

PROJETO DE LEI N.º 146/XXIII - PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO

-- PARECER DA ANMP --

1. ENQUADRAMENTO.

A Secretaria de Estado da Presidência do Conselho de Ministros remeteu, para audição da ANMP, o projeto de Lei n.º 146/XXIII, que pretende aprovar o Programa Nacional de Habitação, instrumento estratégico e programático das políticas públicas de habitação, previsto e imposto pelo artigo 17.º da Lei de Bases da Habitação.

2. CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.

O projeto de Lei (PL) pretende, como já referido, a aprovação do Programa Nacional de Habitação (PNH), que estabelece os objetivos, prioridades e medidas da política nacional de habitação para o período de temporal de 2022-2026.

Com o PNH o Governo pretende estabelecer “um quadro de referência estável para o desenvolvimento das políticas públicas de habitação, garantindo que esta área fundamental não volta a ser secundarizada no quadro das políticas sociais públicas, consagrando o direito de todos a uma habitação digna e adequada”.

Trata-se de um documento que, embora de vigência plurianual, deverá ser objeto de revisões ordinárias de 5 em 5 anos e, extraordinariamente, sempre que necessário. Abrange todo o território nacional, ressalvando as competências próprias dos Municípios e das Regiões Autónomas.

Como antecedentes de relevo, salienta a rutura com a Estratégia Nacional de Habitação (aprovada em 2015), pretendendo reforçar o caminho apontado pela “Nova Geração de Políticas de Habitação” (NGPH), documento aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, assim, antecedente imediato este programa.

São, assim, dois os vetores fundamentais de continuidade face à NGPH: (1) a existência de um parque público de dimensão adequada, que garanta a resposta às necessidades mais prementes de habitação e o (2) acesso ao arrendamento acessível, com um reforço da regulação do mercado, atento o peso da sua oferta no conjunto do mercado habitacional.

Por fim, em termos de organização de informação, o PNH apresenta-se com um enquadramento inicial das dinâmicas recentes de habitação em Portugal -- fazendo uma incursão sobre (i) o paradigma dos apoios públicos à habitação, (ii) o processo de ajuste estrutural à nova crise de habitação iniciada no período de austeridade que remonta a 2008 (iii) passando por uma análise da oferta pública de alojamento e carências de habitação num passado recente (2015 a 2020/21) e (iv) introduzindo um importante ponto relativo à “qualidade das habitações” (também na resposta pública). Segue com os objetivos gerais, identificação das entidades competentes para o acompanhamento e concretização das medidas, principais linhas estratégicas, eixos e medidas para a sua concretização, terminando com as metas associadas.

Agrupamos, em sete, as **Linhas Estratégicas do Programa Nacional de Habitação**:

- concretização de uma reforma estrutural que mobilize património devoluto do estado, para reforço do parque habitacional público.
- criação de novas respostas a preços acessíveis e compatíveis com os rendimentos das famílias, no mercado habitacional privado e cooperativo, a par das já existentes.
- concretização de respostas conjunturais, mais imediatas, que mobilizem o património habitacional existente e promoção de rendas compatíveis com os rendimentos das famílias.
- programas e investimentos públicos que permitam aos proprietários garantir condições dignas e adequadas de habitabilidade;
- sedimentação de medidas que protejam e regulem o mercado de arrendamento;
- promoção da reabilitação, enquanto veículo de regeneração urbana e promoção da pluralidade do tecido social, e
- garantia de soluções habitacionais sustentáveis e de qualidade.

Em conjugação, estabelece os seguintes (seis) **objetivos gerais**: **(1)** superar as situações de habitação indigna; **(2)** reforçar a oferta de habitação a custos acessíveis, para famílias com rendimentos intermédios, com incentivos à colocação no mercado de imóveis devolutos; **(3)** garantir a existência de uma rede de respostas habitacionais para situações urgentes e de transição; **(4)** reequilibrar o papel e revitalizar o mercado de arrendamento, com preços comportáveis pelas famílias; **(5)** aumentar a promoção pública de habitação para regular o mercado privado e combater as práticas especulativas **(6)** e, por fim, promover a integração das políticas habitacional e urbanística, que contrariem a periferização habitacional, segregação, gentrificação e despovoamento dos centros urbanos.

Estão previstas 21 medidas de execução, organizadas em 6 eixos, responsabilidade de várias entidades, **estando a promoção de 10 expressamente cometida às Autarquias Locais e entidades intermunicipais**, sendo as restantes distribuídas entre o IHRU, I.P., o Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado, o terceiro setor e os privados.

3. APRECIÇÃO DA ANMP. O PAPEL DOS MUNICÍPIOS NO ÂMBITO DAS MEDIDAS PROPOSTAS.

Estão cometidas às Autarquias Locais e entidades intermunicipais nas seguintes medidas (10):

- Medida 1 - Programa 1.º Direito
- Medida 2 - Criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação
- Medida 5 - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT)
- Medida 6 - Programa Porta de Entrada
- Medida 9 - Reabilitar para Arrendar- Habitação Acessível

- Medida 10 - Habitação a Custos controlados
- Medida 14 - Fiscalização do arrendamento
- Medida 17 - Programas de mobilidade habitacional
- Medida 18 - IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
- Medida 19 - Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional junto dos Municípios.

Salienta-se, assim, a intensa e extensa presença das “Autarquias Locais e entidades intermunicipais” na maioria dos eixos de intervenção enquanto entidades responsáveis pela promoção das medidas descritas.

Sem prejuízo, o Estado -- através do IHRU e/ou a Segurança Social, por exemplo -- também deve ficar expressamente envolvido em todas as medidas, o que não se verifica. **Impõe-se**, aliás conforme decorre dos respetivos regimes jurídicos, **a inclusão expressa e inequívoca do Estado Central enquanto entidade responsável pelas Medidas 1 (Programa 1.º Direito), 5 (Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário) e, em particular, 6 (Programa Porta de Entrada)** – onde esta responsabilidade está exclusivamente nos Municípios, certamente por lapso.

Acresce, ainda, a necessidade do PNH -- atenta a janela temporal para que aponta -- integrar nas respetivas preocupações, eventualmente nos objetivos estratégicos ao nível conjuntural, uma referência ao contexto de subida de taxas de juro a que se encontram indexados os empréstimos à habitação que trará consigo dificuldades acrescidas para as famílias e, bem assim, ao crescendo de custos e preços na área da construção e à dificuldade e incapacidade de resposta do setor da construção.

Em conclusão e sem prejuízo das ressalvas assinaladas, a ANMP emite parecer favorável, não podendo deixar de concordar com as linhas de intervenção do PNH, com os seus objetivos gerais e, genericamente, com o elenco de medidas para a sua concretização.

Não obstante, tratando-se de um instrumento de caráter programático, tal concordância não pode prejudicar, sempre que tal se revele necessário, discussões mais finas, posteriores, relativas aos respetivos mecanismos de execução.

As metas propostas são ambiciosas, o que se compreende atenta a importante função social em causa, sendo que a sua concretização só será possível num quadro de justa distribuição de responsabilidades e com meios disponíveis suficientes para a sua cabal execução, sobretudo atenta a conjuntura de crise supra apontada. Lembra-se, aliás, a que a ANMP defende uma mudança do modelo de execução das políticas públicas na área da Habitação, atualmente assente essencialmente em programas habitacionais – com poderes decisórios centralizados no IHRU, I.P. --, fator de especial instabilidade, sobretudo ao nível do próprio planeamento das respostas, hoje assumido como fundamental.

Associação Nacional de Municípios Portugueses

04 de outubro de 2022