazer em Portugal é demasiado grande. Em investimentos com margens médias ou baixas, qualquer atraso com licenciamento ou casos com a justiça pode facilmente fazer com que o investimento passe de lucro a prejuízo.

A forma como o Estado trata quem investe em imobiliário também pesa nesse enviesamento. Poucos arriscarão investir na construção para arrendamento em Portugal, apesar de ser

um negócio comum noutras partes da Europa, incluindo na vizinha Espanha. Vários governos no passado, incluindo em 2023, impuseram restrições inesperadas no mercado de arrendamento (limitaram rendas, impediram despejos, etc.) Perante esta instabilidade jurídica, poucos serão os investidores disponíveis para construir para arrendar à classe média, arriscando-se a que mudanças legislativas no futuro arruinem um investimento que se quer de longo prazo⁹. Esta preocupação com a estabilidade legislativa de longo prazo é particularmente importante para fundos de pensões, que constituem uma categoria importante de investidores no mercado imobiliário.

No caso do investimento premium, as margens são maiores e o risco político menor (dificilmente um governo irá interferir no mercado para ajudar pessoas ricas a comprar/arrendar casas de luxo). Em Portugal, há ainda um problema adicional: a falta de poupança interna para fazer este tipo de investimentos. Uma das grandes fontes de poupança interna que depois se reflete em investimentos de longo prazo noutros países são os fundos de pensões. Em Portugal, os fundos de pensões são quase inexistentes devido à forma como a nossa Segurança Social está estruturada. Portugal poderia, claro, atrair fundos de pensões estrangeiros, mas isso exigiria ter um mercado imobiliário muito atrativo e hoje isso quase só acontece para o segmento de luxo.

O segundo passo é encontrar um terreno para construir. Na realidade, este segundo passo ocorre quase sempre em

9 Alguns mais radicais dirão que o investimento em imobiliário não deve ter retorno porque estamos a falar de um bem essencial. Pode parecer básico de explicar, mas se um investimento não tem retorno ninguém se interessará por o fazer. Se o investimento em imobiliário não tiver retorno, ninguém querará construir ou arrendar casas. Ter lucro com a venda e arrendamento de casas não é contraditório com o facto de serem bens essenciais - pelo contrário, é a única forma de garantir que esses bens essenciais chegam ao maior número possível de pessoas.

simultâneo com o primeiro, ou mesmo antes. É natural que, com o tempo, os terrenos de construção se tornem mais escassos, especialmente nas zonas urbanas mais concorridas. Este tem sido um dos obstáculos à construção nos últimos anos. No entanto, a construção não baixou só nas zonas urbanas mais concorridas. Foi algo transversal. A área de terreno onde se pode construir depende do Plano Diretor Municipal (PDM) de cada concelho. Esses planos, em muitos casos, demoram anos, até décadas, a serem revistos. É muito difícil para um terreno que não é considerado urbanizável passar a sê-lo. A falta de terrenos urbanizáveis não só impede a construção como torna os terrenos urbanos existentes mais caros, aumentando o custo final da habitação.

Para além disso, a própria densidade de construção num terreno pode variar. Em alguns terrenos pode ser permitido construir prédios de 10 andares e noutros apenas moradias térreas. A construção em altura é uma forma de ultrapassar os limites naturais da escassez de terrenos. Em Portugal, existe uma certa aversão à construção em altura, mesmo nas grandes áreas metropolitanas, ao contrário do que acontece noutros países (pensemos em Londres, Nova Iorque ou mesmo Milão). A construção em altura tem o benefício de concentrar mais população numa determinada área, o que torna mais rentável a instalação de serviços essenciais à volta dessas zonas residenciais, permitindo aos seus habitantes um acesso mais rápido a esses serviços. Também permite poupar área à superfície para outros usos como jardins e parques. Termos zonas altamente procuradas com pouca construção em altura significa que teremos menos pessoas com possibilidade de viver nessa zona ou menos espaço à superfície para parques e jardins. Por cada pedaço de terreno numa cidade reservado a uma moradia térrea, são algumas dezenas de famílias que deixam de poder morar na cidade por não estar ali um edifício.

Também significa que um promotor não pode dividir o custo do terreno por mais alojamentos, aumentando também o custo por alojamento construído. Esse aumento de custo faz aumentar o preço de venda do alojamento novo, o que também faz aumentar o preço dos imóveis usados.

Outro problema que limita o número de terrenos disponíveis e casas disponíveis para reabilitação é a morosidade da justiça em questões de heranças. Muitas casas e terrenos ficam abandonados anos a fio por falta de acordo entre herdeiros, desperdiçando espaço essencial para crescimento do parque habitacional.

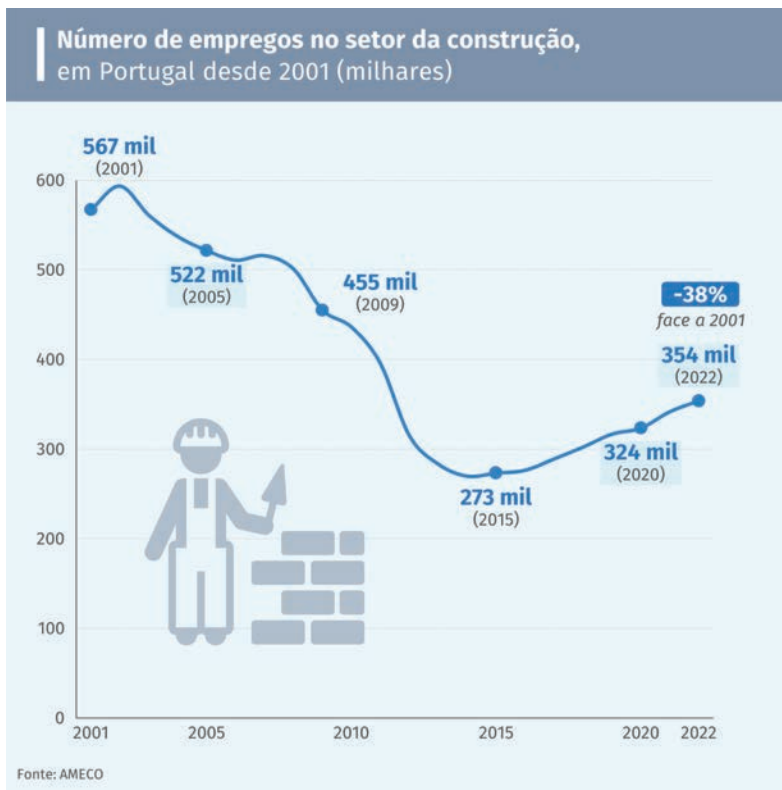
Outros terrenos ficam parados à espera que o seu valor suba. A forma como se taxa a propriedade em Portugal também não incentiva o bom uso do solo, especialmente o solo urbano. O IMI recai sobre o valor da propriedade, ou seja, se não houver nada construído ou apenas ruínas, o IMI pago pelo mesmo espaço é muito mais baixo do que se houver uma construção nova. Uma alternativa a esta forma de taxação é conhecida como Land Value Tax que é uma forma de taxação, que recai sobre o valor potencial do terreno e não sobre o que lá está implantado. Por exemplo, numa cidade, o Land Value Tax seria o mesmo para um terreno com um prédio novo ou com uma moradia em ruínas. Isto incentivaria o bom uso do solo por parte dos proprietários, reduzindo o desperdício (por exemplo, o desperdício com zonas de estacionamento à superfície em áreas da cidade com défice de habitação). Esta forma de taxação, que ficou associada ao economista americano Henry George foi também defendida por vários economistas, de Adam Smith a Paul Krugman, passando por Milton Friedman. Substituir o IMI por uma forma de Land Value Tax não é uma solução mágica e teria ainda a desvantagem de retirar um incentivo às câmaras municipais para licenciar novos projetos – atualmente um novo projeto representa receitas

adicionais de IMI, o que deixaria de ser o caso. No entanto, é uma ideia que tem uma lógica clara de eficiência económica e que é aplicada em vários países desenvolvidos.

Para perceber o que pode ou não ser construído num determinado terreno, o promotor tem de pedir um PIP (Pedido de Informação Prévia) e esperar que a Câmara Municipal responda com a viabilidade de construção no terreno, assim como as limitações. O próximo passo após obter o PIP é fazer um projeto de licenciamento. O promotor submete o projeto de arquitetura e aguarda pela decisão sobre o licenciamento. Esse processo de licenciamento pode levar meses ou até anos, dependendo das câmaras municipais em causa. Para além do projeto de arquitetura, são necessários projetos de especialidade, como água, gás, esgotos, eletricidade ou comunicações. Em média, um promotor espera que o processo de licenciamento para um edifício de habitação com alguma dimensão demore cerca de dois anos. Durante este período, parte do dinheiro que foi captado para esta construção está parado (incluindo o que foi gasto para a compra do terreno). Quanto mais tempo o licenciamento durar, maior o custo do capital investido e, por isso, maior o custo final com a habitação.

Após o licenciamento, chegamos à fase da construção. Aqui, o promotor tem de encontrar um empreiteiro com capacidade para construir a habitação. Isto pode ser um desafio importante. Após a crise financeira de 2009 e a crise da dívida pública de 2011, o setor da construção colapsou, deixando muitos trabalhadores qualificados sem emprego. Alguns negócios de construção, especialmente pequenos e médios, fecharam. Muitas pessoas qualificadas emigraram ou mudaram de setor. Hoje existem menos 22% de pessoas a trabalhar no setor da construção do que em 2009 e menos 38% do que em 2001. Isto constitui, obviamente, um enorme desafio para retomar o ritmo

de construção de outros tempos. Se somarmos a isto o facto de outros países europeus estarem a passar pelo mesmo tipo de escassez de recursos humanos qualificados para construção, o desafio duplica, porque esses países conseguem facilmente convencer os recursos humanos portugueses a emigrarem por terem mais capacidade para pagar bons salários.



Quando o empreiteiro termina a obra e fatura o promotor, recai IVA sobre o custo total da obra (incluindo materiais, mão de obra, etc.) Neste momento, o IVA da construção está na taxa máxima, com algumas exceções que variam de ano

para ano, pelo que não podem ser assumidas em nenhum plano de investimento. Enquanto outros bens básicos, como a alimentação ou produtos de higiene, têm taxas de IVA reduzidas ou até IVA zero, a habitação (outro bem básico e essencial) tem a taxa máxima. Se ao IVA de 23% somarmos outros impostos como IMT no terreno, IMI, AIMI, taxas de licenciamento, taxas urbanísticas e o próprio IRC pago pelo promotor, podemos concluir que o estado absorve cerca de um terço do custo de construir uma casa (o valor depende do tipo de casa e diferença entre preço de venda e custo). Depois, na venda, o estado volta a cobrar IMT, desta vez ao comprador. Esta carga fiscal diminui as margens de lucro dos promotores, inclinando novamente o campo no sentido da construção de habitações onde as margens brutas são maiores. Como noutros casos, também na habitação a carga fiscal tem o efeito de subir os preços finais.

O leitor mais crítico dirá que os promotores queriam sempre investir nos negócios com margem de lucro maior, mesmo que todos estes fatores não contribuíssem para isso. Mas isso não é necessariamente verdade. Em todos os setores, há oferta de produtos com margens maiores e mais pequenas. No setor automóvel, por exemplo, há automóveis de gama alta com margens maiores e gamas baixas com margens mais pequenas¹⁰. Isto acontece porque os fabricantes tanto podem obter lucros tendo margens elevadas como tendo margens baixas, mas vendendo mais. Vender mil carros com margem de mil euros é melhor do que vender 10 carros com margem de dez mil euros. O mesmo poderia acontecer na habitação: poderíamos ter promotores que investissem em habitação

10 Isto não tem de ser necessariamente sempre assim. Podemos ter carros de gama alta com margens mais pequenas do que carros de gama baixa, mas média os carros mais caros oferecem margens superiores aos fabricantes.

mais barata na expectativa de poder vender em maior quantidade. É o que se verifica em boa parte dos países europeus e acontecia em Portugal há 20 anos. Isso é menos frequente hoje porque devido ao efeito que a incerteza no setor tem nas margens. Com margens mais baixas, o risco de qualquer fator inesperado atirá-las para valores negativos é maior. Com justiça lenta e licenciamentos demorados, no setor da construção o risco da margem ser mais baixa do que o esperado é alto, pelo que muitos promotores preferem não arriscar e investir apenas em negócios de margem mais alta capaz de suportar qualquer imprevisto.

Para percebermos isto, voltemos ao exemplo da indústria automóvel. Imaginemos que um fabricante automóvel tem a possibilidade de fabricar automóveis baratos com uma margem de mil euros por automóvel ou automóveis caros com uma margem de 10 mil euros por automóvel. Imaginemos também que se produzir automóveis baratos irá vender 100 mil e se produzir os mais caros irá vender apenas 5 mil. A escolha aqui é clara: produzindo os mais baratos, irá ganhar 100 milhões de euros, enquanto se produzir os mais caros, irá ganhar 50 milhões de euros. Mas agora imaginemos que os custos são incertos. Imaginemos que antes de começar a produzir o fabricante não tem a certeza se o deixarão mesmo produzir, se terá licença para produzir imediatamente ou só após 3 anos, e também não sabe se aparecerá um imposto ou se terá de fazer alterações na linha de produção que tornem a produção mais cara. Imaginemos que, se as coisas correrem mal, cada carro pode acabar por custar mais 2 mil euros do que o previsto. Neste caso, no pior cenário, o fabricante irá ganhar 8 mil euros por carro caro e poderá perder mil euros por cada carro barato. O fabricante não sabe se estes problemas irão ocorrer ou não, mas, ainda assim, prefere não arriscar num

negócio que pode ter uma margem negativa se as coisas correrem mal. Neste caso, mesmo tendo a expectativa de ganhar menos dinheiro, prefere fabricar os carros mais caros porque são os únicos com margem suficientemente alta para dar segurança de que a produção dará lucro.

Algo semelhante acontece no caso da habitação. As incertezas na fase de planeamento são tantas que, para assegurar que a construção é rentável, muitos investidores preferem apostar num segmento de casas mais caras e, por isso, com margem superior, protegendo-os de qualquer imprevisto que faça diminuir as margens. A ausência de terrenos para construção cria um incentivo adicional para produzir casas mais caras. A rentabilização da construção de casas mais baratas implica que se possa construir e vender mais. Se houver restrição no número de casas que se podem construir devido à escassez de terrenos ou impedimento de construção em altura, a vantagem de construir casas mais baratas (abdicar da margem para vender mais) diminui bastante. Ou seja, sem disponibilização de terrenos e possibilidade de construir em altura, reduzem-se os incentivos a construir habitação a custos acessíveis. Terrenos de valor elevado consomem margem na venda, o que pode fazer com que construções para a classe média deixem de ser rentáveis. Neste caso, a solução é precisamente garantir que existem mais terrenos urbanos ou urbanizáveis, assim como permitir maior volumetria de construção nesses terrenos, o que reduziria o preço dos terrenos urbanos existentes e fomentaria construção com preços mais apropriados à carteira dos portugueses.

Concluída a construção, o promotor ainda tem de obter a licença de habitabilidade, que só é conseguida após uma inspeção por parte de um fiscal da câmara municipal. O fiscal irá garantir que a casa cumpre todas as regras exigidas, regras

essas que estão espalhadas por vários regulamentos, incluindo o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU). Estas regras não estão relacionadas apenas com a estrutura do edifício, mas também com o interior da habitação. Existem regras para dimensão das divisões, largura de corredores e, até 2023, exigência de loiças sanitárias como bidé (sim, é mesmo verdade) e banheira (tem de ser mesmo banheiro e não base de duche). Enquanto algumas destas regras podem fazer sentido para que se garanta uma comodidade mínima nas casas novas, noutros casos são absurdas e anacrónicas, apenas acrescentando custos desnecessários à construção de habitações. Até 2023, era muito comum instalarem-se bidés e banheiras para garantir que a casa obtinha licença de habitação e retirá-los logo de seguida, substituindo-os por uma base de duche porque o proprietário assim o desejava. A instalação e desinstalação, assim como a loiça sanitária adquirida e desperdiçada, tudo soma ao custo de construção.

Estando a casa pronta para habitar, tem ainda de ser comprada. No preço de venda estarão refletidos todos os custos de construção e respetivos impostos, adicionados da margem do promotor. Sobre este valor irão recair mais dois impostos: IMT e Imposto de Selo.

Desde o planeamento à venda, o processo de ter uma casa nova é complexo, carregado de burocracias, taxas, impostos e imprevisibilidade. Cada um destes elementos acrescenta ao preço final de venda. Cada um deles retira margem ao promotor (diminuindo os incentivos à construção) e acresce ao preço para o comprador (tornando a casa menos acessível para quem menos tem). Qualquer política de habitação que ambicione verdadeiramente resolver o problema da falta de habitação tem de olhar para este processo do princípio ao fim e perceber como o pode agilizar e aliviar em todas as fases. Só assim conseguiremos garantir mais habitação e mais acessível.

Como Londres se transformou numa cidade mais densa e transformou a destruição numa oportunidade de desenvolvimento

A forma como a construção em altura permitiu a Londres desenvolver-se, resumido num caso que começa com uma tragédia:

Não é difícil perceber por que os bombardeamentos são prejudiciais para os negócios: além de infligirem um custo humano trágico, os ataques aéreos prolongados tendem a deslocar trabalhadores e destruir infraestruturas, levando até mesmo uma economia vibrante ao colapso. No entanto, de acordo com dois economistas, o que acontece nas décadas seguintes merece uma análise mais detalhada.

Quando Gerard Dericks da Universidade de Oxford Brookes e Hans Koster da Vrije Universiteit Amsterdam estudaram o efeito económico da prolongada campanha de bombardeamentos da Alemanha Nazi em Londres durante a Segunda Guerra Mundial, descobriram algo contraintuitivo. Após grande parte da cidade ter sido arrasada, Londres reconstruiu-se maior. Isso impulsionou a economia da cidade a longo prazo.

Antes da guerra, obter permissão para construir era dispendioso e demorado. Mas a reconstrução após o Blitz muitas vezes estava sujeita a regras menos rigorosas. Com muitos locais históricos destruídos, havia menos a preservar. Os edifícios construídos nos locais dos bombardeamentos eram mais altos do que os seus antecessores.

Londres nunca foi construída segundo um plano ordenado, como Paris de Haussmann ou Chandigarh de Le Corbusier. Após o grande incêndio de 1666, Christopher Wren propôs um novo layout ao estilo europeu construído em torno de grandes avenidas cruzadas. Os londrinos ignoraram a sua visão continental: reconstruíram praticamente como as coisas eram antes. Da mesma forma, o Blitz não transformou o mapa da cidade. Mas ajudou a remover restrições de planeamento que de outra forma teriam sufocado o crescimento dos centros comerciais de Londres. Edifícios maiores juntaram os trabalhadores e estimularam a atividade económica, um fenómeno conhecido como aglomeração. Estar em proximidade aumentou a produtividade dos trabalhadores, e os concorrentes mudaram-se para locais próximos uns dos outros para poupar recursos e partilhar conhecimento.

Os clusters energizados por isso — finanças na City, direito em Holborn e Clerkenwell e private equity no West End, entre outros — viram retornos financeiros enormes. As rendas elevadas de escritórios refletem a vontade das empresas de estar num centro de atividade. (E apesar das previsões de uma realocação para o trabalho remoto pós-pandemia, o espaço comercial continua caro hoje em dia.) Esses benefícios estão tão concentrados que os economistas estimam que, a apenas três minutos a pé para fora de um cluster, o efeito de aglomeração praticamente desaparece.

Se não fossem os edifícios e negócios que surgiram nas décadas após os bombardeamentos, o produto interno bruto (PIB) de Londres seria 10% menor, o que equivale

a uma perda de £64 mil milhões (81 mil milhões de dólares) por ano em dinheiro de hoje.

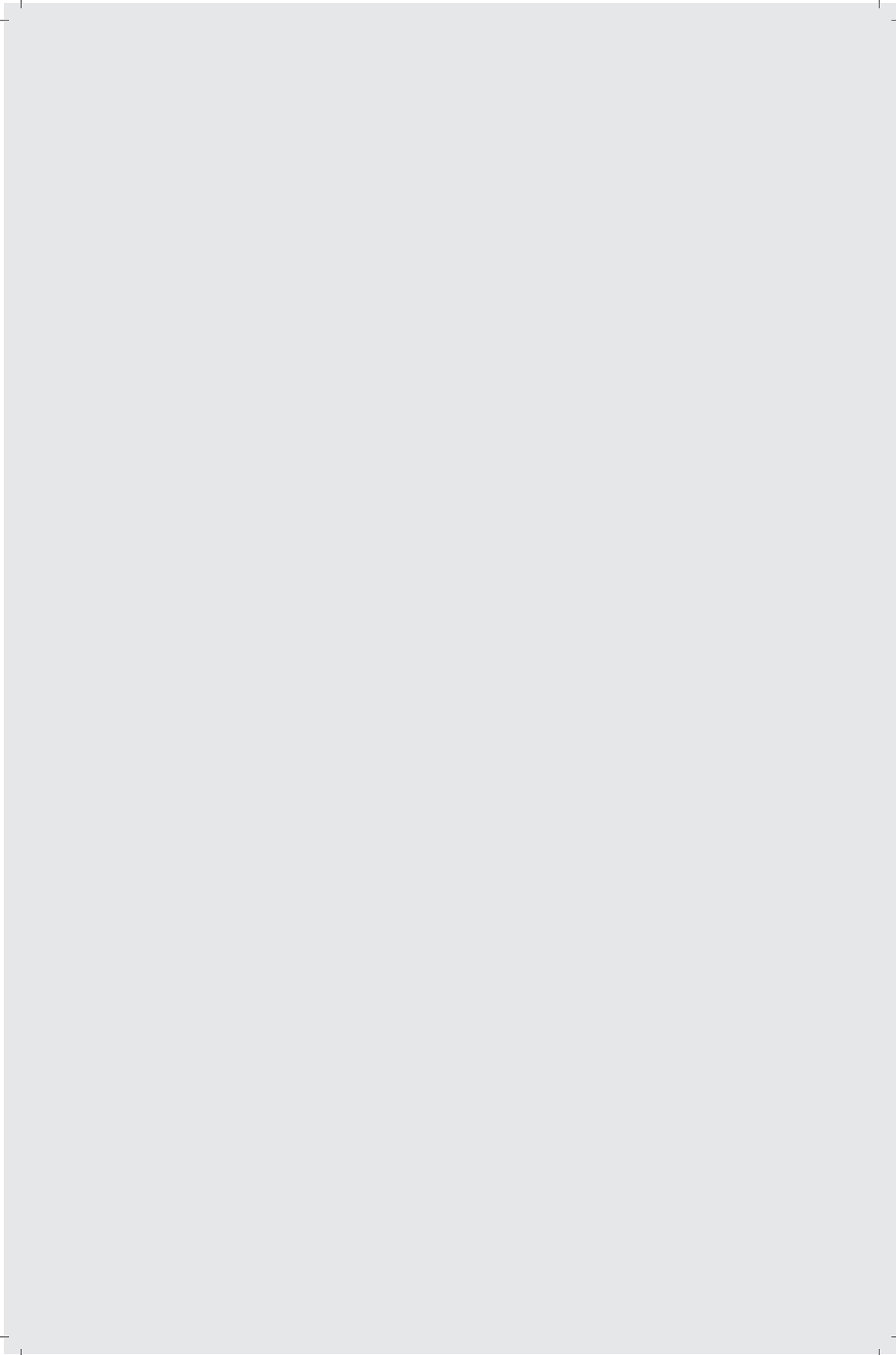
Este efeito de aglomeração é até dez vezes superior ao que estudos anteriores encontraram noutras cidades. Um estudo semelhante mostra que o colapso do Muro de Berlim em 1989, um choque que permitiu às empresas concentrarem-se novamente, teve apenas um terço do impacto que o Blitz teve na economia de Londres. Dericks e Koster afirmam que Londres tinha regras de construção excecionalmente rigorosas, e aliviá-las teve grandes benefícios. Eles também apontam para investigações que mostram que cidades globais de grande dimensão com forças de trabalho altamente qualificadas e PIB per capita elevado têm maiores benefícios de aglomeração do que cidades mais pequenas. Um estudo sobre o surgimento de novas agências de publicidade em Manhattan mostra um benefício semelhante para o aluguer de espaço de escritório perto de empresas afins.

A campanha de bombardeamentos em Londres foi uma tremenda tragédia — quase 20.000 londrinos foram mortos em apenas nove meses. No entanto, ao reconstruir-se de forma mais densa e permitir que as empresas prosperassem, a cidade transformou uma tentativa de destruição num catalisador de crescimento.

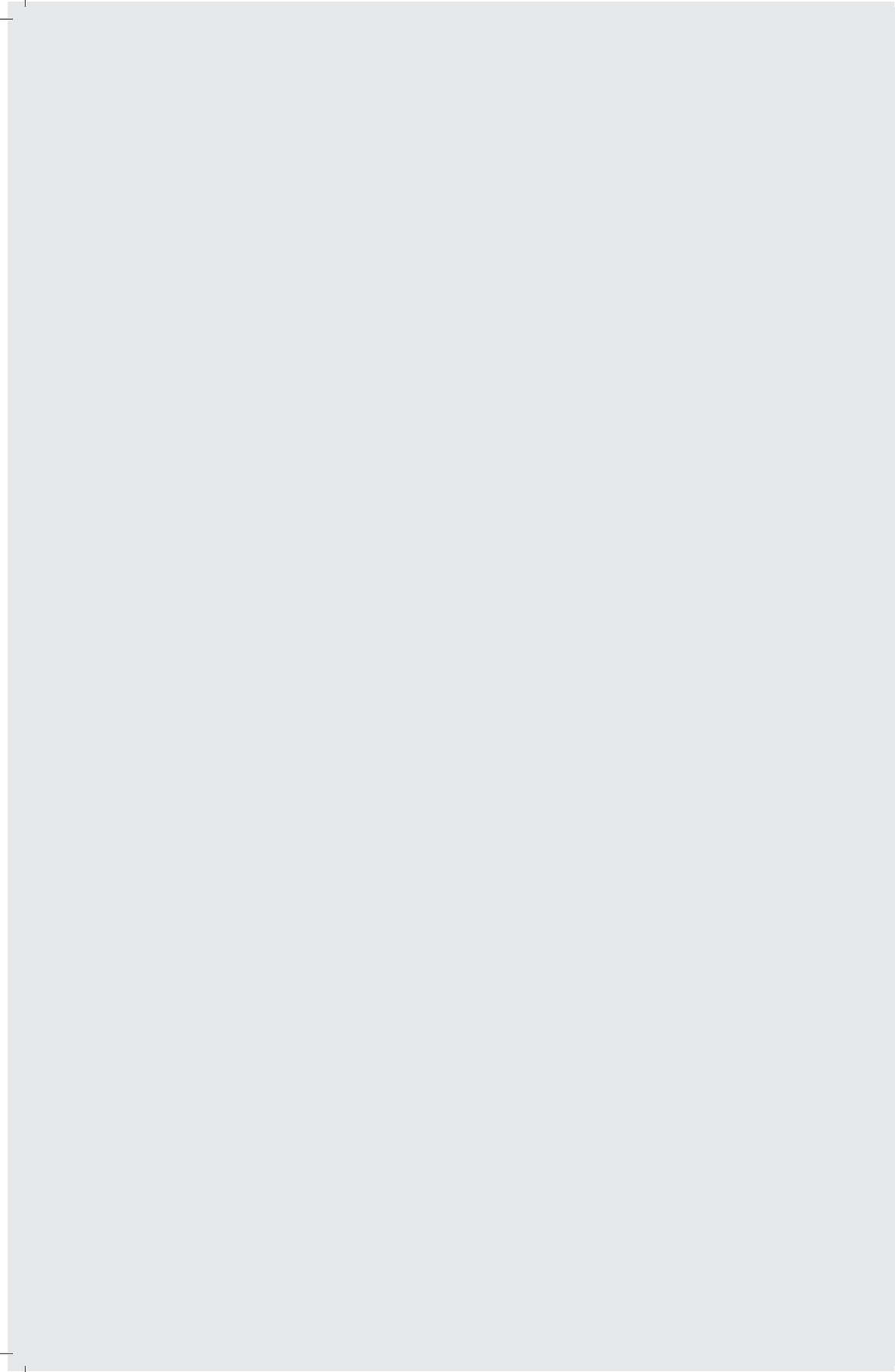
Artigo da revista The Economist, 24 de agosto de 2023

Em resumo...

1. O processo de construção de uma casa é longo e burocrático.
2. A falta de terrenos urbanos ou urbanizáveis limita e encarece a construção de novas habitações.
3. A incerteza no processo de licenciamento também encarece o preço final das novas habitações.
4. A falta de pessoal qualificado é um dos principais obstáculos ao investimento na construção de novas habitações. Muito pessoal qualificado mudou de país ou setor no final da primeira década deste século, deixando o país sem estes recursos de forma permanente.
5. Dado que este é um problema generalizado na Europa, e sendo os salários em Portugal mais baixos, será muito difícil para as empresas portuguesas conseguirem recrutar pessoal qualificado lá fora ou mesmo reter o seu pessoal qualificado.
6. A incerteza e os custos elevados de construção criam um enviesamento no sentido de se construir mais para os segmentos mais caros.
7. Sem uma agilização dos processos de licenciamento, não conseguiremos voltar a ter um nível de construção que responda às crescentes necessidades.



CAPÍTULO 13





Corrupção

Ao contrário de todos os outros capítulos, este, para todos os efeitos legais, não é sobre Portugal. É verdade que nos últimos anos têm vindo a público várias acusações, e até algumas condenações, de casos de corrupção nos departamentos de urbanismo, mas, para todos os efeitos legais, este capítulo é genérico sobre um problema que poderá surgir, mas, para todos os efeitos legais, não podemos dizer que existe.

A corrupção no urbanismo pode surgir de várias formas, algumas até difíceis de serem passíveis de condenação na justiça. Podemos ter os casos mais óbvios, em que um responsável pelo urbanismo recebe favores a troco de facilitar a construção de determinados edifícios. Podemos também ter casos menos óbvios e difíceis de julgar, como haver gabinetes de arquitetura com mais facilidade em ver os seus projetos aprovados de forma célere por terem uma relação privilegiada com o poder autárquico. Outras formas de corrupção podem levar a alterações do uso do solo no tempo e modo que mais beneficia determinados compradores ou vendedores com influência política.

A corrupção é um mal em si mesmo. A corrupção desvirtua as relações entre cidadão e Estado, permite a muitos enriquecerem à custa daqueles que cumprem a lei e mina a confiança nas instituições. No urbanismo, para além de tudo isso, a corrupção cria um outro conjunto de incentivos perversos que limita a construção de casas e, consequentemente, agrava o problema da habitação. Quando um departamento de urbanismo é corrupto, não tem qualquer incentivo a criar regras claras e transparentes. Antes pelo contrário: quanto mais opacas forem as decisões, maior a subjetividade, e maior a sua capacidade de vender favores. Com um sistema inerentemente corrupto, o objetivo de um departamento de urbanismo é criar o maior número possível de entraves para poder vender caro a sua ultrapassagem – criar dificuldades para vender facilidades.

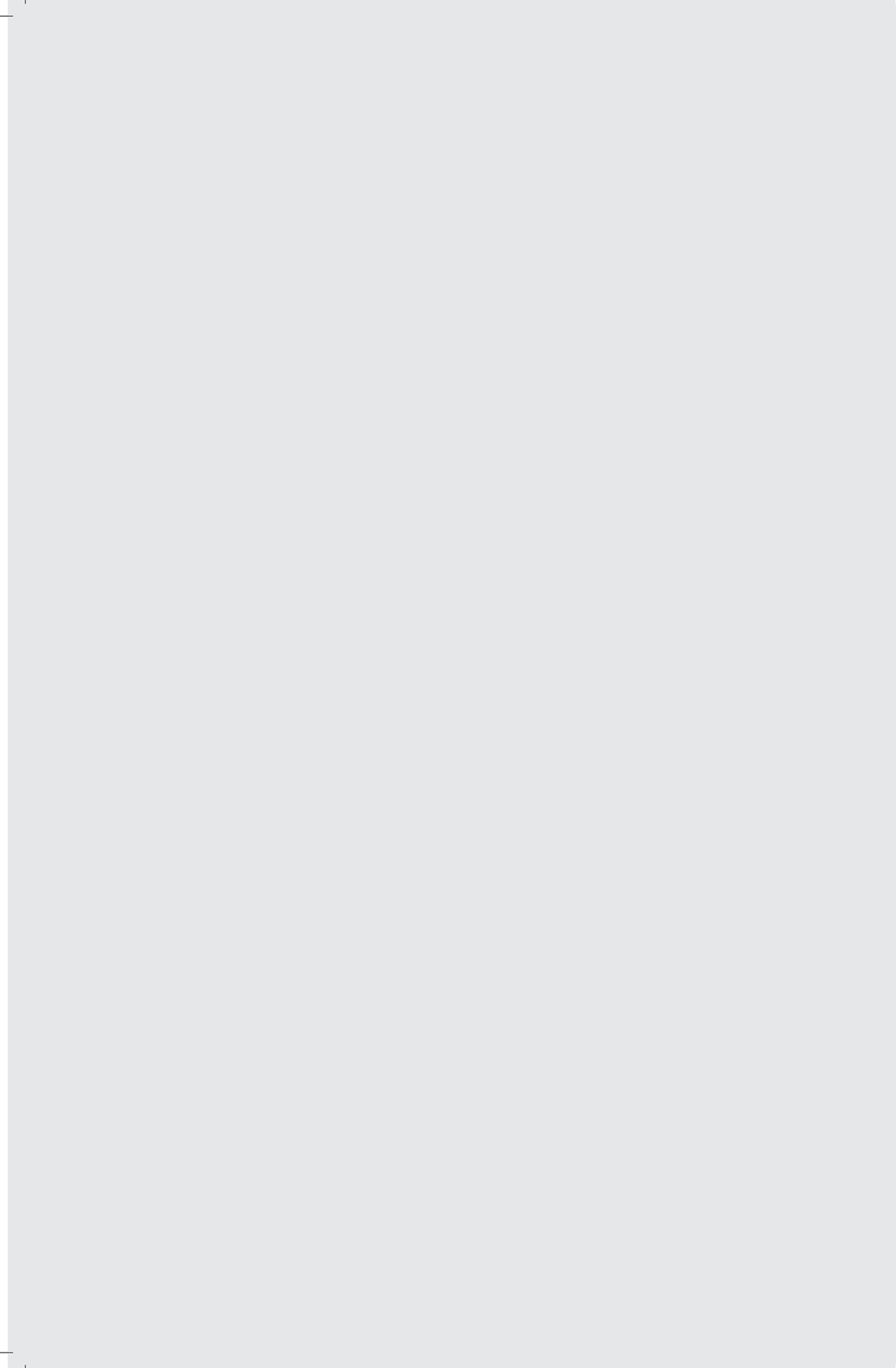
Ao dificultar o licenciamento para poder vender facilidades a um grupo exclusivo que pague por isso, um departamento de urbanismo corrupto está a impedir o aparecimento de novos investimentos. Ainda que muitos aceitem enveredar pela via da corrupção (não há corruptores sem corrompidos, e vice-versa), ainda mais investidores preferirão não investir num país ou município onde a única via para ter um licenciamento rápido é a via da corrupção.

Um dos fatores que facilitaria a corrupção (que, para todos os efeitos legais, não estamos a afirmar que existe) é a falta de uniformização nas regras de construção e apresentação de projetos. Pequenas regras que mudam de autarquia para autarquia, muitas vezes sem um propósito específico, aumentam o grau de subjetividade na análise, permitindo o favorecimento de uns em relação a outros. A falta de informação pública sobre os tempos de licenciamento dos diferentes projetos permite esconder estes favorecimentos.

A corrupção é um cancro em qualquer democracia. Tem consequências que vão muito para além daquilo que se consegue imaginar. Uma delas pode mesmo ser a falta de habitação.

Em resumo...

1. A corrupção nos departamentos de urbanismo, caso existisse em Portugal, seria uma forma de encarecer e desincentivar nova construção de habitações.
2. A corrupção é um mal em si mesmo, mas no caso do urbanismo ainda traz um malefício adicional: impede o investimento na construção de novas habitações.
3. A ausência de uniformização de regras e a falta de transparência sobre os processos de licenciamento são fatores que fomentam a corrupção porque tornam os processos de licenciamento mais opacos e, por isso, mais sujeitos a avaliações subjetivas por parte dos decisores.





Conclusão e caminhos para o futuro

Os principais desafios para resolver o problema da habitação passam então por:

1. Acelerar e simplificar processos de licenciamento;
2. Disponibilizar mais terrenos para construção e permitir um maior aproveitamento desses terrenos, nomeadamente com mais construção em altura;
3. Qualificar mão de obra para construção e retê-la no país;
4. Diminuir a carga fiscal, principalmente a componente que afeta os custos de construção;
5. Resolver os problemas de celeridade na justiça que colocam em causa o mercado de arrendamento e a disponibilização de imóveis herdados;
6. Aproveitamento dos imóveis devolutos do estado;
7. Simplificar e eliminar regulamentos desnecessários que apenas acrescem ao custo de construção e fomentam a corrupção;
8. Fomentar a descentralização.

Conseguir atingir estes desafios permitirá reduzir o custo de construção e aumentar a construção de novas habitações em Portugal. Acelerar processos de licenciamento irá diminuir o custo de capital para projetos de construção. A disponibilização de mais terrenos irá aumentar a oferta de construção e diminuir o custo dos terrenos, incluindo aqueles já disponíveis que ficariam menos escassos e, por isso, mais baratos. Permitir mais construção em altura permitirá aproveitar melhor os terrenos existentes e criar economias de aglomeração nas cidades, melhorando a vida dos habitantes. Qualificar mão de obra para a construção, ou eventualmente atraí-la de outros países, iria aumentar a capacidade de resposta do setor. Diminuir a carga fiscal iria baixar o custo de construção, aumentando margens e diminuindo o preço final para o comprador. Mais celeridade na justiça daria mais confiança a senhorios e permitiria que mais imóveis presos em disputas sucessórias ficassem disponíveis. Colocar os imóveis devolutos do estado no mercado também aumentaria a disponibilidade de habitação, especialmente nas grandes cidades onde a procura é maior. A simplificação e eliminação de regulamentos desnecessários iria acelerar o tempo de construção e reduzir o custo. Fomentar a descentralização iria aliviar as zonas de maior pressão imobiliária, levando a procura para onde a oferta é maior e com mais potencial para crescer. Tudo isto concorre para termos casas a preços mais baixos. A mistura de uma maior construção e a custos mais baixos irá refletir-se na redução do preço de venda de habitações novas, o que terá um efeito de arrasto no valor das habitações usadas e, finalmente, no valor das rendas.

Uma das críticas habituais à sugestão de novas construções como forma de ajudar a resolver o problema da habitação é que as novas casas são caras e, por isso, não resolvem o

problema de quem não consegue comprar casas aos preços atuais. É verdade que, tendencialmente, as casas novas têm preços mais elevados do que as casas mais antigas nas mesmas áreas. No entanto, o aumento da oferta de casas novas tem efeitos de arrastamento no preço de todas as casas pré-existentes. A introdução de casas novas no mercado faz com que uma parte da procura por casas seja satisfeita por essas casas novas, retirando pressão à procura por casas construídas há mais tempo. Isto faz com que os preços das casas construídas há mais tempo também caia, tornando-as mais acessíveis. Pensemos, por exemplo, numa família com rendimentos elevados que atualmente mora numa casa com 10 anos. Se esta família se mudar para uma casa nova, irá libertar a casa onde mora atualmente, aumentando a oferta de casas com 10 anos e contribuindo para reduzir o preço de mercado dessas casas. A família de rendimentos mais baixos do que a anterior que virá viver para essa casa libertará outra (possivelmente para famílias de rendimentos ainda mais baixos). O efeito continua pela escala de valor das habitações abaixo. Sem construção nova, acontece exatamente o contrário. As famílias de rendimentos mais altos, sem construções novas disponíveis, viram-se para as casas usadas existentes, fazendo com que o preço dessas casas aumente. Sem poder aceder a essas casas, as famílias imediatamente abaixo em termos de rendimento fazem pressão na procura por casas cujos preços estão imediatamente abaixo na cadeia, e por aí fora. A ausência de nova construção não prejudica apenas quem teria acesso a ela, mas toda a gente que procura casa em Portugal.

Suécia: nova construção beneficia todos os níveis de rendimento

A universidade de Uppsala, a mais antiga da Escandinávia e uma das melhores do Mundo, tem investigado de forma intensa os fenómenos da habitação. Num dos seus estudos mais recentes, analisou o efeito que a nova construção tem nos diferentes escalões de rendimento e no mix social das zonas onde essa construção é realizada. Fica aqui o resumo do estudo feito pela universidade:

“As casas recém-construídas são muitas vezes caras e são também, em boa parte, as pessoas com rendimentos mais elevados que as adquirem. Mas como são afetados os diferentes grupos de rendimentos pela nova construção? Será que a construção de habitações novas pode gerar cadeias de mudança que libertem habitações mesmo para pessoas com rendimentos mais baixos? A resposta é sim, segundo estudo realizado por Che-Yuan Liang, investigador em Economia do IBF (Institute for Housing and Urban Research), em conjunto com Gabriella Kindström, doutorada em Economia.

O estudo baseia-se em dados entre 1990-2017. Os investigadores dividiram a população em diferentes grupos de acordo com o nível de rendimento e descobriram que 60% das casas novas eram habitadas por pessoas pertencentes à metade mais rica da população. No entanto, os resultados demonstram que a cadeia de mudanças que se segue à mudança de um agregado familiar para uma habitação recém-construída ocorre bastante rapidamente. Nas rondas de mudanças que se seguem, são as pessoas com um nível de rendimento inferior ao rendimento mediano nacional que representam a maioria

das mudanças. Isso leva Che-Yuan Liang e Gabriella Kindström a concluir que as novas habitações originam fortes cadeias de mobilidade que também beneficiam os grupos de baixos rendimentos.

“Os nossos resultados mostram que o benefício das novas habitações é distribuído de forma equitativa entre os residentes de diferentes grupos de rendimentos. Embora sejam principalmente as pessoas com rendimentos elevados que têm acesso a novas habitações, estas casas criam um efeito de propagação e melhoram indiretamente as opções de habitação para as pessoas com baixos rendimentos. Uma das explicações é que as pessoas com rendimentos mais baixos mudam-se com mais frequência do que as pessoas com rendimentos mais elevados, o que significa que participam mais frequentemente em cadeias de mudanças e aproveitam as vagas criadas pelas novas habitações”¹¹, afirma Che-Yuan Liang.

Muita da discussão em torno do tema da habitação é feita com base em preconceitos e desinformação. Sendo a habitação um direito e a crise que enfrentamos um problema tão sério, é crucial que façamos por aplicar políticas sensatas, baseadas em factos e não em preconceitos. Sem construirmos mais e mais barato, a discussão em torno da habitação continuará a centrar-se na inveja e no ressentimento: como tirar a uns para dar a outros. Sem se construir mais, a discussão sobre habitação manterá a toxicidade dos últimos anos, com um permanente apontar de dedo a turistas e imigrantes, ricos e pobres. A principal responsabilidade pela subida dos preços da habitação não é do Alojamento Local dos turistas, nem

11 Referência: <https://www.urbanlab.ibf.uu.se/urban-facts/>

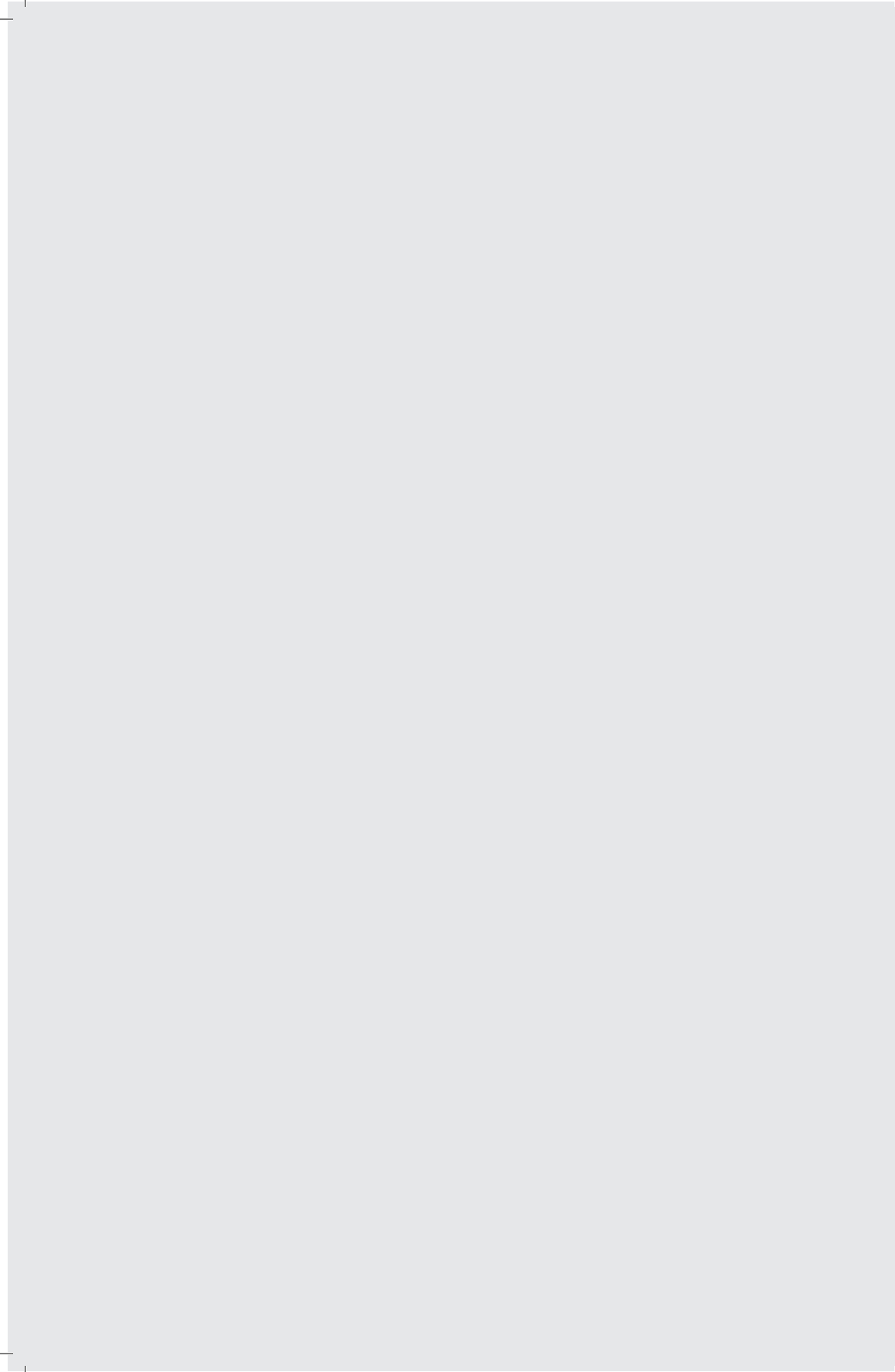
dos nómadas digitais, como afirma a esquerda radical, nem dos imigrantes asiáticos, brasileiros ou magrebinos, como afirma a direita radical. Não só estes representam uma parte pequena da procura no total do país, como outros países do sul da Europa que também foram afetados pelas mesmas dinâmicas, tiveram subidas do preço da habitação muito inferiores à de Portugal, como vimos no princípio do livro.

Mas mesmo que estes fatores fossem preponderantes, a resposta nunca deveria ser impedir estas pessoas de virem para o nosso país. Ver estas pessoas como uma ameaça, usá-las como arma de arremesso político não é digno de um país que se quer tolerante e cosmopolita. Devia-nos orgulhar como portugueses ter mais pessoas a querer viver no nosso país. Devíamos olhar para essa vontade como uma oportunidade e não como uma ameaça. Apenas se olha para estas pessoas como uma ameaça porque existe o sentimento de que não há capacidade para responder à sua procura natural por habitação com mais oferta. Se libertarmos a oferta de habitação, esta procura transforma-se numa oportunidade de criar valor para o país, tanto na margem de vendas do imobiliário como através do capital humano e financeiro que estas pessoas trariam para o país.

Mesmo que os estrangeiros fossem preponderantes na procura de habitação em Portugal, a nossa resposta nunca deveria ser expulsar, proibir ou limitar, mas sim responder pela positiva, construir mais, aproveitar um dos poucos fatores de competitividade externa que não depende de decisões políticas: a beleza do país e o povo acolhedor. A construção de habitações poderia ser um instrumento de enriquecimento do país, não

só para permitir que mais portugueses tenham acesso a habitação de qualidade, mas também uma forma de atrair e reter estrangeiros residentes e não residentes. As vantagens competitivas de termos um país com bom clima, paisagens fantásticas, uma longa costa e um povo acolhedor são difíceis de replicar e deveriam ser vistas como uma oportunidade para o desenvolvimento económico do país e não como uma ameaça social.

Em vez de querer expulsar quem se sente atraído pelo nosso país, deveríamos ser capazes de responder com mais oferta de habitação, com mais construção, tanto para portugueses como para estrangeiros. É muito mais fácil em momentos de crise ter uma visão destrutiva, de subtrair a uns para dar a outros. Mas não só isso não resolverá o problema como o tenderá a agravar no médio prazo. Para resolver o problema da habitação, precisamos de uma visão positiva, uma visão que aposte no crescimento e não no ressentimento. Em resumo, para resolver os desafios do setor da habitação, precisamos de uma visão construtiva, em ambos os sentidos da palavra.



Índice

Introdução	5
Capítulo 1	
Evolução dos preços da habitação	9
Capítulo 2	
A procura de habitação por estrangeiros	25
Capítulo 3	
O Alojamento Local	37
Capítulo 4	
A origem do aumento dos preços na habitação	55
Capítulo 5	
A construção de habitação	75

Capítulo 6

Os imóveis vagos e devolutos	87
------------------------------	----

Capítulo 7

O stock de habitação	95
----------------------	----

Capítulo 8

O impacto do centralismo	103
--------------------------	-----

Capítulo 9

As condições de habitação	115
---------------------------	-----

Capítulo 10

O mercado de arrendamento	125
---------------------------	-----

Capítulo 11

Habitação pública e social	155
----------------------------	-----

Capítulo 12

Custos de construção	167
----------------------	-----

Capítulo 13

Corrupção	185
-----------	-----

Conclusão e caminhos para o futuro	189
---	-----

