

Projeto de resolução n.º 72/XVI/1ª

Um novo caminho para a habitação: dinamizar a oferta, corrigir erros e dar resposta à crise

Exposição de motivos

Assistimos a uma crise de acessibilidade habitacional gravíssima. Os preços médios de venda de habitação têm aumentado desde 2016, e consistentemente, a um ritmo de cerca de 8% ao ano, muito acima do crescimento do rendimento das famílias.

O valor mediano das rendas por metro quadrado dos novos contratos de arrendamento de alojamento familiar também tem crescido de forma brutal, em particular nas cidades com maior pressão da procura.

As origens desta crise não são nenhum mistério. A procura aumentou de forma sólida e estrutural e a oferta não acompanhou esta tendência. Adicionalmente, o mercado habitacional tem sido impactado pela canalização de imóveis para fins turísticos em geral (com alguns imóveis a serem reconversos para a instalação de estabelecimentos hoteleiros e outros a serem afetados a alojamentos locais), sendo fundamental ter presente que estes usos são importantes motores de atividade económica, pelo que uma solução para esta crise não deve passar por uma política de uns contra outros. Portugal é um país envelhecido em que o turismo representa mais de 15% do PIB (em 2022), e, principalmente, é um país que precisa de oferecer aos seus cidadãos um novo futuro, e aos seus jovens uma nova esperança.

Adicionalmente, as restrições históricas ao regime do arrendamento urbano, e as sucessivas alterações ao mesmo, destruíram a já frágil confiança do mercado e criaram um clima de incerteza. Consequentemente, não só existe retração dos senhorios na colocação de imóveis no mercado, como arrendar é cada vez mais visto como com atividade com elevado risco, o que agrava as condições de acesso ao mercado. É imperioso criar um clima de confiança e de segurança para que os alojamentos aptos para habitação sejam colocados no mercado de arrendamento. Para criar este clima, é essencial conferir estabilidade e previsibilidade ao mercado.

A governação socialista chegou tarde à crise habitacional e conseguiu mesmo agravar o problema. Apenas construiu casas de papel. Em 2015 foi aprovada em Portugal a Estratégia Nacional para a Habitação, que visava definir a estratégia de Portugal para a habitação para o período de 2015-2031 e assentava em três pilares: a reabilitação urbana, o arrendamento habitacional e a qualificação dos alojamentos. Em 2017 foi aprovado o Pacote legislativo denominado Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) ⁽¹⁾ e, para atingir as metas definidas pela NGPH, foram aprovados diversos programas ou renomeados programas anteriormente existentes, designadamente: 1º Direito Programa de Apoio ao Acesso à Habitação ⁽²⁾, Porta de Entrada, Programa de Arrendamento Acessível, Programa Porta 65 Jovem, entre outros.

A 3 de setembro de 2019 foi publicada a Lei de Bases da Habitação (LBH) ⁽³⁾ que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição. A LBH só foi regulamentada pelo Decreto-Lei 89/2021 de 3 de novembro, consagrando a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação: a Carta Municipal de Habitação (CMH) e o Relatório Municipal de Habitação. Ainda só papel e mais papel. Em face da crescente crise de acesso à habitação, foi anunciado em fevereiro de 2023 o Programa Mais Habitação. O anúncio do Programa Mais Habitação, e as medidas por ele preconizadas, tiveram como consequência o agravamento da crise da habitação. A aprovação do Programa Mais Habitação foi envolta em crises de todos os intervenientes no setor da habitação e mereceu o veto presidencial. Foi finalmente aprovado e publicado a 6 de outubro ⁽⁴⁾.

A política vigente tem causado a retração no investimento imobiliário, com o consequente agravamento do atual desequilíbrio entre oferta e procura. As medidas do Programa Mais Habitação falharam no objetivo de aumento de habitação, designadamente acessível, e podem, ainda, causar uma desvalorização dos ativos residenciais e o empobrecimento das famílias (em Portugal cerca de 78% dos agregados vivem em casa própria, apenas 22% em casa arrendada). Acresce que as medidas restritivas que limitam ou colidem com o direito de propriedade e com a iniciativa económica privada ferem a confiança do mercado e reduzem o investimento e criação de riqueza; o que tem, no

¹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio)

² Decreto-Lei n.º 37/2018, 4 de junho de 2018

³ Lei 83/2019

⁴ Lei 56/2023, de 6 de outubro

imediatamente e no médio e longo prazo, um impacto negativo na oferta e nos cidadãos em geral.

Por outro lado, no desenho das medidas é preciso ter presente que este desafio não se ganha no curto prazo, já que envolve a recuperação da confiança do mercado, para o que é essencial estabilidade e o envolvimento de toda a comunidade, designadamente no que respeita às medidas de proteção dos mais vulneráveis e jovens.

E ainda, deverá ter-se sempre presente a urgência da criação de um plano de transparência e de acesso geral à informação relevante que permita a adequada monitorização da adequação das medidas aos objetivos.

Neste sentido, e ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados abaixo-assinados, do Grupo Parlamentar do PSD e do Grupo Parlamentar do CDS-PP, propõem que a Assembleia da República resolva recomendar ao Governo que implemente com urgência as seguintes orientações e medidas:

- I. Promover um Choque de Oferta de Habitação Privada, Pública e Cooperativa:
 - Flexibilização das limitações de ocupação dos solos, densidades urbanísticas (incluindo construção em altura) e exigências e requisitos construtivos, bem como a possibilidade de aumento dos perímetros urbanos, garantindo uma utilização do território de forma sustentável e socialmente coesa;
 - Injeção no mercado, quase-automática, dos imóveis e solos públicos devolutos ou subutilizados;
 - Regime Excepcional e temporário de eliminação ou Redução dos Custos Tributários em obras de construção ou reabilitação em imóveis destinados a habitação permanente independentemente da localização em ARU, com compensação das autarquias por perdas de receita (a realizar através do Orçamento do Estado com devida garantia no Regime Financeiro das Autarquias Locais) e aplicação de IVA à taxa mínima de 6% nas obras e serviços de construção e reabilitação bem como alargamento da dedutibilidade;
 - Programa de Parcerias Público-Privadas para a construção e reabilitação em larga escala, quer de habitação geral quer de alojamento para estudantes;

- Estimulo e facilitação de novos conceitos de alojamento no mercado português, incluindo build to rent, mixed-housing com bónus de densidade urbanística para habitação a custos moderados, co-living, habitação modular, cooperativas de habitação, utilização flexível dual das residências de estudantes);
- Análise cuidada do novo enquadramento legislativo do licenciamento e controlo urbanístico, reforçando sempre que necessário o caminho da simplificação e redução de obstáculos ao licenciamento e transição de modelo de controlo urbanístico prévio para fiscalização ex-post;
- Planeamento e implementação da política e oferta de transportes públicos que sustente a possibilidade de aumento dos perímetros urbanos e o encurtamento das distâncias físicas e temporais entre os existentes, garantindo uma utilização do território de forma sustentável e socialmente coesa e harmoniosa como forma de garantir acesso à habitação.

II. Assegurar a Estabilidade e confiança no mercado de arrendamento

- Avaliação das contra-reformas introduzidas em 8 anos de governação socialista ao nível do arrendamento e obras, em particular as relativas à duração e renovações (especialmente as de 2019) avaliação e revisão legislativa subsequente em conformidade com os resultados;
- Revisão e aceleração dos mecanismos de rápida resolução de litígios em caso de incumprimento dos contratos de arrendamento (designadamente através do reforço e qualificação do Balcão Nacional de Arrendamento; recurso a meios extrajudiciais e julgados de paz; mecanismos de tutela urgente para situações excecionais e urgentes).
- Avaliação do insucesso prático do mecanismo de seguro de renda previsto na lei desde 2013 e implementado deficientemente só em 2019. Eventual revisão do enquadramento e criação de incentivos à adoção, incluindo dedutibilidade do prémio de seguro ao rendimento tributável do arrendamento. Ponderar a sua articulação por substituição dos mecanismos de fiadores e rendas antecipadas;

III. Melhoramento dos Apoios à Procura dos Arrendatários Vulneráveis

- Substituição de limitações administrativas de preços por subsídio pública aos arrendatários em situações de vulnerabilidade/necessidade efetiva (medida em função da taxa de esforço e nível de rendimento);
- Manutenção, enquanto o mercado não estabiliza, de subsídio de renda dinâmico que garante uma comparticipação a todas as famílias com taxas de esforço elevadas. Ao contrário de limitar o apoio à existência de contratos a março de 2022 tal como no apoio às rendas atual, a AT verificará o universo de contratos frequentemente, e atribuirá uma comparticipação começando pelas famílias com maiores taxas de esforço;
- Reformulação do programa Porta 65 por forma a chegar a mais jovens sem acesso ao mercado de arrendamento, e ser um efetivo apoio. Hoje, o programa exige aos jovens com pouca liquidez que assumam o risco de fazer um contrato de arrendamento para se candidatarem ao Porta 65 e eventualmente receberem o apoio. Este programa deve ter como ponto de partida a garantia pública de atribuição à família do apoio, que depois procurará uma habitação compatível, e verá o apoio expresso na comparticipação de rendas e eventual empréstimo de cauções.

IV. Programa de Apoio à Compra da Primeira Casa pelos Jovens

- Isenção de IMT e Imposto de Selo para jovens;
- Garantia Pública para viabilizar o financiamento bancário da totalidade do preço de aquisição por jovens;

V. Revogação das medidas nocivas do programa Mais Habitação, incluindo o arrendamento forçado, congelamentos de rendas, e as medidas penalizadoras do alojamento local como a Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local, a caducidade das licenças anteriores ao programa Mais Habitação, e outras limitações legais desproporcionais impostas pelo governo socialista.

Palácio de S. Bento, Lisboa, 3 de maio de 2024.

As/Os Deputadas/os,

Hugo Lopes Soares
Miguel Santos
Gonçalo Lage
Margarida Saavedra
Marco Claudino
João Valle e Azevedo
Bruno Ventura
Francisco Covelinhas Lopes
Alexandre Poço
Carlos Eduardo Reis
Paulo Cavaleiro
Maurício Marques
Paulo Neves
Paulo Moniz
Cristóvão Norte

Paulo Nuncio
João Pinho de Almeida