# Parecer
# EAPN Portugal

Plano “Mais Habitação”

**março 2023**

PORTUGAL
REDE EUROPEIA ANTI-POBREZA

# "MAIS HABITAÇÃO"

## *CONTRIBUTO DA EAPN PORTUGAL À CONSULTA PÚBLICA*

- O programa proposto pelo Governo procura fazer face ao problema da habitação em Portugal e deve ter em conta as realidades locais e nacionais. Se por um lado, este é um problema urgente, convém lembrar que foi sucessivamente "adiado" pelos diversos governos e consequentemente o problema tendeu a agravar-se com a expansão do turismo, com o abrandamento do ritmo da construção e renovação de habitações em Portugal, com a especulação imobiliária – particularmente em torno dos grandes centros urbanos - resultante de uma situação que ultrapassa as dimensões do nosso país. Este fenómeno é basicamente europeu e deriva em grande parte do turismo e dos novos movimentos em torno do trabalho e do investimento dos grandes fundos imobiliários.

- O programa deverá ter como grande objetivo a "resolução a curto/médio prazo do problema da habitação em Portugal", mas deve ter em conta as regras de funcionamento do mercado, ao mesmo tempo que deve salvaguardar os interesses da população carente de habitação particularmente dos mais vulneráveis e dos mais jovens. O modelo proposto deve encontrar um equilíbrio entre o interesse do Estado, que promove a resolução do problema com base no "direito à habitação" constitucionalmente consagrado e a propriedade privada salvaguardada igualmente pelos direitos constitucionais.

- Se por um lado, o modelo não deve pôr em causa a propriedade privada (segundas habitações, habitações de férias, habitações de idosos que foram colocados em ERPI's), não pode deixar de dar atenção ao elevado número de habitações propriedade de fundos imobiliários situadas em grandes centros urbanos que só contribuem para o aumento da especulação e fazem subir o preço do arrendamento e o preço das casas.

- O problema da habitação não afeta apenas as famílias mais vulneráveis, atinge igualmente a "classe média" maioritariamente proprietária de casas e com hipotecas bancárias que viu agravada em poucos meses a prestação pecuniária por via do aumento excessivo das taxas de juro. Este é um problema das famílias com rendimentos "médios" que vê agravada a sua situação financeira.

- A manutenção de alguns incentivos fiscais como renovação de "vistos gold" (ainda que com as condicionantes previstas) e outros incentivos a fundos imobiliários internacionais não contribui para "colocar um travão" no aumento da especulação

imobiliária e o consequente agravamento dos preços. O Governo deve promover uma fiscalidade justa e que salvaguarde os interesses das classes mais vulneráveis, como forma de desagravar o problema da desigualdade social em Portugal.

- O programa deve garantir que a população em geral tenha acesso a rendas acessíveis e a créditos comportáveis com o seu rendimento evitando que os interesses dos fundos imobiliários internacionais e os não residentes com mais poder de compra continuem a comprar as casas nos grandes centros urbanos – em grande parte para fins de mercado turístico ou imobiliário – fazendo pressão sobre as rendas e preços das casas e promovendo os contratos de muito curto prazo sem garantias de estabilidade para os arrendatários.

- É necessário destinar o mais possível as verbas do PRR disponíveis para a habitação, realizando investimentos substanciais – em particular, onde os preços são mais altos –em casas de renda acessível.

- É necessário garantir um quadro que evite despejos e incumprimentos bancários, assegurando estabilidade às famílias que ficaram mais vulneráveis por via das crises (epidémica e inflacionária) e são obrigadas a pagar taxas de juros que não são compatíveis com os seus rendimentos. Da mesma forma, é necessário estar atento à questão das rendas em atraso evitando situações extremas em que os tribunais decretam despejos e desalojamento de famílias.

- As medidas relativas ao crédito à habitação e o apoio extraordinário ao pagamento de rendas constituem um pacote positivo que pode de alguma forma ser um pouco tardio, uma vez que muitas das famílias já sentem no seu orçamento este esforço desde o início da crise inflacionária e mesmo no período da pandemia, seria interessante que tivesse de alguma forma efeitos retroativos de forma a ajudar as famílias já abrangidas.

- O arrendamento obrigatório de casas devolutas não pode cair na esfera ideológica da defesa da liberdade económica versus coercividade de entrega e disponibilização do património privado ao Estado. Trata-se de resolver um problema que se "arrasta" durante décadas e que constitucionalmente está consagrado, a questão da habitação acessível é um problema nacional que urge resolver. O Estado deve promover o diálogo social de forma a imperar o princípio da solidariedade humana como patamar para o combate à pobreza, como tarefa de todas as instituições e setores da sociedade.

- O Estado como proprietário é um dado que deveria ter um peso maior neste programa, uma vez que é detentor de um património que está devoluto e não é utilizado (antigas instalações militares, edifícios que não estão a ser utilizados que eram antigas residências de funcionários de organismos estatais e outros) e que poderia ser reabilitado e colocado no mercado de arrendamento. Outra hipótese é a

sua reabilitação para residências universitárias (particularmente nos grandes centros urbanos) fator que poderia fazer baixar os preços de mercado de arrendamento a estudantes e criar menos "pressão" sobre o mercado de arrendamento. Salienta-se que o facto de o Estado arrendar a privados e depois subarrendar, garantindo o pagamento da totalidade da renda pedida pelo proprietário e suportando a diferença entre este valor e o montante que o inquilino pode pagar ao Estado não contribui para um maior equilíbrio do mercado imobiliário em Portugal, uma vez que os valores das rendas vão manter-se elevados e esta medida não garante sustentabilidade a longo prazo. Conforme referido, a reabilitação do património devoluto do Estado e sua disponibilização para arrendamento acessível deveria ser a prioridade, tal como a aquisição de imóveis prontos a habitar pelo Estado (por contraponto com o arrendamento ao setor privado), o que permitiria uma maior sustentabilidade financeira destas medidas para o Estado, maior autonomia e independência das famílias enquanto arrendatárias, simplificação dos processos e promoção de um mercado de arrendamento mais equilibrado, ao contribuir efetivamente com disponibilização de rendas baixas, para contrabalançar a inflação, sendo, desta forma, vantajoso não só para as famílias que beneficiariam diretamente deste arrendamento acessível, mas para todas as pessoas na qualidade de arrendatárias. Acresce que é importante que o Estado português alargue a disponibilização de habitação social para se aproximar dos níveis de habitação social que são disponibilizados em outros Estados Membros da União Europeia.

- A reabilitação urbana de edifícios devolutos, talvez mais do que a construção, seria um caminho a ter em conta, sobretudo em áreas mais degradadas. Além de fomentar a economia local e o mercado de arrendamento, ajudaria a repovoar os centros urbanos mais degradados e incentivar o comércio local de proximidade. Por outro lado, poderia ser uma solução para o arrendamento jovem e um polo de atração para as indústrias culturais e turísticas, que servisse de alternativa à solução única do alojamento local.

- Importa considerar que as significativas percentagens de habitações destinadas ao alojamento local, além do impacto no valor das rendas, têm também consequências relevantes ao nível do funcionamento comunitário. Ao promover uma transição para o arrendamento de longa duração, está-se também a contribuir para a retoma de relações de vizinhança, proximidade e solidariedade (particularmente relevantes para o apoio e segurança das pessoas mais idosas e também para as pessoas em situação de pobreza ou exclusão social), bem como para o ressurgimento de serviços de proximidade e comércio não relacionados com o turismo e que são essenciais para os residentes habituais.

- As medidas necessitam sobretudo de alguma urgência do ponto de vista da aplicação. O problema da habitação em Portugal adquiriu proporções desmesuradas nos últimos anos e este pacote de medidas demorará algum tempo a ser aplicado, o que

vai onerar os custos das famílias e sobretudo não resolverá de imediato algumas situações urgentes. É desde logo necessário avançar com medidas rápidas que possam atenuar o problema, sobretudo das populações mais vulneráveis e muitas famílias da classe média que necessitam de ajuda junto a bancos e outros credores.

Nesta senda, importará o Estado mobilizar os atores institucionais que podem fazer a ponte com os potenciais beneficiários de modo a fazer-lhes chegar a informação necessária sobre os seus direitos neste âmbito e os meios de que precisam para aceder aos mesmos. O envolvimento de municípios, juntas de freguesia, instituições de solidariedade social e organizações da sociedade civil deverá ser central no esclarecimento, referenciação e devido encaminhamento das pessoas que possam beneficiar das medidas apontadas.

- O programa proposto deve ter sobretudo metas especificas, tais como datas concretas e números claros sobre as propostas apresentadas, bem como prazos de avaliação intermédia e sobretudo monotorização de objetivos, não pode constituir apenas uma mera declaração de intenções porque o problema é urgente e grave para a população em Portugal. Urge a criação rápida de soluções e sobretudo a sua articulação com a Estratégia Nacional de Combate à Pobreza, porque este é sobretudo um problema que se agravará se não forem encontradas soluções e certamente não ajudará no médio prazo ao combate à pobreza em Portugal.

  Importará ainda informação mais esclarecedora sobre a proveniência do financiamento para estas medidas e, caso seja do Orçamento de Estado, a previsão dos valores correspondentes no Orçamento de Estado deste ano e nos subsequentes.

- Deve ser dada atenção aos espaços rurais e semirrurais que têm os seus problemas específicos nesta área e não devem deixar de ser alvo de intervenção e legislação especifica.

- Importa não esquecer também a situação de vulnerabilidade em que vivem as pessoas em situação de sem abrigo e algumas Comunidades Ciganas, que se mantêm em acampamentos ou em bairros degradados sem energia, água ou saneamento. Estas pessoas vivem sem condições dignas e são vítimas de discriminação e exclusão. Esta situação tem impactos significativos na vida das crianças, nomeadamente, no que se refere à sua inserção escolar e, na vida dos adultos, no que se refere à sua inclusão laboral. É fundamental que estas comunidades sejam consideradas no âmbito destas medidas. Num momento em que mais pessoas são afetadas pela crise da habitação, estes grupos veem as suas condições agravadas.

- A EAPN Portugal detém um longo historial de documentos produzidos em torno do tema, particularmente naqueles que resultaram da auscultação direta de pessoas em situação de pobreza e vários fóruns ao nível nacional e europeu, que poderão ser um contributo importante para o processo em curso. A auscultação das pessoas vulneráveis deve ser fundamental para a construção de um processo que os visa

diretamente. Consideramos que esta é uma condição fundamental para a prossecução – e sobretudo para o êxito – de qualquer política pública.

## INFORMAÇÃO INSTITUCIONAL

EAPN Portugal
Rua de Costa Cabral 2368 | 4200-218 Porto
225 420 800
geral@eapn.pt
www.eapn.pt