

24, 25 E  
26 DE  
JULHO

1º SUBSCRITOR

JSD DISTRIITAL DE SETÚBAL

# FUGIRAM DE CASA DOS SEUS PAIS

MOÇÃO SETORIAL  
26º CONGRESSO NACIONAL DA JSD



DISTRITAL  
SETÚBAL

JSD DISTRIITAL DE SETÚBAL



Fugiram de casa dos seus pais é expressão que respira independência. Que, naquilo que para nós significa, serve de combustível ao desígnio de contribuir para a emancipação de uma geração inteira que ainda não teve a oportunidade de a verbalizar. Fugiram de casa dos seus pais é, figurativamente, a tomada de decisão que todos devíamos poder ter quando nos sentimos preparados para ter as chaves da nossa própria casa.

Ao longo dos últimos anos, na região de Lisboa e, para o que mais nos interessa, no Distrito de Setúbal, tem-se vindo a sentir um aumento significativo dos preços da habitação, quer nos preços do arrendamento como na compra de habitação permanente.

O aumento dos preços no arrendamento deve-se principalmente ao aumento da oferta na região para alojamento turístico, que originou uma redução significativa na oferta para habitação própria permanente e lesou sobretudo os jovens que pretendem estudar em Lisboa por não conseguirem arrendar um quarto a preços acessíveis, bem como aqueles que pretendiam “fugir de casa dos seus pais” e iniciar a sua vida independente.

Com os preços de arrendamento tão elevados, e com a escassez de oferta, muitos jovens que pretendem emancipar-se, preferem optar por tentar comprar a sua própria casa. No entanto, os preços para adquirir imóveis na região de Lisboa está igualmente elevados e quando deparados com todos os impostos associados à compra de imóveis e a obrigação de deter 10% de capitais próprios para obter financiamento junto das instituições bancárias, a grande maioria dos jovens acaba por desistir.

Ao se assistir a preços cada vez mais impraticáveis em Lisboa, seria expectável que a procura se alargasse para os arredores, nomeadamente a zona norte do Distrito de Setúbal.

Assim, impulsionados pela falta de oferta e pelos valores praticados na capital, também os preços nos concelhos do norte do Distrito de Setúbal escalaram e, aliados aos salários médios para um jovem em início de carreira, vieram impossibilitar aos jovens que aqui residem dar o passo em frente e ter a chave da sua própria casa.

Quando comparamos os valores praticados em 2018 no arrendamento, face aos praticados no ano imediatamente anterior, verificamos esse mesmo aumento que referimos. Em Almada, as rendas passaram de 6€ por m<sup>2</sup> em 2017 para 7€ em 2018. Em Setúbal, passaram de 4.50€ para 5.14€, nas mesmas datas. Nos restantes concelhos da margem sul é possível observar ritmos de crescimento de preços compreendidos entre 9% e 17%, com o crescimento recorde a ser atribuído ao município de Alcochete.

É este o problema que pretendemos combater. É esta a luta da nossa geração. É este um dos principais pilares da nossa atuação política. Porque uma casa, para um jovem, nunca é só uma casa, mas sim um passo em frente no cumprimento dos seus sonhos e ambições.

Em Portugal, no ano passado, a média de idade em que um jovem saía de casa dos seus pais fixava-se nos 29 anos de idade. Também no ano passado o salário médio de um jovem licenciado era de 757€.

E se esta era a realidade em 2019, prevemos que a mesma se venha a agravar em 2020. A Covid-19 voltou a colocar em cheque aquela que todos consideram a geração mais preparada de sempre, mas que não consegue deixar de ser a geração mais adiada de sempre.

São principalmente os jovens que terão os seus vínculos laborais terminados. São principalmente estes que vão sofrer o impacto económico e financeiro da pandemia, voltando a ter uma diminuição de rendimentos pela segunda vez em 10 anos.

E se as previsões, no que diz respeito aos valores da habitação, até parecem promissoras para quem queira no futuro próximo adquirir ou arrendar casa própria, essas previsões não podem ser vistas sem ter em linha de conta com a diminuição de rendimentos que atormenta esse mesmo futuro próximo.

Depois da prolongada tendência ascendente dos preços imobiliários em Portugal, que ainda no trimestre anterior à pandemia tinham registado um crescimento de 10,3% em termos homólogos, a recessão económica que vivemos exerce uma pressão

deflacionária sobre todos os setores devido à redução geral da procura, dos níveis de transações e, conseqüentemente, dos rendimentos. O setor imobiliário não deverá ser exceção.

Identificando fatores que determinem o índice de preços de habitação, surgem o PIB, o desemprego, a taxa de juro real de empréstimos à habitação, a formação de capital fixo e o investimento estrangeiro residencial direto. Utilizando séries temporais de todas estas variáveis como constam na base de dados do Banco de Portugal, é possível efetuar uma regressão seccional que permita prever como variações nas variáveis independentes possam influenciar os preços de habitação, como fizeram Lourenço e Rodrigues (2017).

A regressão que resulta é:

$$\Delta rhp_t = \alpha_0 + \alpha_1 \Delta PIBpc_{t-1} + \alpha_2 \Delta gfcf_{t-1} + \alpha_3 \Delta unemp_{t-1} + \alpha_4 \Delta mtgr_{t-1} + \alpha_5 \Delta invest_{t-1} + e_t$$

E os resultados dos coeficientes são:

Var	Coeff	Std.Error	t-stat	Prob
const	-0.0007	0.0032	-0.2230	0.8241
$\Delta GDPpc_{t-1}$	5.1773	1.3625	3.7999	0.0003
$\Delta gfcf_{t-1}$	-0.0241	0.0413	-0.5827	0.5618
$\Delta unemp_{t-1}$	-0.0092	0.0035	-2.6093	0.0109
$\Delta mtgr_{t-1}$	-0.0016	0.0028	-0.5930	0.5549
$\Delta invest_{t-1}$	-0.0565	0.0704	-0.8026	0.4247
R-squared	0.2907	Mean dependent var	-0.0008	
Adjusted R-squared	0.2453	S.D. dependent var	0.0141	
S.E. of regression	0.0122	Akaike info criterion	-5.9039	
Sum squared resid	0.0116	Schwarz criterion	-5.7303	
Log likelihood	253.9647	Hannan-Quinn criter.	-5.8341	
F-statistic	6.3943	Durbin-Watson stat	1.4022	
Prob(F-statistic)	0.0001	Wald F-statistic	8.332	
Prob(Wald F-statistic)	0			

Substituindo as previsões já existentes para todas as variáveis independentes, será expectável que os preços de habitação se reduzam 11,86% em Portugal.

No entanto, apesar do crescimento forte dos preços ter sido interrompido, estes registaram ainda assim um aumento de 0,9% em maio, contrariando, por enquanto, a análise tomada a cabo. Esta situação deverá ser temporária e tem como principal motivo as moratórias de crédito cedidas pelos bancos, permitindo que os devedores não entrem em cumprimento. À medida que as moratórias sejam levantadas, haverá o aumento da oferta previsto.

Outro motivo que explica a não redução dos preços, especialmente na região de Lisboa, é a expectativa por parte dos proprietários de habitações com fins de arrendamento turístico de curto prazo de que este pudesse voltar em breve. Em maio, não compensaria iniciar arrendamentos de longo prazo a cidadãos portugueses quando a possibilidade de no verão haver turismo a um nível próximo do normal era mais elevada.

Tendo em conta a situação atual, onde vários países desencorajam a saída dos seus cidadãos para Portugal, mais proprietários entrarão no mercado de arrendamento e, desta forma, os preços deverão baixar. Esta redução de preços será especialmente notável em regiões onde há mais turismo, como Lisboa, visto que haverá também um aumento mais significativo da oferta.

Com isto ficamos com a certeza em relação a duas coisas: é expectável que os valores da habitação diminuam significativamente, mas ninguém consegue afirmar com certeza quando essa diminuição acontecerá.

Ainda assim, assumimos essa mesma redução dos preços como verdadeira e nela vemos, apesar da diminuição de rendimentos dos jovens, uma oportunidade de revolucionar a forma como os poderes políticos encaram a habitação, nomeadamente a habitação jovem.

Porque dizemos isto? Porque a diminuição dos valores praticados no setor significam que os organismos públicos despenderão menos verba caso assintam com o desenho de programas e políticas públicas de apoio à emancipação, como aquelas que elencamos de seguida.

Naturalmente que as propostas que se seguem não resolverão o problema da perda de rendimentos, pelo que deixamos a nota em relação à necessidade de medidas económicas e sociais que enfoquem nesse problema e que se complementam com as que aqui apresentamos no estímulo à emancipação.

Assim, o Congresso Nacional da Juventude Social Democrata, reunido virtualmente nos dias 24, 25 e 26 de julho de 2020, delibera recomendar à Comissão Política Nacional eleita:

- A apresentação de propostas de incentivos à criação de programas municipais de rendas controladas para jovens e jovens casais;
- A apresentação de propostas de incentivos à criação de programas municipais de apoio à aquisição de habitação própria permanente, nomeadamente através da implementação de um programa de financiamento sem juros ou a juros reduzidos a favor dos jovens, com a finalidade de suprir a percentagem do valor do imóvel que as instituições bancárias não podem financiar e que devem ser garantidas por capitais próprios dos compradores;
- A defesa do aumento do teto total para a dedução em sede de IRS de despesas com rendas dos atuais 300€ para 500€;
- A defesa da reformulação do programa Porta 65 para uma versão mais condicente com a realidade e acompanhada por um aumento da verba consignada, bem como pela atualização anual das rendas máximas de acordo com a inflação
- A defesa da isenção do pagamento de impostos relacionados com a aquisição de habitação própria permanente para jovens;