

HABITAÇÃO

Girl Talk

DEBATE · REFLEXÃO

Rendas e taxas de juro a aumentar, poucas casas no mercado, má organização do território e falta de soluções que ajudem as famílias no momento de aflição imediata que estão a viver. Vera Gouveia Barros e Patrícia Santos traçam um retrato do setor imobiliário e apontam caminhos para o futuro

Texto **Margarida Vaqueiro Lopes**
Fotografia **Marcos Borga**

De um lado, uma economista com muita experiência em imobiliário; do outro, a CEO da Zome, a imobiliária nacional que tem crescido a um ritmo significativo nos últimos anos. Em comum, uma certeza: algo tem de mudar, para que as famílias portuguesas não sejam consumidas pelos encargos financeiros a que os atuais valores praticados estão a obrigar para garantir aquilo que é um dos direitos fundamentais na Lei fundamental portuguesa. A constituição familiar mudou, a vida mudou e o parque imobiliário não acompanhou estas mudanças.

Segundo dados dos Censos de 2021, 73,2% dos portugueses têm casa própria. É esse o seu principal ativo, aquele em que deixaram grande parte ou a totalidade das suas poupanças, e o facto de os preços do imobiliário subirem é, de algum modo, uma boa notícia: significa que os ativos da grande maioria dos portugueses estão a valer mais. O problema é que, para

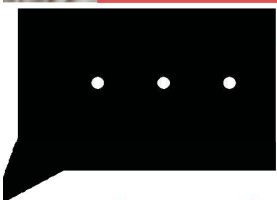
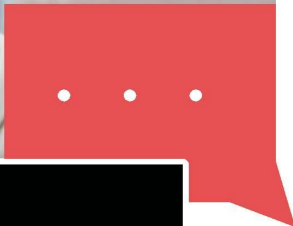


aqueles que querem comprar a primeira habitação ou que precisam de mudar de casa, os preços são proibitivos. E isso tem tido impacto no estado de espírito da população, levado à disseminação de desinformação e, recentemente, obrigado o Estado a agir, porque, efetivamente, são demasiadas as famílias sobrecarregadas com o esforço para fazerem face aos encargos com rendas e créditos à habitação – entretanto agravados com a subida repentina de juros. O recente pacote Mais Habitação tenta mitigar alguns dos impactos imediatos, mas, como salientaram as especialistas, continuam a faltar políticas estruturais de longo prazo.

“Infelizmente, o imobiliário de simples não tem nada, porque é de facto algo que mexe com tudo na nossa vida”, começa por

dizer Patrícia Santos, CEO da Zome (à direita, na foto). “Aquilo que nós observamos é que tem havido um desequilíbrio muito grande – e isto já acontece há muitos anos. Vamos olhar para aquilo que são os rendimentos dos jovens hoje em dia e temos aí grande parte da explicação para atualmente os jovens ficarem em casa dos pais até mais tarde. Efetivamente, eles não encontram alternativa”, salienta. A CEO lembra que parte da sociedade acusa os jovens de serem “preguiçosos”, mas a verdade é que não estão reunidas as condições, para conseguirem pagar uma casa sozinhos, isto num País em que o salário médio não chega aos €1000 líquidos.

Patrícia recorda também o impacto que o setor imobiliário sofreu com a crise do subprime, entre 2008 e 2012, o que se tradu-



A casa de que um casal precisa não custa o dobro da casa de que uma pessoa precisa”

Vera Gouveia Barros
Economista

ziu numa redução de 78% daquilo que era a entrada de novos produtos imobiliários do mercado desde então. Foi a partir desse momento que o País entrou num estado em que “adormecemos completamente para o problema”, lamenta. “E acho que nos esquecemos de perceber que a sociedade vai evoluindo: não é uma questão do aumento do número de pessoas, porque, quando olhamos para a população em Portugal, ela não aumentou significativamente. Mas tivemos aqui também uma alteração grande no que é hoje o agregado familiar português. O número médio de pessoas por agregado diminuiu, e temos atualmente muito mais famílias monoparentais, o número de divórcios aumentou e, embora seja a mesma, a população está mais distribuída.” Esta mudança de realidade significa que precisamos não só de mais casas mas também de imóveis com tipologias diferentes das que existem no mercado. E isto quer dizer, ainda, que em muitos casos “é uma pessoa sozinha a suportar os custos da habitação, e nós sabemos que na habitação há aquilo a que os economistas chamam ‘economias de escala’: a casa de que um casal precisa não custa o dobro da casa de que uma pessoa precisa. Ora, também por essa via, as tipologias procuradas são distintas, e o preço do metro quadrado é mais elevado quando estamos a falar de tipologias mais pequenas, não é?”, sublinha Vera Gouveia Barros, economista e consultora na Unidade Técnica de Avaliação de Impacto Legislativo.

“Parece-me que a política de habitação tem de estar ligada também à questão do ordenamento do território, o que significa que precisamos de pensar a forma como nos distribuimos pelo território, porque, naturalmente, ter 44,5% da população concentrada nas duas áreas metropolitanas nacionais, e a grande maioria numa pequena faixa litoral entre Setúbal e Viana do Castelo, é fonte de problemas de pressão ao nível imobiliário” mas também ao nível dos serviços. A economista recorda que este desequilíbrio é algo que nos salta à memória sempre que há incêndios, por exemplo, mas é preciso ter em conta essas discrepâncias para se pensar em soluções de longo prazo. Além do mais, a questão da habitação “também não pode estar desligada da questão dos transportes” ou da exis-

tência de boas escolas e de bons serviços públicos, que possam servir a população de igual forma em todo o País.

“Todas estas questões precisam de ser conhecidas e precisam de ser estudadas, porque, depois, estes diferentes problemas exigem também diferentes respostas”, alertou ainda a economista.

SEM INFORMAÇÃO NÃO HÁ SOLUÇÃO

Uma das questões que as especialistas repetidamente lamentaram foi a falta de informação disponível e centralizada, o que impede que sejam feitas análises completas e tomadas medidas, que possam ter efeitos de longo prazo. Um dos exemplos, adianta Patrícia, foram as medidas adotadas recentemente relativas aos Vistos Gold e ao Alojamento Local. Para a CEO da Zome, estas duas opções estão longe de resolver os problemas dos preços e terão uma expressão muito reduzida naquilo que é a oferta disponível no mercado, ao mesmo tempo que vão inflamando o discurso da opinião pública e desviando a atenção dos reais problemas. No mesmo sentido, esclarece que “no caso das transações realizadas por não residentes”, estas representaram apenas 6,4% das operações registadas no ano passado. Um valor “residual”, que não devia ser suficiente para motivar decisões que parecem quase aleatórias. “Ainda recentemente, foi pedido, na Assembleia da República, o relatório que supostamente foi feito sobre esta questão dos Vistos Gold, e continuamos à espera. Sem dados concretos, é muito difícil avaliar”, explana.

A responsável admite, no entanto, que há uma discrepância significativa entre os salários que muitos estrangeiros ganham e aqueles que são pagos aos nacionais, uma vez que, muitas vezes, os primeiros estão a trabalhar para empresas sediadas fora de Portugal – que pagam, genericamente, melhor –, além de que beneficiam de um regime fiscal mais atrativo. E, acrescentando mais um ponto aos que Vera já havia anunciado, salienta a importância de se olhar para a carga fiscal a que as empresas são sujeitas, a qual penaliza o rendimento disponível das famílias.

Outro aspeto que merecia reflexão, acrescenta a CEO da Zome, é a questão do acesso ao financiamento bancário,

que também se tornou mais difícil desde os tempos da intervenção da Troika na economia portuguesa. Para Patrícia, faz pouco sentido que as medidas prudentiais aplicadas ao sistema financeiro se mantenham inalteradas, mesmo quando os juros já estão muito mais elevados do que na altura – o que fez com que muitas pessoas recorressem ao dinheiro barato dos empréstimos bancários. Isto penaliza sobretudo os jovens e os agregados com menor rendimento, que têm muito mais dificuldades no acesso ao crédito.

“Não é que eu considere que se deva facilitá-lo [a todo o custo], porque tem de haver aqui responsabilidade e não queremos novamente uma crise financeira, mas a verdade é que, com o nível de rendimentos e com os preços das casas – que, embora continuem a subir, já estão a começar a estabilizar –, temos aqui um aspeto que era importante ser revisto, porque as medidas mais prudentiais foram implementadas no momento em que falávamos de taxas zero e chegámos até a ter taxas negativas. Hoje estamos a falar de taxas de juro de 3,6%.” Tudo junto afasta naturalmente muitas pessoas de aceder a casas que sejam do seu agrado ou que cumpram as suas necessidades.

Tanto Patrícia como Vera duvidam de que o surgimento de nova construção, por si só – como defendem alguns promotores imobiliários –, vá resolver o problema dos preços que hoje está a dificultar a vida a tantas famílias. “Quando olhamos para os dados agregados, sabemos que as casas existem e percebemos que temos mais casas do que agregados familiares”, lembra a economista. “E temos a célula estatística dos fogos vagos, para os quais os Censos nos permitem olhar com mais algum pormenor. É, no entanto, preciso perceber porque estão vagos. Será porque estão no mercado para vender ou para serem arrendados ou será que estão vazios por outros motivos?”, como heranças indivisas ou falta de capacidade de os proprietários os manterem?

A questão veio para cima da mesa devido ao pacote Mais Habitação, que está atualmente a ser estudado pelo Governo e no qual, entre outras coisas, se prevê o arrendamento coercivo de imóveis devolutos. Vera diz que, antes de se atirar o número para

cima da mesa, é preciso responder às questões anteriores, até porque, lembra, mesmo sem todas as respostas, já há ilações a tirar. Por exemplo: os fogos que estão vazios “por outros motivos” representam metade do total de 750 mil que foram identificados, e 30% desses estão na Região Centro do País. “Em Lisboa, são 26 mil, mas depois é preciso olhar para as tipologias e para o estado de conservação” – informação para a qual não há dados. “Eu não sei se estes alojamentos estariam prontos a ser habitados, dadas as suas condições de conservação, mas sei que, em termos de tipologia, quase metade tem dez divisões ou mais. Portanto, com dez divisões, ou vivemos com várias famílias [risos], ou esses imóveis podem ser adaptados para residências estudantis – eu não conheço os edifícios em concreto, portanto não sei se isto é possível – ou então teremos de fazer algum trabalho de obras de reabilitação que altere aquela estrutura”, defende. Só que, alerta, “também não sei que património é que ali está: se eventualmente é algum património arquitetónico a preservar... As habitações são extraordinariamente diferentes. Isto não é como estar a falar da alimentação em que uma alface é uma alface. Pode ser frisada ou lisa, mas é uma alface”, brinca em jeito de explicação.

Já as necessidades de um jovem que quer sair de casa dos pais são diferentes das de um casal que está a pensar constituir família, das de um idoso que não pode estar num prédio sem elevador, das de uma família que deseja crescer ou cujo agregado familiar já aumentou. E tudo isto são informações que quem está a decidir as políticas não tem, porque não as recolhe mas também porque as não pede junto dos mediadores, por exemplo. Patrícia Santos admite que um trabalho mais concertado entre os vários agentes poderia ser benéfico para o País e diz que não vê, por parte dos operadores privados, uma indisponibilidade para contribuir no desenho de políticas públicas que venham a ser necessárias.

Ao longo de uma hora de conversa – que poderá ver e ouvir na íntegra, em breve, no site da EXAME e em formato podcast –, as duas executivas elencaram problemas mas também deram algumas soluções. Desafiadas a definir duas prioridades a adotar desde já, Patrícia pediu



Temos de dinamizar muito mais o mercado de arrendamento por forma a este se tornar mais atrativo aos investidores”

Patrícia Santos
CEO da Zome



que se pensasse “em soluções de financiamento, para que as pessoas possam ter acesso às casas, porque, senão, podemos criar aqui um drama social, que é as pessoas precisarem de ter casas onde viver e não ter, e hoje efetivamente não existem soluções para tal. Portanto, é preciso pensar ou retomar programas antigamente tínhamos, por exemplo, o crédito bonificado para jovens. Também podíamos criar algum programa de apoio, tal como fizeram, aliás, recentemente, os nossos vizinhos em Espanha, que estão a dar um apoio aos jovens para aquisição da primeira habitação”. Uma vez que atualmente os bancos não financiam mais do que 80%, e os jovens não conseguem ter o suficiente para os restantes 20%, esse podia ser um caminho, defende. “Isto porque, se formos

para o mercado do arrendamento, ele efetivamente não é alternativa”, uma vez que, historicamente, as leis em Portugal são tão instáveis que acabam por afastar os proprietários do mercado de arrendamento, em que as regras de jogo podem mudar a qualquer momento, o que faz com que muitos senhorios não o considerem atrativo e os preços sejam impraticáveis para muitos arrendatários. “Temos de dinamizar muito mais o mercado de arrendamento, por forma a este se tornar mais atrativo aos investidores”, defende ainda.

Por sua vez, Vera pede que se reveja a política de transportes, no curto prazo. “Pôr os transportes públicos, tanto nas áreas metropolitanas como no resto do País, a funcionar, a serem eficientes, a respeitarem horários, a serem confortáveis do ponto

de vista da lotação. Quando olhamos para aquilo que é a distribuição da população no território, creio que parte do problema tem que ver com esta dificuldade em aceder ao centro da cidade. Portanto, esse acesso pode fazer-se também por essa via, não é?” E acrescenta: “Se eu souber que, nas minhas deslocações diárias entre casa e o trabalho, vou demorar 20 minutos com um transporte público, que não me obriga a estar muito tempo à espera, em que estou confortavelmente e que me permite viver no concelho de Loures, por exemplo, talvez isso resolva parte do problema. Temos de ter transportes que funcionem, que não obriguem as pessoas a usar transporte próprio, com os custos e o desgaste mental que isso acarreta”.

“Depois, há as medidas no mercado de arrendamento. É verdade que segurança e estabilidade são ingredientes fundamentais para os proprietários acharem atrativo colocar as casas que têm no mercado de arrendamento – e eu considero que isto deve ser feito a curto prazo, embora os efeitos não sejam sentidos imediatamente, porque esta relação de confiança demora tempo a ser reconstruída”, explica. “Mas é preciso haver aqui uma certa estabilidade que implica não estar sempre a alterar as regras de jogo”, que devem ser equilibradas e proporcionais, por forma a valorizar aquilo que é a função social da habitação, para a qual os proprietários também podem ser chamados a contribuir. “A própria lei de bases prevê, e diz isto muito claramente, que a política pública se faça com recurso primordial aos edifícios ou património que já é do Estado, que é público, e por incentivo aos proprietários privados”. Mas é preciso fazer mais. Para Vera, a questão não pode estar sempre do lado do preço das rendas. É que a acessibilidade à habitação faz-se numa relação entre preço e rendimento, lembra. “Uma família pode gastar 50% do rendimento em habitação e não estar numa situação difícil – vamos imaginar um agregado que tenha €5000” –, pelo que, alerta, “temos de perceber qual é a privação a que as famílias ficam sujeitas depois de pagarem a habitação, porque esse é um conceito muito mais útil!”, conclui.

Sugestões para o Governo, numa altura em que as famílias estão de olhos postos no que serão as medidas finais de apoio à habitação, precisamente. ❸