



IMOBILIÁRIO



O encarecimento do imobiliário e a subida das rendas impedem milhões de ter acesso a habitação
FOTO LIONEL BONAVENTURE / GETTY IMAGES

Crise Preços de imobiliário e rendas dispararam nas grandes cidades europeias, um problema sem fim imediato à vista

Falta de casas é problema europeu

Texto **HELDER C. MARTINS**
e **PEDRO CARREIRA GARCIA**

Se se perguntar a um residente de cidades tão distantes e tão diferentes como Bucareste, Copenhaga, Paris, Barcelona, Milão — e claro, Lisboa e Porto — o que pensa do estado do mercado de habitação dessas urbes, é muito provável que a resposta seja muito semelhante, com frustração e desespero à mistura pelos preços altos de compra e no arrendamento. Cada mercado é naturalmente diferente; mas há razões para esta crise que se repete de país para país. A ausência de construção,

a falta de habitação pública, e as migrações em massa para os grandes polos urbanos são apontadas como as principais causas pelos especialistas.

Boris Cournède, vice-diretor da divisão de Economia Pública da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE), diz ao Expresso que “os grandes fatores que provocaram o crescimento dos preços nos últimos 20 anos é a demografia, rendimentos e a disponibilidade de solo para construção, sendo complicado em várias cidades construir e aumentar a densidade”.

Hugo de Almeida Vilares, professor da Faculdade de Economia da Universidade do Porto e coautor do estudo da Fundação Francisco Manuel dos Santos “A Crise da Habitação nas Grandes Cidades — Uma Análise”, considera

que “para a atual crise de habitação há causas estruturais comuns a todos os países da Europa, como agregados familiares mais pequenos, muitas vezes de uma só pessoa que leva a uma pressão no imobiliário”.

A CRISE NO ACESSO À HABITAÇÃO É ESTRUTURAL E AFETA A MAIORIA DAS GRANDES CIDADES DOS PAÍSES DESENVOLVIDOS

Para Gonçalo Nascimento Rodrigues, docente do ISCTE Executive Education e consultor em finanças e investimento imobiliário, a crise no acesso à habitação manifesta-se a nível global de uma forma sistémica: “Há uma crise no acesso porque há um conjunto de fatores que coincidem no tempo. A política monetária expansionista seguida nos últimos anos pelos bancos centrais favoreceu as baixas taxas de juro e grande facilidade de acesso ao crédito. O que propicia o aumento do investimento em imobiliário. Os preços tendem a ser mais explosivos em conjunturas de política monetária mais expansionista”, considera. Isto porque os ativos imobiliários tornam-se numa boa alternativa para aplicações financeiras, mais rentáveis do que dívida

pública e com um risco muito menor face ao investimento em bolsa.

“A dificuldade de acesso dos mais jovens à habitação é um problema global, não é só europeu. É transversal e estrutural em muitas metrópoles do mundo desenvolvido”, descreve Luís Mendes, investigador do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território (IGOT) da Universidade de Lisboa. Um problema que, segundo o especialista, radica “na crescente precariedade e instabilidade do mercado laboral, que não facilita a inserção dos jovens no mundo do trabalho, e que não consegue garantir rendimentos médios estáveis para autonomizarem-se em relação à família de origem”.

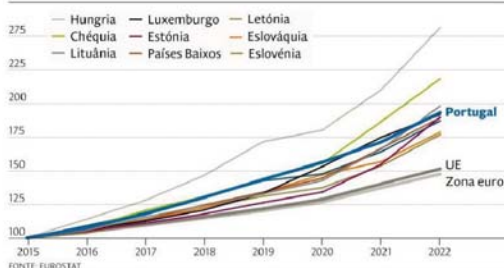
Por outro lado, Luís Mendes salienta “as dinâmicas imobiliárias sobreaquecidas, que tornam a habitação cada

ID: 107156611

15-09-2023 | ECONOMIA

PORTUGAL COM O 4º MAIOR AUMENTO DOS PREÇOS DAS CASAS NA UE DESDE 2015

Índice de preços da habitação, base 2015=100



vez mais difícil de atingir". Considera que os preços sobem também devido a fatores como a turistificação e os fluxos de investimento estrangeiro muitas vezes associados a especulação.

Diferenças regionais

Apesar de se conseguirem apontar causas comuns para esta crise na habitação em vários países desenvolvidos e emergentes, cada país tem fatores próprios que agravam a pressão no sector. Por exemplo, os fluxos migratórios de profissionais para os grandes centros urbanos, particularmente sentidos em cidades como Paris e Berlim. Outro exemplo é o da Irlanda, que já lida com "problemas de acessibilidade à habitação há cerca de uma década", detalha Gonçalo Nascimento Rodrigues. Aqui, a procura por "quadros altamente qualificados e remunerados" pelas empresas de alta tecnologia vindos do estrangeiro acaba por impulsionar as rendas, "empurrando os irlandeses para as periferias".

Já o mercado da Alemanha funciona de forma diferente; aqui a proprieda-

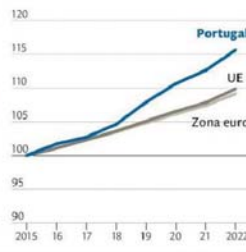
de e o arrendamento quase disputam em partes iguais o mercado, registando-se problemas de acessibilidade ao mercado de compra de habitação e de arrendamento. Já nos EUA, a situação é diferente: as crises de acesso são localizadas, pois os preços sofreram já uma correção acentuada à volta dos 20%.

Um dos problemas também apontados é o dos chamados NIMBY (acrónimo de "not in my back yard", "não no meu quintal" em inglês), cidadãos que recusam nova construção perto

É PRECISO UM AUMENTO DA OFERTA DE CASAS PARA MITIGAR CRISE HABITACIONAL, DIZEM ESPECIALISTAS

RENDAS PAGAS EM PORTUGAL CRESCERAM ACIMA DA MÉDIA EUROPEIA

Índice de preços no consumidor, Base 2015=100



das suas casas por temerem a desvalorização dos seus próprios ativos imobiliários e que influenciam as políticas públicas em conformidade. "Em alguns países como Portugal existem restrições na oferta. França tem uma elasticidade baixa, o próprio Reino Unido também. Em contraste com a Finlândia, país que tem mais facilidade em construir", acrescenta Hugo de Almeida Vilarés.

De notar que Espanha, por seu lado, apesar da subida dos preços nas principais cidades, "em média e a nível nacional os preços ainda não recuperaram dos níveis atingidos em 2006, antes da crise financeira", recorda o professor do ISCTE.

Que fazer?

Num contexto de taxas de juro altas e de escassez de habitações no mercado, "não há uma fórmula mágica para que os preços comecem a descer, mas há fatores que ajudam", arrisca Gonçalo Nascimento Rodrigues. Uma proposta do académico é isentar de IMT os primeiros compradores até um

determinado valor. A revisão de taxas de esforço e do rácio entre o valor da casa e o empréstimo do banco para até 100% é outra possibilidade, assumindo o Estado parte do risco. A revisão da fiscalidade, tal como estabilidade legislativa, são também necessários para trazer proprietários e investidores para o arrendamento. O docente do ISCTE salienta que são precisas alterações de IRS para quem arrenda e de IMI, como também medidas que estimulem a construção para arrendamento. "Temos um grande número de pequenos proprietários e como precisamos de volume de oferta é também necessário atrair investidores para a construção para arrendamento", acrescenta.

Porque acima de tudo é preciso construir, reafirmam os especialistas. E o Estado tem de entrar no mercado em força. "É preciso muito mais oferta pública. O Estado deverá intervir diretamente e tornar-se um agente dinâmico mobilizando o seu património ou associar-se em parcerias público-privadas", diz Gonçalo Nascimento Rodrigues. Como exemplo de Estado como parceiro, o académico lembra um programa criado no Reino Unido em 2013 para ajudar os jovens mais desfavorecidos, que não tinham o chamado "Banco da Mãe e do Pai" (*bank of mum and dad*, ou seja, empréstimos a fundo perdido da família), que implicava a compra de casa "a meias" com o Estado, que ficaria com uma parcela de 25% passível de ser adquirida aos poucos. Outra forma testada é o Estado dar uma garantia sob parte do empréstimo.

Uma medida em estudo em vários países que visa paliar a crise com efeitos imediatos, o controlo de rendas, é recusada tanto por Boris Cournède como Gonçalo Nascimento Rodrigues, já que para os especialistas tende a prejudicar o acesso ao mercado de habitação a quem está fora dele e a diminuir o potencial futuro de construção.

hmartins@expresso.imprensa.pt

MERCADO IMOBILIÁRIO

Disparo nos preços e nas rendas provocou uma crise no acesso à habitação comum à maior parte das cidades europeias ^{ETB}