Projeto de Resolução n.º 1272/XVII/2ª

Por uma política de arrendamento que sirva à classe média e às famílias mais vulneráveis

Exposição de motivos

Um dos principais problemas que os portugueses enfrentam é o do acesso à habitação. Em grande parte do país, um salário médio não é suficiente para pagar uma renda de um apartamento com 50m2, com uma taxa de esforço de 33%. De acordo com um estudo da Universidade Técnica de Viena, divulgado pelo idealista/news[1] Lisboa, Porto, Algarve, Setúbal e Braga são das zonas na Europa em que é mais difícil arrendar.

Na capital portuguesa a situação tem sido particularmente preocupante. De acordo com o comissário europeu para a Habitação, na última década as rendas aumentaram 103% em Lisboa, principalmente devido ao aumento da oferta turística na cidade e da expansão galopante do número de Alojamentos Locais e arrendamentos de curta duração[2]. As consequências deste aumento são evidentes. Pessoas e famílias que sempre viveram no centro das cidades veem-se incapazes de continuar a pagar os valores propostos pelos senhorios, sendo inevitavelmente forçados a ir viver para as periferias e afastando os locais das zonas onde cresceram e que sempre frequentaram. Estes fenómenos de gentrificação têm levado à descaracterização das cidades, aumentando os custos da prestação de bens e serviços. Dados recentes do Instituto Nacional de Estatística demonstram que o valor dos novos contratos de arrendamento têm aumentado em todo o país. Os maiores aumentos situaram-se na Área Metropolitana de Lisboa, com Lisboa, Cascais e Oeiras a apresentarem os valores mais elevados por metro quadrado (17,42 euros, 16,43 e 15,47, respetivamente),

[1] Habitação é "inacessível" em Portugal para quem tem salário médio — idealista/news
[2] Rendas em Lisboa subiram 103% em dez anos e comissário europeu pede contenção no Alojamento Local

com também Almada a registar um valor elevado, de 13,65 euros. Na cidade do Porto este valor situou-se nos 14,60 euros e nos 10,13 na sua Área Metropolitana. A Região Autónoma da Madeira e Península de Setúbal apresentam valores preocupantes a primeira a apresentar um valor de 11,97 euros por metro quadrado e a segunda com um valor de 11,35 euros[3]. Estes valores medianos confirmam uma tendência que dificilmente irá abrandar.

As previsões apontam que os valores das rendas vão continuar a aumentar. Devido à inflação, o Instituto Nacional de Estatística[4] confirma que os senhorios poderão aumentar em 2,56% este valor, algo que dificulta ainda mais o acesso à habitação.

Os factos supramencionados demonstram as dificuldades que as famílias de classe média e os portugueses mais vulneráveis têm no acesso à habitação. Dentro desta realidade, os jovens são confrontados com dificuldades particulares. Portugal é um dos países da União Europeia onde os jovens saem mais tarde da casa dos pais[5]. A crise de habitação, com aumentos constantes dos preços de compra e arrendamento, a falta de habitação pública para jovens e os baixos rendimentos que estes auferem levam a que a obtenção de habitação própria seja cada vez mais um sonho inalcansável.

É evidente que o problema do acesso à habitação em Portugal merece uma opção política multifacetada, completa e que se debruce sobre as diversas vertentes do mesmo. Uma das questões incontornáveis é o acesso ao arrendamento.

Como anteriormente exposto, é cada vez mais caro arrendar uma casa em Portugal. Para atacar este problema, o XXV Governo Constitucional tem optado por promover a

[3] Rendas de casas ficaram 9% mais caras no primeiro trimestre – ECO
[4] Rendas podem subir até 2,56% em 2027. INE confirma dados da inflação que servem de referência – ECO
[5] Jovens em Portugal saem de casa dos pais em média aos 28,9 anos - SIC Notícias

desregulação do mercado de arrendamento, propondo a antecipação do controlo das rendas controladas, aumentar o limite de rendas antecipadas para três meses e retirar o teto para as cauções, facilitar os despejos e a não renovação de contratos. Estas medidas de liberalização surgem sobre a visão de que o mercado irá se autorregular, com uma menor intervenção do Estado a levar à redução dos preços. O PAN não só contraria esta visão, como a mesma é rejeitada pela Comissão Europeia, que tem defendido ajudas estatais ao acesso à habitação e limites ao alojamento local. Neste contexto, o PAN propõe uma política de habitação que responda à classe média e quem tem mais dificuldades.

Em primeiro lugar, é urgente manter e estudar o alargamento do controlo de rendas para novos contratos. A incerteza na situação política internacional tem levado ao aumento generalizado do custo de vida, ao aumento das taxas de juro e dos custos de arrendamento. Face a este contexto, é necessário garantir previsibilidade para quem tem e procura casa para arrendar.

Em segundo lugar, o PAN propõe o estabelecimento de tetos às cauções, que devem estar ajustados à realidade económica das famílias. Estes devem ter em conta os rendimentos familiares e respetiva taxa de esforço dos arrendatários, evitando abusos por parte dos senhorios e garantindo que a caução não exceda o que é comportável pelos respectivos orçamentos familiares.

Em terceiro lugar, é impossível ignorar os efeitos que o alojamento local e arrendamentos de curta duração têm nos custos da habitação. As propostas legislativas sobre o arrendamento não podem ignorar esta questão, pelo que deve ser proposto um programa de incentivo à reconversão de alojamentos locais em arrendamento familiar e de longa duração, disponibilizando mais imóveis para usufruto das pessoas.

Representação Parlamentar

Por fim, urge travar, a curto prazo, o aumento do valor das rendas. Por isso, o PAN propõe a criação de um projeto piloto de aplicação de tetos às rendas. Este deve ser considerado para pessoas e famílias em situação económica desfavorável e a requerimento das mesmas. Esta medida deverá ser temporária e excecional, de forma a resolver os problemas com a subida do valor das rendas a curto prazo mas sem levar a efeitos perversos que se poderão revelar com a manutenção desta medida a longo prazo e de forma generalizada.

Nestes termos, a abaixo assinada Deputada Única Representante do PESSOAS-ANIMAIS-NATUREZA, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, propõe que a Assembleia da República recomende ao Governo que:

1. **No âmbito da sua política de arrendamento, mantenha o controlo de rendas nos novos contratos e que estude o seu alargamento, tendo em conta a atual incerteza e fraca previsibilidade no mercado de arrendamento;**
2. **Promova o estabelecimento de um valor máximo no valor exigido de caução ao arrendatário, que deve ser calculado tendo em conta a realidade económica da pessoa ou família em questão e respetiva taxa de esforço;**
3. **Desenvolva um programa de incentivo à reconversão de alojamento local em arrendamentos de longa duração, reduzindo a pressão turística sobre as cidades mais afetadas e colocando mais habitações no mercado de arrendamento;**
4. **Aprove um projeto piloto de aplicação de tetos às rendas, que deve ser temporário, excepcional e a requerimento do arrendatário, garantido a cobertura e proteção das pessoas e famílias em situação económica vulnerável.**

Palácio de São Bento, 19 de setembro de 2026,

A Deputada,

Inês de Sousa Real