

Destaque

IMOBILIÁRIO, PRESSÃO NO ARRENDAMENTO

O CADA VEZ MAIS PEQUENO (E CARO) MERCADO DAS RENDAS

A subida dos preços é uma tendência nacional, mas é em Lisboa que os números dão suporte às histórias de alugueres loucos. Há pouca oferta, fuga para a periferia – e para a compra de casa. Por Bruno Faria Lopes



O que aconteceria se um T1 em boas condições numa zona nobre de Lisboa fosse posto no mercado a arrendar a preços de 2013? Se fosse colocado numa sexta-feira poderia receber quase três mil pedidos de visita só até à segunda-feira seguinte, entre contactos *online* e

chamadas telefónicas para a agência – foi precisamente o que aconteceu a um apartamento muito bem conservado com uma renda de 500 euros nas Avenidas Novas. “Foi uma loucura”, conta à SÁBADO

Mafalda Picanço, da agência Remax Latina II. Se a renda fosse a 700 ou 800 euros a febre teria sido a mesma, garante – um T1 ali, um centro de negócios e comércio da capital, pode arrendar-se nos dias que correm por 900 euros ou mesmo 1.000 euros. O senhorio acabou por fechar o arrendamento mesmo por 500 euros, com seis meses pagos à cabeça e a obrigatoriedade de o arrendatário pagar aos seis meses de cada vez em adiantado. Quinze dias depois de fechado o contrato ainda a agente imobiliária respondia aos *emails*, entre protestos por vezes violentos de quem não tinha conseguido sequer visitar a casa.

Histórias como esta vão-se repetindo nos *media*, nas redes sociais e nas conversas entre amigos. São um sinal da realidade: os preços no mercado de arrendamento estão a subir nas principais cidades do País, em alguns casos, como no centro de Lisboa ou em algumas freguesias do Porto, a subir muito. Dada a preponderância da capital nos *media* e na política, o assunto chegou à governação. Os que “não têm resposta por

via do mercado (...) já não são apenas as famílias mais carenciadas”, afirmou o primeiro-ministro no início deste mês, quando anunciou novas políticas para a habitação. “Falo das classes médias afastadas dos centros urbanos que, ficando cada mais longe do local de trabalho, agravam a sua qualidade de vida e o paradigma de mobilidade

nas áreas metropolitanas; falo dos jovens que adiam sucessivamente os seus projectos de vida por não terem casas a preços que consigam pagar.”

Não era suposto ser assim – pelo menos não era esta a expectativa durante e logo após o programa da troika. Durante a crise de financiamento do Estado e dos bancos, a concessão de novo crédito à habitação travou a fundo e levou mais portugueses ao arrendamento. Este aumento da procura não levou a um aumento das rendas. Por um lado porque mais casas entraram no mercado – de construtores que ficaram com apartamentos por vender, por exemplo – e, por outro, porque com o imobiliário em queda as rendas pedidas baixaram.

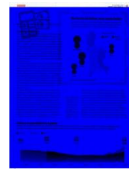
Ao mesmo tempo, a alteração da lei das rendas em 2012 corrigiu uma parte do enorme desequilíbrio na relação contratual entre senhorios e inquilinos com rendas antigas. “Havia pessoas com uma conta de telemóvel maior do que o recibo de renda”, exemplifica a advogada Regina Santos Pereira, especializada na área do imobiliário. Depois de meter todos estes factores na trituradora saiu um mercado de arrendamento mais dinâmico e com rendas em geral mais baixas: de meados de 2011 a meados de 2014 o Índice de Rendas Residenciais, compilado pela Confidencial Imobiliário a partir de dados reais de novos contratos, regista uma queda acentuada e contínua (ver gráfico). Foi uma boa altura para

Lei das rendas

É preciso que tudo mude para que pelo menos uma parte não fique na mesma

“**Não se pode dizer** que a alteração à lei do arrendamento é responsável pela subida das rendas”, afirma a advogada Regina Santos Pereira, que com a jornalista Filomena Lança é autora de *120 Perguntas e Respostas da Nova Lei das Rendas*, publicado pela Almedina. “É um conjunto de factores que se juntaram”, acrescenta, destacando a entrada massiva de investimento estrangeiro no mercado imobiliário. O maior impacto da nova lei (aprovada em 2006, alterada em 2012, 2014 e 2017) foi permitir a possibilidade de fim do contrato de arrendamento e da subida do preço nas rendas anteriores a 1990. “Estas rendas passaram de valores ridículos para valores ainda baixos, mas às vezes 100% a 200% superiores”, explica a jurista. A lógica que presidia à lei anterior era pôr os senhorios a cumprir um papel de assistência social.

Em 2012 quebrou-se essa situação, embora se tenham protegido grupos grandes de inquilinos (com mais de 65 anos e/ou carência económica) e se tenha já este ano prolongado o período de transição para o novo regime. A reforma, que também flexibilizou o despejo, ajudou a recuperar a confiança dos senhorios no negócio do arrendamento – operadores de mercado confirmam que foi um instrumento que ajudou a introduzir novas casas no mercado e a atrair investimento para a reabilitação.



Arrendar casa. O que aconteceu entre tanto? E como está hoje o mercado?

Lisboa, um mundo à parte

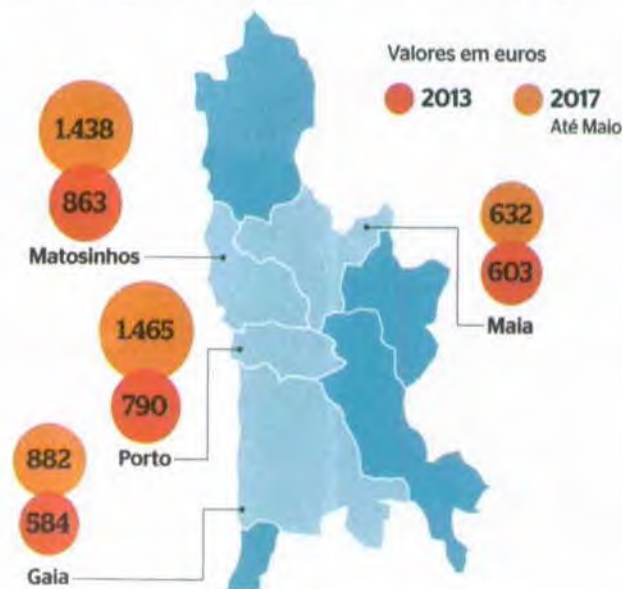
O cenário é hoje muito diferente face a essa era recente, mas especialistas ouvidos pela SÁBADO notam que é importante distinguir geograficamente o mercado antes de proclamar que todo o mercado de arrendamento está louco. "Estamos a falar de que mercado quando falamos numa subida grande das rendas?", pergunta Ricardo Guimarães. Para o director-geral da Confidencial Imobiliário, "a subida que se sente tem uma geografia específica, Lisboa". Desde que começou a recuperar em meados de 2014, o Índice de Rendias Residenciais cresceu 44% em Lisboa e já superou em 25% a queda acumulada durante os anos da crise.

O mesmo não se pode dizer do mesmo índice no Porto e em todo o território nacional, cujo crescimento acumulado neste período (14% e 12%, respectivamente) iguala a perda durante a crise. Ou seja, em termos de preço por metro quadrado a tendência nacional – com excepção para algumas freguesias no centro histórico do Porto – não é a subida dramática das rendas em Lisboa. A capital – onde se chega a pedir aos inquilinos seis meses de renda adiantados e onde é frequente haver pessoas a darem mais pela renda para baterem a concorrência – é um mundo à parte.

A razão de fundo é a que a secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho, enunciou recentemente ao *Expresso*: "Uma família tem sempre muito menor capacidade para pagar uma renda do que um escritório, um consultório médico ou turistas no alojamento local." Quem procura casa para arrendar tem hoje muito menos oferta no mercado porque há outros destinatários que atraem essa oferta. "Houve uma transferência do arrendamento tradicional para o alojamento local e a aposta na reabilitação está muito orientada para o turismo e os hotéis, com uma aposta forte no segmento médio-alto e de luxo", explica Ricardo Sousa,

No Porto há febre, mas mais baixa

No centro, onde a revolução estrangeira chegou, a escassez de oferta levou à subida das rendas e a algum contágio à periferia. Valores médios praticados, que incluem todas as tipologias



Fonte APEMIP. Valores de Maio de 2017.

R.S.

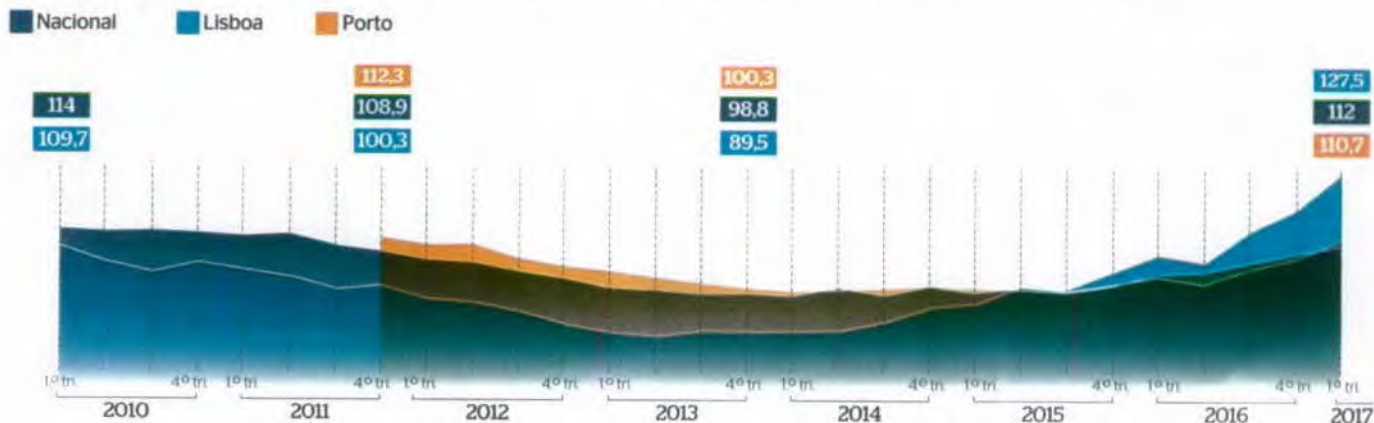
EM LISBOA É FREQUENTE PEDIR SEIS MESES DE RENDA À CABEÇA E TER PESSOAS A DISPUTAREM CASAS

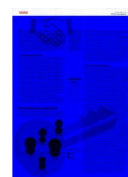
director-geral da imobiliária Century21 em Portugal.

A descoberta do centro histórico das cidades portuguesas por turistas e investidores portugueses e estrangeiros é a grande força de mudança estrutural no mercado imobiliário – e, no arrendamento, está a levar ao encolhimento puro e duro da oferta para arrendamento. Muitos proprietários preferem arrendar aos reformados estrangeiros (com maior poder de compra) que vêm para Portugal ao abrigo do regime fiscal de Residente Não Habitual, preferem pôr a sua casa em plataformas como o Airbnb ou o Booking (só no Airbnb havia 10.698 propriedades listadas em Lisboa no fim do primeiro trimestre), preferem ar-

Lisboa é uma história à parte

O índice de rendas residenciais da Confidencial Imobiliário mostra que na capital os preços já estão 25% acima do registado antes da crise. O mercado nacional recuperou o que perdeu em termos acumulados durante a crise de financiamento da República





rendar a casa por quartos (modalidade em que os preços têm subido – ver reportagem na página 36). Entre a pressão causada por uma procura que não tem o padrão de vida português, a pressão motivada pela subida do imobiliário (quem compra para arrendar paga mais e para ter um retorno interessante precisa de cobrar uma renda mais alta) e a pressão gerada pela simples insuficiência da oferta, as rendas dispararam em Lisboa (e em menor grau nas freguesias do centro histórico do Porto).

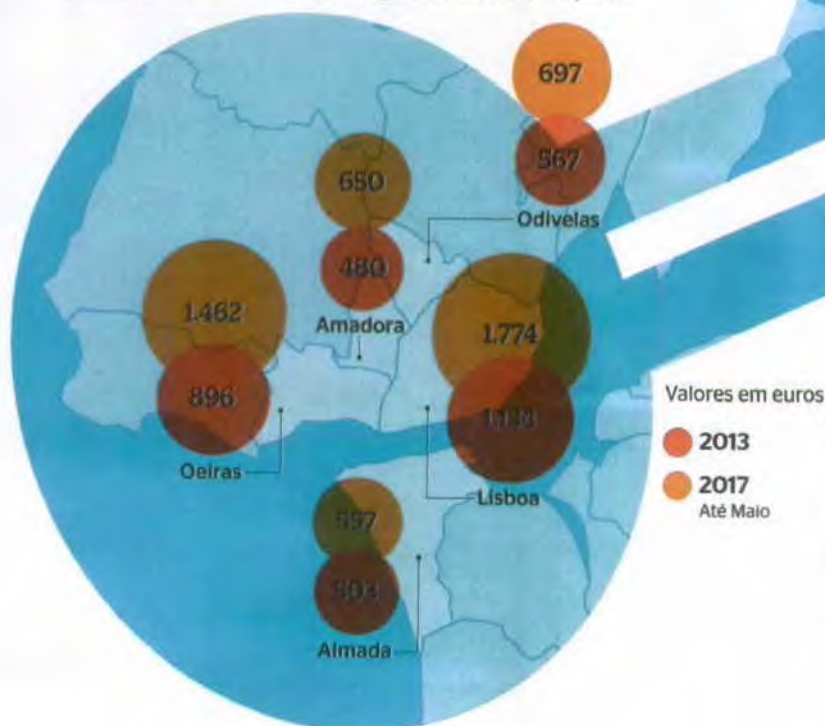
A resposta da classe média

Esta transformação em Lisboa e, em menor grau, no Porto ocorre precisamente numa altura em que uma parte dos jovens e da classe média redescobre também o centro das suas cidades. Há ainda verdadeiros achados, mas a norma é um mercado com poucos apartamentos T1 e T2 – as tipologias mais procuradas que são também as que mais saem para o alojamento local – e preços difíceis. Tendo por base os preços por metro quadrado disponibilizados pela Confidencial conclui-se que um T1 com 55 m² custaria mais de 550 euros em pelo menos 18 das 24 freguesias de Lisboa; no caso de um T2 com 90 m² o valor médio seria superior a 800 euros em 22 freguesias. Tendo em conta que as famílias não deveriam gastar mais de 35% do seu orçamento líquido em despesas de habitação percebe-se que estes valores deixam de fora uma grande parte da classe média portuguesa.

As pessoas reagem saindo do centro para a periferia. Em 2010, os contratos de arrendamento em Lisboa valiam 44,6% de todos os firmados na área metropolitana

Do centro para a periferia

Os preços médios de arrendamento no centro de Lisboa incluem todas as tipologias e mostram que a maioria das casas tem áreas maiores e é dirigida ao mercado superior



A RENDA DE UM T2 COM 90 M² CUSTA, EM MÉDIA, MAIS DE 800 EUROS EM 22 DAS 24 FREGUESIAS DE LISBOA

Porto

Os preços subiram mas estão abaixo da capital: €8/m² é o valor mais alto, batido pela maioria das freguesias de Lisboa

de Lisboa, valor que caiu para 35,8%, segundo dados da Confidencial. O efeito nos preços das rendas em concelhos como Odivelas ou Amadora – onde chegam pessoas com mais poder de compra – é evidente. No Porto também se nota em concelhos como Gaia ou Matosinhos, para dar dois exemplos. Outro efeito é o abandono do mercado de arrendamento e opção pela compra na periferia. “Ao sair para a periferia o preço das casas baixa e a prestação bancária desce mais do que a renda para uma casa idêntica”, explica Ricardo Sousa. Em 2012 a Century21 intermediou 4.950 contratos de arrendamento, o que valia 50% das transacções da imobiliária – no ano passado caiu para 3.900 contratos e 30% de peso.

Uma mudança permanente?

Ouvindo os especialistas e os operadores de mercado consultados pela SÁBADO percebe-se que o acesso à habitação por boa parte da classe média (para arrendamento ou para compra) está posto em causa no centro da capital e de algumas cidades mais turísticas – mas continua a ser possível nas periferias, com impacto na mobilidade para o centro das cidades onde as pessoas trabalham.

Para responder à subida das rendas, sobretudo em Lisboa, o Governo está a preparar medidas de estímulo ao arrendamento de longa duração dirigidas à classe média – a ideia é incentivar os senhorios a colocar casas neste mercado a preços 20% abaixo da média do mercado, isentando-os do pagamento de IRS sobre os rendimentos prediais e dando um desconto de pelo menos 50% no IMI. O que é a “média de mercado” é algo para descobrir quando o Instituto Nacional de Estatística tiver pronto um índice que está a preparar por tipologia e municípios (ou freguesias, nas cidades grandes). Senhorios e inquilinos receberam, para já, a notícia com frieza, prevendo que vá ter pouco impacto. Ana Pinho já sinalizou que o Governo está a trabalhar numa solução de seguro de renda, o que poderia reduzir o risco do arrendamento.

Estas são tentativas para suavizar os efeitos de uma transformação estrutural do mercado de arrendamento. A empresa pública Estamo, por exemplo, tem maximizado a receita pública vendendo imobiliário público a investidores estrangeiros. Ricardo Guimarães aponta a subida de 42% das obras em carteira no último ano – lideradas pela reabilitação, segundo um novo índice da Confidencial – para antever que a reacção da oferta ajude a estabilizar o mercado (mesmo que a maior parte das casas novas não entre para já no arrendamento). Para Ricardo Sousa uma solução estrutural passaria por “profissionalizar o mercado” e atrair investidores de grande dimensão para o arrendamento, que vê como mais estáveis nos preços praticados do que os mais pequenos que agora dominam o mercado residencial (desde logo porque diversificam o risco e não têm de aumentar ou descer preços bruscamente). Seja como for, a tendência de rendas altas no centro, ainda que estabilizada, parece estar para durar. O Estado, de resto, tem lucrado com a transformação do mercado imobiliário – quer na receita fiscal, quer nas receitas de venda de património imobiliário, que por opção não é canalizado para arrendamento. □



Destaque

REPORTAGEM. ESTUDANTES SOFREM COM A FEBRE IMOBILIÁRIA

QUARTOS AO PREÇO DO ORDENADO MÍNIMO

Beatriz e o namorado vivem num quarto sem janela em Lisboa: 400 euros. Carolina e Paulo arrendaram um por 450. A polaca Aleksandra Zawadka foi para a Costa de Caparica. Paga só 300. Há quem peça o dobro. Por **Catarina Guerreiro**

No primeiro dia que ali dormiu, sentiu-se estranha. Não havia um raio de luz solar a não ser que abrisse a porta. O quarto, pequeno, numa cave de num prédio junto à rua Barão de Sabrosa, em Lisboa, não tinha qualquer janela. Agora, Beatriz Ferreira, 22 anos, já se habituou. É ali que vive com o namorado, José Diogo Ribeiro, da mesma idade. Pagam 380 euros – menos do que é pedido por muitos outros senhorios, por, acredita, ser um espaço sem janela. Foi a única solução. Viviam também na zona da Alameda, num quarto com janelas, mas caríssimo: “Pagávamos 450 euros e nem tínhamos sala para comer, só uma cozinha mínima, e muitas vezes jantávamos no quarto”, recorda a jovem que veio de Alcobça para Lisboa há quatro anos, quando foi estudar para a escola de Moda Magestil. “Desde aí sempre vivi em quartos”, conta.

Dos cinco quartos diferentes por que passou, não esquece um dos “vizinhos” que uma tarde lhe pediu para ela ir comer fora porque ele queria fazer um jantar romântico na minicozinha da casa (onde colocou rosas e um galo de Barcelos no frigorífico, por a namorada ser dessa cidade). Nem o momento em que, noutra casa, percebeu que o estudante de Medicina que vivia ao lado batia na mãe com quem partilhava o quarto. “Durante muito tempo não soubemos, pois só ouvíamos coisas a cair e a partir. Até ao dia em que a mãe fugiu e ele veio atrás dela a bater-lhe. Aí, percebemos”, lembra Beatriz. Avisaram-no que ligavam para a polícia. Mas a senhora, que teria cerca de 60 anos, decidiu ir embora.

19.555

Número de camas em falta em Lisboa, Coimbra e Porto. A capital é a cidade onde a escassez é maior (10.354)

MUITOS SENHORIOS PREFEREM NÃO ALUGAR QUARTOS A CASAS – NEM PASSAR RECIBOS



Beatriz – que entretanto começou a trabalhar na parte financeira do BBVA na Adecco – e José Diogo – que terminou a licenciatura em História e procura emprego – foram testemunhando a revolução no mercado de aluguer de quartos. Um mercado que, segundo a Uniplaces, uma das maiores empresas do sector, vale 19 mil milhões de euros na Europa. E, destes, 249 milhões de euros estão em Portugal. Os números dizem tudo: em 2016, no país, o gasto médio mensal para arrendar um quarto foi 415 euros. Os estudantes portugueses pagaram em média 395 euros e os estrangeiros 420. A procura, indica o relatório interno da Uniplaces, disparou: no último ano, o número de arrendamentos cresceu 183%.

“O mercado hoje está mais caro mas alguns locais ainda têm poucas condições”, diz Beatriz, que, quando chegou, há quatro anos, pagou 250 euros por um quarto numa cave na Praça de Londres. Saiu porque era impossível viver com tanta humidade. Passou por várias casas, fazendo sempre “contratos de boca” – os senhorios não gostam de passar recibos, explica. E muitos também preferem não alugar a casais, garante: “Tivemos imensas dificuldades em encontrar senhorios que aceitassem um casal.” Por isso, quando a dona da casa do quarto sem janelas os aceitou agarraram a oportunidade. Dividem a



MARISA CARDOSO

casa com outras pessoas mas já se habituaram.

Tal como eles, muitos jovens optam por partilhar quartos em casas particulares. É uma alternativa às residências universitárias públicas e privadas. São vários os *sites* onde há milhares de pessoas a procurar e a oferecer quartos em casas particulares. No *site Bquarto*, por exemplo, há 30 mil registos de utilizadores que procuram ou procuraram um local para arrendar em Lisboa e outros 12.073 que solicitam o mesmo no Porto. A Uniplaces, por seu lado, registou 3.297 apartamentos que estão a ser arrendados a estudantes. Numa visita aos principais *sites*, descobre-se ainda no *Ideallista* que há 384 que desejam um quarto na capital, encontram-se 2.622 quartos no *Custo Justo* e depara-se com 794 pessoas à caça de um quarto em Lisboa na plataforma *EasyQuarto*.

15 METROS QUADRADOS POR 600 EUROS

► “Há uma pressão muito grande por causa do turismo. Muitos senhorios optaram por colocar os imóveis no alojamento local e passou a existir menos oferta de quartos para estudantes”, adianta António Costa, gestor do *Bquarto*, uma plataforma que existe desde 2006 e que no último ano registou uma queda de 40% nas ofertas de habitação para estu-

Elisa

A arquitecta italiana Elisa Andrea Brunelli está a ponderar deixar Portugal, onde estagia num ateliê, devido ao valor das rendas e aos preços que pedem pelos quartos

NO ÚLTIMO ANO HOUEVE UMA QUEDA DE 40% NAS OFERTAS DE ARRENDAMENTO A ESTUDANTES

dantes. “Como há menos oferta, há uma especulação de preços”, avisa, revelando que nos últimos dias deu entrada no *site* que gere um anúncio que é prova da nova realidade: por um quarto “normalíssimo” de 15 metros quadrados, com duas camas individuais juntas, ao pé ao Instituto Superior Técnico, um senhorio pede 600 euros. “É um exagero”, admite o gestor, confirmando a realidade descoberta pela De-co, que num relatório de Setembro alertou para a existência de muitos quartos a 600, a 1.000 ou até a 2.000 euros (ver caixa).

“Há quartos no *site* ainda a preços baixos (como 280 ou 300 euros) que são de senhorios mais velhos que ainda não se terão apercebido do fenómeno. Quando perceberem vão mudar”, avisa António Costa, frisando que há três anos era possível encontrar um bom quarto em Lisboa por 300 euros. Hoje, garante, isso já não existe, pelo menos no centro de Lisboa. A solução para muitos, diz, é ir para zonas limítrofes, como Odivelas e Amadora.

AS FAMÍLIAS MISTURAM-SE COM OS ESTUDANTES

► “Os preços que pedem são ridículos para quem é de classe média”, desabafa Carolina Cameirinha, 23 anos, que também mora em quartos alugados des-



de 2012, ano em que veio de Santarém para estudar em Lisboa. Quando chegou arranjou um quarto interior por 225 euros. E presenciou cenas que não esquece. "Uma das primeiras casas que vi não tinha forno, fogão nem microondas. Nem havia espaço. Quando perguntei onde é que era suposto comer a resposta foi: 'Então a faculdade não tem cantina?'" , lembra. Noutra vez, o homem que lhe abriu a porta da casa que ia ver apareceu com um charro na mão. A estudante está sempre a ver se surgem boas oportunidades. Este ano, em Fevereiro, Carolina, que está agora a tirar o mestrado em Engenharia e Gestão Industrial no Instituto Superior Técnico, também decidiu viver com o namorado, Paulo. Estão num quarto nos Anjos. São 450 euros, com despesas (água, gás e luz) incluídas. Ao contrário de Beatriz Ferreira, Carolina diz que não sentiu tanta dificuldade em encontrar quem aceitasse um casal. Até porque, devido ao elevado preço, muitos estudantes optam por ficar instalados em duplas. "O que acaba por acontecer, e não é o ideal, é os quartos estarem alugados a duas pessoas. Na casa onde estou há sete quartos e quatro estão alugados a duas pessoas", descreve. Como sucedia com Beatriz e José Diogo, também Carolina e Paulo têm como vizinhos, num dos quartos, uma mãe e filha.

Há muitas famílias que se misturam com estudantes e jovens trabalhadores em casas onde os quartos são todos alugados. Os valores para arrendar ou comprar um imóvel tornaram-se tão altos que arranjar um quarto tornou-se a única solução.

É o caso de Alexandra Aruil, uma mãe solteira de 36 anos. Até há três meses vivia num T2 na zona do Infantado, em Loures, com as duas filhas, de 5 e 13 anos. Pagava de renda 350 euros, mais as despesas. "Era um preço mais baixo do que o normal por ser de uma pessoa conhecida. A média das rendas aqui é de 450 a 500 euros por um T2", refere.

Mas a senhoria quis vender a casa e agora, devido aos preços do mercado imobiliário, Alexandra não vê alternativa se não ir viver para uma única divisão: "Acho que vou ter de pagar 350 euros por um quarto que vi. É um pouco elevado, mas não encontro mais barato." Alexandra terá de partilhar a cama de casal com as duas filhas. Ou seja, vai pagar pelo quarto o mesmo que lhe cobravam pelo T2. "A única diferença é que no quarto inclui despesas", observa. Como sempre teve dificuldades (trabalha desde junho na fábrica da Science4you, em Loures, onde ganha o ordenado mínimo mais 2,80 euros de subsídio de alimentação) para conseguir pagar a renda, quando estava no T2 chegou a alugar um dos quartos. Agora está na posição oposta. E nunca pensou que fosse tão difícil encontrar um lar. Mesmo com menos de 20 metros quadrados.

Para Carolina Cameirinha, esta especulação de preços resulta da popularidade crescente de Lisboa e do afluxo de alunos estrangeiros, que aceitam pagar valores elevados: "Se estes preços são praticados

Beatriz e José
Beatriz Ferreira e José Diogo vivem juntos num quarto, sem janela. Dizem que não foi fácil arranjar senhorios que aceitassem um casal. Pelo espaço, na cave, pagam 380 euros

é porque há quem os consiga pagar, nem que sejam alunos Erasmus."

Dados do relatório da Uniplaces indicam que no último ano lectivo vieram 33.097 alunos estrangeiros para Portugal, de 109 nacionalidades. Mas até eles acham que os preços estão altos.

A DIFÍCIL PROCURA DE UMA CHINE-SA, UMA POLACA E UMA ITALIANA

Xinyi Li, de 22 anos, estuda na Faculdade de Letras e andou à procura de "quarto com janela no centro de Lisboa até 400 euros". Na sua página do Facebook pedia que a avisassem caso soubessem de uma oportunidade. "Mas foi difícil. Não havia muitos





Residências públicas e privadas

Universidade de Lisboa e Universidade Nova com mais camas para estudantes

A Universidade de Lisboa, nas residências de estudantes que promove, é a entidade que disponibiliza mais camas na capital - 1.350. Logo depois surge a Universidade Nova de Lisboa, com 454 camas. Segundo o relatório da Uniplaces sobre as residências de estudantes, em Lisboa, em 2016, havia **106 unidades privadas e 29 públicas**. Nestas últimas existem 2.427 camas, enquanto nas privadas estão disponíveis 1.966. O principal promotor privado é a Housing Concept, que tem 184 camas. Neste sector os preços situam-se entre os 180 e os 550 euros, de acordo com as características, como ter casa de banho privativa. Nas residências públicas cobra-se entre 73 e 275 euros. Já no Porto há 690 camas em residências públicas e privadas.



quartos disponíveis nas zonas mais procuradas, como a Cidade Universitária, o Saldanha, etc. Há muitos anúncios de quartos nas zonas um pouco afastadas, como Odivelas e Ameixoeira." Xinyi Li licenciou-se em Cultura e Língua Portuguesa na Universidade de Estudos Estrangeiros de Cantão, na China. "As profissões relativas à língua são promissoras na China. Eu achava que o francês, o alemão e o espanhol não eram tão 'giros' e que toda a gente falava. Por isso escolhi o português", conta.

A primeira vez que esteve em Portugal foi em 2015 quando, a meio da licenciatura, passou um ano lectivo na Faculdade de Letras, ao abrigo de um programa de cooperação entre a sua universidade e a Universidade de Lisboa. Regressou em Setembro passado, para iniciar o mestrado e garante que notou de imediato grandes mudanças. "Está tudo diferente: há mais asiáticos, a aparência da cidade está muito melhor e os preços dos quartos subiram a uma velocidade enorme." Em poucos dias percebeu o fenómeno: "Há dois anos, com 250 euros podia ficar em Entrecampos num quarto agradável. Mas agora 350 euros já nem é considerado um preço alto. Há até quartos na Amadora que custam mais de 300 euros." Na tarde de 25 de Setembro conseguiu assinar um contrato e ficou com um quarto no Saldanha por 390 euros, incluindo água, luz e gás.

A polaca Aleksandra Zawadka, de 25 anos, terminou a licenciatura e o mestrado, na Polónia, em Língua e Cultura Portuguesas. Mas pelo meio fez dois Erasmus em Portugal: um ano da licenciatura pas-



▣ sou-o na Universidade do Algarve e um ano do mestrado na Universidade Católica, em 2016. Agora regressou para fazer o doutoramento. Chegou a Lisboa, a 17 de Setembro, vinda de Varsóvia, onde vive. Andou à procura de sítio por 300 euros, valor que pagou o ano passado por um quarto no centro de Lisboa. Na última semana de Setembro conseguiu – mas na Costa de Caparica.

Nos arrendamentos feitos através dos sites, muitos são a estudantes ou a jovens trabalhadores de fora do País. Segundo a análise da Uniplaces, 77% dos negócios são realizados com clientes estrangeiros. A italiana Elisa Andrea Brunelli foi salva pelo site Idealista. Estava desesperada por encontrar um quarto para ela e o namorado viverem. Estavam num apartamento na Estefânia, em Lisboa, que dividiam com amigos, mas o senhorio vendeu o imóvel a franceses e deu-lhes até ao fim de Setembro para saírem. “Foi complicado encontrar algo acessível.” No primeiro fim-de-semana de Outubro fez a mudança para um quarto na zona de Braço de Prata, que arrendou por 350 euros mensais sem despesas incluídas. “Não tem sala, só uma minicozinha, e vamos ter de comer no quarto”, conta Elisa, que se licenciou em Arquitectura pela Universidade de Ferrara, em Itália, e que, depois de fazer o Erasmus profissional em Portugal, acabou por começar a estagiar num ateliê de arqui-

Preços exorbitantes

Numa investigação feita o mês passado, a Deco descobriu quartos a 2.000 euros

Há quartos a 2.000 euros em Lisboa. E os preços elevados não são casos raros. Segundo uma análise divulgada em Setembro pela Deco, à oferta de alojamento existente nas freguesias lisboetas junto às Universidades, havia 8.614 ofertas. A zona mais barata é Marvila, onde a média dos quartos é de 302 euros. A mais cara é Santa Maria Maior, onde a média é de 550 euros. Pelo meio, surge a zona de Benfica (352 euros), Alvalade e Areeiro (370 euros), as Avenidas Novas (405 euros) e o Parque das Nações (467 euros). Na análise feita, a Deco identificou **preços muito elevados nas várias zonas**. Em Belém, descobriu um anúncio que pedia 1.800 euros por quarto, em Arroios um senhorio queria 1.000 euros, nas Avenidas Novas um proprietário cobrava 1.200 e em Santa Maria Maior encontraram um quarto por 2.000 euros.



MARISA CALDOSO

Beatriz e Salomé

Vieram de Abrantes estudar para Lisboa. Uma delas alugou o quarto ainda antes de saber se tinha entrada na faculdade com recelo de não encontrar um sítio decente

12% DOS UNIVERSITÁRIOS MATRICULADOS EM LISBOA VÊM DE OUTRAS REGIÕES DO PAÍS

tecnica paisagística. Mas só ganha 400 euros – 12 euros vão para o telefone, 36 para o passe, cerca de 150 para a alimentação. O que sobra tem de chegar para pagar o sítio onde vive, a meias com o namorado, um técnico informático que encontrou emprego num *call center*. Ficaram os dois incrédulos quando pediram os recibos ao senhorio da casa da Estefânia, e este lhes disse que não tinha pois, apesar de terem assinado um contrato, nunca o oficializou nas finanças. “Não podemos descontar nada nos impostos. Mas ele disse que era uma prática comum em Portugal não se passar recibos.” Elisa e o namorado ainda não sabem se vão ficar em Portugal. “Além das condições, muitos senhorios não gostam de alugar a um homem e a uma mulher. Nas indicações que víamos era comum aparecer uma frase do tipo ‘Não a animais e não a casais’”, conta Elisa.



ALUGOU SEM SABER SE ENTROU NA UNIVERSIDADE

Os senhorios gostam, em regra, de arrendar a estudantes. Maria, de 30 anos, uma brasileira que vive em Portugal há cinco anos e paga agora 500 euros por um quarto no Príncipe Real, assume que em tempos uma senhoria lhe devolveu o dinheiro da reserva quando percebeu que era trabalhadora e não estudante. Também já foi vítima de tentativas de fraude. Pelos sites circulam pessoas que se fazem passar por senhorios e pedem dinheiro adiantado para a reserva e desaparecem. "É comum surgirem casos todas as semanas. Mas como a aprovação de um anúncio é manual reparamos logo nas fraudes", assegura António Costa, do *Bquarto*.

Há também uma preferência por inquilinas do sexo feminino, garante Salomé Silveira, de 17 anos, desde Setembro em Lisboa para começar a licenciatura em Psicologia na Faculdade de Psicologia. É de Abrantes e andou à procura de quarto. Não foi fácil. Acabou por arrendar um em Benfica, numa casa onde vive uma professora primária, por 200 euros. Além da casa, tem de pagar 224 euros pela primeira inscrição e ao longo dos sete meses do curso 120 euros de propinas mensais. Ao todo, serão 1.064 euros. Além do passe e da alimentação. "Além dos preços, fiquei chocada quando vi alguns anúncios de proprietários homens que vivem nas casas e só alugam quartos a raparigas. Esses descarto-os logo", confessa, mesmo sabendo que no início do ano lectivo sobram poucos nas zonas mais perto das faculdades.

A sua amiga Beatriz Diogo, de 17 anos e também de Abrantes, foi mais prudente e, mesmo antes de saber se tinha entrado na Faculdade de Farmácia, em Lisboa, alugou um quarto. "Em Junho comecei logo à procura e como sabia que ia entrar (tinha média de 18 no secundário) consegui arranjar um quarto em Alvalade." Paga 390 euros, e divide a casa com vários estudantes. Quando andou a ver, chegaram a pedir-lhe 450 por alguns espaços. O mesmo aconteceu a Carolina Silva, de 18 anos, de Santarém, que frequenta o 2º ano de Gestão do ISCTE, em Lisboa. Este ano, a falta de apartamentos para partilhar com amigos forçou-a a ir para um quarto numa casa onde residem outras estudantes com quem não tem tanta afinidade e onde paga 300 euros. No início do ano lectivo andou à procura de sítio para se mudar mas assustou-se com os valores. "Chegaram a pedir-me 500 euros por um quarto no Campo Pequeno." As zonas da Estefânia, Saldanha, Avenidas Novas e Zona Ribetirinha são das mais procuradas. Segundo a Uniplaces, é aqui se se situam a maior parte das 132 residências de estudantes no País (ver caixa).

Lisboa é a cidade com mais estudantes de outras regiões do País. Ao todo, 12% dos matriculados estão nessa situação. O mesmo sucede com 7% dos alunos de Coimbra e 5% do Porto, onde um quarto custa hoje em dia, em média, 270 euros. Natalia Kovacova, uma eslovaca que está a trabalhar em Portugal,

80%

Percentagem de estudantes que optaram por arrendar quarto em 2016, de acordo com o Relatório do Mercado de Arrendamento a Estudantes 2017, da Uniplaces

na Prozis, está espantada com os valores na Invicta. "Os preços dos quartos são absurdos. Há cinco anos vivi em Lisboa, como aluna de Erasmus, e um quarto por 300 euros já foi supercaro. Agora aqui no Porto alguns pedem 350 ou 400." Valores bem diferentes dos praticados noutras zonas do País. Tatiana, de 22 anos, natural do Crato, Santarém, já viveu em quartos alugados em Évora, onde tirou o curso de Reabilitação PsicoMotora. "Por um quarto no centro da cidade pagava 180 euros com despesas incluídas." Agora está em Almada, a fazer um estágio no Hospital Garcia da Orta, e mesmo nessa zona a média anda nos 230 euros sem despesas. Segundo dados da Uniplaces, em Lisboa o valor médio de um quarto é hoje de 360 euros. Já para ter um quarto em Paris paga-se 607 euros. Só que em França o ordenado mínimo é de 1.480,27 euros, enquanto em Portugal situa-se nos 557 euros – o que muitos senhorios cobram por um simples quarto em Lisboa. ■



Destaque

**O MERCADO LOUCO
DO ARRENDAMENTO**

Há famílias a viver em quartos porque não têm dinheiro para uma casa. As rendas, em especial em Lisboa, dispararam

ID: 71694248

12-10-2017

Grátis 1º. LIVRO DA COLEÇÃO **SIM, CHEF!**
Receitas para cozinhar em família

SÁBADO

www.sabado.pt N.º 702 - SEMANAL - 12 A 18 DE OUTUBRO DE 2017 - €3,20 (CONT.)



**2.000
EUROS**

Preço que um senhorio
pediu este ano por um quarto
no centro histórico de Lisboa

RENDAS

TODOS OS SEGREDO DE UM GRANDE NEGÓCIO

REPORTAGEM: OBRIGADOS A PAGAR CENTENAS DE EUROS POR UM QUARTO
As tendências do arrendamento em todo o País, o *boom* e o caso especial
de Lisboa, tudo o que mudou e o que pode mudar na lei e no mercado