



ID: 115189143

20-01-2025

# Não é assim que vamos resolver a crise de habitação



Ricardo Paes Mamede

**A estratégia do actual executivo para lidar com a crise habitacional parece ser a de ignorar as dinâmicas de procura**

O acesso à habitação é mesmo um problema grave em Portugal. Nunca foi tão grande a diferença entre os rendimentos da população e os preços das casas. Na última década, Portugal teve o maior aumento da UE nos preços da habitação face aos rendimentos. A situação é crítica nas regiões de Lisboa, Porto e Algarve, onde os preços de compra mais do que duplicaram neste período, mas alastra-se a todo o território nacional - e a tendência continua.

Um estudo recente da associação Causa Pública, disponível online, sistematiza este e outros dados sobre a crise habitacional em Portugal. O estudo chama também a atenção para as múltiplas implicações desta crise.

Os elevados custos da habitação reduzem muito o rendimento disponível dos indivíduos e famílias mais afectadas, e são hoje uma das principais fontes de desigualdade social: entre proprietários e arrendatários; entre quem já tinha casa e quem entra agora no mercado de habitação; entre os jovens que vivem perto das melhores

universidades e os que têm de suportar as despesas de quem é estudante deslocado.

Além disso, a dificuldade de encontrar uma casa a preços comportáveis restringe a mobilidade dos trabalhadores. Isto não só reduz as oportunidades individuais de progressão profissional como dificulta a vida às organizações que necessitam de recrutar.

O problema é evidente nos serviços públicos de educação e saúde, onde a falta de profissionais em algumas zonas do país é cada vez mais determinada pelos custos do alojamento, pondo em causa o funcionamento do Estado Social.

As empresas também são afectadas. As dificuldades em atrair pessoal qualificado para algumas regiões leva ao aumento dos custos com salários, sem impactos nos rendimentos reais dos trabalhadores. A pressão imobiliária reflecte-se ainda em custos mais elevados de espaços comerciais e de escritório, em particular nos maiores centros urbanos. O sucesso do sector imobiliário é, assim, inversamente proporcional à competitividade das empresas de outros sectores.

São muitos os factores que explicam a actual crise de habitação. Um aspecto decisivo prende-se com a política monetária adoptada a partir de 2012, que se traduziu em taxas de juro historicamente baixas (foram mesmo negativas entre 2015 e 2022) e na compra massiva pelos bancos centrais de títulos de dívida pública e empresarial, que estavam até aí na posse de investidores privados. Com grandes volumes de liquidez disponível e custos de financiamento reduzidos, esses investidores encontraram no sector imobiliário uma alternativa apetecível. No caso português, o peso do investimento em imobiliário no *stock* de investimento directo estrangeiro passou de 8,6% em 2008 para 17,2% em 2023.

No mesmo período, verificou-se um crescimento acentuado do turismo

internacional, resultante do efeito combinado das novas plataformas de alojamento de curta duração (tipo Airbnb), a generalização da oferta de voos *low cost* a toda a Europa e a emergência de uma classe média-alta em países de grandes dimensões, como a China, a Índia e o Brasil. O impacto destas tendências não foi igual em todo o lado: entre 2012 e 2023 o número de dormidas em alojamentos turísticos aumentou 34% no conjunto da UE, mas duplicou em Portugal (de 29 para 57 milhões, segundo o Eurostat).

A explosão do turismo e a transformação das habitações num activo preferencial para os investidores alimentam-se mutuamente: o crescimento da procura de alojamento por turistas faz aumentar o valor do imobiliário, atraindo mais investidores; por sua vez, o investimento em imóveis de habitação para convertê-los em hotéis e alojamento local alarga a capacidade de oferta turística. A isto acresce a visibilidade



**As medidas anunciadas pelo governo podem até permitir que os mais ricos paguem preços um pouco mais baixos pelas casas que compram. Sem limitações à procura, no entanto, a crise da habitação pouco se irá alterar**

que o turismo traz aos países de acolhimento, que se tornam assim destinos mais frequentes para nómadas digitais e famílias estrangeiras abastadas em busca de locais para viver com qualidade de vida (e que sejam um bom investimento).

O problema é que os "activos" em causa são, muitas vezes, as casas onde moram as pessoas que trabalham nessas regiões e cujos rendimentos são inferiores aos dos visitantes (segundo o INE, o valor mediano das casas vendidas na Grande Lisboa a residentes no estrangeiro é quase o dobro ao dos nacionais). O problema agrava-se quando as tendências acima descritas se prolongam no tempo, como parece ser o caso de Portugal.

Nos últimos anos, governos de vários países recorreram a um conjunto alargado de medidas que visam conter o efeito conjugado das pressões turísticas e imobiliárias: controlo de preços no mercado de arrendamento, restrições à oferta de alojamento local, limitações à compra de imóveis por não-residentes, apoios à construção de habitação a preços acessíveis, ou o aumento da oferta de habitação pública. Vão neste sentido, por exemplo, muitas das 12 medidas anunciadas há dias pelo governo espanhol.

Durante a década passada, os sucessivos governos portugueses pareceram apostados em fazer o contrário: desregularam as rendas, deram incentivos fiscais ao investimento imobiliário e aos nómadas digitais, deixaram campo aberto ao alojamento local e mantiveram Portugal entre os países europeus com menor peso do parque público de habitação.

Em anos mais recentes, deram-se passos tímidos para inverter aquela tendência, usando dinheiros do PRR para construir habitação pública ou eliminando benefícios fiscais a residentes não-habituais. Em sentido inverso, o governo de Montenegro revogou várias medidas de desincentivo à expansão do alojamento local e à regulação das rendas.

A estratégia do actual executivo para lidar com a crise habitacional, reflectida no pacote "Construir Portugal", parece ser a de ignorar as dinâmicas de procura, apostando antes na redução dos custos e restrições à construção (como na recente alteração à lei dos solos), assumindo que a expansão da oferta fará reduzir os preços.

A ideia de que o aumento da oferta, por si só, leva à queda dos preços parece intuitiva. Acontece que há mercados onde a procura é muito elástica. Num oásis do deserto onde as fontes de água secaram, o cantil de um viajante que por ali passa vale ouro. Se o número de viajantes aumentar de um para cinco, mas os habitantes do oásis forem 100, o valor do cantil até pode baixar um pouco, mas a grande maioria da população continuará sem água. As medidas anunciadas pelo governo podem até permitir que os mais ricos paguem preços um pouco mais baixos pelas casas que compram. Sem limitações à procura, no entanto, a crise da habitação pouco se irá alterar.

**Economista e professor do ISCTE**



PAULO PIMENTA