



Estudo Acesso à habitação é um novo risco social

Esta é uma das conclusões de um trabalho que será divulgado hoje.

ECONOMIA 8 e 9

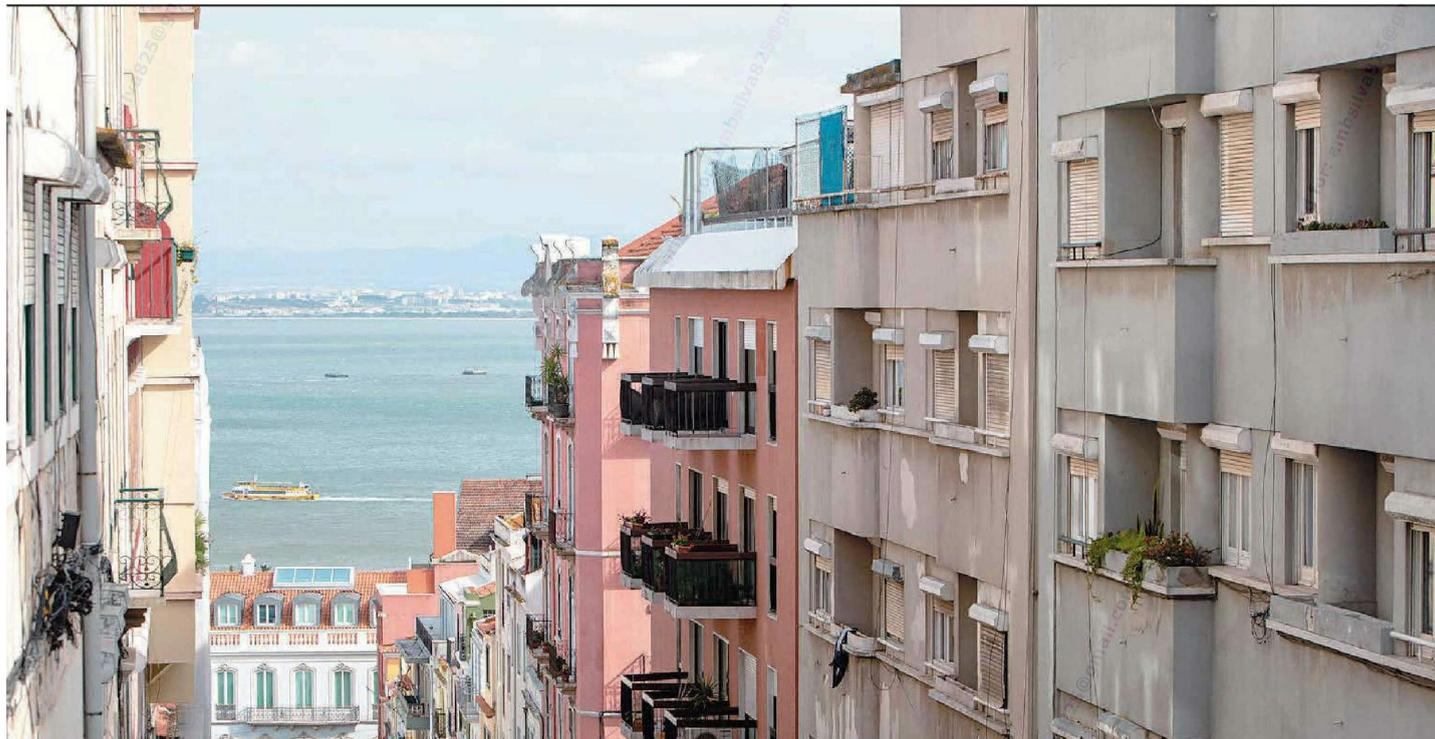
Área: 1438cm² / 51%

Tiragem: 16 981

FOTO

Cores: 4 Cores

ID: 6896106



O estudo encomendado pela Gulbenkian pretende deixar pistas e lançar a discussão sobre a necessidade de rever as políticas públicas na área da habitação.

ESTUDO

Acesso à habitação é “um novo risco social”

Um trabalho sobre diferenças intergeracionais, encomendado pela Gulbenkian, vem demonstrar que os jovens millennials estão em grande desvantagem no que toca ao acesso à habitação. Dependentes do mercado, a casa própria é uma miragem para a maioria.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Em Portugal, apenas uma fatia de 25% dos proprietários de habitação própria tem menos de 30 anos, sendo que no início do século chegaram a ser 64%. Em contrapartida, a percentagem de jovens adultos (18-34 anos) a viver em casa dos pais tem vindo a aumentar, chegando aos 64% em 2018. Tudo isto num país em que o peso da habitação na despesa anual média das famílias mais do que duplicou em 26 anos e em que, em pouco mais de duas décadas, a despesa pública com habitação diminuiu 42%. Estas são algumas das principais conclusões do estudo “Habitação Própria em Portugal numa Perspetiva Intergeracional” encomendado pela Fundação Calouste Gulbenkian. Os autores não têm dúvidas: em matéria de habitação, o país enfrenta um problema de justiça intergeracional e as políticas públicas que chegarem ao terreno terão de ter isso em consideração.

Verifica-se “um peso crescente da despesa com habitação” e se os jovens não compram casa “não é por falta de interesse”, o problema é que “as pessoas começam a comprar casa mais tarde, podendo chegar à idade da reforma ainda com esses encargos”, destaca Luís Lobo Xavier, coordenador do projeto Justiça Intergeracional. Nesse sentido, alerta, “é importante pensar em políticas que sejam justas para as atuais gerações, mas também para as futuras”.

Romana Xerez, que realizou o estudo em conjunto com Elvira

Pereira e Francielli Dalprá Cardoso (do Centro de Administração e Políticas Públicas do ISCSP), não tem dúvidas: “Os resultados desta investigação sugerem que o acesso à habitação



O acesso à habitação constitui um novo risco social, pelo facto de os jovens estarem numa posição de desvantagem.

ROMANA XEREZ

Investigadora

constitui um novo risco social pelo facto de os jovens millennials estarem numa posição de desvantagem em relação às gerações anteriores”. Uma desvantagem que “a pandemia e a crise que dela irá resultar deverão ainda reforçar”, acrescenta a investigadora.

E se é certo que os problemas relacionados com a habitação são transversais a todas as gerações que tenham de enfrentar este encargo, os jovens estão em particular desvantagem, na medida em que as suas disponibilidades financeiras têm vindo a reduzir-se em comparação com o que acontecia com pessoas das mesmas idades há algumas décadas.

Não espanta, por isso, que de acordo com um estudo da OCDE, citado neste trabalho, em 2019, para cerca de 40% dos jovens, entre os 25 e os 29 anos, o principal risco que enfrentavam era a falta de habitação a preços acessíveis.

Já num estudo da OCDE, de 2014, quase metade dos 35 países envolvidos, incluindo Portugal, identificou a habitação a preços

acessíveis como um objetivo político fundamental. Passados seis anos, começa agora a apostar-se por cá nessa modalidade, mas os resultados não são rápidos e os fogos disponíveis estão muito longe de chegar para as encomendas.

Para os mais novos, sublinha o trabalho agora apresentado pela Gulbenkian, “o acesso à habitação agravou -se, estão mais dependentes do arrendamento a preços de mercado, têm menos respostas de habitação pública, permanecem mais tempo em casa dos pais”.

Em Portugal, “esta situação não tem sido muito divulgada, apesar de o país ter um dos valores mais elevados de jovens adultos (18 -34 anos) a viver em cada dos pais, e de a percentagem dos mesmos ter aumentado cerca de oito pontos percentuais, entre 2004 e 2017”, prosseguem os investigadores.

Como resolver isto? O objetivo do estudo não é tecer recomendações, mas sim dar pistas e fornecer elementos para debate e para a formulação de políticas públicas, sublinha Luís Lobo Xavier. Não há dúvidas, porém, de que há muito o que fazer. “A partir de 2018 começamos a ver um foco da dimensão pública na área da habitação”, afirma Romana Xerez, dando como exemplo a Lei de Bases da Habitação ou a Nova Geração de Políticas de Habitação. Porém, acrescenta, “precisamos é de perceber o impacto dessas medidas” que, nomeadamente para os jovens, é ainda “muito residual”, como acontece com o programa Porta 65, que é “de apenas três anos de apoio, um período muito curto na vida das famílias” que depois também não cumprem em regra

os requisitos para aceder a uma habitação social. “Os dados sugerem que, a este nível, a intervenção pública deve ser diferente, deve ser maior”. Afinal, “o Estado social serve também para uma questão de bem-estar” e temos de definir “que Estado é que nós queremos para as gerações futuras”, remata. ■

61%

PROPRIETÁRIOS

Parcela das pessoas entre os 30 e os 40 anos com hipotecas para habitação.

33

ANOS

Duração média dos contratos de crédito para compra de habitação.

TOME NOTA

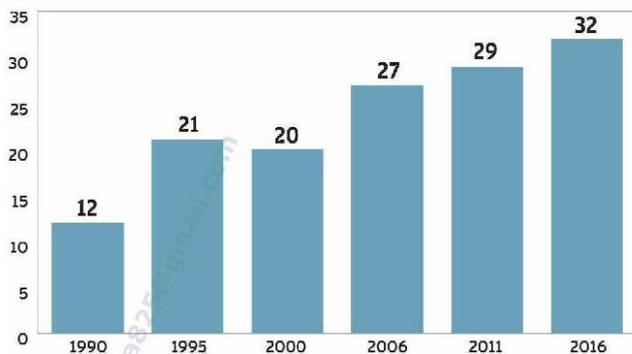
Custos elevados e pouco investimento público na habitação em Portugal

As famílias têm vindo a gastar cada vez mais em habitação, um problema identificado pelo Governo, que quer reduzir para 27% o peso desta despesa nos orçamentos das famílias.

GASTOS DUPLICAM EM 26 ANOS

Peso da despesa anual média das famílias com habitação

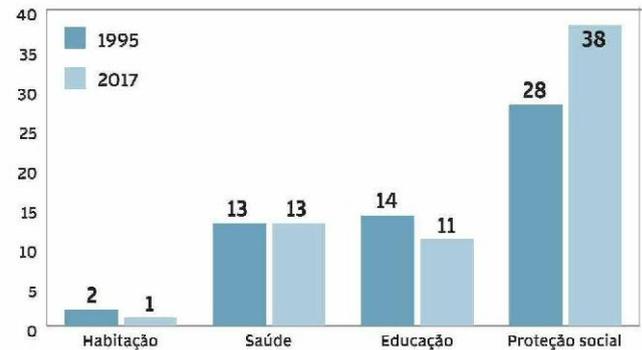
Entre 1990 e 2016, o peso da despesa anual média das famílias com habitação relativamente à despesa total do agregado aumentou 156%, para os 32%.



ESTADO INVESTIU CADA VEZ MENOS

Evolução da despesa pública

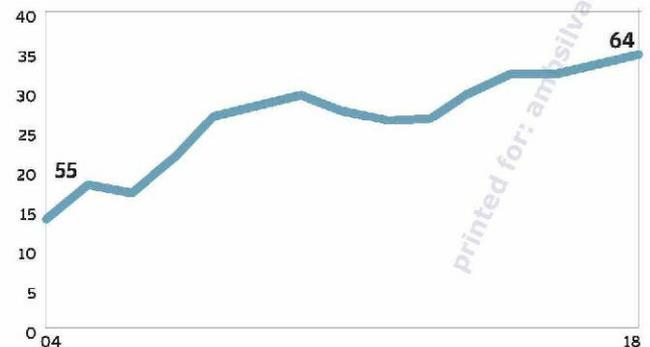
Enquanto as famílias gastavam mais, o Estado investia cada vez menos e entre 1995 e 2017 a despesa pública com habitação diminuiu 42%.



JOVENS NÃO SAEM DE CASA DOS PAIS

Jovens adultos ainda sem casa própria

Em 2018, 64% dos jovens entre os 18 e os 34 anos viviam ainda com os pais. Olhando para a Europa, só na Grécia (68%) e em Itália (66%) essa percentagem é mais elevada.



Fonte: Estudo “Habitação Própria em Portugal numa Perspetiva Intergeracional”

Área: 1438cm² / 51%

Tiragem: 16.981

FOTO

Cores: 4 Cores

ID: 6896106

Uma vida inteira para pagar a casa ao banco

Mais de metade das pessoas que se endivida para comprar casa chega à idade da reforma sem ter conseguido pagar todo o empréstimo.

Cada vez mais os encargos com a habitação se estendem no tempo, tendendo a terminar já depois da idade da reforma. Na prática, e olhando para os casos em que a casa é adquirida com recurso a crédito bancário, cerca de 50% das pessoas só acabam de pagar a sua dívida já depois dos 68 anos.

Os dados são do Banco de Portugal e foram coligidos no âmbito do estudo “Habitação Própria em Portugal numa Perspetiva Intergeracional” encomendado pela Fundação Calouste Gulbenkian e apresentado esta terça-feira. Os investigadores – Romana Xerez, Elvira Pereira e Francielli Dalprá Cardoso, do Centro de Administração e Políticas Públicas do ISCSP – olharam para a idade das pessoas envolvidas, para os montantes em dívida e para a maturidade dos contratos e concluíram que, cumprindo-se o contratado e não havendo pagamentos antecipados, “uma parcela muito rele-

vante que só vai ser paga depois dos 67 ou dos 68 anos” uma evidência que nos “alerta para um risco relevante”, refere Luís Lobo Xavier, coordenador do projeto Justiça Intergeracional da Gulbenkian.

Portugal é um dos países europeus com o valor mais elevado da maturidade média dos créditos à habitação, chegando a 33 anos no final de 2016 e, na prática, temos uma “vulnerabilidade” acrescida para estas famílias, na medida em que, além de os créditos serem normalmente a taxa variável e a tendência atual seja de subida, agravando potenciais dificuldades, no período de reforma das famílias verifica-se, em regra, uma redução de rendimentos, suscetível de contribuir para constrangimentos financeiros.

Por outro lado, refere o estudo, “esta questão tem implicações para o papel da habitação própria como complemento dos rendi-

mentos na fase da reforma”. Isto porque a propriedade pode ser considerada “como um ‘trade off’ em relação às pensões, ou seja, “para as pessoas mais idosas, já proprietárias de habitação sem hipoteca, a habitação satisfaz as necessidades de alojamento a um custo baixo e, ao ser refinanciada ou vendida para a mudança para uma casa menor, pode complementar o valor baixo das pensões” refere o estudo. Ora, “isto é especialmente relevante para os idosos que são “ricos em ativos (habitação) e pobres em rendimentos”.

Pelo contrário, quem ainda possua encargos com a compra da habitação, em vez de a casa funcionar como um complemento dos rendimentos, “corresponderá a uma despesa cujo valor dependerá das condições do empréstimo contratado”. ■

FILOMENA LANÇA