ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Portugueses deixam os grandes centros urbanos

Aumento no preço dos imóveis em Portugal faz famílias migrarem para as periferias

» VICENTE NUNES
Correspondente

Lisboa — Sempre que quer visitar um amigo, Filipa Gávea, 33 anos, analista de tecnologia, precisa se deslocar para fora de Lisboa. Nenhuma das pessoas mais próximas a ela, com quem costuma dividir confidências, alegrias e tristezas, está por perto por causa de uma realidade cada vez mais presente entre os portugueses: morar nos centros urbanos, nas capitais, ficou caro demais. Comprar ou alugar um imóvel nessas regiões é quase impossível para muita gente. Filipa não tem dúvidas: os portugueses estão sendo expulsos dos lugares em que nasceram.

Na capital do país, Lisboa, por exemplo, o preço médio de um imóvel está em 490 mil euros (R$ 2,8 milhões). O problema é que a renda média anual das famílias que vivem na cidade é de 28.575 euros (R$ 163 mil). Esse rendimento representa pouco mais da metade do quanto os lisboetas teriam que ganhar por ano, 52.318 euros (R$ 298,5 mil), para acessar um financiamento imobiliário. "É uma diferença enorme, por isso, tanta gente está indo morar nas cidades da periferia de Lisboa ou mesmo em localidades do interior do país, onde ainda é possível ter uma moradia digna", diz a consultora de imóveis Lília Emediato Freire.

A situação é tão preocupante que, das 20 capitais de distritos portugueses, correspondentes aos estados brasileiros, em metade, a renda média anual é insuficiente para que as famílias se candidatem a um crédito para a compra da casa própria. Além de Lisboa, encaixam-se nesse quadro: Funchal, Viseu, Faro, Ponta Delgada, Braga, Porto, Coimbra, Aveiro e Leiria. "Infelizmente, esse é um processo irreversível e que tende a se espalhar por outras regiões", afirma José Xavier, sócio-gerente da Cascais Mediação Imobiliária. "Em Cascais, uma das áreas em que atuo, 70% dos moradores são estrangeiros. No Algarves, não é diferente", frisa.

Xavier nota que os preços dos imóveis já vinham em alta há alguns anos, mas os valores dispararam depois da pandemia. "Para os portugueses, é muito complicado. Não se pode esquecer que 80% deles ganham, em média, 1.200 euros por mês (R$ 7 mil) para viver. O salário mínimo, hoje, no país é de 705 euros (pouco mais de R$ 4 mil), um dos menores da Europa. Não há como encaixar as prestações de um imóvel nesse rendimento", ressalta.

Peso dos brasileiros

Muito da disparada dos preços dos imóveis em Portugal tem a ver com a chegada de estrangeiros ao país, sobretudo, de brasileiros. Em Cascais, no Algarves e em Lisboa, o maior fluxo foi de endinheirados que viviam em Miami, nos Estados Unidos. Segundo Lília, portugueses que haviam herdado imóveis de familiares aproveitaram para vendê-los a preços elevados e comprar casas mais baratas no interior do país. "Teve gente que vendeu imóvel em Cascais por 500 mil euros (R$ 2,9 milhões) e comprou boas residências por menos da metade disso em municípios menores", acrescenta.

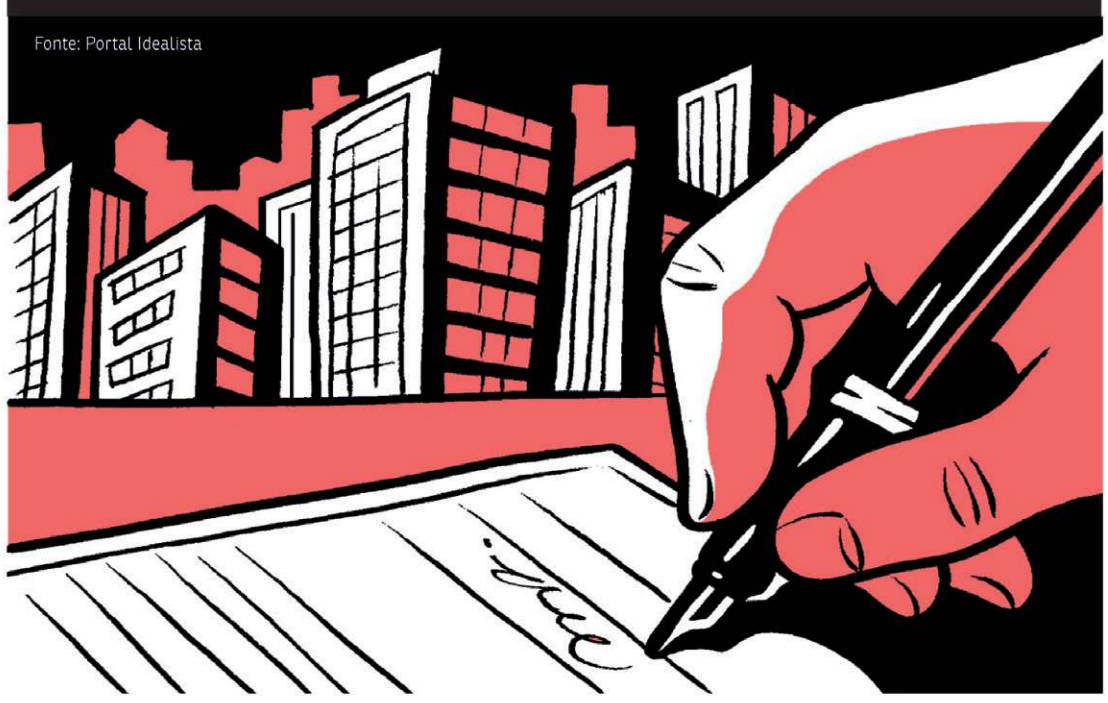
José Xavier lembra que os valores dos imóveis em capitais e em áreas litorâneas foram inflacionados pelos incentivos dados pelo governo para atrair estrangeiros e, assim, movimentar a economia local. Com o Visa Gold, quem comprasse casas e apartamentos acima de 500 mil euros poderia fixar residência no país. Houve uma explosão de aquisições, inclusive por parte de investidores que estavam mais preocupados em lucrar com a alta dos preços no mercado imobiliário. Ciente disso, o governo restringiu os benefícios do Visa Gold a regiões menos habitadas e menos desenvolvidas.

Discrepâncias

Veja como a renda média e o valor dos imóveis estão distantes, fazendo com que muitos portugueses adiem o sonho da casa própria ou se afastem dos grandes centros urbanos

Capitais	Preço médio dos imóveis (em euro)	Renda média familiar (em euro ao ano)	Renda média necessária para comprar imóvel financiado (em euro ao ano)
Lisboa	490.000	28.575	52.318
Funchal	350.000	24.741	36.968
Viseu	295.000	17.679	24.796
Faro	320.000	25.575	34.083
Ponta Delgada	245.000	21.035	25.770
Braga	220.000	19.408	23.575
Porto	310.000	28.629	32.514
Coimbra	225.000	20.987	23.826
Aveiro	245.000	23.520	25.670
Leiria	184.750	19.621	19.683
Vila Real	170.000	19.119	18.026
Viana do Castelo	165.000	19.351	17.051
Évora	177.500	22.053	18.957
Santarém	140.000	18.4447	14.959
Beja	120.000	16.946	12.556
Guarda	120.000	17.019	12.379
Setúbal	150.000	22.731	16.086
Castelo Branco	109.500	16.210	11.399
Bragança	116.000	18.424	11.627
Portalegre	75.000	17.357	7.612

Fonte: Portal Idealista



"O que vimos foi a lei da oferta e da procura prevalecendo", enfatiza a consultora de imóveis Cristina Gamboa. "Hoje, vemos escassez de imóveis em várias localidades. Por isso, não dá para esperar uma redução de preços. Pelo contrário, a tendência é de alta", acredita. Dados do Instituto Nacional de Estatística (INE) apontam que, no primeiro trimestre do ano, os imóveis em Portugal tiveram valorização média de 17,2% ante o mesmo período do ano passado e de 7,3% na comparação com os três meses imediatamente anteriores. A alta foi generalizada.

Para Sandra Utsumi, diretora executiva do Banco Haitong, está ocorrendo em Portugal o que se viu há algum tempo na França, na Inglaterra e nos Estados Unidos, em que várias cidades receberam estrangeiros e os preços dos imóveis ficaram impraticáveis. "Em Lisboa, por exemplo, a especulação, puxada por fundos imobiliários, está exagerada", reconhece. Ela diz que quem tem imóveis na capital portuguesa e em outras capitais não vende porque teme não conseguir comprar outro, tamanha a velocidade dos reajustes.

Jovens sofrem

Filipa Gávea reconhece que o governo português tem agido para minimizar os efeitos da carestia dos imóveis, especialmente entre os mais jovens. Ela lembra que, anos atrás, quando decidiu viver com o atual marido, Bruno Martins, 37, deixou a casa dos pais em Lisboa para morar numa cidade menor, São Marcos, onde foi estudar. Mas só conseguiu alugar um imóvel por meio de um programa social, em que o Estado banca 50% das despesas com moradia no primeiro ano, 35% no segundo, e 25%, no terceiro. "Se fosse em Lisboa, mesmo com a ajuda do governo, a minha renda não seria suficiente para o aluguel", assinala.

A analista de tecnologia conta que, às vezes, encarar o trânsito pode até ser mais vantajoso. "Tenho um casal de amigos que trabalha em Lisboa, mas mora em Cadaval, a uma hora e meia da capital. Os dois vêm de carro todos os dias, pois, mesmo com os gastos com combustíveis, que estão mais caros, fica mais barato do que viver em Lisboa", relata.

"Esse é o caminho: cada um tem que fazer as contas e ver onde o custo-benefício é melhor", aconselha Cristina Gamboa. "Às vezes, os gastos com transportes são tão elevados, que compensa comprar um imóvel na capital e pagar as prestações bancárias, em várias situações, menores do que aluguéis", acrescenta. Ela destaca que os cidadãos que se deslocam todos os dias de transporte público podem recorrer a um passe social oferecido pelo governo, ao custo de 40 euros mensais (R$ 230).

Pelo menos entre os mais jovens, a torcida é para que esse movimento de expulsão dos portugueses para as periferias e o interior do país seja amenizado com a decisão do Estado de revitalizar áreas degradadas e imóveis abandonados — o que não falta em Portugal. A meta é criar moradias a preços mais acessíveis para esse público, que já está desolado com os baixos salários pagos no país. Muitos deles, logo que se formam, se mudam para países onde a remuneração é maior. Esse programa habitacional é visto como uma forma de reter talentos numa nação tão carente de mão de obra e que precisa reverter a diminuição populacional.

Salários e juros

A analista de marketing Carina Viegas, 33 anos, vê nos salários baixos o maior problema para os portugueses que sonham com a casa própria. Os rendimentos não são corrigidos pela inflação, que está altíssima (bateu em 8,7% nos 12 meses terminados em junho). Quem trabalha para o governo, como é o caso dela, e para pequenas e médias empresas — 90% dos negócios em Portugal —, não está tendo os salários corrigidos, apenas os que estão empregados em grandes companhias e multinacionais conseguem manter os ganhos atualizados, criando ainda mais distorções no mercado.

"Estou morando em Faro, no Algarves. Na cidade, o salário mínimo de 705 euros não paga um aluguel de um apartamento de dois quartos, muito menos permite a alguém ter acesso a um financiamento bancário, pois é preciso dar, no mínimo, 10% de entrada do valor do imóvel e arcar com juros em alta", destaca Carina.

Para João Monteiro, consultor imobiliário, a onda de preços altos vai perdurar por, pelo menos, mais três anos, quando ele espera que a oferta de casas e apartamentos volte a crescer. "O mercado é cíclico. Neste momento, infelizmente, há escassez de imóveis. Mas as construtoras estão investindo para ampliar a oferta com futuros lançamentos", afirma. Ele ressalta também que há uma limitação para a alta de juros no mercado. "Tivemos um período de dinheiro muito barato. Agora, estamos voltando à normalidade. Mas não vejo um aumento expressivo, pois juros muito elevados atrapalham todo tipo de negócios, sobretudo o imobiliário", explica. Enquanto a oferta de casas não cresce, os portugueses vão se virando como podem. "É o que nos resta", define, desolada, Filipa Gávea.

Brasil S/A
por Antonio Machado



machado@cidadebiz.com.br

O país dos aloprados

A longa resistência de Lula na dianteira das pesquisas de intenção de voto, a menos de três meses das eleições e com Bolsonaro como coadjuvante, está produzindo movimentos de manada.

O empresariado e o mercado financeiro desistiram da intenção de um candidato diferente, a tal da terceira via, por total desinteresse do eleitor, e buscam acercar-se do ex-presidente ou, ao menos, ter alguma ideia do que possa vir a ser o seu terceiro governo.

Cada vez mais visto como alucinado, Bolsonaro deixou de ser opção ao empresariado e financistas, o que pode medir-se pelo tamanho do estrago nas contas públicas promovido pela maioria alugada ao custo de emendas, cargos e proteção dos órgãos de controle na Câmara e no Senado, visando atrair a simpatia do eleitor mais pobre, além do que já lhe é fiel, como caminhoneiros, taxistas e ruralistas atrasados.

Candidato à reeleição confiante em sua chance, não deixa que armem armadilhas contra seu novo mandato, como a conta salgada das ações eleitoreiras que incentivou com a conivência de seu ministro da Economia, nem entrega um bônus já ralo diante do furor da inflação à população assistida pelo Bolsa Família, hoje Auxílio Brasil, por apenas cinco meses.

Os R$ 200 acrescidos ao bônus mensal de R$ 400 serão pagos só até 31 de dezembro, prenunciando enorme pressão para a sua continuidade. Lula se comprometeu com R$ 600 ao longo de 2023.

Analisados com frieza, os pacotes de compra de votos iniciados com o calote nos precatórios, então justificado como compensação para a despesa com o novo Auxílio Brasil não prevista pelo ministro Paulo Guedes, deixam para a lei orçamentária (LOA) de 2023 um adicional em torno de R$ 350 bilhões, e contando, já que dificilmente quem se eleger terá condições de cortar o laxismo fiscal de Bolsonaro.

Os presidentes da Câmara e do Senado nem tentaram disfarçar o mote da emenda constitucional da compra de votos, que Guedes antes de se dar por vencido tentou desqualificar chamando-a de "kamikaze", ao, em vez de simplesmente promulgá-la conforme o rito constitucional, chamar Bolsonaro para se apresentar como patrono da iniciativa. É incerto que traga votos. Certo é que complicou o trabalho do Banco Central contra a inflação, e o do Tesouro para rolar a dívida.

Inflação devora espertezas

O ano pode ser dado como perdido para a construção do crescimento sustentado da economia, o que nunca esteve em pauta desde 2019 — e, no caso de seu setor mais dinâmico, a indústria de transformação, a desindustrialização tem sido a tônica desde os anos 1980.

Mesmo o crescimento econômico este ano, estimado em até 2% sobre o resultado influenciado pela pandemia em 2020 e 2021, é artificial, pois ditado por medidas para ativar o consumo, como liberação de saldos do FGTS a famílias de baixa renda, antecipação do 13º dos aposentados, a engorda do Auxílio Brasil e gentilezas a empresas que orbitam os caciques do centrão, sobretudo na Câmara.

CONGRESSO RASURA A CONSTITUIÇÃO E OPERA 'ORÇAMENTO SECRETO' PARA TENTAR COMPRAR APOIOS A BOLSONARO

Tudo isso é provisório, sem regime fiscal sustentado a longo prazo nem inserido num programa viril de reconstrução do desenvolvimento.

A realidade é mais feia do que sugere o marketing eleitoral. Tome-se o vale-eleitoral de R$ 200 aprovado pelo Congresso pelos cinco meses até dezembro, elevando o bônus a R$ 600 no período: é ainda menor que a metade do custo da cesta básica apurada pelo Procon em São Paulo, R$ 1.251,44. Medidas como essa custam muito no agregado e não mudam de forma estrutural a miséria no país. Ela voltou a ser endêmica, com 33 milhões de pessoas em situação de fome.

Em setembro de 2019, quando a composição da cesta foi reformada, o SM comprava uma cesta de R$ 739,07 e sobravam R$ 258,93, segundo o economista Fernando Montero. Em junho, faltaram R$ 39,44 em relação ao mínimo de R$ 1.212,00 para comprar a mesma cesta.

Nesses 21 meses, o salário mínimo perdeu R$ 298,37 em relação à cesta básica. "Como se trata de uma renda tão baixa e um consumo tão inelástico, isso é uma enormidade", diz Montero. Não se resolve com vale eleitoral.

Um escândalo já contratado

O confronto entre a realidade de uma economia sem energia para dar um mínimo de autonomia à maioria da população e o que se discute no Congresso operado por políticos fisiológicos, sem programa nacional nem ideologia, apenas uma imensa ambição pessoal, explica o miserê.

Mesmo para chegar ao adicional de R$ 200, a Câmara, sob a direção de Arthur Lira, e o Senado, por Rodrigo Pacheco, não se avexaram em aprovar um "estado de emergência" sem previsão constitucional, que casuisticamente atribuíram à guerra na Ucrânia e sua sequela sobre os preços petróleo, de modo a que nem Bolsonaro nem eles viessem a ser processados por desacatar a Constituições e várias outras leis.

Forçaram também a extensão do tal "orçamento secreto" para 2023, com previstos R$ 19 bilhões, contra R$ 16,5 bilhões este ano. Mais Lira que Pacheco, eles querem continuar tutelando o presidente da República. É o poder que Bolsonaro cedeu ao centrão para não sofrer impeachment. Lula já disse que não aceita. O que se faz com esses dinheiros distribuídos como emendas para gasto miúdo de parlamentar escolhido a dedo em suas bases eleitorais? Investigações vão dizer.

O que sabe sobre tais emendas, em tese investimentos pagos com os dinheiros de impostos, é preocupante. Os economistas Paulo Hartung, Marcos Mendes e Fábio Giambiagi apuraram que, dos R$ 34 bilhões de emendas no orçamento de 2021, metade ficou nas mãos do relator.

"Isso configura um enorme poder discricionário na mão de um grupo muito reduzido de parlamentares, representando uma 'casta' que se cristaliza com esse expediente, o que não é do interesse público e nem da totalidade dos parlamentares", eles concluíram.

Quem se dá ao respeito

Enfim, se 51% dos recursos fiscais destinados a investimentos vêm de emendas parlamentares, segundo Cláudio Conceição, da FGV, isso "explica boa parte do quadro de abandono em que se acha a maioria das obras públicas" no país. É tão ou mais grave que os inquéritos da Lava Jato, já que envolvem obras em pequenos municípios das regiões mais pobres, onde vive a população necessitada de auxílio.

Esse é o país sem destino, o que também explica a fadiga de muitos empresários com candidatos sem programa e retórica delirante. Tipo passar quatro anos desancando o Judiciário e lançar suspeitas nunca comprovadas sobre a lisura das urnas para, como dá sinais, repetir o farsante Donald Trump e incitar uma turba de desordeiros contra o Estado de Direito. Quem se dá ao respeito, além de quem tem o dever da ordem, quer progresso e distância de confusão.