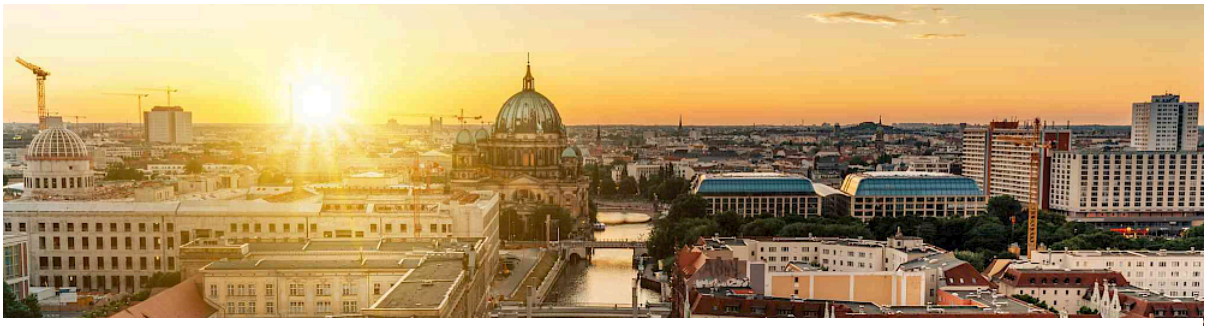


2026-10-22
Por Rainer Zitelmann

Controlo de Rendas: As Lições de Berlim

Neste artigo, o historiador e sociólogo alemão **Rainer Zitelmann** analisa as consequências negativas do **controlo de rendas em Berlim**, mostrando como muitas delas já eram previsíveis à luz da teoria económica. Outras experiências internacionais são analisadas no artigo +Liberdade "**Controlo de Rendas: Um longo cadastro de fracassos**".

EM RESUMO | INSTITUTO +LIBERDADE

O que aconteceu em Berlim após o congelamento das rendas?

- → **Rendas diminuíram 10,3%**, beneficiando inicialmente os inquilinos.
- → **Oferta de casas para arrendar caiu 52%**, ultrapassando os 60% em alguns bairros centrais.
- → **Casais e famílias pequenas foram particularmente prejudicados**, devido à redução da oferta de apartamentos de dois e três quartos.
- → **Senhorios reduziram o investimento em manutenção e renovação**, prejudicando a qualidade das habitações.
- → **Proprietários retiraram imóveis do mercado de arrendamento**, optando pela venda.
- → **Inquilinos enfrentaram pagamentos retroativos** após a declaração de inconstitucionalidade da medida.

Nota editorial do Instituto +Liberdade. Síntese das principais conclusões do artigo.

A escassez de habitação e o aumento das rendas estão a tornar-se um tema cada vez mais premente em todo o mundo. **Uma das principais reivindicações dos partidos de esquerda em muitos países é o congelamento das rendas**, que soa apelativo para muitas pessoas que enfrentam dificuldades neste contexto.

Porém, os economistas sabem que essa aparente solução não funciona. Já em 1992, R.M. Alston, J.R. Kearl e M.B. Vaughan mostraram que **93% dos economistas que inquiriram concordavam que «um teto máximo nas rendas reduz a quantidade e a qualidade das habitações disponíveis»**.

Um novo estudo académico revela agora que foi exatamente isso que aconteceu na prática: **um teto máximo nas rendas introduzido em Berlim em 2020 produziu precisamente as consequências que a esmagadora maioria dos**

economistas tinha previsto quase três décadas antes. De 2016 a 2023, Berlim foi governada por uma coligação de esquerda (e parece provável que outro governo semelhante assuma em breve o poder na capital alemã). A 23 de fevereiro de 2020, este governo introduziu o dito teto de rendas.

Em termos simples, a medida congelava as rendas e obrigava também os senhorios que cobrassem rendas acima de certos limites definidos por lei a reduzi-las. Dependendo do ano de construção e das características do apartamento, os limites máximos legais das rendas variavam entre 3,92€ e 9,80€ por metro quadrado por mês, excluindo despesas de serviços e custos de aquecimento, bem como certos adicionais.

Recorrendo a um conjunto de dados muito vasto, Pekka Sagner demonstrou na sua tese de doutoramento, intitulada «Ensaios sobre Economia da Política de Habitação e da Dinâmica do Mercado», concluída na Schumpeter School of Business and Economics da Universidade de Wuppertal, que **as rendas baixaram, de facto, 10,3%**.

Ao mesmo tempo, **porém, a oferta de apartamentos para arrendamento sofreu uma queda drástica, diminuindo 52%**. Em alguns bairros do centro de Berlim, como Charlottenburg-Wilmersdorf e Mitte, a oferta de apartamentos disponíveis diminuiu 60% ou mais. Em bairros periféricos, como Lichtenberg, a queda foi menos acentuada.

O estudo revela que os bairros onde as rendas caíram mais também registaram as quedas mais acentuadas na oferta de apartamentos disponíveis para arrendamento. A oferta de apartamentos de dois e três quartos (50 a 80 metros quadrados) foi particularmente afetada. **As famílias mais prejudicadas pelo teto de rendas foram, portanto, aquelas compostas por duas ou três pessoas, como casais e famílias pequenas**.

Outra consequência foi que **os senhorios reduziram as despesas com a manutenção**, uma vez que estas já não eram economicamente viáveis com as rendas mais baixas. Além disso, como a oferta de apartamentos disponíveis tinha diminuído de forma tão drástica, os inquilinos mostravam-se cada vez mais dispostos a alugar até apartamentos cuja manutenção tinha sido negligenciada.

Na sequência da introdução do teto de rendas, **a oferta de apartamentos para arrendamento explicitamente anunciados como renovados diminuiu de forma mais acentuada do que a oferta de apartamentos não renovados**. Outro fator que contribuiu para a escassez foi a decisão de alguns proprietários de retirar os seus apartamentos do mercado de arrendamento e vendê-los a compradores que os destinavam a habitação própria.

O teto de rendas de Berlim não permaneceu em vigor por muito tempo, uma vez que o Tribunal Constitucional Federal da Alemanha o declarou **inconstitucional**. A principal razão foi que, segundo o mais alto tribunal da Alemanha, os estados federais individuais não têm competência para regulamentar matérias que já tenham sido regulamentadas a nível federal.

No entanto, uma forma diferente de controlo de rendas, conhecida como «*Mietpreisbremse*» (**travão de rendas**), continua em vigor em muitas regiões da Alemanha. Embora seja menos restritiva do que o teto máximo de rendas de Berlim, tem conduzido a semelhantes efeitos negativos no mercado imobiliário, como demonstram outros estudos.

Em última análise, **mesmo os inquilinos que inicialmente tinham beneficiado de rendas mais baixas acabaram por ser prejudicados pelo teto de rendas de Berlim**. Depois de o Tribunal Constitucional Federal o ter declarado nulo a 15 de abril de 2021, os senhorios passaram a ter o direito de exigir o pagamento retroativo da diferença entre a renda legalmente limitada e a renda originalmente acordada no contrato de arrendamento.

Para inúmeros inquilinos, **isto significou ter de reembolsar de uma só vez o valor do aluguer supostamente poupado**, que, por vezes, ascendia a vários milhares de euros. Esta situação afetou particularmente os inquilinos que já tinham gastado o dinheiro que pensavam ter poupado e que se viram subitamente confrontados com exigências de pagamentos retroativos substanciais. Os críticos tinham alertado precisamente para este risco, mas os seus avisos também foram ignorados.

Rainer Zitelmann é doutorado em história e em sociologia e é autor de diversos livros, traduzidos em mais de 30 países, entre os quais *Em Defesa do Capitalismo: Um Antídoto para os Mitos Anticapitalistas*, publicado pelo **Instituto Mais Liberdade** e disponível gratuitamente na nossa Biblioteca.

Tradução e adaptação: Pedro Almeida Jorge.

Partilhe