

COMO ARRANJAR CASA NUM MERCADO ONDE OS PREÇOS NÃO PARAM DE SUBIR

A habitação é o tema do primeiro de uma série de trabalhos sobre o país que vai a votos a 10 de março
E16



Área: 2806cm² / 72%

Tiragem: 123.400

FOTO

Cores: 4 Cores

ID: 7822980

ILUSTRACÃO TIAGO PEREIRA SANTOS

LEGISLATIVAS **2024** HABITAÇÃO

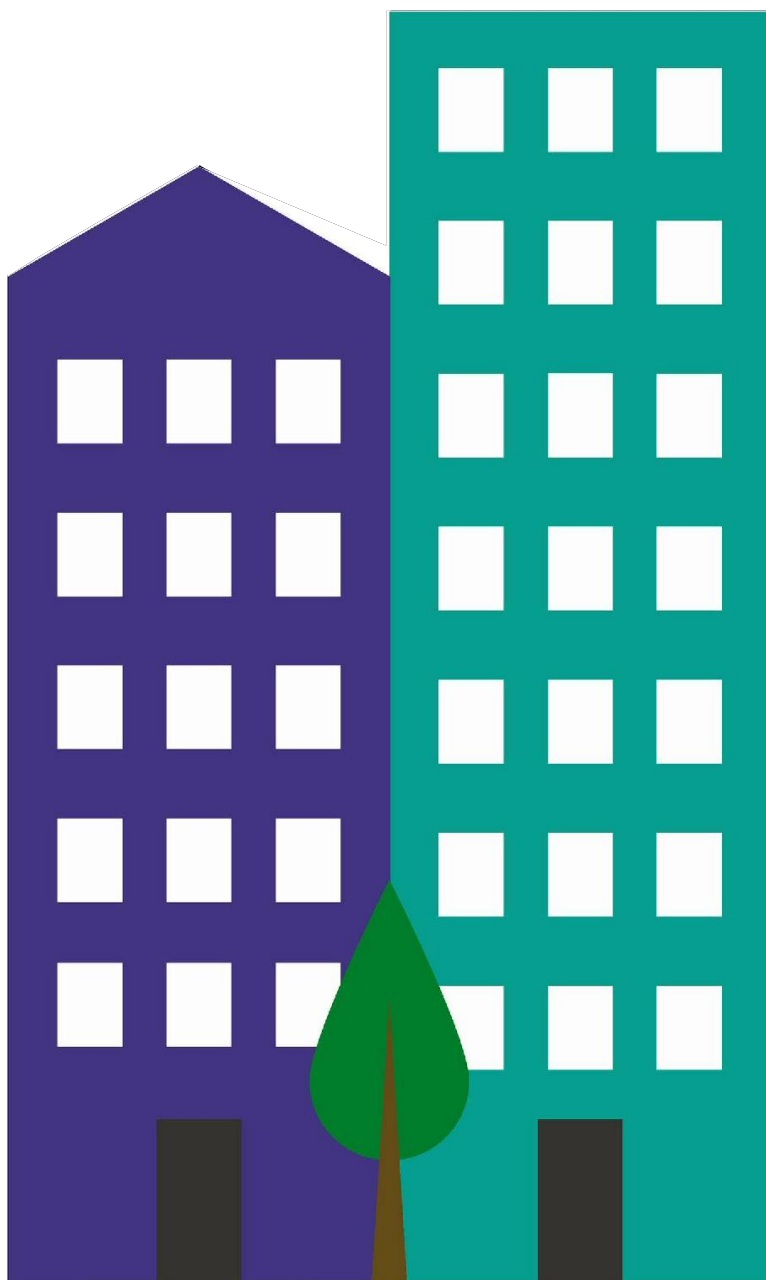
Casas Uns partidos querem incentivos fiscais, outros propõem travões aos preços, mas os especialistas consideram que os instrumentos devem ser complementares. A conciliação é difícil quando o diagnóstico que fazem é tão distinto

Como vamos ter e pagar casas para viver?

Textos **DIOGO CAVALEIRO**
e **HELDER C. MARTINS**

Desengane-se quem imagina que a solução do problema da habitação pode produzir efeitos numa ou mesmo duas legislaturas. Não só os ciclos de construção são longos, como a capacidade produtiva do sector é uma pálida imagem do que era há duas décadas. Há ainda o aeroporto e o TGV, expansão de metros e ferrovia para construir num contexto de mão de obra escassa — faltam 80 mil trabalhadores, segundo a confederação do sector. Além disso, a esquerda e a direita só estão unidas num sentido: o diagnóstico de que o sector da habitação tem mesmo um problema. Os especialistas ouvidos pelo Expresso garantem que não há diagnósticos nem respostas únicas.

A habitação tornou-se uma prioridade no discurso político a partir do momento em que deixou de ser apenas um problema dos mais desfavorecidos e chegou à classe média. A exuberância de preços acentuou-se a partir de 2017, afetando hoje não só quem está no mercado — com hipoteca ou a pagar renda —, mas sobretudo quem quer entrar no mercado, com um agravamento substancial da situação devido à subida dos juros nos últimos dois anos. E, como sublinham especialistas ouvidos pelo Expresso, não é por falta de dinheiro que a situação não se resolve, pois nunca houve tanto para o sector, graças às



verbas do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Os partidos de direita colocam o enfoque numa estratégia assente em construção nova e benefícios fiscais, privilegiando a compra de casa. A esquerda prioriza o primado do crescimento da oferta pública de habitação e do controlo de preços. Para os especialistas, as medidas que já estão em curso, como a bonificação de juros ou o controlo de rendas, são “paliativas”. Podendo mitigar a pressão no imediato, a médio prazo arriscam a revelar-se perniciosas, como terá acontecido já no preço das novas rendas, que subiu 30% desde que foi conhecido o travão em 2022, ou o diminuto peso do parque arrendado face à casa própria provocada pela bonificação.

Estado limitado

“Oferta limitada de habitação nova” e “inexistência de um *stock* [volume] acumulado de casas disponíveis” é uma caracterização de um recente relatório do Banco de Portugal, publicado em novembro, e que reflete o mercado. Não só é difícil atuar por aí, como o papel público é limitado.

“Ao contrário da educação e da saúde, o Estado tem pouca margem de manobra para influenciar o mercado, com apenas 2% do parque público”, nota Hugo de Almeida Vilares, professor da Faculdade de Economia da Universidade do Porto. “Os erros do passado, incluindo a falta de previsão da atual crise, fazem com que não se consiga arranjar respostas com impacto no mercado antes de cinco ou 10 anos”, assegura. Há falta de oferta pública e privada face à procura e ausência de crescimento em área das cidades: “Metade dos terrenos disponíveis em Lisboa são do Estado. Construir a custos controlados necessita de escala, até mesmo para atrair investidores institucionais e construção para arrendamento”, diz o professor universitário. E estranha que a política de habitação pouco fale de transportes ou de onde se pode construir com escala, embora o PAN e o Livre o refiram, e que uma das soluções passa por conseguir expandir

as zonas metropolitanas com rede adequada de transportes.

Planeamento urbano é também o que defende Gonçalo Antunes, geógrafo e professor na NOVA FCSH. “Precisamos de medidas de cariz estatal que não se restrinjam ao imediato e sejam para o médio/longo prazo. É necessário agir em várias frentes e sem esta visão sectorial e excessivamente ideológica que é perceptível no que está a ser proposto pelos vários partidos.”

Há partidos que querem o alívio fiscal para promover a entrada de investidores privados (a AD e a IL) e há quem opte pelo agravamento (BE e PCP, por exemplo) para os restringir. Há os que pretendem parcerias público-privadas (Chega), há outros que querem o Estado a reforçar o fraco peso no mercado habitacional. Para Luís Mendes, investigador do IGOT, as medidas consideradas de esquerda e de direita “são complementares” e não se excluem. “É necessário um acordo de regime na Assembleia da República para dar origem a soluções de compromisso duradouro para a resolução do problema da habitação”, vinca. De nada serve diabolizar a oferta pública, a nova construção — desde que com “zonamento inclusivo” — ou o investimento estrangeiro, reforça o especialista.

Dispensáveis são propostas “populistas”, como as 250 mil casas que a IL quer construir até 2028 — mais

que decuplicando o valor de 2023 — e os €1200 milhões para construir 80 mil fogos propostos pelo Bloco de Esquerda (€15 mil por casa), assinalam. **PRR e o país a duas velocidades**

Quando se fala em habitação, fala-se em financiamento do PRR — todo para arrendamento acessível —, em que €1200 milhões são destinados ao acesso à habitação (1º Direito), a fundo perdido. O objetivo previsto pelo Estado mantém-se nas 26 mil famílias, quando os municípios identificaram mais de 67 mil famílias em situação de indignidade habitacional.

Sílvia Jorge, arquiteta investigadora do CITUA (Centro para a Inovação em Território, Urbanismo e Arquitetura) do Instituto Superior Técnico, insiste na necessidade de respostas combinadas para a habitação e frisa que a execução do PRR mostra que a solução para o problema da habitação não é apenas financiamento. “Há financiamento a fundo perdido e a execução é muito baixa. O problema é a operacionalização, a estratégia e as prioridades.” A investigadora afirma que o PRR veio introduzir uma corrida ao financiamento que resulta em fortes desequilíbrios territoriais, com os concelhos mais ricos a obterem o grosso do financiamento, o que agrava o problema de concentração de população nas áreas metropolitanas.



“É preciso criar outros territórios que sejam atrativos e a habitação é a chave para o problema”, diz, acrescentando que “há mais vida para além do PRR” e que os municípios mais pobres não têm capacidade de endividamento para além de 2026.

Aitor Varea Oro, investigador do CEAU (Centro de Estudos de Arquitetura e Urbanismo) da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, sublinha que se está a assistir a um “fenómeno de litoralização do financiamento” do PRR, com os municípios do interior a apresentarem muitas mais dificuldades em aprovar candidaturas (ver gráficos). Até ao momento, cerca de 75% das operações realizadas no âmbito do 1º Direito estão concentradas na reabilitação, sem que seja possível saber se os edifícios já eram ou não habitação. “O que poderá estar a comprometer o objetivo de aumento do parque público”, afiança.

Já Sónia Alves, investigadora do Instituto de Ciências Sociais (ICS) da Universidade de Lisboa, lembra que os dados do Censos 2021 mostram que Portugal chegou a 2021 com menos *stock* de habitação pública do que tinha em 1991 (menos 11 mil unidades). “Esta redução foi o resultado de uma política de alienação de habitação por parte do Estado ou dos municípios”, garante.

E lembra que se assistiu em alguns municípios ao desenvolvimento de estratégia de construção de habitação para venda em vez de arrendamento, muito embora se reconheça que Portugal precisa de expandir o sector de arrendamento social e sem fins

lucrativos e de protegê-lo das lógicas do mercado. Como exemplo destaca o recente sorteio de venda de habitação a custos controlados da Câmara de Faro, situada numa das regiões mais caras do país e que poderão ser vendidas passados 10 anos. As cooperativas são referidas em programas eleitorais distintos, do PCP à AD.

A resposta ao disparo nos preços é distinta, com travões mencionados à esquerda e apenas apoios direcionados à direita. Mas a descida dos preços, a acontecer, não será imediata, tem riscos (o Banco de Portugal tem alertado para um eventual problema, inclusive para os próprios bancos e sistema financeiro), e contrabalança com uma maior procura prometida pelos partidos, que é transversal: embora não sejam só elas, as duas principais forças querem o Estado a apoiar a compra de casa aos jovens. Mas para que oferta?

dcavaleiro@expresso.impresa.pt

FRASES

“É necessário um acordo de regime em sede de Assembleia da República para dar origem a soluções de compromisso duradouro para a resolução do problema da habitação”

Luis Mendes

Investigador do IGOT

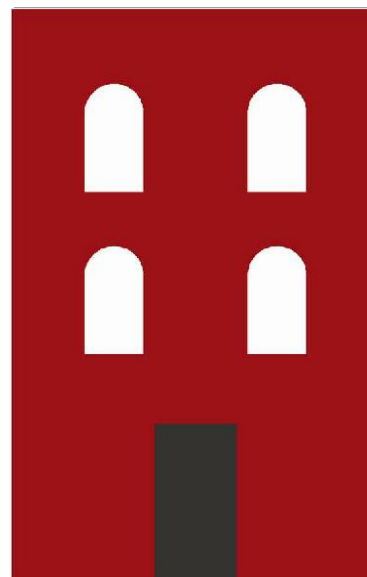
“Construir a custos controlados necessita de escala até mesmo para atrair investidores institucionais e construção para arrendamento”

Hugo de Almeida Vilarés
 Professor da Faculdade de Economia da Universidade do Porto

“É preciso criar outros territórios que sejam atrativos, e a habitação é a chave para o problema”

Sílvia Jorge

Investigadora do CITUA, do Instituto Superior Técnico

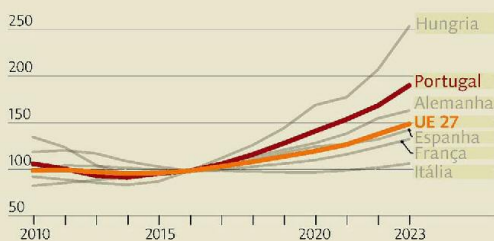


Oferta insuficiente, acesso limitado, preços a disparar: o retrato do mercado

O problema da habitação não é um exclusivo nacional, mas Portugal, além de ser um país de proprietários privados, tem poucas novas casas

PREÇOS SOBEM MAIS EM PORTUGAL DO QUE NA UNIÃO EUROPEIA

Média anual, 2015=100



FONTE: EUROSTAT

OFERTA ESTÁ A CRESCER, MAS AQUÉM DE HÁ UMA DÉCADA

Número de fogos



FONTE: INE

PREÇOS SOBEM, OFERTA NEM POR ISSO

O índice de preços das casas está a subir em Portugal a níveis mais intensos do que no resto da União Europeia: entre 2015 e 2023, os preços subiram 90%. O agravamento não é um exclusivo nacional, mas por cá vem acompanhado de outros fatores, um deles intimamente ligado à oferta: o licenciamento e a construção têm avançado de forma contida e o número de fogos concluídos tem crescido de forma limitada e está abaixo do ritmo de há uma década. Em 2022 concluiu-se a construção de 20.156 fogos.

HÁ DUAS REGIÕES SEM CANDIDATURAS APROVADAS NO PROGRAMA 1º DIREITO

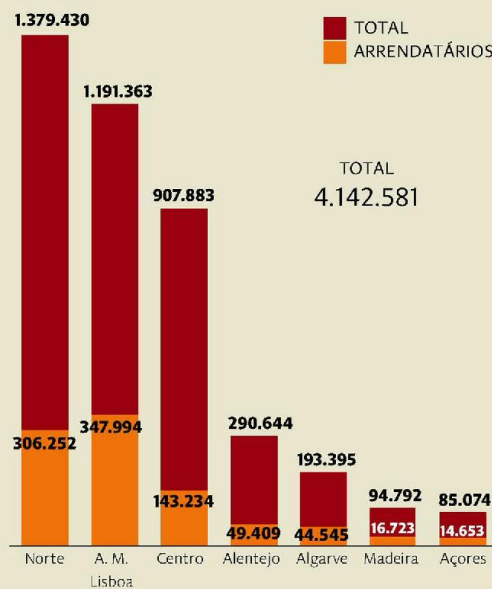
Em percentagem de municípios da região com candidaturas aprovadas



FONTES: PORTAL MAIS TRANSPARÊNCIA (DEZ. DE 2023); AITOR VAREA ORO; CEAUP/FAUP

UMA EM CADA CINCO CASAS ESTÃO ARRENDADAS

Número de arrendatários e total de alojamentos



FONTE: INE

LITORAL BENEFICIADO NO ACESSO À HABITAÇÃO

94,4% dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa têm pelo menos uma candidatura aprovada no âmbito do 1º Direito, o programa de apoio ao acesso à habitação. Um estudo do investigador Aitor Varea Oro mostra o acesso diferenciado ao financiamento do PRR, havendo regiões sem candidaturas. É um dos programas de acesso à habitação num país essencialmente de proprietários, em que o arrendamento representa cerca de 20% dos alojamentos. O Estado, central e local, é dono de apenas 2%.

Área: 3806cm² / 72%

Tiragem: 123.400

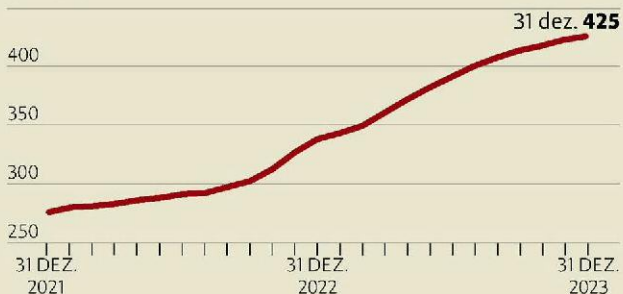
FOTO

Cores: 4 Cores

ID: 7822980

PRESTAÇÃO MÉDIA DO CRÉDITO CRESCE MAIS DE 50% EM DOIS ANOS...

Em euros



FONTE: BANCO DE PORTUGAL

...MAIS €1,5 POR METRO QUADRADO NOS NOVOS CONTRATOS DE RENDA

Valor mediano das rendas, em €/m², por trimestre



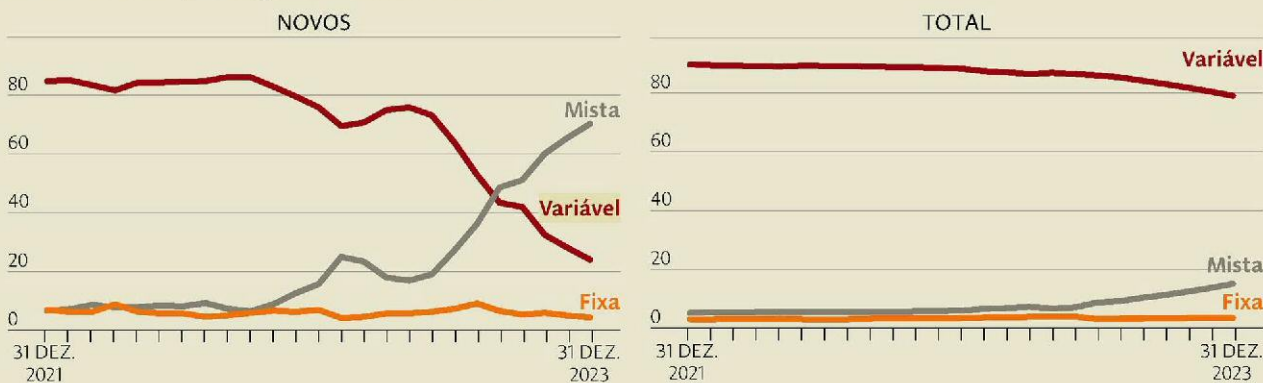
FONTE: INE

CRÉDITO OU RENDA, A REGRA É SÓ UMA: PAGAR MAIS

A evolução dos preços tem prejudicado tanto quem está a pagar um crédito, por via da subida das taxas de juro, como quem é arrendatário, com a procura a deparar-se com reduzida oferta. No caso dos créditos, o agravamento já foi suficiente para mudar o tipo de taxa nos novos contratos, influenciando o peso na carteira.

TAXA DE JURO ASSOCIADA À EURIBOR PERDE PESO, MAS AINDA DOMINA CRÉDITOS

Peso de cada taxa em percentagem dos contratos de crédito



FONTE: BANCO DE PORTUGAL

Área: 3806cm² / 72%

Tiragem: 123.400

Foto: 4 Cores

ID: 7822980

O QUE JÁ FOI FEITO

- O apoio extraordinário à renda chegou a 236.862 famílias, num total de 258 mil pessoas. O subsídio mensal médio é de €113.
- Através do Porta 65 Jovem foram apoiadas 24.928 famílias, num total de 28.133 jovens. O valor médio de apoio ao arrendamento foi de €210 por mês.
- O Estado vai cobrir parte do crédito da habitação a quem tem elevada taxa de esforço. Estão orçamentados apoios de €200 milhões por ano.
- No âmbito do 1º Direito, um programa que se destina a famílias em condições habitacionais indignas, há 15.936 casas candidatas a obras. 7559 habitações já estão contratadas e 2087 já foram concluídas.
- No Parque Público de Habitação Acessível, em que o Estado constrói habitação para arrendamento, existem 5600 habitações em projeto ou em obra e 209 concluídas.

AS PROPOSTAS DOS PARTIDOS



Partido Socialista

Os socialistas argumentam que já tomaram medidas

para aumentar a oferta, mas que construir casas demora tempo a produzir efeitos (“a médio prazo”, o objetivo é que 5% da habitação sejam públicos, contra 2% atuais), e por isso querem atuar na regulação do mercado. Além de um novo cálculo da atualização das rendas (que tenha em conta a evolução dos salários quando a inflação supera os 2%), o PS pretende aumentar a dedução das rendas em sede de IRS, criar uma “entidade fiscalizadora do arrendamento”, um novo código e um programa especial para regularizar contratos por declarar. Também há um piscar de olhos aos jovens, com a garantia pública para a obtenção de empréstimos para a compra de casa até aos 40 anos. As medidas no campo da construção são menos concretas.



Aliança Democrática

Apostada em mostrar que será a

conexão a resolver o problema da habitação, a AD promete reavaliar a legislação da habitação (revogar o Mais Habitação), apostando na eliminação do que considera serem entraves à iniciativa privada. Propõe parcerias público-privadas para construção e reabilitação em larga escala e quer flexibilizar regras e apoios fiscais (como um regime excecional para reduzir os custos em obras). Sugere subsídios apenas para arrendatários vulneráveis e apoio à compra de casa para jovens até aos 35 anos (eliminação de encargos fiscais e garantia pública para crédito à habitação).



Chega

Abolir as medidas decididas nos últimos anos, como

o fim dos vistos *gold* ou a limitação do Alojamento Local, fazem parte das propostas do Chega, que vê na burocracia um dos problemas na habitação: aponta, por isso, para a simplificação de licenciamentos. A intervenção fiscal é outra aposta, com a abolição do IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões) na compra de habitação permanente e isenção de IVA na construção de primeira habitação. Pretende promover parcerias público-privadas no imobiliário. É outro partido a apostar nos jovens, com crédito bonificado.



Iniciativa Liberal

As medidas fiscais são a forma primordial que a IL

encontra para apoiar o mercado, tanto do lado da oferta como da procura. Incentivos fiscais para construir e colocar casas para arrendar, reduzir o IVA na construção e eliminar o IMT na compra de habitação própria são exemplos. A par da tributação, há a simplificação da legislação, com a eliminação de diplomas e a sua consolidação no Código de Construção.





Bloco de Esquerda

A utilização dos impostos deve servir para

desincentivar compras por grandes fundos, com a extinção de benefícios fiscais. O negócio também é para tributar mais, segundo o Bloco, com um novo regime para mais-valias imobiliárias e englobamento obrigatório dos rendimentos em IRS. O Estado deve assumir a dianteira e construir o parque público de habitação, propondo um programa de reabilitação de €6 mil milhões e a posse administrativa de edifícios abandonados.



CDU

Contra a “excessiva liberalização”, o programa do PCP

aponta para o alargamento da oferta pública de habitação, nomeadamente com posses administrativas de casas devolutas, mas também de habitações nas mãos de fundos em zonas com “carência habitacional”. Propõe eliminar benefícios fiscais a fundos, facilitar o apoio às rendas, dinamizar o sector cooperativo e desenvolver a construção de edifícios com elementos prefabricados.



PAN

É ao Estado que cabe o investimento na habitação,

incluindo a adaptação do edificado às regras ambientais e promovendo bolsas habitacionais entre municípios para proteger comunidades vulneráveis. Muitas das medidas do PAN são destinadas aos jovens, como os benefícios fiscais para quem arrendar casas acessíveis a esta camada populacional ou a conversão de prédios públicos devolutos.



Livre

Aposta no sector cooperativo, fomenta a

habitação pública e sugere limites à especulação na habitação, com o aumento da tributação das mais-valias e a revisão de benefícios fiscais. O IMI deve ser recalculado para reduzir os encargos, mas os imóveis devolutos devem pagar mais. Para o Livre, o incentivo às rendas deve passar por benefícios fiscais a contratos de longo prazo e por limites ao valor máximo quando os proprietários recebem financiamento estatal.

