UMA INICIATIVA EAPN PORTUGAL

OBSERVATÓRIO NACIONAL
luta contra a pobreza

BOLETIM #3

SEM ESTADO E SEM MERCADO: O NOVO PROBLEMA DE HABITAÇÃO EM PORTUGAL

Setembro de 2019

SEM ESTADO E SEM MERCADO: O NOVO PROBLEMA DE HABITAÇÃO EM PORTUGAL

No dia 31 de julho foi aprovada pela Assembleia da República a Lei de Bases da Habitação que estabelece as bases do direito à habitação e as responsabilidades fundamentais do Estado para garantir esse direito a todos os cidadãos. Num momento em que os preços das habitações nos principais centros urbanos do país, com especial destaque para as Áreas Metropolitanas, atingem valores incomportáveis face ao rendimento mediano da população portuguesa, importa analisar as medidas de política pública que contribuem para garantir o acesso a habitação digna. Através do *Boletim #3* propomos analisar a Nova Geração de Políticas de Habitação, com particular ênfase no Programa de Arrendamento Acessível.

Habitação: um direito fundamental

Os problemas relativos à habitação têm estado sob intenso debate público, suscitando posições políticas tão afirmativas quanto divergentes e transformando habitantes das principais cidades do país em improváveis ativistas num novo movimento popular pelo direito à habitação. Para além das associações de inquilinos – como a Associação de Inquilinos Lisbonense, que representa os interesses de arrendatários desde a sua fundação em 1924 –, novos coletivos populares pela defesa do direito à habitação ganharam expressão nos últimos anos: o Habita!, iniciativa nascida em 2012 e entretanto fundada como associação; o coletivo Morar em Lisboa, bastante envolvido em iniciativas de âmbito europeu; o movimento Direito à Cidade, constituído no Porto[1], de natureza informal, mas mobilizador de parte da população portuense para iniciativas de luta pelo direito à habitação na cidade do Porto.

Estes movimentos partilham um móbil – lutam contra o efeito de gentrificação que se verifica nas principais cidades do país, principalmente em Lisboa e no Porto, como resultado de dinâmicas acentuadas no mercado imobiliário destes centros metropolitanos. No seu cerne está, em primeira instância, o vertiginoso aumento dos preços da habitação e a pressão económica sobre os habitantes das cidades mais afetadas, que se veem, sob

[1] Mais sobre o Habita! pode ser consultado no seu website oficial, em http://habita.info/; O Morar em Lisboa pode ser pesquisado em http://moraremlisboa.org/; sobre o Direito à Cidade, que não tem website oficial, ver, por exemplo, Diário de Notícias, 2018, em https://www.dn.pt/lusa/interior/movimento-direito-a-cidade-avanca-com-concentracao-e-reivindicacoes-para-o-porto-9174726.html

diversas formas, impelidos a sair das cidades e a procurar residência nos concelhos limítrofes. O aumento de preços tem, por sua vez, vindo a ser associado aos processos de liberalização de mercado de arrendamento que resultam de diferentes medidas políticas tomadas de há alguns anos a esta parte, como a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano[2], mas também as medidas de fomento da internacionalização do mercado imobiliário português através:

(i) das alterações de 2009 ao Código Fiscal para o Investimento, que introduziram o Regime Fiscal para o Residente Não Habitual, que prevê um conjunto de benefícios em sede do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) para profissionais altamente qualificados, empresários e beneficiários de pensões obtidas no estrangeiro (Autoridade Tributária, 2016);

(ii) das alterações à Autorização de Residência para Atividade de Investimento, publicamente conhecida por Programa Vistos Gold, que facilita o acesso ao direito de residência e de livre circulação no espaço Schengen a cidadãos de países do espaço extracomunitário com poder de investimento[3]; e

(iii) à formalização, tendencialmente liberalizadora, das atividades de alojamento local[4], que tem, juntamente com os dois outros programas, atraído forte investimento estrangeiro para o imobiliário em Portugal.

Mas está em causa, também, a questão central da política de habitação e a discussão sobre o papel do Estado na regulação de um mercado que, porque fundado na transação de um bem de primeira necessidade – de fraca elasticidade-preço, portanto –, facilmente estimula atividades especulativas e a financeirização do sector, marginalizando do acesso a habitação digna todos aqueles que, pela sua condição de recursos, não podem participar de um mercado sobre-inflacionado.

[2] Produzido pela Lei 31/2012, publicada em Diário da República n.º 157/2012, Série I de 14 de agosto de 2012.
[3] Trata-se de um programa de incentivo ao investimento direto estrangeiro designado por Vistos Gold e tem um conjunto extremamente simplificado de critérios de acesso à autorização de residência, onde constam, por exemplo: i) transferência de capitais em valor igual ou superior a 1 milhão de euros; ii) lançamento de atividade que crie, pelo menos, 10 postos de trabalho; iii) aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros; iv) aquisição de bens imóveis de construção concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e condução de obras de reabilitação dos imobiliário, no montante global igual ou superior a 350 mil euros; entre outros (vd. SEF, 2019).
[4] Vd. Decreto-Lei n.º 128/2014, publicada em Diário da República n.º 166/2014, Série I de 29 de agosto de 2014.

A questão de fundo, pois, parece residir a montante deste problema. A Constituição da República Portuguesa (CRP)[5], no seu 65º artigo, declara que "todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar". Para a persecução deste objetivo, a CRP define com clareza o papel do Estado na promoção do direito à habitação, asseverando-lhe a responsabilidade em três pilares fundamentais: (i) garantir que a política de habitação é integrada em planos de ordenamento do território que asseguram uma rede adequada de equipamentos e infraestruturas sociais de apoio aos residentes; (ii) promover a construção de habitações económicas e sociais, acoplando a iniciativa pública de fomento da construção a uma "política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria" (números 2 e 3 do artigo 65º da CRP); (iii) fomentar a iniciativa privada "com subordinação ao interesse geral", visando não apenas a atividade de tipo lucrativo, mas também o fomento de cooperativas de habitação e a autoconstrução.

Não obstante, as medidas de fomento da iniciativa privada com vista ao estímulo do alojamento local e do investimento direto estrangeiro no mercado imobiliário, na medida em que produzem uma elevação acentuada dos preços e parecem dissolver o mercado de arrendamento para fins de habitação permanente (ONLCP, 2019), levantam, de facto, questões sobre se os seus efeitos podem considerar-se, ou não, subordinados ao interesse geral, tal como prevê a CRP. De igual modo, as respostas em matéria de política pública vêm sendo fortemente contestadas, suscitando uma forte mobilização pela defesa da regulação do setor, que resultou na aprovação recente, pela Assembleia da República, da primeira Lei de Bases da Habitação, que tem em vista estabelecer os princípios normativos das políticas de habitação em Portugal, definindo a habitação como uma das funções sociais do Estado (Artigo 4.º) em cuja persecução participam "os imóveis ou frações habitacionais detidos por entidades públicas ou privadas" (Decreto da Assembleia da República nº 345/XIII, de 31 de julho de 2019, p. 16)[6].

[5] Legislação Consolidada com a última revisão constitucional (VII Revisão Constitucional - 2005), através da Lei Constitucional 1/2005, de 17 de agosto.

[6] O artigo suscita contrarreação das associações de proprietários de imobiliário em Portugal desde da fase da audição sobre as propostas de lei apresentadas pelos vários partidos. Veja-se, por exemplo, o parecer da APPROP – Associação Portuguesa de Proprietários à referida Audição Parlamentar (APPROP, 2019, p. 4); ou ainda o parecer da ALP – Associação Lisbonense de Proprietários (ALP, 2019), que reagiu, pela voz do seu Presidente, à aprovação do diploma afirmando que este "pretende claramente hostilizar" os proprietários privados de habitação em Portugal (Leitão, 2019).

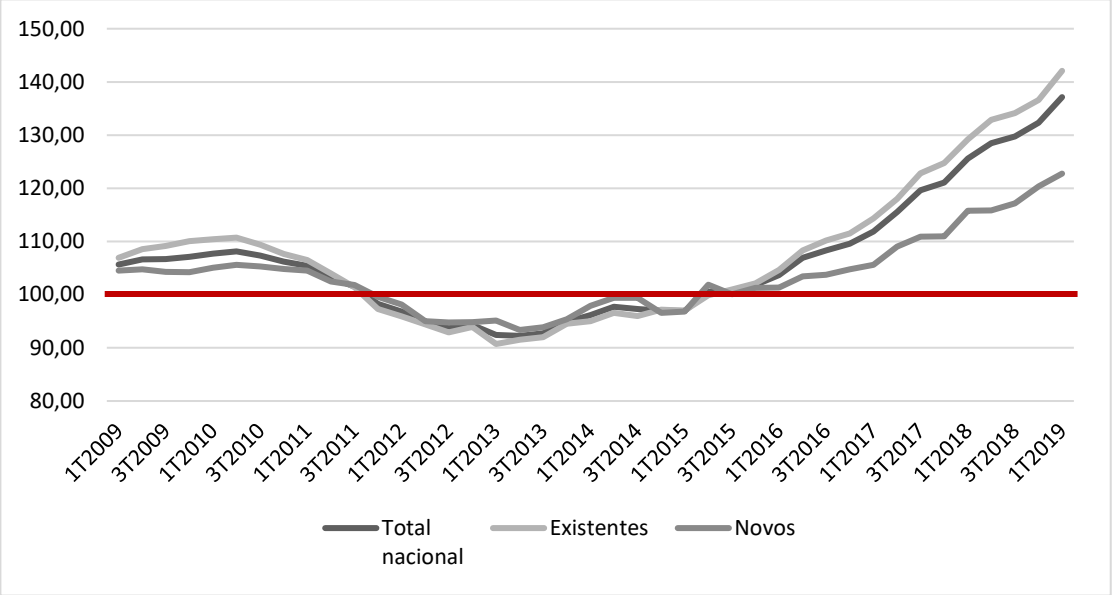
Neste Boletim analisaremos a evolução recente dos preços no mercado imobiliário, quer de compra e venda, quer de arrendamento, recuperando e aprofundando questões suscitadas pela análise do mercado de arrendamento realizada pelo ONLCP no *Em Foco #3 - Pobreza e condições de habitação: o impacto dos preços de arrendamento*, para passarmos à análise das mais recentes propostas de política pública a serem implementadas no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, dentre as quais nos deteremos especialmente ao Programa de Arrendamento Acessível, em vigor desde julho de 2019.

Preços da habitação em Portugal – tendências recentes, implicações profundas

O INE (2018a) destacava, no final do ano passado, que, no segundo trimestre de 2018, 40 municípios do país viram o valor mediano por m^2 das vendas de alojamentos familiares ultrapassar o valor mediano por m^2 das vendas a nível nacional. No Porto, o aumento face ao período homólogo de 2017 foi o mais elevado no país, 22,7%, situando o valor mediano das vendas por m^2 muito próximo dos 1.500€. Em Lisboa, o aumento face ao período homólogo do ano anterior foi superior a 20% e o valor das vendas por m^2 ascendeu a 2.581€, o que eleva o preço mediano de um alojamento familiar com cerca de 90 m^2 a 232.290€.

O Índice de Preços da habitação (INE, 2019), medido por referência aos preços de 2015, continuou a variar positivamente em 2019. Em termos homólogos, o aumento no primeiro trimestre deste ano foi de 9,2%, sendo ligeiramente superior no segmento de habitações já existentes (10,0%) e inferior nas habitações novas (6,0%), o que representou uma desaceleração do aumento de preços face ao último trimestre de 2018. A taxa média de variação anual em 2019 fixava-se em 9,5% no primeiro trimestre do ano. Esta tendência é percetível no Gráfico 1, onde se percebe que, tomando como ano base 2015, a variação nos preços vinha crescendo desde o primeiro trimestre de 2013, acentuando-se particularmente a partir do primeiro trimestre de 2016, num movimento que contrasta com a descida acentuada de preços verificada com o impacto da crise financeira em Portugal, entre 2010 e 2013.

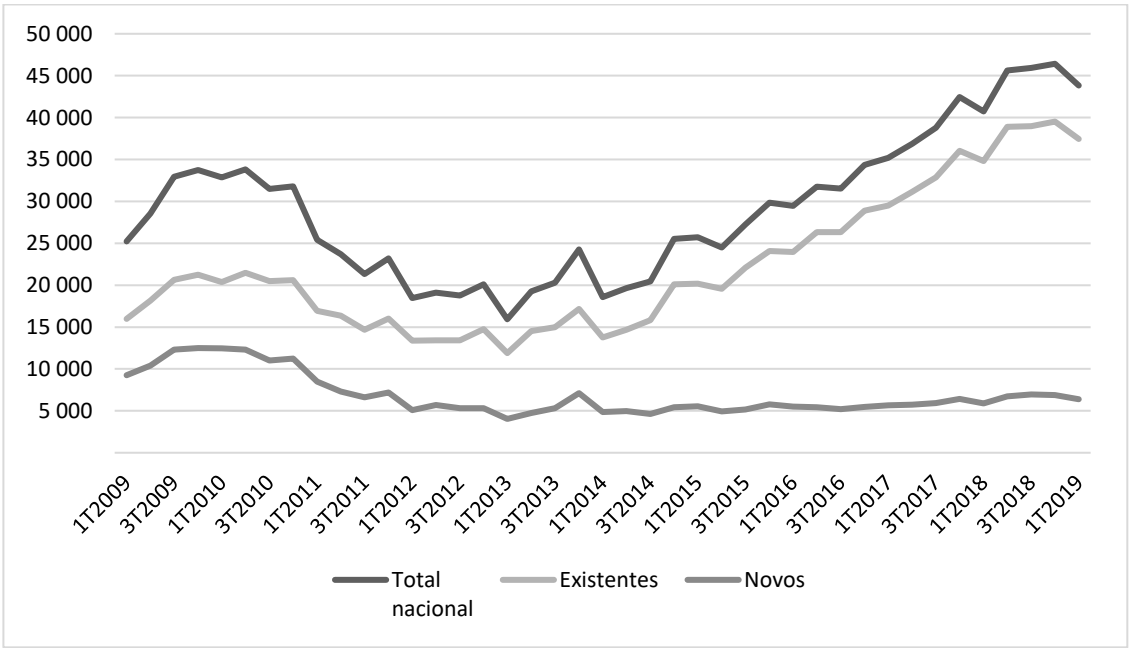
Gráfico 1 - Índice de Preços da habitação (2009-2019) - Índice Base 100 = 2015



Fonte: INE (2019b)

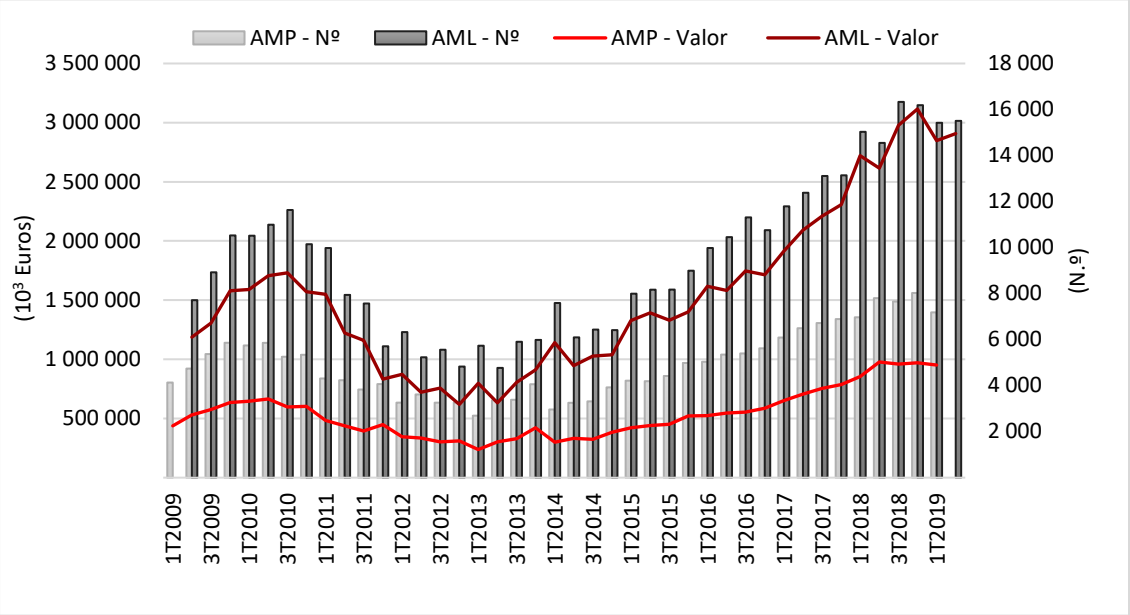
Como se percebe da leitura cruzada dos gráficos 2 e 3, as medidas de incentivo fiscal atrás mencionadas, que condicionaram o investimento imobiliário para a aquisição de alojamentos já existentes e sua reabilitação, bem como a atratividade do setor de alojamento local nos centros urbanos, tiveram um forte impacto na dinamização do mercado de alojamentos existentes, cujas vendas aumentaram 332% entre o primeiro trimestre de 2013 e o quatro trimestre de 2018.

Gráfico 2 - Vendas (n.º) de alojamentos, total e por segmentos



Fonte: INE (2019c).

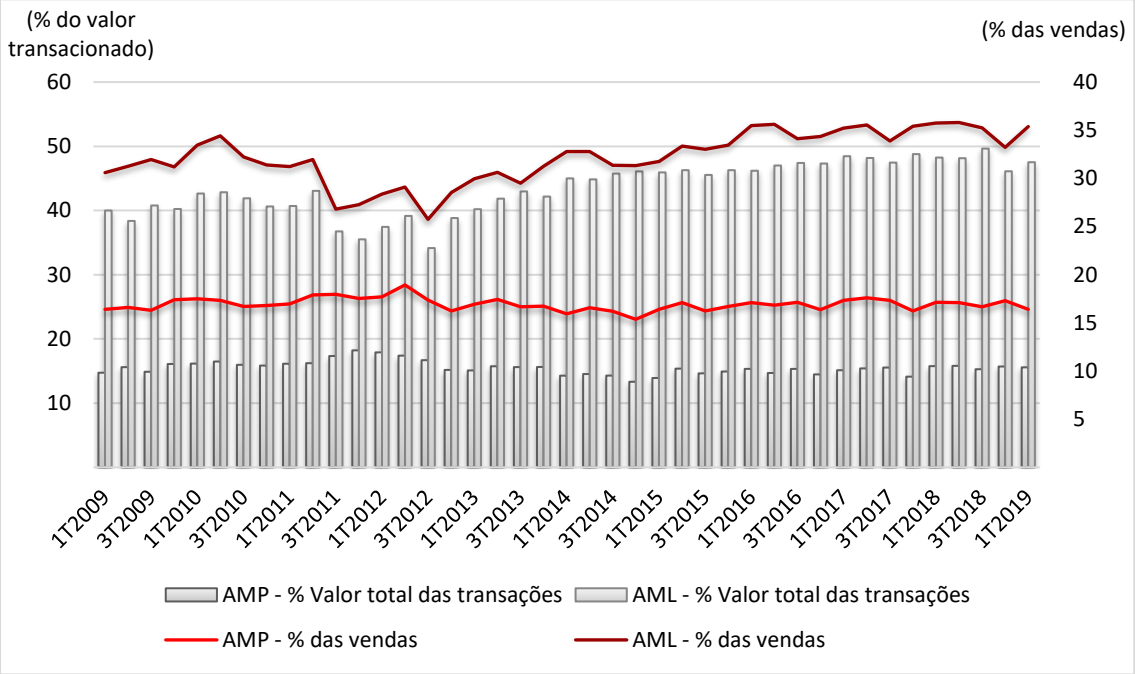
Gráfico 3 – Valor (€) e número de vendas de alojamentos familiares



Fonte: INE (2019d).

Este aumento no número de transações decorreu da aceleração dos mercados imobiliários das duas áreas metropolitanas do país. Todavia, o impacto foi particularmente significativo na Área Metropolitana de Lisboa (AML), onde o valor global das transações de venda de imobiliário cresceu 503% entre o quatro trimestre de 2012 e o quatro trimestre de 2018. Na Área Metropolitana do Porto (AMP), a variação no valor global das transações fixou-se nos 311% entre o quatro trimestre de 2012 e o período homólogo de 2018. Em termos percentuais, como se vê no gráfico 4, o terceiro trimestre de 2012 marca o início de uma trajetória de crescimento acentuado do peso do mercado imobiliário da AML no total do país, quer na ponderação que apresenta no valor global transacionado (de 34% para 50% no terceiro trimestre de 2018), quer em ponderação do número total de vendas a nível nacional, que cresce cerca de 10 pontos percentuais (p.p.). No caso da AMP, a ponderação da sua importância relativa para o mercado de imobiliário nacional manteve-se relativamente estável a partir de 2012, rondando os 16%, quer em termos de volume percentual de vendas no país, quer do valor transacionado.

Gráfico 4 - Peso (%) das transações (n.º e valor agregado) dos mercados imobiliários da AMP e AML no total do país



Fonte: INE (2019c; 2019d)

É de notar, todavia, que no rescaldo da crise do *subprime* de 2007, desencadeada pela concessão de créditos hipotecários de alto risco e pelas práticas de alavancagem financeira de instituições bancárias internacionais, as instituições europeias regulamentaram a integração de um conjunto de medidas regulatórias que visam, entre outros objetivos, prevenir precisamente um novo crescimento excessivo de crédito de alto risco e de práticas de alavancagem financeira, conjugando medidas de supervisão e prevenção macro e microprudenciais[7]. Após a sua tradução em legislação nacional, a entidade supervisora portuguesa – o Banco de Portugal – determinou julho de 2017 como o início de vigência de um conjunto de medidas de prevenção do crescimento dos empréstimos hipotecários de alto risco, que visam, sobretudo, impor os preceitos de solvabilidade previstos nas diretivas europeias[8]. Essas medidas recaem sobre três domínios – limites ao

[7] Vd. Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 26 de junho de 2013; Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho 26 de junho de 2013 e Diretiva 2014/17/UE do parlamento Europeu e do Conselho de 4 de fevereiro de 2014.

[8] Transferindo-os da esfera institucional para a particular, como se percebe no relatório de acompanhamento do Banco de Portugal (2019, p. 3), onde se lê que as medidas relativas ao crédito imobiliário preveem que "a celebração de um contrato de crédito com um consumidor só deve ocorrer quando o resultado da avaliação da sua solvabilidade indique a viabilidade de cumprimento das obrigações do contrato de crédito nos termos propostos. Ou seja, os mutuantes devem, em momento anterior à celebração do contrato de crédito e, como previamente a qualquer aumento do montante total do crédito, avaliar a capacidade e propensão do consumidor para o cumprimento do contrato de crédito. Mais se prevê que o mutuante só deve celebrar o

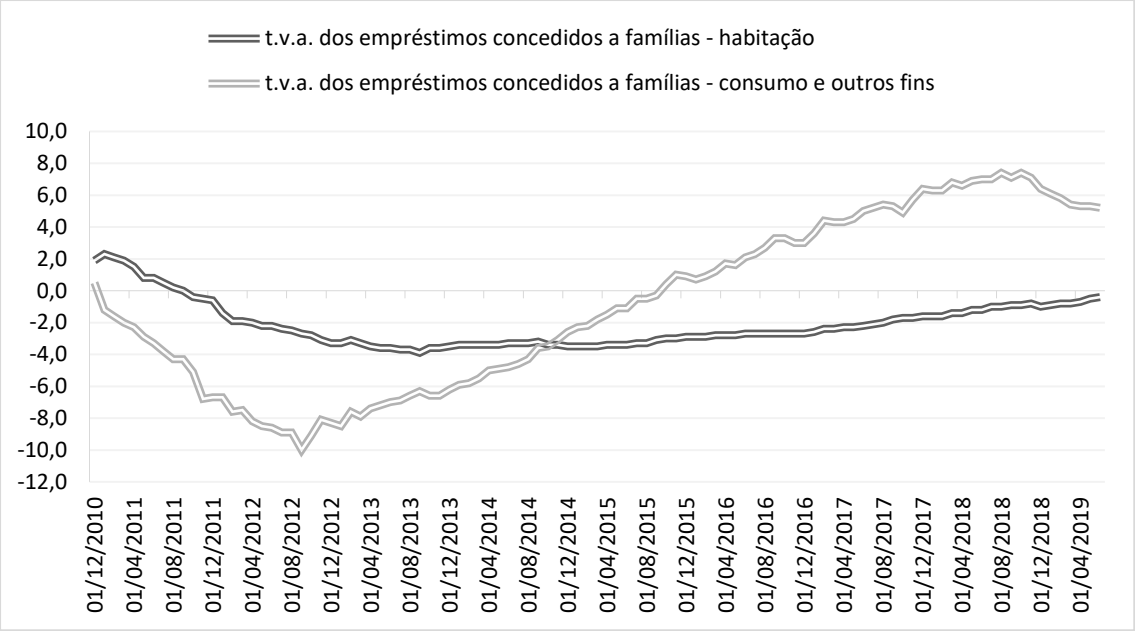
rácio *loan to value (LTV)*; limites ao rácio *debt service to income (DSTI)*; limites à maturidade da dívida; requisitos de pagamentos regulares de capital e juros (Banco de Portugal, 2019: 9). No mercado de crédito para aquisição de habitação permanente, estes limites traduziram-se nos seguintes:

1. o rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel dado em garantia não pode ultrapassar 90% para créditos para habitação própria e permanente (excetuando os casos em que se trate de operações de crédito sobre imóveis detidos pelas próprias instituições financiadoras, em que o LTV pode ascender aos 100%);
2. o limite ao rácio entre o montante da prestação mensal calculada com todos os empréstimos do mutuário e o seu rendimento (DSTI), que não pode ultrapassar os 50%;
3. à maturidade original dos empréstimos – de 40 anos nos novos contratos de crédito à habitação e crédito com garantia hipotecária ou equivalente, e convergência gradual para uma maturidade média de 30 anos até ao final de 2022.

Ora, como se percebe pelos dados do próprio Banco de Portugal, a taxa de variação anual dos empréstimos concedidos às famílias para aquisição de habitação estava, em 2015, relativamente estagnada, revelando muito maior contenção dos agentes económicos na procura e concessão de crédito à habitação do que de crédito ao consumo. Mas o final do ano 2015 marca o início de inversão dessa tendência, com a taxa de variação anual a subir paulatinamente, provavelmente como resposta a um contexto económico mais favorável, taxas de juro historicamente baixas e um mercado de arrendamento em contração, que começava a sentir os efeitos das alterações atrás descritas no preço do arrendamento.

contrato de crédito quando o resultado da avaliação de solvabilidade indicar que é provável que as obrigações do contrato de crédito sejam cumpridas nos termos contratualmente previstos. A avaliação da solvabilidade deve basear-se em informação necessária, suficiente e proporcionada sobre os rendimentos e as despesas do consumidor e sobre outras circunstâncias financeiras e económicas que lhe digam respeito."

Gráfico 5 - Taxa de variação anual dos empréstimos concedidos a famílias, por finalidade

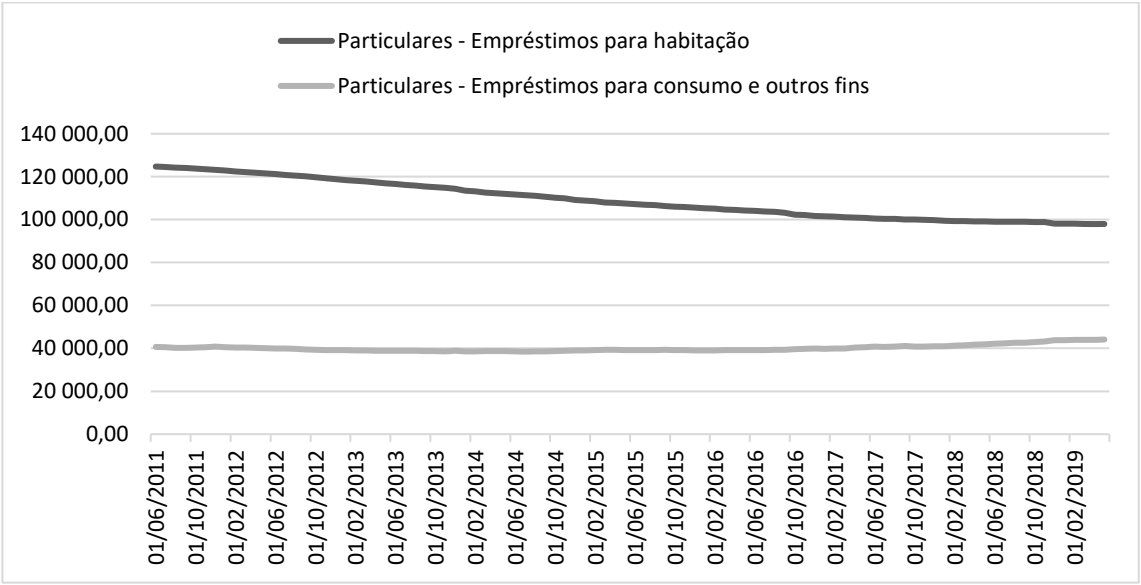


Fonte: Banco de Portugal (2019a; 2019b).

Facto é que, apesar de a taxa de variação anual estar a recuperar para níveis verificados antes da fase de maior recessão económica em Portugal, que coincidiu com o período de aplicação do Programa de Ajustamento Económico e Financeiro acordado com os credores internacionais, o endividamento das famílias que tem por finalidade a aquisição de habitação permanente parece vir decrescendo (Gráficos 6 e 7), quer em valor absoluto, desde 2011, quer em percentagem do PIB, desde o primeiro trimestre de 2013, situando-se em março de 2019, em 48,14% do PIB, quando representava, em dezembro de 2012, no ponto mais elevado da série 2007-2019, mais de 70% do PIB nacional[9].

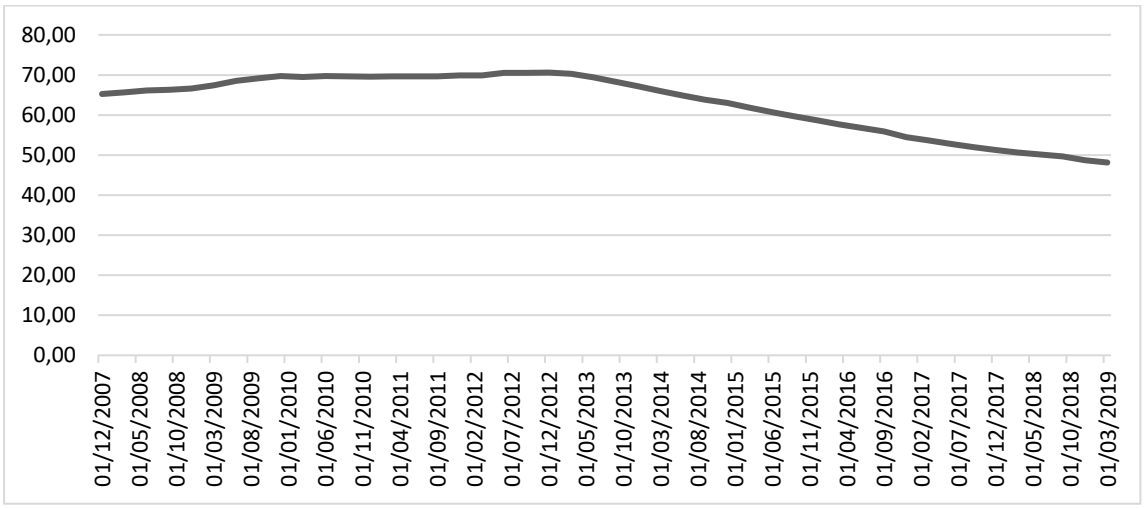
[9] Salvaguarde-se, todavia, que esta se trata de uma medida relativa, o que significa que uma variação no valor desta ponderação pode estar mais relacionada com variações no Produto Interno Bruto do que com o valor absoluto, em unidade monetária, do endividamento regado das famílias portuguesas. Uma variação negativa no PIB, como acontecera no período de recessão económica, fará aumentar o rácio

Gráfico 6 – Endividamento (€, 10^6) dos particulares, por finalidade



Fonte: Banco de Portugal (2019c).

Gráfico 7 - Particulares - Empréstimos para habitação em % do PIB

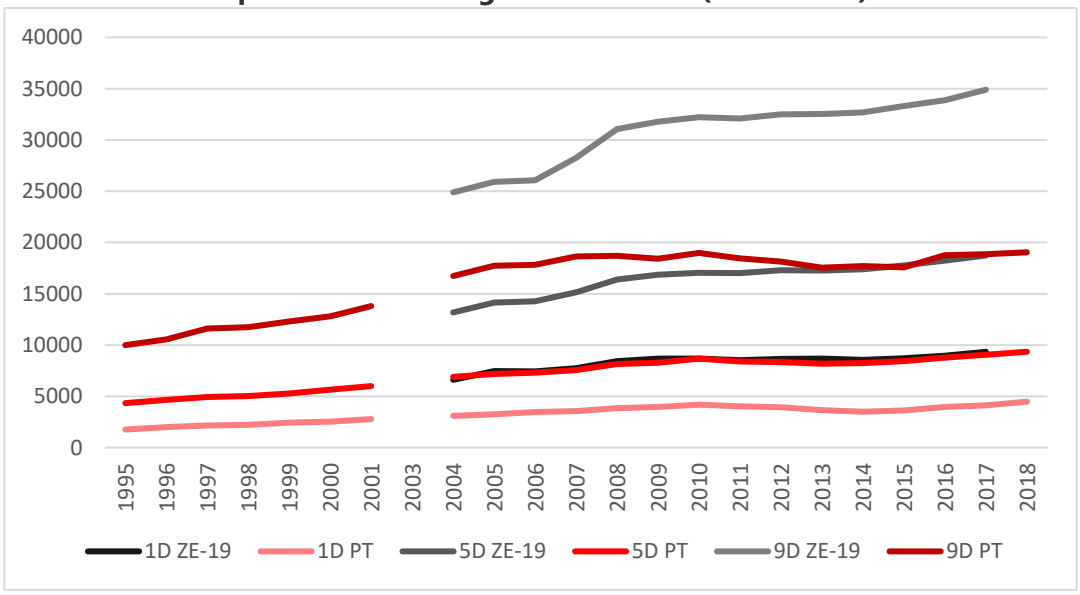


Fonte: Banco de Portugal (2019d).

Isto significa que os particulares que procuram empréstimos do setor financeiro para aquisição de habitação permanente necessitam de ter um mínimo de 10% do valor da transação do imóvel, o que compromete em larga medida o acesso ao crédito à habitação de uma larga franja da população portuguesa com rendimentos medianos baixos e fraca capacidade de poupança. Veja-se no Gráfico 8, para melhor compreensão deste argumento, que o rendimento anual disponível por adulto equivalente era, no 5º decil da distribuição, inferior a 10 mil em 2018, numa curva de evolução que se encontra, a todo o tempo, com a da evolução do primeiro decil de rendimentos medianos apurados para a Zona Euro. Isto significa que em Portugal, 50% da população tem um rendimento

disponível que é igual ou inferior ao rendimento mediano dos 10% mais pobres no conjunto da Zona Euro, e que precisamos de atender ao 9º decil, último para o qual o Eurostat divulga dados (omitindo o *cut-off point* do rendimento disponível dos 10% mais ricos), para encontrarmos um rendimento mediano anual que esteja próximo dos 19 mil euros, quando na Zona Euro o rendimento mediano no nono decil era, em 2017, de 34 898[10], quase o dobro. Ora, neste contexto, o rendimento médio anual disponível por adulto equivalente em Portugal é de 11 063 euros, o que demonstra a fraca capacidade de poupança das famílias portuguesas, pese embora essa seja absolutamente necessária para avançar com 10% do capital das operações de compra de imóveis para a habitação permanente.

Gráfico 8 – 1º, 5º e 9º decis de rendimento mediano disponível anual por adulto equivalente - Portugal e Zona Euro (1995-2018)



Fonte: Eurostat (2018)

É certo que as medidas adotadas pelo Banco de Portugal visam sobretudo evitar a proliferação da concessão de crédito em mercados de alto risco num momento em que as taxas de juro se mantêm anormalmente baixas, mas num contexto em que os preços de arrendamento para fins de habitação permanente estão a atingir valores significativamente elevados, como veremos de seguida, e em que escasseia provisão pública e social, parece estar a criar-se um profundo *gap* entre a capacidade financeira mediana das famílias portuguesas e os preços medianos praticados no mercado de imobiliário. Aliás, de acordo com o relatório de acompanhamento de implementação das

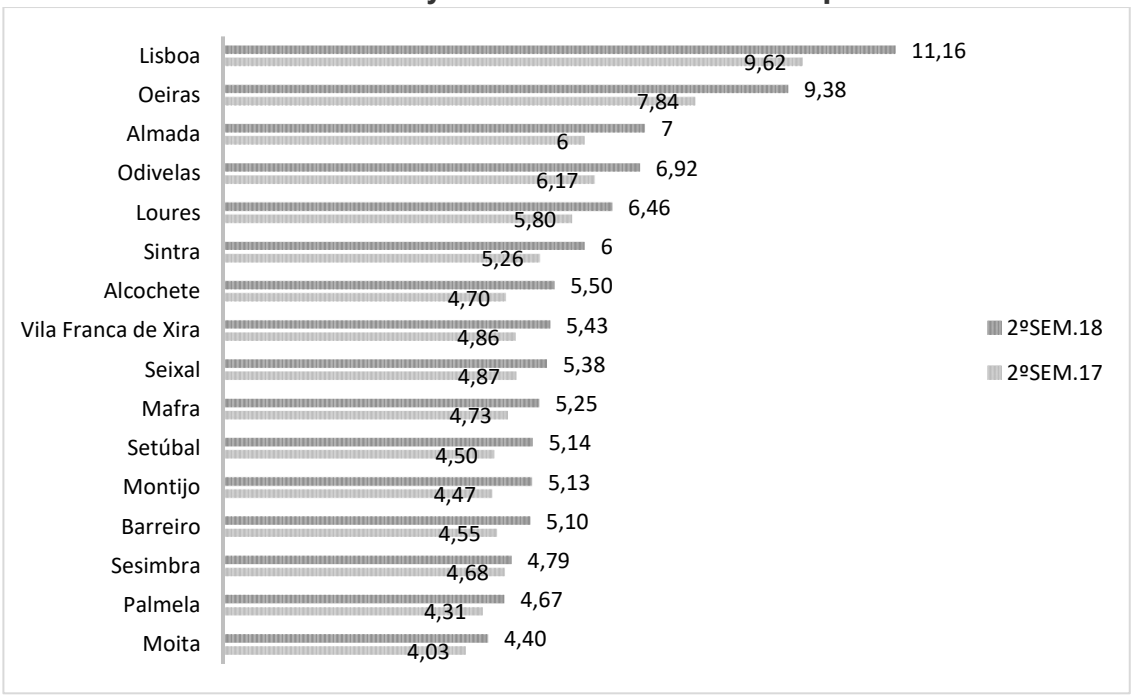
[10] Valor de 2018 não disponível à data de fecho do presente texto.

medidas macroprudenciais do próprio Banco de Portugal (2019, p. 5), o percentual do valor de transações sobre imóveis que está a ser financiado por recurso a crédito não ultrapassa os 40%, mesmo tendo crescido cerca de 10 p.p. desde o primeiro trimestre de 2013, quando o valor global das transações atingia mínimos da série 2009-2018. Ora, após um período de forte recessão económica, de corte nos rendimentos das famílias, em que os rendimentos medianos atuais, mesmos nos decis superiores da distribuição, se mantêm tão abaixo da média da Zona Euro, dificilmente poderemos pôr por hipótese que as famílias portuguesas estejam significativamente representadas entre os agentes que protagonizam os atos de aquisição de alojamentos que perfazem os 60% de valor transacionado no mercado sem recurso a crédito, num contexto em que os preços medianos das vendas estão a atingir valores tão elevados nas principais cidades do país. Se a solução para a população que não reúne as condições de garantia de solvabilidade e de investimento exigidas pelo sistema financeiro não será a compra de casa, resta-lhe o mercado de arrendamento.

No entanto, o valor mediano das rendas por m^2 (INE, 2018b)[11] era, no segundo semestre de 2018, de 7,85€ no município do Porto e de 11,16€ no de Lisboa, quando para a globalidade do território nacional foi de 4,80€. Estes valores, que continuam a subir face ao período homólogo do ano anterior (ver gráficos 9 e 10), fixam o preço mediano mensal de arrendamento de um alojamento com cerca de 90m^2 nos 706,5€ e nos 1004,4€ no Porto e em Lisboa, respetivamente, bem acima do preço mediano apurado com os valores ajustados a todo o território nacional, de 432€. Isto implica que o preço mediano anual de arrendamento de um alojamento com dimensão razoável para uma família nuclear de três elementos, num país em que o rendimento médio anual por adulto equivalente está na casa dos 11 mil euros, é de 8 478€ no Porto e de 12 052,8€ em Lisboa.

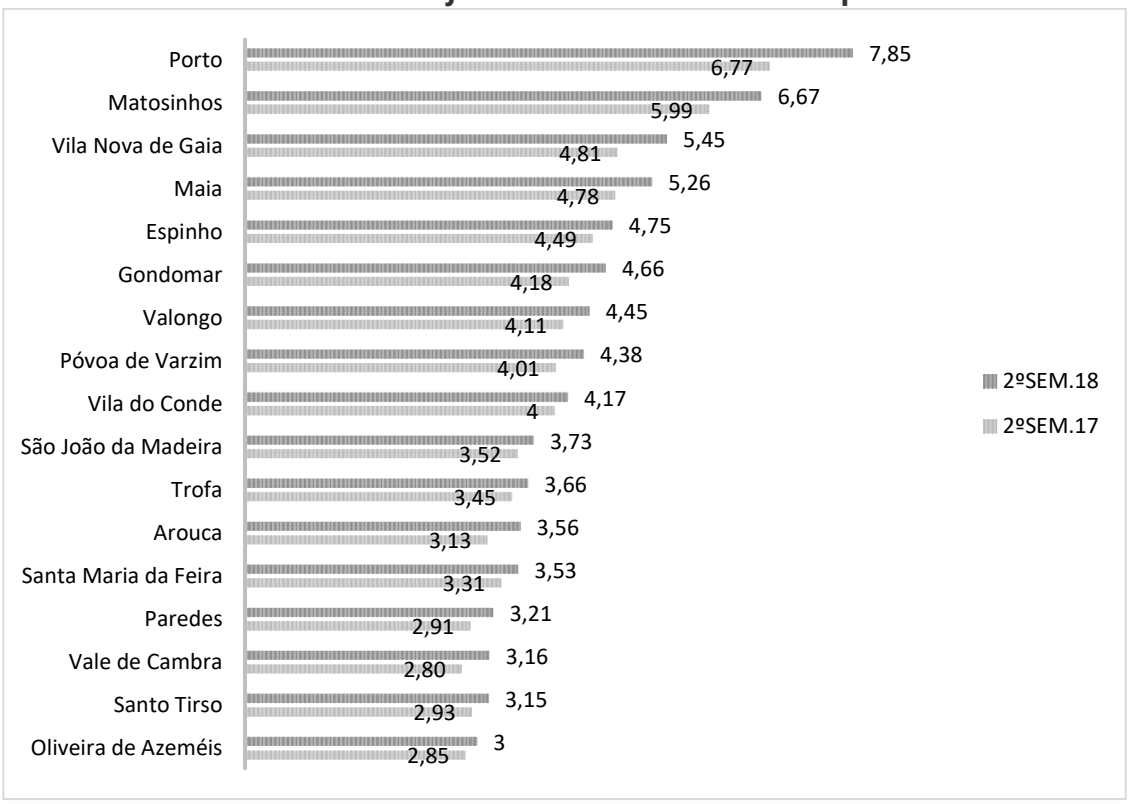
[11] Que passa a ser publicado pelo INE em 2018 tendo como primeiro ano de observação 2017.

Gráfico 9 - Evolução do valor (€) mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares - Municípios da AML



Fonte: INE (2018b)

Gráfico 10 - Evolução do valor (€) mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares - Municípios da AMP



Fonte: INE (2018b).

Dispensar-nos-emos de fazer neste texto um exercício de exploração de impacto destes valores de arrendamento no rendimento disponível das famílias portuguesas, uma vez que

o fizemos com suficiente detalhe noutro lugar (ONLCP, 2019), mas importa salientar que uma renda de 8 478 euros é o equivalente a 45,4% do rendimento disponível de um agregado habitacional composto por dois adultos cujo rendimento disponível anual de cada iguala o rendimento mediano anual disponível da população portuguesa (portanto, um rendimento global do agregado de 18 692). Em Lisboa, essa ponderação, que equivale à taxa de esforço, é de 64,5%, o que significa que, funcionando como taxas de esforço de referência para os valores medianos, quer de preços de arrendamento quer de rendimento das famílias, se encontram muito acima de uma taxa de esforço recomendada, que ronda os 30% a 35% do rendimento.

A Nova Geração de Políticas de Habitação

Perante este cenário e o aumento da contestação social em torno da escassez de habitação a preços que as famílias portuguesas consigam comportar, o XXI Governo de Portugal (2015-2019) lançou em 2018 a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que assenta na conjugação de diferentes tipos de abordagens da política pública de habitação com vista a (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, p. 1783):

- "Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas."

O alargamento do número de beneficiários e da dimensão do parque habitacional abrangidos por apoios públicos concretizará – alega o documento – uma reorientação da própria política pública de habitação através da transição de "uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada", que deveria ser combinada com preceitos ecológicos e de sustentabilidade dos territórios ao suplantar "uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio

à compra de casa" por uma outra "política que privilegia a reabilitação e o arrendamento" (*Idem;* pp. 1783-1784).

O programa da NGPH assenta, contudo, em objetivos estratégicos e políticas específicas cujo alcance na garantia do "acesso universal a habitação adequada" parece, desde já, limitado. Por um lado, porque um dos primeiros objetivos continua a assentar na resposta a situações de maior privação económica e social, através dos programas operacionais (i) 1º Direito, que visa assegurar o acesso a habitação adequada a quem reside em condições habitacionais indignas (precaridade - violência doméstica, insolvência e sem-abrigo, -, sobrelotação, insalubridade e insegurança, inadequação), e (ii) Porta de Entrada, que visa o apoio a alojamento urgente de públicos alvo de situações de emergência súbita (e.g., violência doméstica, desastres naturais, etc.). Por outro, porque os instrumentos que visam a promoção do arrendamento acessível continuam a relegar ao Estado um papel meramente mediador entre a procura e a oferta privadas, privilegiando medidas de incentivo fiscal com vista ao maior refreamento de desvios inflacionistas e de orientação exclusiva da oferta privada para a venda, cujo impacto depende sempre de fatores conjunturais de difícil previsão, especialmente num quadro de forte internacionalização do mercado residencial nas principais cidades do país.

O Programa de Arrendamento Acessível

É o caso do Programa de Arrendamento Acessível (PAA), que vem a ser regulado já em 2019, com vista a dar resposta "às novas necessidades habitacionais, que se alargam às populações com rendimentos intermédios", que não estão, portanto, em situação de carência económica relativa que justifique a procura de habitação social, mas não encontram também solução economicamente viável por via do mercado (DL 68/2019, 22 de maio, p. 2546). Visando alargar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional de longa duração a preços mais reduzidos que os praticados no mercado de arrendamento privado (*Idem, ibid.*: p. 2547), o PAA estará, em teoria, apto a dar resposta às populações de rendimentos medianos que, nas principais cidades do país, enfrentam, como vimos, taxas de esforço com arrendamento que oscilam entre 45% e os 65% do seu rendimento disponível. Mas será que, na prática, assim o faz?

O diploma que define e regulamenta os termos gerais do Programa – o Decreto-Lei 68/2019, de 22 de maio –, impõe requisitos gerais a observar por prestadores (locadores) e candidatos (locatários), dentre os quais são de destacar, por serem estruturais para a persecução do seu objetivo, os seguintes:

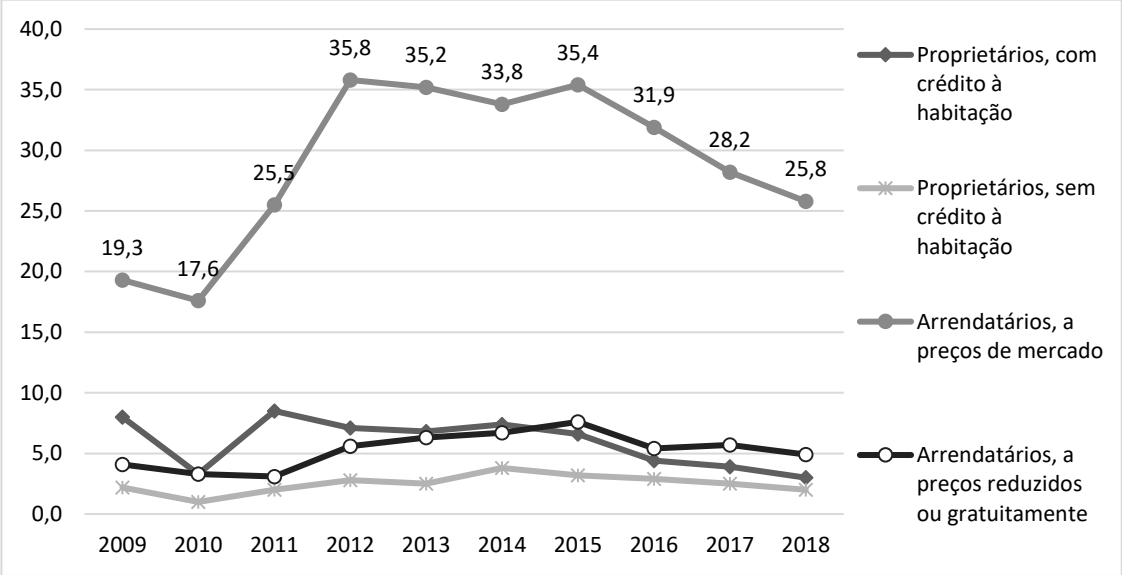
i. O limite específico do preço de renda aplicável a uma habitação corresponde a 80% do valor de referência do preço de renda dessa habitação, considerando a área, qualidade, certificação energética e localização do alojamento e o valor mediano das rendas por m^2 dos novos contratos de arrendamento na última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística.
ii. O preço de renda mensal deve corresponder a uma taxa de esforço que se situe no intervalo entre 15% e 35% do rendimento médio mensal do agregado familiar, calculado com base na última declaração de IRS disponível para os membros do agregado habitacional[12] (DL 68/2019, de 22 de maio, pp. 2548-2549).

Veja-se que a taxa de esforço com o arrendamento é um dos objetos centrais do PAA, que estabelece como objetivo "reduzir a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga das despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%" (*Idem, ibid*.:, p. 2546). Esclareça-se que a carga com despesas de habitação é um rácio, apurado por referência a valores anuais, entre as despesas associadas à habitação e o rendimento disponível do agregado, deduzindo as transferências sociais relativas à habitação em ambos os elementos da divisão. Nas despesas com a habitação incluem-se não apenas as rendas – no caso do regime de ocupação ser arrendamento –, ou os juros relativos ao crédito à habitação principal – no caso de regime de ocupação ser de propriedade com contrato de mútuo com hipoteca –, mas também as despesas relacionadas com o abastecimento de água e saneamento, bem como com a eletricidade, gás ou outros combustíveis, e ainda as despesas de condomínio, seguros, e manutenção (reparação) do alojamento. Além disso, saliente-se, o rácio faz-se sobre os valores de rendimento disponível, isto é, sobre o rendimento anual bruto deduzido de transferências compulsórias – impostos sobre o rendimento e contribuições para o sistema de segurança social. Por outro lado, para efeitos de apuramento estatístico, considera-se o limiar dos 40% do rendimento disponível como referencial para a

[12] Para maior detalhe sobre as formas de cálculo do rendimento médio mensal e variações na presença de dependentes no seio do agregado, ver artigos 14.º e 15.º do DL 68/2019, de 22 de maio e a Portaria n.º 174/2019 de 6 de junho.

sobrecarga de despesas com habitação, o que significa que está em situação de sobrecarga com despesas de habitação toda a população que reside em agregados cuja carga financeira relativa com tais despesas é igual ou superior a 40% do rendimento disponível do agregado. E, de facto, como o diploma sugere, a taxa de sobrecarga com despesas com habitação entre arrendatários no mercado privado de arrendamento é, em Portugal, muito mais elevada do que a taxa de sobrecarga entre proprietários, com ou sem crédito à habitação, para os quais o valor do indicador é muito próximo daquele verificado entre a população que acede a contratos de arrendamento com rendas controladas (ou gratuitamente), como se percebe no Gráfico 11.

Gráfico 11 - Taxa de sobrecarga com despesas em habitação: total e por tipo de ocupação do alojamento, 2009-2018



Fonte: Eurostat (2019).

Não deixa, porém, de ser muito curioso notar duas incongruências – aparentemente técnicas, mas sobretudo políticas – no PAA. Em primeiro lugar, se o texto preambular estabelece "como meta, a médio prazo" a já citada redução de 35% para 27% da taxa de sobrecarga com despesas de habitação em regime de arrendamento, estamos, pois, em condições de afirmar que ainda o programa não tinha entrado em vigor e já a meta tinha sido ultrapassada: em 2018, entre arrendatários com rendas a preços de mercado, a

taxa era já de 25,8% em Portugal, como se vê no gráfico[13]. Em segundo, a relação entre a meta para taxa de sobrecarga com despesas de habitação e a taxa de esforço levanta interrogações: por um lado, porque a carga é considerada excessiva, como vimos, a partir dos 40% do rendimento disponível do agregado, uma taxa de esforço máxima de 35%, tal como prevista no programa, deixa parca margem para que os restantes encargos com a habitação não elevem o total de encargos com habitação acima dos 40%, configurando, pois, uma situação de sobrecarga; por outro lado, porque esse máximo é fixado, no PAA, por referência ao rendimento bruto do agregado, e não ao seu rendimento disponível, como acontece nos indicadores produzidos pelo INE.

Isto leva-nos, pois, a interrogar as opções tomadas sobre certos referenciais usados nesta política de incentivo ao mercado privado de arrendamento com preços mais reduzidos, que se prendem com, por um lado, a opção pelo uso dos preços de mercado para delimitação dos limites de renda aplicáveis no âmbito do programa, em detrimento de uma opção menos permeável às flutuações de um mercado que se mostra tão inflacionado, como seria a de tomar por referência os rendimentos declarados pelos agregados familiares. Por outro, os rendimentos tomados em consideração na taxa de esforço têm por referência o rendimento bruto e não o disponível, o que não só não está de acordo com os princípios estatísticos convencionados para avaliar a carga com despesas de habitação, como, também, negligencia o facto de uma taxa de esforço apurada por referência a um rendimento bruto, que não é integralmente mobilizável para comportar custos com habitação, se mostrar tecnicamente errada e produzir resultados de avaliação política necessariamente enviesados.

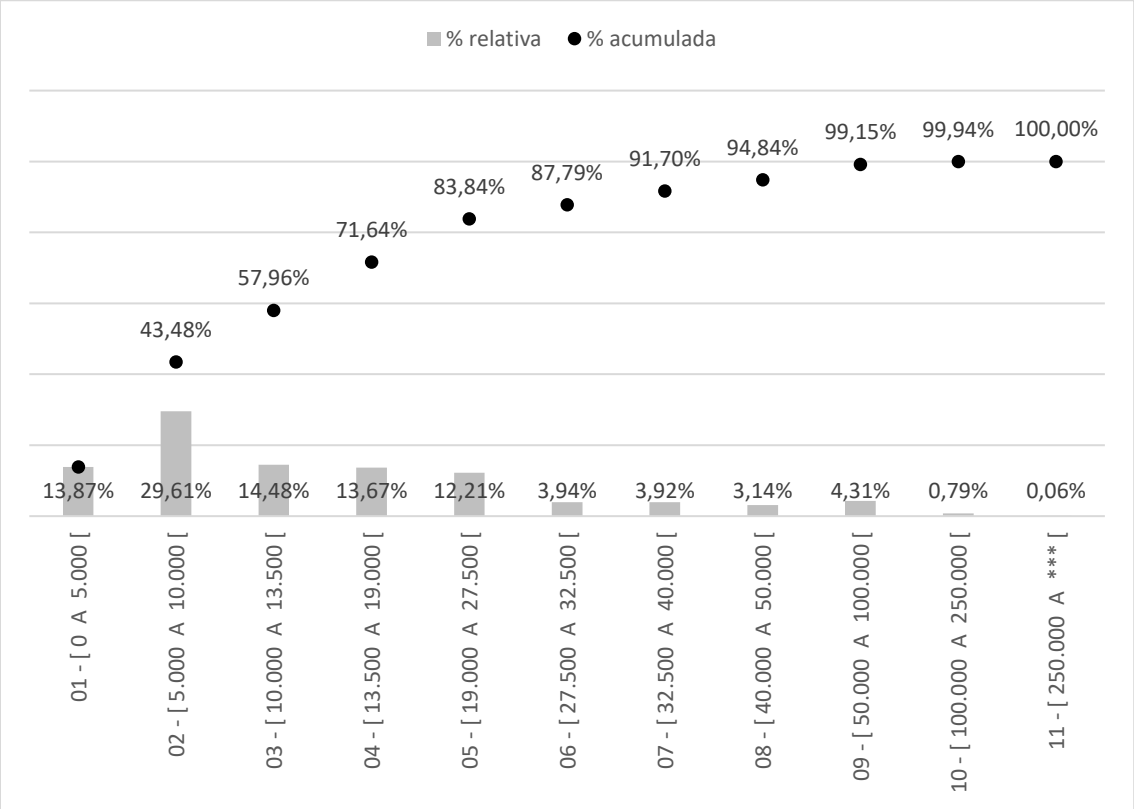
Atenda-se, por isso, ao Gráfico 12, que mostra a distribuição dos agregados fiscais pelos escalões de rendimentos declarados à Autoridade Tributária no ano 2017 no âmbito do Modelo 3[14]. Aí se percebe que cerca de 58% dos agregados se concentram em escalões

[13] Há, todavia, que aguardar por uma avaliação do Programa realizada por parte da tutela, o Ministério das Infraestruturas e da Habitação. Esta ressalva parte do pressuposto de que a avaliação de impacto da medida possa vir a ser realizada considerando dados disponibilizados pela Autoridade Tributária sobre os novos contratos de arrendamento, o que permitiria circunscrever o cômputo da taxa de sobrecarga com despesas de habitação apenas ao universo dos agregados arrendatários no âmbito *de novos contratos de arrendamento* e fazer ainda uma necessária comparação com a taxa de esforço (e de sobrecarga também) entre os agregados arrendatários no âmbito de contratos assinados ao abrigo do PAA, informações a que nós não temos acesso, mas a que o Ministério das Infraestruturas decerto terá.

[14] Que inclui, nas estatísticas da Autoridade Tributária, os rendimentos de categoria A - rendimentos do trabalho dependente e de pensões; B - rendimentos empresariais e profissionais de sujeitos passivos abrangidos pelo regime simplificado ou que tenham praticado atos isolados; E - rendimentos de capitais (categoria que não se encontra sujeita a englobamento obrigatório, o que faz com que as estatísticas que lhe

de rendimento bruto anual até 13 500 euros e 71% encontram-se em escalões até 19 mil euros, o que não está, de facto, muito longe do valor mediano do rendimento disponível da população portuguesa – que, como vimos, foi em 2018 de 9 346€, e em 2017 de 9 071€, o que, por referência a um agregado com dois adultos a auferir um rendimento mediano, se situa em valores de rendimento disponível de 14 019 euros em 2018 e de 13 606 euros em 2017[15]. O quarto escalão de rendimentos declarados, tem, pois, um *rendimento mediano disponível* abaixo do *rendimento máximo bruto* do escalão – 19.000 euros por agregado.

Gráfico 12 - Distribuição (% relativa e acumulada) de agregados fiscais por escalão de rendimento (Modelo 3) - 2017



FONTE: AT (2018), Mapa 28 – Rendimento Bruto por Escalões de Rendimento – Número de Agregados

são referentes não correspondam ao valor global de rendimento e de imposto liquidado); F - rendimentos prediais; G - mais-valias e outros incrementos patrimoniais; G1 - mais-valias não tributadas; H - benefícios fiscais e deduções;

[15] Utilizando uma escala de equivalência que atribua fatores de ponderação de necessidades adicionais de rendimento distintas a cada adulto, como é o caso da Escala Modificada da OCDE, também utilizada nas estatísticas do INE (e Eurostat). Neste caso um adulto tem a ponderação de 1 e o segundo adulto de 0.5.

Como o PAA faz o cômputo da taxa de esforço usando o rendimento médio mensal apurado com base no rendimento bruto anual (1/12 desse rendimento)[16], observemos a tabela do Exercício 1 através do qual tentamos perceber quais os escalões de rendimento bruto (tais como apurados pela Autoridade Tributária) que estarão elegíveis para ver um contrato de arrendamento abrangido pelo Programa no concelho de Lisboa. Para este exercício tivemos como referência unicamente o valor médio por m2 dos novos contratos de arrendamento devido ao vasto leque de alternativas que estaria em aberto com a fórmula de cálculo definida pela Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho. Uma reflexão sobre esta fórmula de cálculo será feita posteriormente, no entanto, sublinhe-se que o valor da renda utilizada neste exercício corresponderia, tendo em conta os critérios do PAA, a um sótão (apartamento) num 3º andar sem elevador, sem lugar de estacionamento, sem equipamento de cozinha, sem mobiliário, em estado de conservação satisfatório com eficiência energética de Classe D. A dimensão do alojamento não corresponde a área útil, mas sim a uma área bruta[17] . É, como tal, uma opção conservadora do cálculo do valor das rendas. Esclareça-se, ainda, que excluímos do exercício o primeiro escalão de rendimento bruto, uma vez que corresponde a 3,96% de agregados com rendimentos declaráveis até 5 000 €, o que resulta num rendimento bruto mensal na ordem dos 416,6€, uma situação objetiva de pobreza monetária, a partir da qual os agregados estarão abrangidos por outras medidas de promoção do acesso à habitação[18].

[16] Decreto-Lei 68/2019, de 22 de maio e Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho.

[17] Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação

[18] Para além dos programas de habitação social, que em Portugal são municipalizados, este grupo da população portuguesa estará, no quadro dos programas que incluem a Nova Geração de Políticas de Habitação, abrangidos pelo 1º Direito, programa que tem como objetivos "assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada" , conforme se lê no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 junho.

Exercício 1 – Taxas de esforço por escalão de rendimento bruto declarado – Lisboa

		100% preço mercado		80% preço mercado	
Alojamento	**Escalões de Rendimento Valor Máximo (€)**	**Renda anual (€)**	**Taxa de esforço (%)**	**Renda anual (€)**	**Taxa de esforço (%)**
60m2	2 - 10 000	6 926,40	69,3	5 541,10	55,4
	3 - 13 500		51,3		41
	4 - 19 000		36,5		**29,2**
	5 - 27 500		**25,2**		20,1
	6 - 32 500		21,3		17
90 m2	2 - 10 000	10 389,60	103,9	8 311,70	83,1
	3 - 13 500		77		61,6
	4 - 19 000		54,7		43,7
	5 - 27 500		37,8		30,2
	6 - 32 500		32		25,6

Nota: Como usamos por referência os valores de rendimento de 2017, o valor da renda adotado para este exercício é o valor mediano apurado para o 2º semestre de 2017 divulgado pelo INE e constante no Gráfico 9.

Tomando o valor mediano por m^2 no concelho de Lisboa no segundo semestre de 2017, 9,62€, um alojamento de 60 m^2 –para um alojamento de tipologia 1 (com apenas um cómodo de dormir) –, terá um custo de arrendamento anual de 6 926,4 euros[19]. No caso de um alojamento de 90 m^2 –para um alojamento de tipologia 2 (com dois cómodos de dormir) –, o custo anual de arrendamento é de 10 389,6 euros[20]. Sem se verificar a redução da renda para um máximo que seja igual ou inferior a 80% do seu valor de mercado[21], como está previsto no PAA, um agregado composto por dois adultos sem filhos a necessitar de um alojamento de tipologia 1 terá de auferir um rendimento bruto global anual que se situe no *quinto escalão* de rendimento – de 19 000 a 27 500 euros – para conseguir uma taxa de esforço que seja igual ou inferior a 35% do seu rendimento bruto[22].

[19] Sublinhe-se que o programa prevê a utilização deste indicador "para a unidade territorial de menor escala disponível em que se localiza o alojamento (freguesia, concelho ou NUTS III)". No caso das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto são disponibilizados dados para as freguesias. Assim, para o concelho de Lisboa, o valor médio por m2 dos novos contratos de arrendamento, no segundo semestre de 2017, variava entre 6,82€ na freguesia de Santa Clara e 11,70€ no Olival. Neste caso o arrendamento de um alojamento com 60 m2 teria um valor mediano anual entre 4 910.4€ e 8 424€. No caso de um alojamento do 90 m2 o valor da renda anual teria uma variação entre 7 365.6€ e 12 636€.

[20] Usamos a dimensão e o n.º de cómodos de dormir como referência por serem também aspetos determinantes no âmbito do PAA, que estabelece como ocupação mínima a de uma pessoa por quarto (Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho, p. 2902).

[21] Faremos de seguida a avaliação do seu impacto.

[22] Ressalve-se que só a partir dos 19 800 euros de rendimento bruto anual a taxa de esforço atinge os 35%, o que significa que no 5 escalão de rendimento, todos os agregados cujo rendimento bruto anual está abaixo dos 19800 euros, portanto, no limite inferior do escalão, ficarão, também, numa situação próxima da sobrecarga com despesas de arrendamento.

Os escalões abaixo – 2.º, 3.º e 4.º, cujos valores máximos são, respetivamente, 10 000€, 13 500€ e 19 000€ – observam, para este custo de arrendamento, taxas de esforço que são, respetivamente, de 69,3%, 51,3% e 36,5%. Ora, se porventura este agregado tiver filhos dependentes e necessitar de um alojamento de 90 m^2, as taxas de esforço para os escalões referidos são de 103,9% no 2.º escalão (3,9 p.p. acima do total de rendimento global bruto anual, o que é obviamente impraticável para os agregados familiares), 77% no 3.º escalão, de 54,7% no 4.º escalão e de 37,8% no 5.º escalão. Só a partir do 6.º escalão, cujo intervalo de rendimento está entre os 27 500€ e os 32 500€ anuais, encontramos uma taxa de esforço igual ou inferior a 35% com um locado de 90 m^2 a preços medianos do concelho de Lisboa. Isto significa que, sem a redução de 20% no valor da renda, só os agregados que auferem um rendimento claramente acima do rendimento médio e mediano disponível da população portuguesa conseguem arrendar um alojamento adequado às suas necessidades de salubridade e conforto habitacional a uma taxa de esforço igual ou inferior a 35%.

Mais precisamente, podemos resumir o seguinte:

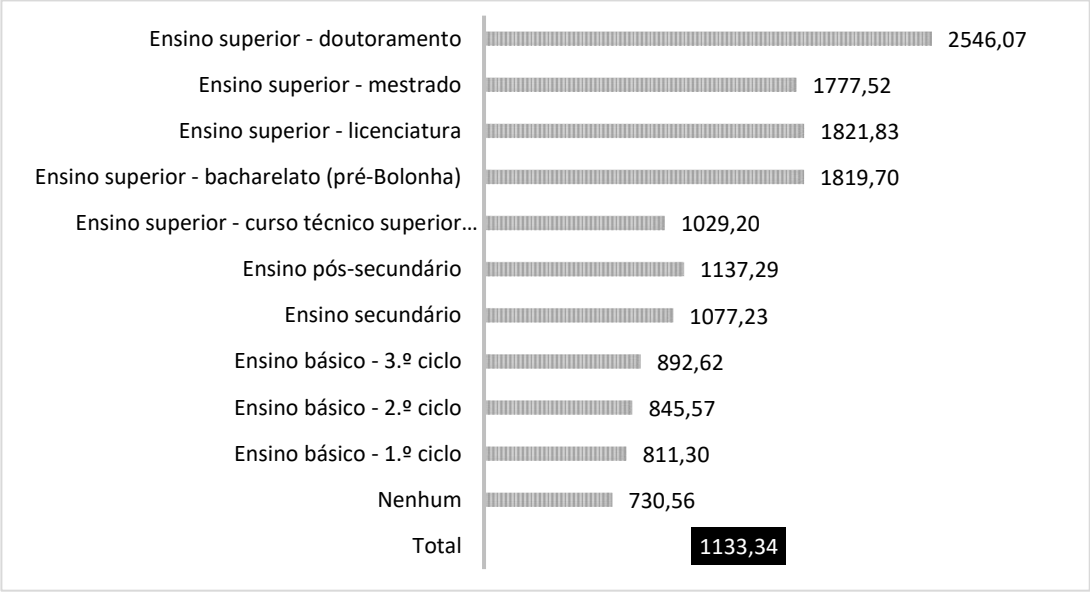
i. Um adulto a viver só num locado de 60 m^2 cujo preço de arrendamento seja exatamente igual ao preço mediano de arrendamento no mercado privado teria de auferir um rendimento bruto anual igual ou superior a 19 800€ para não ultrapassar uma taxa de esforço de 35% com o custo anual de arrendamento, o que se traduz num rendimento médio mensal bruto de 1 650€, mais 500€ acima do ganho médio mensal da população portuguesa[23], que em 2017 era de 1 133€, o que implica, atendendo aos Gráficos 13 e 14 (na página seguinte), que só profissões associadas a qualificações académicas superiores, como *posições de chefia intermédia*, *quadros médios* e *quadros superiores* auferem um ganho médio mensal capaz de suportar tal despesa, ficando todos os trabalhadores das restantes categorias profissionais e menor qualificação académica privados da capacidade de arrendar um alojamento desta dimensão para sua própria habitação.
ii. Dois adultos sem dependentes, a viver no mesmo locado e nas mesmas condições de arrendamento que as descritas no ponto i), necessitariam do mesmo escalão de

[23] Usamos o indicador relativo ao ganho médio mensal por este reportar ao "montante *ilíquido* em dinheiro e/ou géneros, pago ao trabalhador, com carácter regular em relação ao período de referência, por tempo trabalhado ou trabalho fornecido no período normal e extraordinário. Inclui, ainda, o pagamento de horas remuneradas mas não efetuadas (férias, feriados e outras ausências pagas)." (INE, Metainformação, ênfase nosso)

rendimento bruto para conseguir uma taxa igual ou inferior a 35%. Todavia, como se trata de um cenário em que há duas pessoas, o rendimento global poderá ser o somatório do rendimento de dois adultos ativos, com um rendimento anual na ordem dos 9 900€ cada um, o que significa que mais duas categorias profissionais teriam capacidade para arrendar este tipo de imóvel nas condições descritas – *profissionais qualificados* e *profissionais altamente qualificados*, ficando excluídas as categorias de *profissionais semiqualificados*, *não qualificados* e *aprendizes*, que reúnem maior proporção de população empregada em Portugal, onde apenas 25% da população empregada tinha, em 2017, qualificações académicas de nível superior.

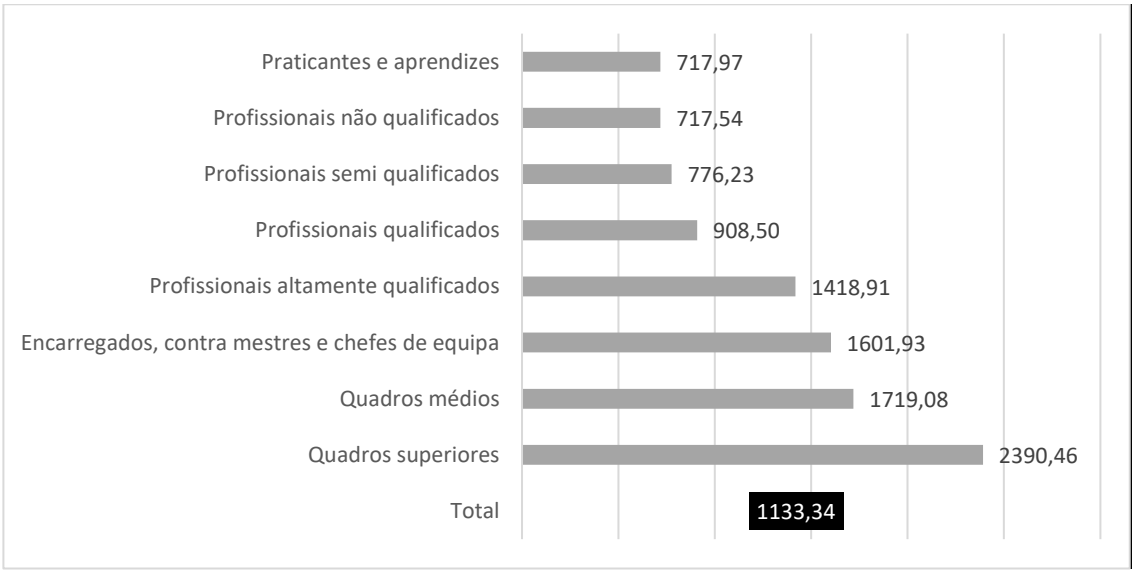
iii. No caso de um agregado com dois adultos com dependentes que necessitem de um alojamento com 90 m^2 com custos de arrendamento que igualam o preço mediano no mercado no concelho de Lisboa, percebemos que só a partir de um rendimento de 30 000€ anuais se atinge uma taxa de esforço igual a 35%. Abaixo desse valor de rendimento, o custo anual de 10 389,6€ perfaz mais de 35% do rendimento do agregado. Ora, isto implica que os dois adultos aufiram, cada um, um rendimento de cerca de 15 000 €/ano, o que perfaz cerca de 1 250€/mês, o que, mais uma vez, está claramente cima do ganho médio mensal da maioria da população portuguesa, entre a qual só a população com ensino superior aufere um ganho médio mensal que se situa em escalões de valor que estão acima dos 1 250€ mensais médios.

Gráfico 13 - Ganho médio mensal (€) por nível de escolaridade mais elevado completo - 2017



Fonte: INE (2019e)

Gráfico 14 - Ganho médio mensal, por qualificação das profissões - 2017



Fonte: INE (2019f)

Olhando novamente para o Gráfico 12, diríamos que os preços medianos do mercado de arrendamento no concelho de Lisboa são apenas acessíveis, em condições de controlo de situações de *stress* financeiro (a uma taxa de esforço a 35%), para os 20% mais ricos da distribuição de rendimentos declarados em Portugal, que se situam em escalões de rendimento acima dos 20.000 euros brutos anuais.

Ora, observando o potencial impacto do PAA pela exigência de um limite de preço de renda que se situa nos 80% do preço mediano no mercado, apresentado nas duas últimas

colunas da tabela do Exercício 1, percebemos que se verificam ligeiras alterações na acessibilidade económica ao arrendamento de alojamentos no concelho em análise. No caso dos alojamentos de 60 m^2 que temos vindo a analisar, passariam a estar acessíveis a agregados do 4.º escalão de rendimento bruto declarado, que tem como valor máximo os 19 000 €, mas só a partir de um rendimento de 16 000€ anuais, o que perfaz cerca de 1 330 € médios mensais. ***Em termos da abertura do leque de categorias de profissões abrangidas, todavia, mantêm-se claramente aquelas mais qualificadas, que englobam trabalhadores com níveis de qualificação superior, como podemos ver pelos Gráficos 13 e 14, por referência ao seu ganho médio mensal.*** No caso, porém, de tratar-se de um agregado composto por dois adultos, o leque de categorias profissionais abrangidas alargar-se-ia para todas aquelas que auferem um rendimento bruto igual ou superior a 660 euros. No entanto, num cenário de tão baixo valor absoluto de rendimento, revela-se impreterível atender às necessidades adicionais de rendimento. Ao fazê-lo, somos levados a considerar que o rendimento *bruto* após as despesas com habitação, para duas pessoas adultas, seria de 868,2€, o que colocaria o agregado numa situação de vulnerabilidade com um rendimento *disponível* que se encontra próximo do risco pobreza monetária[24], fator que, em parte alguma, o PAA parece considerar[25].

O impacto é também expressivo para o caso de agregados de maior dimensão, com dependentes, em que há necessidade de um alojamento com mais do que um cómodo de dormir. Aí, o acesso deixa de ter como limiar mínimo o 6.º escalão de rendimentos para descer para o 5.º, mas apenas a partir dos 24 000 € anuais para uma taxa de esforço de 35%, o que replica a situação anterior: só a população empregada em categorias profissionais que auferem um ganho médio mensal superior a 1 000€ euros mensais conseguirão suportar este custo de arrendamento. Todavia, o limiar de pobreza para uma família composta por dois adultos e duas crianças era, em 2017, de 11 429€. Ora, o rendimento bruto de um agregado nestas condições (24 mil euros de rendimento bruto, com um custo líquido com arrendamento de 8 311,7€) desceria, após os custos com habitação, para cerca de 15 000€. Tendo em conta que o limiar de risco de pobreza tem como referência o rendimento *disponível* e que no PAA é analisado o rendimento *bruto*

[24] O limiar de pobreza para um adulto a viver só foi, em 2017, apurado nos 5 443€. Mensalizado, este limiar é de 453€. Para estimarmos o valor para duas pessoas adultas, usamos o fator de ponderação da escala da OCDE, de 0,5% de necessidades adicionais de rendimento, que perfaz 8 164.5€/ano, ou 680,4€/ mês.
[25] A palavra *pobreza* não aparece uma única vez no texto do Decreto-Lei 68/2019, de 22 de maio.

dos agregados familiares, verificamos novamente uma perigosa aproximação a uma situação de risco de pobreza monetária após os custos com o arredamento, o que revela claramente a perniciosidade de fixar os limites dos preços de renda, não com base no rendimento dos agregados familiares, mas sim nos valores medianos do mercado.

Mais do que negligenciar uma análise rigorosa sobre quais os seus potenciais públicos-alvo, incentivará ao recurso ao programa um conjunto da população que está no 6.º e no 7.º escalões de rendimento, desde que a sua taxa de esforço não desça abaixo dos 15%, mínimo para cumprir as condições de elegibilidade, colocando a população nos 2.º e 3.º e até 4.º escalão em competição pelos alojamento disponibilizados pelos proprietários no mercado ao abrigo do disposto no PAA, quando estes não oferecerão aos proprietários as mesmas garantias de aporte e segurança financeira.

A fórmula de cálculo do valor de referência das rendas, definida pela Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho, merece igualmente alguma reflexão. Esta fórmula[26] baseia-se na ponderação de quatro fatores, tal como referidos anteriormente: área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação (A); Coeficiente do certificado energético (Ce); Coeficiente de qualidade e conforto (Cq); Valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento no território (Varr). A ponderação destes elementos procura ajustar o valor mediano dos novos contratos de arrendamento face às características dos alojamentos, permitindo aumentar ou diminuir o valor de referência consoante uma maior ou menor eficiência energética, assim como a qualidade e conforto da habitação. No entanto, o peso atribuído a cada item destes dois coeficientes leva a que o leque de opções em que o peso destes coeficientes é superior a 1 - ou seja, situações em que o preço de referência será superior ao valor mediano por metro quadrado dos novos contratos de arrendamento - é muito mais vasto do que a situação oposta.

No caso do coeficiente do certificado energético, apenas os alojamentos com classe energética E ou F permitem uma redução no valor de referência face ao valor mediano dos novos contratos, enquanto os alojamentos com classe energética D têm um peso nulo neste cálculo (ponderação de 1 valor). Todos as restantes classes de eficiência energética implicam um aumento no valor de referência das rendas.

[26] O valor de referência de renda mensal (Vref) é igual a A x Ce x Cq x Varr

Tabela 1 – Coeficiente do certificado energético

Certificação Energética	Ce
A+	1,09
A	1,06
B	1,04
B-	1,02
C	1,01
D	1
E	0,98
F	0,95

Fonte: Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho, p.2906

Também no caso do coeficiente de qualidade e conforto, apesar de uma grande variedade de combinações possíveis das diferentes componentes deste coeficiente[27], apenas nos casos dos apartamentos sem estacionamento, sem equipamento de cozinha, sem mobiliário, em estado de conservação satisfatório que estão situados em cave ou num 4º piso ou superior sem elevador há uma redução do valor de referência face a uma renda baseada apenas no valor mediano dos novos contratos. As restantes combinações possíveis, com poucas exceções[28], implicam um aumento do valor de referência face ao valor mediano por m2 dos novos contratos de arrendamento.

Sublinhe-se também que a redução possibilitada por este método de cálculo é também muito reduzida, sobretudo quando comparado com o aumento que é potenciado, tal como se pode perceber através das tabelas nº 1 e 2. No caso dos apartamentos, o impacto do Cq varia entre uma potencial redução de 2% face a um valor de referência baseado exclusivamente no valor mediano por m2 dos novos contratos de arrendamento e um aumento de 18%. Uma cave, por exemplo, poderá ter uma redução de 2% associado ao Cq caso esteja situada num apartamento sem elevador, sem estacionamento, sem equipamentos de cozinha, sem mobiliário e em estado de conservação apenas satisfatório. No entanto, se o mesmo alojamento estiver mobilado e com equipamentos de cozinha, haverá um aumento de 4% e de 7% se incluir também um lugar de estacionamento. Este

[27] Este coeficiente é composto pelas dimensões: tipo de edifício (apartamento; moradia em banda; moradia geminada; moradia isolada); piso dos apartamentos (sótão; piso elevado; rés-do-chão; cave); acesso dos apartamentos (com elevador ou R/C; 1º andar ou cave sem elevador; 2º andar sem elevador; 3º andar sem elevador; 4º andar ou superior sem elevador); estacionamento (sem estacionamento; um lugar; dois ou mais lugares); equipamentos de cozinha (não equipada; equipada); mobiliário (não mobilada; mobilada); estado de conservação (primeira utilização; bom; satisfatório)

[28] Estas exceções referem-se a algumas combinações das características do alojamento que atribuem ao Cf o valor de 1, anulando o impacto deste coeficiente no cálculo do valor de referência. A tabela 2 permite conhecer alguns destes exemplos.

aumento poderá atingir 10% no caso de uma cave localizada num apartamento com elevador, com acesso a um lugar de estacionamento, mobilada, com equipamentos de cozinha e num bom estado de conservação e 12% caso seja uma primeira utilização (habitação nova ou após uma reabilitação). Para um apartamento que se situa num Rés do Chão, por outro lado, haverá sempre um impacto positivo no Cq no valor de referência, aumentando este valor face a um cálculo baseado exclusivamente no valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento. As restantes tipologias de edifício (moradia em banda, geminada ou isolada) também implicam sempre um aumento associado ao Cq. O impacto do Cq poderá ser anulado ou potenciado pela eficiência energética dos alojamentos. No caso do Ce, esta permitirá uma redução de 5% nos alojamentos com menor eficiência energética (Classe F) e um aumento até 9% na Classe A+. No entanto, nas habitações com fraca eficiência energética, o potencial impacto da redução no valor de referência das rendas que as famílias podem obter será provavelmente anulada por um maior consumo de eletricidade ou gás essenciais à climatização destas habitações.

Tabela 2 – Coeficiente de qualidade e conforto por características dos alojamentos (alguns exemplos)

Características de qualidade e conforto dos alojamentos						Cf
Tipo de edifício / piso (apartamentos)	**Acesso (apartamentos)**	**Estacionamento**	**Equipamentos de cozinha**	**Mobiliário**	**Estado de conservação**	
Apartamento / Cave	Sem elevador	Não	Não	Não	Satisfatório	0,98
Apartamento / Cave	Com elevador	Não	Não	Não	Satisfatório	0,99
Apartamento / Cave	Sem elevador	Não	Não	Não	Bom	1
Apartamento / Cave	Sem elevador	Não	Não	Não	1ª utilização	1,02
Apartamento / Cave	Sem elevador	Não	Sim	Sim	Satisfatório	1,04
Apartamento / Cave	Sem elevador	Não	Sim	Sim	Bom	1,06
Apartamento / Cave	Sem elevador	Não	Sim	Sim	1ª utilização	1,08
Apartamento / Cave	Sem elevador	1 lugar	Não	Não	Satisfatório	1,01
Apartamento / Cave	Sem elevador	1 lugar	Sim	Sim	Satisfatório	1,07
Apartamento / Cave	Com elevador	1 lugar	Sim	Sim	1ª utilização	1,12

Apartamento /Sótão	4º andar ou + sem elevador	Não	Não	Não	Satisfatório	0,98
Apartamento /Sótão	3º andar sem elevador	Não	Não	Não	Satisfatório	1
Apartamento /Sótão	Com elevador	Não	Não	Não	Satisfatório	1,03
Apartamento /Sótão	Com elevador	Não	Não	Não	Bom	1,05
Apartamento /Sótão	Com elevador	Não	Não	Não	1ª utilização	1,07
Apartamento /Sótão	Com elevador	Não	Sim	Sim	Satisfatório	1,09
Apartamento /Sótão	Com elevador	Não	Sim	Sim	Bom	1,11
Apartamento /Sótão	Com elevador	Não	Sim	Sim	1ª utilização	1,13
Apartamento /Sótão	Com elevador	1 lugar	Sim	Sim	1ª utilização	1,16
Apartamento / R/C	R/C	Não	Não	Não	Satisfatório	1,02
Apartamento / R/C	R/C	Não	Não	Não	Bom	1,04
Apartamento / R/C	R/C	Não	Não	Não	1ª utilização	1,06
Apartamento / R/C	R/C	Não	Sim	Sim	satisfatório	1,08
Apartamento / R/C	R/C	Não	Sim	Sim	1ª utilização	1,12
Apartamento / R/C	R/C	1 lugar	Sim	Sim	1ª utilização	1,15
Apartamento / Piso elevado	4º andar ou + sem elevador	Não	Não	Não	Satisfatório	0,99
Apartamento / Piso elevado	3º andar sem elevador	Não	Não	Não	Satisfatório	1,01
Apartamento / Piso elevado	2º andar sem elevador	Não	Não	Não	Satisfatório	1,02
Apartamento / Piso elevado	1º andar sem elevador	Não	Não	Não	Satisfatório	1,03
Apartamento / Piso elevado	Com elevador	Não	Não	Não	Satisfatório	1,04
Apartamento / Piso elevado	4º andar ou + sem elevador	Não	Não	Não	Bom	1,01
Apartamento / Piso elevado	4º andar ou + sem elevador	Não	Sim	Sim	Satisfatório	1,05
Apartamento / Piso elevado	Com elevador	Não	Sim	Sim	Satisfatório	1,10
Apartamento / Piso elevado	Com elevador	Não	Sim	Sim	Bom	1,12
Apartamento / Piso elevado	Com elevador	1 lugar	Sim	Sim	Bom	1,15

Apartamento / Piso elevado	Com elevador	2 ou mais lugares	Sim	Sim	1ª utilização	1,18
Moradia em banda		Não	Não	Não	Satisfatório	1,05
Moradia em banda		Não	Sim	Sim	Satisfatório	1,11
Moradia em banda		Não	Não	Não	Bom	1,07
Moradia em banda		Não	Sim	Sim	Bom	1,13
Moradia isolada		2 ou mais lugares	Sim	Sim	1ª utilização	1,23

Fonte: Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho, p.2906

Ainda do ponto de vista dos locatários ou candidatos à esta medida, deve-se sublinhar que este programa impede a cobrança de caução, fiança ou outra garantia, exigindo em contrapartida a contratação de seguros por parte do arrendatário e do senhorio[29] (Artigo 18º). A proibição de exigência de uma caução é claramente benéfica num contexto de baixos salários e onde a capacidade efetiva de poupança é limitada. O mesmo é verdadeiro relativamente a apresentação de um fiador, sobretudo após o recente período de crise económica no qual muitos fiadores confrontaram-se com dificuldades económicas devido ao incumprimento de contratos de crédito sobre os quais haviam assumido a fiança. Sublinhe-se que o problema de ter um fiador não se limita aos receios associados ao risco inerente a esta função, mas é amplificado junto de agregados familiares e grupos sociais com maior dificuldade em aceder ou mobilizar as suas redes familiares e de sociabilidade para este fim, como por exemplo, a população estrangeira. Contudo, é necessário sublinhar que a os seguros exigidos como contrapartida à caução e ao fiador ainda não estão disponíveis no mercado. Como tal, enquanto não existirem os seguros exigidos, os

[29]O Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio define a obrigatoriedade da celebração de contratos de seguro para os seguintes fins: "a) Indemnização por falta de pagamento da renda, garantindo o pagamento ao senhorio das quantias devidas a título de renda em caso de incumprimento do contrato de arrendamento por falta de pagamento da renda; b) Indemnização por quebra involuntária de rendimentos de algum dos arrendatários, garantindo o pagamento ao senhorio da renda mensal na proporção correspondente à diminuição do rendimento do agregado habitacional, que resulte da ocorrência de um dos seguintes eventos: i) Redução do número de elementos do agregado habitacional decorrente da morte de um dos coarrendatários; ii) Incapacidade temporária ou definitiva para o trabalho, por período igual ou superior a 30 dias, por parte de algum dos arrendatários; iii) Desemprego involuntário de algum dos arrendatários; c) Indemnização por danos no locado, garantindo o pagamento ao senhorio das despesas de reparação de danos no locado atribuíveis ao arrendatário que sejam verificados no momento da entrega do locado após a cessação do contrato de arrendamento." (Artigo 3º). Para mais informações sobre os requisitos associados a estes seguros, consulte a Portaria n.º 179/2019, de 7 de junho.

contratos celebrados no âmbito deste protocolo são abrangidos por um mecanismo de exceção que permite a figura do fiador ou uma caução no valor até de duas rendas.

Por fim, importa igualmente perceber a atratividade desta medida do ponto de vista dos locadores ou prestadores para garantir a "oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos" preconizada pela medida. O Artigo 20º do Decreto-Lei 68/2019, de 22 de maio, atribui isenção total de tributação em IRS e IRC relativamente aos rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento e subarrendamento enquadrados no PAA. Os rendimentos prediais são taxados atualmente a 28% através do IRS e 25% no caso do IRC (retenção na fonte). No entanto, a Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, sobre a taxa de tributação dos rendimentos prediais no IRS, permite a redução desta taxa consoante a duração dos contratos de arrendamento. Para um contrato com duração mínima de 5 anos - duração mínima estipulada pelo PAA - a taxa preconizada é de 23%, ou seja, o ganho em benefícios fiscais por parte dos senhorios ao aderirem a este programa reside nos 3 p.p. que difere entre o valor de IRS a pagar num primeiro contrato de arrendamento com duração mínima de 5 anos e a redução de 20% do valor de referência da renda ao qual está obrigado num contrato enquadrada no PAA. Acresce que o regime de tributação dos rendimentos prediais permite ainda uma redução em 5 p.p. por cada renovação por períodos de 5 anos até ao limite máximo de 14%, o que significa que nas renovações enquadradas no PAA a isenção fiscal deixa de ser atrativa face ao potencial lucro dos contratos a preço de mercado. Por outro lado, a tributação sobre este tipo de rendimento possibilita a dedução de encargos, tais como o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), condomínio, encargos com obras, entre outros encargos associados ao funcionamento deste tipo de atividade económica, diminuindo assim o valor real a pagar de imposto e, consequentemente, o potencial benefício económico do arrendamento através do PAA, sobretudo num momento em que o crescente aumento dos valores medianos por m2 aponta para um mercado de arrendamento com maior procura do que a oferta.

Considerações finais

As alterações no mercado de imobiliário dos últimos anos, com a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, a internacionalização do mercado imobiliário e o maior

investimento na atividade de alojamento local, tem criado um forte aumento do preço de arrendamento e de venda das habitações em Portugal, com especial impacto nas áreas metropolitanas. Com um rendimento mediano por adulto equivalente baixo comparativamente a média europeia, os custos associados aos novos contratos de arrendamento tornam-se cada vez mais incomportáveis para as populações que residem e trabalham nos principais centros urbanos. Tal como demonstrado anteriormente, respeitando uma taxa de esforço de 35%, os preços medianos do mercado de arrendamento (novos contratos) no concelho de Lisboa são apenas acessíveis para os cerca de 30% mais ricos da distribuição de rendimentos declarados em Portugal. Sendo a habitação um bem essencial, a população destes grandes centros urbanos que não pode aceder às políticas públicas de habitação orientadas para a população mais carenciada e, simultaneamente, não tem rendimentos e poupanças que permitam aceder a créditos financeiros para aquisição de habitação, é empurrada para um mercado de arrendamento pouco harmonizado com os salários e rendimentos da população portuguesa, que asfixia o rendimento efetivamente disponível destas famílias e empurra-as cada vez mais para fronteira da pobreza e exclusão social.

É assim premente avançar para alterações em matéria de política pública que visem uma melhor regulação do mercado imobiliário e que potenciem o surgimento e reforço de respostas para uma população que não consegue alojamento digno por um valor adequado ao seu rendimento disponível. O Programa de Arrendamento Acessível, aprovado em maio de 2019, tem como ponto de partida a necessidade do Governo «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades" . No entanto, a forma como este programa foi desenhado levanta dúvidas sobre a sua eficácia na resolução do problema do acesso à habitação por uma parte significativa das famílias que residem nos grandes centros urbanos onde os preços dos novos contratos de arrendamento estão elevados. Por um lado, ao indexar o valor máximo das rendas contratadas a um valor de referência influenciado pelo preço de mercado dos novos contratos de arrendamento, este programa permite que os custos com o alojamento permaneçam fortemente permeáveis às flutuações do mercado e, no contexto do atual funcionamento do mercado imobiliário, distantes do rendimento mediano da população portuguesa. A indexação do valor de referência aos rendimentos medianos das populações (por NUTs II ou numa desagregação territorial inferior, caso seja possível),

ajustado pelas características dos alojamentos (dimensão, eficiência energética, qualidade e conforto), permitiriam uma maior aproximação às condições de vida e rendimento destas famílias. Por outro lado, sublinhe-se que a ponderação dos diferentes elementos do Coeficiente de qualidade e conforto e do Coeficiente do certificado energético no cálculo do valor de referência vêm, na maior parte das combinações possíveis, agravar o valor de referência face ao valor mediano nos novos contratos de arrendamento. Por fim, a estratégia de angariação de alojamentos para arrendamento no âmbito do PAA baseada na atribuição de isenção fiscal no IRS e no IRC não preconiza uma forte adesão dos senhorios. Resta analisar quais serão as ofertas de alojamento que serão efetivamente disponibilizadas e a capacidade de responder à procura existente.

Referências bibliográficas

Autoridade Tributária e aduaneira (2016). *IRS, Regime Fiscal para o Residente Não Habitual.* Lisboa: AT. Consultado a 05.08.2019 em https://www.portaldascomunidades.mne.pt/images/GADG/IRS__Regime_Fiscal_Residente_Não_Habitual.pdf

Autoridade Tributária e Aduaneira (2018). "Mapa 30 – IRS Liquidado por Escalões de Rendimento" . AT, Estatísticas do IRS, Declarações Modelo 3 (Anos de 2015 a 2017). Consultado a 06.08.2019 em http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/dgci/divulgacao/estatisticas/estatisticas_ir/Pages/Estatisticas_IRS.aspx

Banco de Portugal (2019). Acompanhamento da Recomendação macroprudencial sobre novos créditos a consumidores. Lisboa: Banco de Portugal. Consultado a 6.8.2019 em: https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/acompanhamento_recomendacao_macroprudencial_2019.pdf

INE (2019). Índice de Preços de Habitação – 1º Semestre de 2019. *Destaque do INE à Comunicação Social*, de 25 de Junho de 2019. Consultado em agosto de 2019 em: https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=379429875&att_display=n&att_download=y

INE (2019a). Metainformação. Consultado a 22.08.2019 em https://www.ine.pt/bddXplorer/htdocs/minfo.jsp?var_cd=0006916&lingua=PT

ONLCP (2019). *Em Foco #3 – Pobreza e condições de habitação: o impacto dos preços de arrendamento.* Porto: ONLCP. Consultado a 05.082019 em https://on.eapn.pt/em-foco/ef3/

Legislação

Decreto da Assembleia da República Nº 345/XIII de 31 de julho de 2019. Diário da Assembleia da República nº 135, Série II-A, 4ª Sessão Legislativa,.

Decreto-Lei n.º 128/2014, 29 de agosto. Diário da República n.º 166/2014, Série I. Lisboa: Ministério da Economia.

Decreto-Lei nº 37/2018, 4 de junho. Diário da República nº106/2018, Série I. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros.

Decreto-Lei nº 68/2019, 22 de maio. Diário da República nº98/2019, Série I. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros

Decreto-Lei nº 69/2019, 22 de maio. Diário da República nº98/2019, Série I. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros

Diretiva 2013/36/EU do Parlamento Europeu e do Conselho de 26 de junho de 2013. Jornal Oficial da União Europeia L176/338, 27.06.2013.

Diretiva 2014/17/UE do parlamento Europeu e do Conselho de 4 de fevereiro de 2014. Jornal Oficial da União Europeia L60/34, 28.02.2014

Lei Constitucional nº1/2005, 12 de agosto. Diário da República nº155, Série I-A. Lisboa

Lei 31/2012, 14 de agosto. Diário da República n.º 157/2012, Série I. Lisboa: Assembleia da República.

Lei 3/2019, 9 de janeiro. Diário da República nº 6/2019, Série I. Lisboa: Assembleia da República.

Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho. Diário da República nº 109/2019, Série I. Lisboa: Finanças e Infraestruturas e Habitação.

Portaria n.º 179/2019 de 7 de junho. Diário da República nº 110/2019, Série I. Lisboa: Finanças e Infraestruturas e Habitação

Portaria nº 174/2019, 6 de junho. Diário da República nº 109/2019, Série I. Lisboa: Presidência e da Modernização Administrativa, Finanças e Adjunto e Economia

Portaria nº 175/2019, 6 de junho. Diário da República nº 109/2019, Série I. Lisboa: Finanças e Infraestruturas e Habitação.

Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho 26 de junho de 2013. Jornal Oficial da União Europeia L176/1, 27.06.2013

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018. Diário da República nº84/2018, Série I. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros.

Indicadores

Banco de Portuga (2019a). Taxa de variação anual dos empréstimos concedidos a famílias, habitação; Mensal" . Banco de Portugal, Estatísticas monetárias e financeiras. Consultado a 06.08.2019 em: https://www.bportugal.pt/EstatisticasWeb/(S(hxibcs55zpoo2aijmp1zjdno))/SERIESCRONOLOGICAS.ASPX?Token=B18F568B-1AE3-4929-B240-D3D3FC8481E7&Session_Start=1

Banco de Portuga (2019b). Taxa de variação anual dos empréstimos concedidos a famílias, consumo e outros fins; Mensal" . Consultado a 06.08.2019 em: https://www.bportugal.pt/EstatisticasWeb/(S(hxibcs55zpoo2aijmp1zjdno))/SERIESCRONOLOGICAS.ASPX?Token=B18F568B-1AE3-4929-B240-D3D3FC8481E7&Session_Start=1

Banco de Portuga (2019c). "Endividamento do setor não financeiro - particulares; por finalidade de crédito; Mensal" . Consultado a 06.08.2019 em: https://www.bportugal.pt/EstatisticasWeb/(S(hxibcs55zpoo2aijmp1zjdno))/SeriesCronologicas.aspx#

Banco de Portuga (2019d). "Endividamento do setor não financeiro - particulares; Empréstimo para habitação em % do PIB; Mensal" . Consultado a 06.08.2019

em: https://www.bportugal.pt/EstatisticasWeb/(S(y0vlgr5520w4hqilmdrn4e55))/SeriesCronologicas.aspx

Eurostat (2018). "Distribution of income by quantiles - EU-SILC survey [ilc_di01]". Eurostat, EU-SILC. Consultado a 06.08.2019 em https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_di01

Eurostat (2019). "Housing cost overburden rate by tenure status - EU-SILC survey [ilc_lvho07c]. Eurostat, EU-SILC. Consultado a 06.08.2019 em http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho07c

INE (2018a). "Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local". *Destaque – Informação à Comunicação Social*, de 30 de outubro de 2018. Consultado em novembro de 2018 em: https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=346569502&att_display=n&att_download=y

INE (2018b). Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica; Semestral. INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local. Consultado a 06.08.2019 em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009817&contexto=bd&selTab=tab2

INE (2019b). Índice de preços da habitação (Base - 2015) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral". INE, Índice de preços da habitação. Consultado a 05.08.2019 https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009201&contexto=bd&selTab=tab2

INE (2019c). Transações (N.º) de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral". INE, Índice de preços da habitação. Consultado a 05.08.2019 em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009202&contexto=bd&selTab=tab2

INE (2019d). Transações (€) de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral" . INE, Índice de preços da habitação. Consultado a 05.08.2019 em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009203&contexto=bd&selTab=tab2

INE (2019e). Ganho médio mensal (€) por Atividade económica (Secção - CAE Rev. 3) e e Nível de escolaridade mais elevado completo; Anual. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal. Consultado a 22.08.2019 em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0006916&contexto=bd&selTab=tab2

INE (2019f). Ganho médio mensal (€) por Atividade económica (Secção - CAE Rev. 3) e Nível de qualificação; Anual. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal. Consultado a 22.08.2019 em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0006915&contexto=bd&selTab=tab2

Outras fontes

ALP, "Artigos de Opinião. Professor Luís Menezes Leitão – 17.07.2019" . Consultado a 05.08.2019 em https://www.alp.pt/opiniao/professor-luis-menezes-leitao-17-07-2019/

ALP, "Posição da Associação Lisbonense de Proprietários sobre os Projectos de Lei Nº 843/XIII, 1023/XIII, e 1057/XIII apresentado pelos Grupos Parlamentares do Partido Socialista, do Partido Comunista Português e do Bloco de Esquerda relativos a uma Lei de Bases de Habitação" . Consultado a 05.08.2019 em https://www.helenaroseta.pt/documentos/1550485554S1xYW1cb3Rl40SN6.pdf

APPROP, "Audição Parlamentar: Lei de Bases da Habitação" . Consultado a 05.08.2019 em https://www.helenaroseta.pt/documentos/1550485554B2hVK6kd1Oz82QZ0.pdf

Diário de Notícias, "Movimento Direito à Cidade avança com concentração e reivindicações para o Porto" , Diário de Notícias, 09 de março, 2018.

Consultado a 05.08.2019 em https://www.dn.pt/lusa/interior/movimento-direito-a-cidade-avanca-com-concentracao-e-reivindicacoes-para-o-porto-9174726.html

Habita!, "Home". Consultado a 05.08.2019 em http://habita.info/

Morar em Lisboa, "Início". Consultado a 05.08.2019 em http://moraremlisboa.org/

SEF, "ARI - Autorização de Residência para Atividade de Investimento". Consultado a 05.08.2019 em https://www.sef.pt/pt/Pages/conteudo-detalhe.aspx?nID=62