

Viver sozinho é quase inacessível no litoral

Em 35 dos 50 maiores concelhos, tem de se gastar mais de 30% do rendimento para arrendar um T1. Dividir casa é a solução para muitos

Texto ISABEL LEIRIA e RAQUEL ALBUQUERQUE

Foto FERNANDO VELUDO/NFACTOS Infografia SOFIA MIGUEL ROSA

Querer arrendar uma casa sozinho tornou-se uma espécie de sonho impossível numa grande parte do país. Em 35 dos 50 municípios com mais população, um português com um rendimento mediano precisa de gastar mais de 30% desse valor para pagar a renda de um T1 de 55 m². Em locais como Odívetas, Almada ou Porto, é preciso despendê-lo mais de 40%, enquanto em Cascais, Lisboa e Amadora, viver sozinho obriga a gastar mais de metade do que se recebe. Em quatro anos, entre 2019 e 2023, a situação agravou-se nos maiores concelhos do país, com mais intensidade no litoral do que no interior, mostra a análise feita por Miguel Salema, investigador da Católica Lisbon, e partilhada com o Expresso.

“Em 2019, um português comum precisava de gastar 29,7% do seu rendimento para arrendar um T1, enquanto que em 2023 precisa de gastar 35,3%. Este aumento aconteceu em apenas quatro anos”, resume o autor do estudo. Na Área Metropolitana de Lisboa (AML), a situação é ainda pior, com um aumento médio de oito pontos percentuais. Em nenhum dos 18 concelhos da AML é possível viver sozinho sem se gastar mais de 30%, valor a partir do qual se considera que

a taxa de esforço é excessiva e que é usado pelos bancos como referência na concessão de um crédito.

Para calcular quanto é que as pessoas teriam de gastar para arrendar uma casa de 55 m² no município onde vivem, Miguel Salema usou as rendas medianas por concelho (calculadas pelo INE) e os rendimentos medianos nesses locais (da Autoridade Tributária), chegando a um rácio entre renda e rendimento. “O facto de esse índice ser tão alto para tantos concelhos ajuda a explicar, parcialmente, o porquê de os jovens saírem de casa dos pais tão tarde e de muitos portugueses optarem por partilhar casa ou apartamentos mais pequenos”, resume.

SAIR DE CASA

29,1

é a idade média com que os portugueses saem de casa, três anos mais tarde do que a média na União Europeia. Na Finlândia, Dinamarca e Suécia sai-se aos 21

HABITAÇÃO



Tiago Valente tem 32 anos, trabalha desde os 22, e partilha uma casa com quatro pessoas no Porto

É essa a realidade de Tiago Valente, que tem 32 anos e vive há 14 no Porto. “Nunca pude viver sozinho. Essencial e determinadamente, devido ao valor das rendas e aos salários”, afirma o jovem que tirou o curso de Estudos Literários, mas que trabalha na área de certificação de cursos de veterinária. “Se tivesse ficado a trabalhar na minha área de estudo, estaria a fazer investigação, o que seria mais uma camada de precariedade na minha vida.” Partilha casa com mais quatro pessoas num prédio antigo no centro do Porto, paga €300 pelo quarto, sem despesas, e chega ao fim do mês sem salário. “Aos 32 anos, não consigo ter autonomia nem por via de arrendamento, nem de crédito para comprar casa, que me é impossível de conseguir, tanto pelo valor como pelo tipo de contrato laboral necessário.”

O movimento Porta a Porta, que luta pelo direito à habitação, alerta para o “agravamento” da situação. “É o que mais nos preocupa no imediato”, frisa o porta-voz André Escoval. “As pessoas perdem a casa, têm muita dificuldade em arranjar outra solução e o problema

estende-se pelo território. Chegam-nos casos do Alentejo ou dos Açores. Em Ponta Delgada, por exemplo, as rendas têm crescido a uma velocidade sem precedentes.” A situação das famílias está também mais no limite, alerta. “Encontramos muito mais pessoas que já não têm nenhum apoio de retaguarda. Dizem-nos que o pai ou a mãe não consegue ajudar, por vezes porque já têm outros filhos ou os netos em casa.”

“A solução é emigrar?”

Gisela, 39 anos, é outro exemplo de alguém que vive entre o desespero da procura de uma casa para dividir ou de um quarto para arrendar e a ansiedade de ver as soluções que vai encontrando acabarem. Atualmente, é nesta situação que a escritora e artista se encontra, depois de ter visto o contrato de uma casa que dividiu com um amigo na Penha de França, em Lisboa — cada um pagava €400 — terminar após três anos.

Uma amiga cedeu-lhe entretanto um quarto para ficar até ao final do ano, enquanto revive o pesadelo dos dias passados em sítios de imobiliárias, telefonemas e visitas a casas minúsculas ou sem condições. “Cheguei a ver um anúncio de €800 por um quarto com duas camas ou um T0 a €690 que era um buraco.” Desde que veio para Lisboa, em 2015, tem partilha-

do sempre casa e nunca mais de três anos no mesmo sítio. E não esconde a “ansiedade, o desgaste, o desespero e a obsessão” em que se tornou para si a questão da habitação. E que a leva a pôr tudo em causa: “Há uma altura em que pensamos: sou eu que não estou a trabalhar o suficiente? Será que o problema é meu? Será que a solução é emigrar? Mas claro que o problema não somos nós, nem a solução é fugir!”

“Uma das dimensões da atual crise é a insegurança de muitas pessoas que, tendo casa, não têm garantia de que a consigam manter, e a grande vulnerabilidade concentra-se no arrendamento. Isto estrangula completamente a vida de muitas pessoas e em vários domínios da sua existência: formação,

“ESTA CRISE ESTRANGULA A VIDA DE MUITAS PESSOAS, SEJA NO TRABALHO, CONJUGALIDADE OU SAÚDE MENTAL”, DIZ SANDRA MARQUES PEREIRA

trabalho, conjugalidade, parentalidade, independência, saúde mental. É um dos mais graves problemas sociais e um dos maiores desafios políticos com que os Governos de todos os países se defrontam”, diz Sandra Marques Pereira, investigadora do Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território do ISCTE.

Situação “perversa”

No caso português, as rendas têm aumentado bastante mais do que os salários em todos os 50 concelhos com mais população. “A percentagem de rendimento necessário para suportar uma renda de um T1 cresceu 6 pontos percentuais nos concelhos do litoral e 3,5 pontos percentuais no interior”, aponta Miguel Salema. Todos os concelhos costeiros pioraram e são muito poucos os que estão abaixo do limiar dos 30% (ver mapa). Nazaré é o recordista: o rácio entre renda e rendimento subiu de 26% para 42%, porque a renda mediana quase duplicou em quatro anos.

O aumento das rendas no oeste, região a que pertencem concelhos como Nazaré, Mafra ou Torres Vedras, não aconteceu por acaso: foi uma das zonas do país a ganharem mais população nos últimos anos — e não foram só estrangeiros. Muitas famílias portuguesas encontraram aqui uma resposta aos elevados preços da habitação da capital, assim como um estilo de vida menos citadino, estando suficientemente perto dos seus locais de trabalho em Lisboa.

Liliana, o marido e o filho, agora com cinco anos, seguiram esse rumo: mudaram-se em 2021 para uma aldeia de Torres Vedras. “Não foi pela renda que pagávamos, mas não era para nós uma opção continuar em Lisboa e queríamos uma casa melhor. O nosso orçamento era no máximo de €200 mil e vimos mais de 30 casas”, resume Liliana, 42 anos. “Continuo a trabalhar em Lisboa, mas só preciso de ir duas vezes por semana. Faço-o de transportes e gasto €70 por mês. O meu marido deixou o trabalho que tinha e arranjou um aqui.”

A crise da habitação acaba por atingir famílias de todos os rendimentos, ainda que o problema afete com mais intensidade quem tem menos recursos, nota a investigadora Sandra Marques Pereira: “Se para muitos a solução é ir para mais longe, com tudo o que isso acarreta, também é verdade que é nos centros das cidades ou nos concelhos adjacentes que encontramos muitas das situações habitacionais mais degradantes, desde a sobrelocação ao fenómeno dos sem-abrigo.”

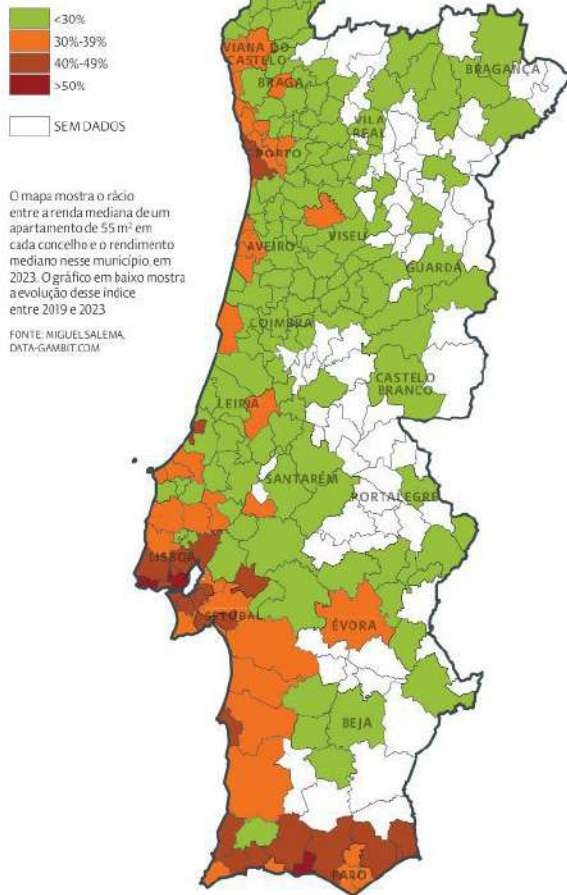
As causas do desajustamento entre rendas e rendimentos são “difíceis de quantificar”, mas não resultam seguramente de um decréscimo na oferta de habitações num tão curto período de tempo, considera Miguel Salema. “É certo que existe escassez. Simplesmente não está por trás deste aumento recente. Logo, em princípio, são pressões do lado da procura, quer seja devido ao alojamento local ou a migrações externas ou internas, do interior para as cidades costeiras.”

O investigador sublinha que, tanto as medidas do atual Governo, que apoiam a compra de casa, como as do anterior, que ajudavam no arrendamento, financiam a procura e acabam por contribuir para aumentar os preços. “Estas políticas são comuns em Portugal: quando algo se torna mais caro, como as rendas ou os combustíveis, o Governo opta por subsidiá-lo. Num bem como a habitação, o subsídio irá traduzir-se quase totalmente num aumento dos preços”, defende. “Ou seja, o aumento na quantidade de casas a arrendar será pequeno, logo um subsídio ao arrendamento será quase todo absorvido por um aumento das rendas. A situação é perversa, no sentido em que o Estado financia os senhorios, apesar de querer ajudar os arrendatários.”

liliana@expressoimpres.pt

RENDIMENTO NECESSÁRIO PARA ARRENDAR UM T1

Por concelho em percentagem



O mapa mostra o rácio entre a renda mediana de um apartamento de 55 m² em cada concelho e o rendimento mediano nesse município em 2023. O gráfico em baixo mostra a evolução desse índice entre 2019 e 2023.

FONTE: MIGUEL SALEMA, DATA-GAMBIT.COM

ÍNDICE NOS 50 CONCELOS MAIS POPULOSOS EM 2019 E 2023

	ACESSÍVEL ← 30% → INCOMPORTÁVEL	2019	2023
1 Cascais		45%	54%
2 Lisboa		45%	52%
3 Amadora		44%	51%
4 Loulé		42%	49%
5 Portimão		38%	49%
6 Odivelas		40%	47%
7 Almada		38%	47%
8 Porto		38%	46%
9 Oeiras		39%	45%
10 Loures		37%	45%
11 Sintra		36%	45%
12 Matosinhos		38%	45%
13 Barreiro		33%	43%
14 Moita		29%	42%
15 Funchal		34%	42%
16 Vila Franca de Xira		33%	42%
17 Vila Nova de Gaia		35%	41%
18 Setúbal		31%	40%
19 Seixal		32%	40%
20 Montijo		32%	40%
21 Sesimbra		29%	37%
22 Póvoa de Varzim		32%	37%
23 Gondomar		32%	37%
24 Mafra		31%	37%
25 Valongo		31%	37%
26 Torres Vedras		31%	35%
27 Vila do Conde		28%	34%
28 Maia		29%	34%
29 Faro		32%	34%
30 Aveiro		27%	34%
31 Palmela		28%	33%
32 Braga		28%	33%
33 Viana do Castelo		27%	33%
34 Figueira da Foz		24%	32%
35 Paredes		25%	30%
36 Alcoaça		22%	29%
37 Ovar		25%	29%
38 Leiria		24%	29%
39 Coimbra		26%	28%
40 Barcelos		26%	28%
41 Santa Maria da Feira		25%	28%
42 Santarém		21%	27%
43 V. N. Famalicão		24%	27%
44 Guimarães		24%	27%
45 Penafiel		21%	27%
46 Paços de Ferreira		23%	27%
47 Viseu		21%	26%
48 Ponta Delgada		23%	24%
49 Santo Tirso		21%	24%
50 Oliveira de Azeméis		20%	24%

Como chegámos à atual crise de habitação?

Soluções passam pela construção de nova oferta, mas também pela utilização dos fogos devolutos no país

A crise habitacional em que o país se encontra é fruto de um conjunto de fatores, como a ausência de um mercado de arrendamento expressivo e a falta de políticas públicas adequadas às necessidades da população ao longo dos últimos anos. O Instituto Nacional de Estatística mostra que nos últimos 10 anos (entre o primeiro trimestre de 2014 e o segundo de 2024, o último com dados disponíveis) o índice de preços da habitação cresceu 129,5%. Analisando o valor mediano do metro quadrado das vendas de casas, houve um aumento de 50% desde o início de 2019.

No arrendamento o cenário não é muito melhor: desde o primeiro trimestre de 2020 até ao segundo de 2024 o valor do metro quadrado dos novos contratos de arrendamento aumentou 47%, para €8,08/m² — valores que são muito superiores nas zonas urbanas.

Da “Lei Cristas” aos juros baixos

Ana Cordeiro Santos, investigadora do Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra (CES), relembra que antes dos pacotes Mais Habitação e Construir Portugal já havia outras políticas, como o Porta 65 e outros programas de arrendamento e apoio às famílias vulneráveis. Contudo,

Uma em cada quatro casas construídas entre 2006 e 2021 está vazia

recorda o ano de 2012 e a chamada “Lei Cristas”, que “teve um grande impacto no sector, porque permitiu cessar com mais facilidade os contratos de arrendamento vigentes e disponibilizar os alojamentos para outros usos”. Na sua ótica, não foi só a falta de políticas habitacionais “adequadas” que agravou o problema, mas também a política macroeconómica “de facilitação da liquidez monetária, que fez com que as taxas de juro estivessem muito baixas ou até negativas” e o investimento imobiliário ficasse mais atrativo do que outros ativos.

“A crise habitacional deve-se não só ao resultado das políticas públicas ao longo de décadas, que redundaram na inexistência de um parque habitacional que responda às necessidades da população, mas também das políticas macroeconómicas”, como o “grande fomento do turismo” e a “incentivos como os vistos gold ou os regimes dos residentes não habituais”, refere a investigadora.

Já Ricardo Guimarães, diretor da base de dados Confidencial Imobiliário (CI), considera que no pós-crise financeira não

havia grandes políticas públicas de habitação, pois “havia um consenso de que não havia um problema para resolver”. E creê que a lei macroprudencial do Banco de Portugal de 2018 (que, em suma, impede os bancos de emprestar a 100% para a casa) trouxe mais seletividade ao mercado, excluindo famílias com menos poder de compra. “A limitação no acesso ao crédito não foi acompanhada pelo crescimento do mercado de arrendamento”, diz, apontando um dos problemas.

A investigadora do CES fala ainda num reduzido parque público (2%, muito inferior a vários países europeus), o que, reconhece, o Plano de Recuperação e Resiliência vem reforçar. Por sua vez, o diretor da CI indica que “tem de haver mais oferta”, particularmente no arrendamento.

As soluções

Para Ricardo Guimarães, “é preciso aumentar a oferta e criar condições para que essa oferta seja acessível”. Algumas das medidas que podem ajudar são a “simplificação do licenciamento” (o chamado Simplex), a baixa no IVA da construção (anunciada pelo

Governo, mas ainda sem data à vista), a alteração à lei dos solos e ainda a criação de contratos de investimento para *built-to-rent*, que “permitem lançar um edifício para arrendamento com contratos a 50 anos, por exemplo, e resolve o problema da insegurança [para os investidores e senhorios] no arrendamento”.

Já Ana Cordeiro Santos não concorda na totalidade com a visão de falta de oferta. “[Portugal] é um dos países com maior número de alojamentos por habitante.”

Alda Botelho de Azevedo, demógrafa e investigadora na Universidade de Lisboa, chegou à conclusão de que uma em cada quatro casas construídas entre 2006 e 2021 está vazia. “Neste momento há uma subutilização do *stock* habitacional. A reintrodução destes imóveis no mercado habitacional seria suficiente para acomodar as necessidades”, conclui numa investigação que será publicada em breve. No entanto, admite que é um desafio considerável contrariar dificuldades administrativas, como as heranças indivisas ou a localização de proprietários. Por outro lado, “alguns investimentos de grupos financeiros no imobiliário têm atrasado a reabilitação de edifícios após a compra, deixando-os vagos enquanto valorizam com a subida de preços da habitação”, acrescenta.

Ana Cordeiro Santos admite que muitos fogos devolutos não estão nas zonas de maior carência habitacional, mas que existem na mesma e que também compete ao Estado colocar o seu património no mercado: “Seria parte da resolução do problema.”

RITA ROBALO ROSA
rrrosa@expressoimpres.pt