

Projeto de Lei n.º 470/XV/1.^a

Cria um programa de apoio aos jovens para compra de habitação própria e permanente

Exposição de motivos

A compra da primeira casa representa um dos principais passos na vida adulta de um jovem. Trata-se de um momento de enorme importância que exige um processo muitas vezes desgastante e por vezes desesperante. É normal, tendo em conta a relevância do passo que é a compra da primeira casa, os jovens terem de passar por uma fase de pesquisa, de dúvidas e sobretudo, de muita ponderação. Porém, é por demais evidente, que este processo, que já de si marca uma fase de enorme responsabilidade, atualmente é tido como praticamente impossível para os jovens portugueses.

O atual contexto do aumento das taxas de juros, da inflação, da instabilidade geopolítica, económica e social que o mundo vive, obviamente adensam ainda mais os problemas que os jovens têm de enfrentar. Ainda assim, em Portugal, não é a conjuntura internacional que justifica essas dificuldades que os jovens enfrentam na aquisição da sua primeira casa. Existe sim, uma conjuntura interna de défice de políticas sustentadas no apoio aos jovens, não só acerca do tema em causa, mas no geral.

Além dos fatores habituais que devem ser tidos em conta, os jovens encontram um cenário carregado de enormes desafios. A precariedade laboral, baixos salários, dificuldade de acesso ao crédito à habitação que empurra os jovens para o mercado de arrendamento com preços desajustados à sua realidade salarial, que impossibilita os jovens de amealhar a verba necessária para a entrada que constitui um dos requisitos para a aprovação de um crédito à habitação por parte das instituições bancárias.

Portugal é dos países da União Europeia com uma das mais elevadas taxas de desemprego jovem, 3 em cada 4 jovens auferem menos de €950,00 por mês, sendo que destes a maioria apresenta vencimentos entre 600 a 760€ por mês.¹

O desfasamento entre o salário médio de um jovem e os valores do mercado de arrendamento foi agravado em 2022. Só até Setembro de 2022 o preço médio das casas para arrendar havia subido 6,1% face ao ano anterior. No geral, e segundo os dados

¹ " Os Jovens em Portugal, hoje", Fundação Francisco Manuel dos Santos

disponíveis, arrendar um T0 custava, em média, 731€; um T1 custava 926€ e um T2 1.090€.²

A somar aos preços dos imóveis disponíveis para arrendamento no nosso país, os programas de apoio ao arrendamento jovem como o Porta 65 mostram-se uma resposta ineficaz aos desafios dos jovens na medida em que dispõe de uma dotação limitada, apoiam um número reduzido de beneficiários e apresentam valores de Renda Máxima Admitida desajustados ao cenário do mercado. Por exemplo, este programa tem como renda máxima admitida ao financiamento T0 e T1 até aos 581€ na Grande Lisboa ou até aos 468€ no Grande Porto.³ O Orçamento de Estado de 2022 previa a atualização destes valores, contudo, findos todos os períodos de candidaturas essa atualização não se verificou. Acresce ainda o facto de anualmente milhares de candidatos ficarem de fora do referido programa. Conforme dados do Ministério das Infraestruturas e Habitação, em 2021, 8599 jovens viram o acesso a este apoio negado.⁴

Os programas que têm sido apresentados e implementados no que concerne à habitação jovem, representam um falhanço total. E as consequências são claras, Portugal é o país da União Europeia cujos jovens saem mais tarde de casa dos pais: aos 33,6 anos.⁵ E a tendência é para que este número continue a aumentar no nosso país, sendo que é de ressaltar que média europeia se encontra nos 25,5 anos.

Tendo em conta estes dados, e nomeadamente a ausência de políticas que apoiem os jovens a adquirir a sua primeira habitação, fica evidente a necessidade de se criar soluções reais, concretas e que observem os jovens nacionais como futuro do país e não os jovens estrangeiros.

A aquisição da primeira habitação é fundamental para a promoção da instituição família, incentiva e fomenta a estabilidade da vida pessoal e sobretudo a natalidade, algo primordial para enfrentar e combater o cenário de inverno demográfico que assola Portugal.

² <https://www.forbespt.com/preco-das-casas-para-arrendar-em-portugal-subiu-61-este-ano/>

³ <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/rendas-maximas-por-municipio>

⁴ [Quase 8.600 jovens fora do apoio do Estado no pagamento de rendas - Economia - Jornal de Negócios \(jornaldenegocios.pt\)](https://www.jornaldenegocios.pt/quase-8-600-jovens-fora-do-apoio-do-estado-no-pagamento-de-rendas-economia)

⁵ <https://www.publico.pt/2022/08/18/p3/noticia/portugal-pais-ue-jovens-saem-tarde-casa-pais-336-anos-2017542>

Várias são as promessas de novos programas, ou atualizações de programas já vigentes, todavia é imperativo alterar o paradigma que os jovens enfrentam. A realidade destes jovens passa pela impossibilidade de comprarem casa justamente pelos baixos salários que auferem, juntando logicamente às condições bancárias em nada favoráveis para essa aquisição. Recorrer ao crédito à habitação para um jovem português é tarefa praticamente impossível. Segundo os números do Banco de Portugal, apenas 10% dos contratos de crédito à habitação foram concedidos a jovens até aos 35 anos. Segundo os analistas, a tendência deste cenário é de agravamento.

Em Portugal não se observa qualquer tipo de programa direto de apoio à compra da primeira casa semelhante ao de muitos exemplos na Europa, como na Eslováquia, Hungria, Lituânia, Estónia, Finlândia, Reino Unido, entre muitos outros. Aliás, Portugal é mesmo dos poucos que não tem qualquer tipo de programa de apoio.⁶ Em muitos, é até o próprio Estado a assegurar ou suportar garantias bancárias para a concessão do crédito. Formas claras de incentivar os jovens a adquirir a sua primeira habitação.

Factualmente, as políticas de habitação têm falhado há décadas, e as que têm sido implementadas apenas fomentaram o incremento de preços no setor imobiliário, complementadas com mais políticas que em nada têm aumentado o poder de compra dos jovens e dos portugueses, antes pelo contrário. Uma conjugação de fatores perfeita para a promoção da saída dos jovens de Portugal. É esta a realidade que tem de ser alterada urgentemente. E alterar esta realidade é olhar para os jovens como futuro do nosso país, e finalmente criar mecanismos que os apoiem, não com subsídios que perpetuem o ócio, a vitimização e a falta de responsabilidade.

Deve-se seguir políticas claras de apoio aos jovens para a compra da primeira casa, nomeadamente em termos de alívio fiscal, como por exemplo isenção de imposto de selo, mas também a criação de programas de empréstimos com condições e benefícios que permitam por um lado baixar o preço dos imóveis e por outro facilitar a concessão dos respetivos créditos.

Assim, nos termos das disposições constitucionais e regimentalmente aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA, apresentam o seguinte projecto-lei:

⁶ [Top five countries for first home buyers | Compare the Market](#)

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma cria um Programa de Apoio aos Jovens para Compra de Habitação Própria e Permanente.

Artigo 2.º

Âmbito

O presente Programa regula o apoio aos jovens para compra de habitação própria permanente, com recurso ao crédito bancário, sendo-lhe disponibilizada uma linha de crédito bonificada para efeitos de poderem suportar os custos com a entrada inicial exigida pelas entidades bancárias.

Artigo 3.º

Conceitos

Para efeitos de aplicação do presente diploma entende-se por:

- a) «Residência permanente» a habitação onde os jovens ou os membros do agregado jovem residem de forma estável e duradoura e que constitui o respectivo domicílio para todos os efeitos, incluindo os fiscais;
- b) «Valor patrimonial máximo» o valor máximo do imóvel objecto da compra.

Artigo 4.º

Beneficiários

- 1 - Podem beneficiar do presente Programa jovens, empregados, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos, de forma individual ou com o cônjuge ou unido de facto, desde que nenhum dos elementos do casal exceda os 35 anos.
- 2 - O apoio previsto no presente diploma fica condicionado pela aprovação do financiamento do remanescente do valor de aquisição por parte da entidade bancária.
- 3 - Para ser elegível para beneficiar do presente Programa, o valor patrimonial máximo do imóvel não pode exceder os € 170 000 (cento e setenta mil euros) no caso de o pedido

ser feito de forma individual, ou de € 200 000 (duzentos mil euros) no caso do pedido ser feito por jovens casados ou unidos de facto.

Artigo 5.º

Requisitos

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 3.º, os jovens só podem beneficiar do presente Programa se cumprirem os seguintes requisitos:

- a) Todos os jovens ou membros do agregado que pretende ser beneficiário terem residência permanente na habitação objecto da compra;
- b) Nenhum dos jovens ou membros do agregado que pretende ser beneficiário ser proprietário de outro prédio ou fracção habitacional.

Artigo 6.º

Linha de crédito

1. Aos jovens elegíveis para beneficiar do presente Programa, é assegurado o acesso a uma linha de crédito habitação bonificada, para efeitos de poderem suportar os custos com a entrada inicial exigida pelas entidades bancárias, nos termos a definir por Portaria aprovada pelos membros do Governo com tutela nas áreas da habitação e das finanças.

2. A referida linha de crédito deve ter condições mais vantajosas para os jovens que pretendam residir em zonas de baixa densidade.

Artigo 7.º

Dados pessoais

1 - São recolhidos para tratamento automatizado os seguintes dados pessoais dos jovens e dos elementos do agregado jovem que pretenda ser beneficiar do presente Programa:

- a) Nome;
- b) Estado civil;
- c) Data de nascimento;
- d) Filiação;
- e) Morada;
- f) Número de identificação fiscal;
- g) Rendimentos dos jovens, dos elementos do agregado jovem;

- h) Número de identificação de conta bancária;
- i) Número de identificação da segurança social;
- j) Informação sobre titularidade de imóveis;

2 - A recolha dos dados referidos no número anterior é feita através do preenchimento do formulário electrónico existente na plataforma informática do Programa, segundo modelo aprovado por despacho, no qual os jovens, os membros do seu agregado, autorizam o IHRU a confirmar os dados recolhidos junto da Direcção-Geral dos Impostos, do Instituto de Segurança Social ou de outras entidades para tal autorizadas, nos termos do artigo seguinte.

3 - A falta de autorização nos termos do número anterior, determina a rejeição liminar do pedido de benefício.

Artigo 8.º

Regulamentação

O presente diploma é regulamentado no prazo de 90 dias após a sua entrada em vigor.

Artigo 9.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor após a aprovação do Orçamento do Estado subsequente à sua aprovação.

Palácio de São Bento, 6 de Janeiro de 2023

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

André Ventura - Bruno Nunes - Diogo Pacheco de Amorim - Filipe Melo - Gabriel Mithá
Ribeiro - Jorge Galveias - Pedro Frazão - Pedro Pessanha - Pedro Pinto - Rita Matias -
Rui Afonso - Rui Paulo Sousa