

SÍNTESE DAS PROPOSTAS APRESENTADAS



BLOCO DE ESQUERDA

Mais 100 mil casas acessíveis

Nova lei de arrendamento que promova a estabilidade dos contratos e regule os preços. Aumento da oferta pública em 50 mil fogos, com 100 mil fogos adicionais com rendas entre os €150 e €500. Tomada de posse administrativa de imóveis devolutos, já prevista. Fim dos benefícios para fundos imobiliários.



LIVRE

10% habitação pública

Alcançar 10% de habitação pública, reabilitando imóveis devolutos ou através do PRR. Estabelecer um máximo na renda nos imóveis de proprietários que recebem financiamento de programas promovidos pelo Estado. Reformular o cálculo do IMI para reduzir a carga fiscal.



PAN

Aumentar oferta pública

Alargar a oferta de habitação pública a preços acessíveis, sempre com uma percentagem destinada a jovens. Rever os critérios de atribuição de habitação nos arrendamentos públicos. Alterar o valor sujeito a taxa 0% de IMT, para habitação própria permanente, dos atuais €92.407 para €110.000.



CDU

Fim da lei dos despejos

Revogação do NRAU e criação de um quadro legal que combata a especulação, regule preços e assegure contratos de arrendamento por 10 anos. Aumento da oferta pública de habitação em 50 mil fogos e apoio ao movimento cooperativo e autoconstrução. Direito à habitação ligado à mobilidade e transportes.



PARTIDO SOCIALISTA

Reforçar a regulação

Programa 1º Direito para 26 mil famílias. Reforçar os instrumentos de regulação do mercado, através da criação de um parque público para arrendamento acessível, mobilização do património devoluto, incentivos à oferta privada para arrendamento acessível. Promoção do cooperativismo.

O que defendem os partidos

Eleições A questão do arrendamento acessível perpassa os programas políticos da esquerda à direita. As soluções passam por maior ou menor investimento público, regulação ou não do mercado e benefícios fiscais

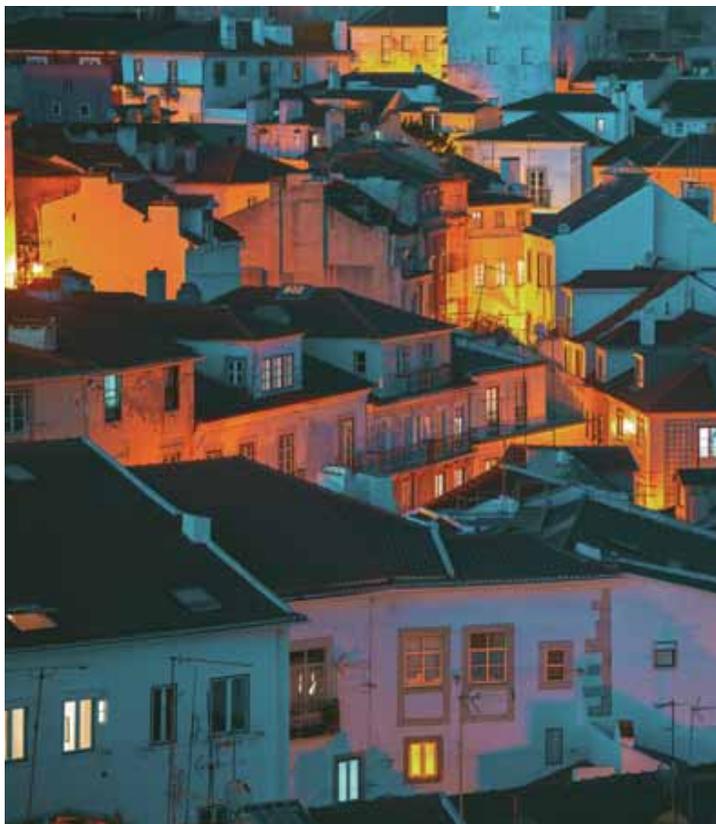
HELDER C. MARTINS
e RITA ROBALO ROSA

Pela primeira vez nos últimos anos, existe um consenso transversal nos programas dos partidos políticos sobre o problema da habitação e do arrendamento acessível.

Da esquerda à direita, o tema entrou na agenda política sobretudo por se ter tornado uma problema que afeta a classe média e que já não se resume a questão às franjas mais desfavorecidas da população, consideram os analistas ouvidos pelo Expresso.

A habitação é um tema presente nos programas, mas algo arredado dos debates televisivos. Não é que não existam casas no mercado, mas os rendimentos médios dos agregados familiares vedam-lhes a possibilidade de comprar ou de arrendar a preços acessíveis.

Tudo isto se passa num contexto em que o dinheiro do Plano de Recuperação e Resiliência deixa antever a possibilidade de soluções a curto prazo, num contrarrelógio até 2026. As propostas dos partidos passam, à esquerda, por uma maior regulação do mercado e o aumento da oferta pública de habita-



ção, enquanto à direita é sobretudo pela via dos incentivos fiscais, estabilidade legislativa e pela oferta do mercado.

Ponto assente para ambos os espectros partidários, mas por motivos diferentes, é a necessidade de revisão do NRAU, o Novo Regime de Arrendamento Urbano, também conhecido por “lei Cristas”, que, segundo os partidos, não serve nem senhorios nem inquilinos.

“A questão da habitação foi sempre um problema estrutural da sociedade portuguesa para a população de menores recursos. Mas agora chega à classe média e, por isso, à agenda política. Passou a ser difícil aceder à habitação nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto”, salienta Sílvia Jorge, investigadora do CíTua (Centro de Investigação em Território, Urbanismo e Arquitetura) do Instituto Superior Técnico. “Vive-se uma situação paradoxal. Há um mercado imobiliário dinâmico, e existe um problema de habitação”, diz a arquiteta urbanista.

Do lado da política pública de habitação existe atualmente um Programa de Arrendamento Acessível, com base em valores de mercado e recurso a privados — com rendas 20% abaixo e incentivos fiscais —, e o Programa 1º Direito, de renda controlada e que pretende resolver as condições de indigência de 26 mil famílias carenciadas, na prática habitação social. Programas que o Partido Socialista mantém para as próximas eleições.

“Quando se fala na habitação nos programas políticos há uma grande confusão no que é arrendamento acessível. Há uma grande fatia da população que não tem resposta nas soluções que existem”, acrescenta Luís Mendes, geógrafo, e investigador do CEG/IGOT-UL (Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, da Universidade de Lisboa), salienta que existe uma “terra de ninguém”, que é constituída por aquelas famílias cujos rendimentos são altos para as encaixar na habitação social e



PSD

Reforço do Porta 65

Reformular e reforçar o Porta 65 e incentivar as autarquias a isentar de IMT as aquisições de primeira casa de habitação permanente para jovens. Garantir a sustentabilidade económica através de programas de habitação pública gerindo propriedades públicas hoje devolutas e desaproveitadas.



CDS

Redução de impostos

Isentar de impostos a compra da primeira habitação. Devolver aos inquilinos até aos 35 anos o imposto sobre a renda suportado pelo proprietário do imóvel (28%). Arrendar imóveis do Estado, a valores 20% abaixo do preço de mercado, a jovens até aos 35 anos nos dois primeiros escalões de IRS.



INICIATIVA LIBERAL

Imóveis públicos no mercado

Inventariar e colocar imóveis públicos devolutos no mercado. Extinção do IMT e do AIMI, redução do IVA para 6% na construção, redução da taxa de IRS aplicada ao arrendamento para 15%. Revisão do NRAU e fim do congelamento das rendas anteriores a 1990, Estado a subsidiar rendas. Acelerar licenciamentos.

CHEGA

CHEGA

Baixar custos de acesso

Diminuir o custo de acesso à habitação, fazendo cumprir prazos de licenciamento razoáveis e eliminando exigências técnicas injustificadas na construção de habitações em espaço rural. Facilitar o acesso de jovens ao crédito à habitação que permita a aquisição de património ao longo da vida.

para a habitação

baixos para conseguirem aceder aos programas de renda acessível ou ao mercado. “Uma faixa considerável da população que ganha entre €800 e os €1500”, afirma. O geógrafo lembra que, ser ‘acessível’ pressupõe 30% de esforço da família com a habitação e que o Programa de Renda Acessível prevê rendas 20% abaixo do valor do mercado. “Num mercado sobreaquecido, o dobro daquele ‘desconto’ poderá não ser o suficiente”, salienta.

O número mágico

Só à esquerda é que há quantificação de objetivos para a oferta pública de renda controlada ou acessível usando construção e reabilitação. O Livre propõe aumentar para 10% o parque público, que hoje representa 2% da ha-

bitação. O PS mantém a solução para 26 mil famílias carenciadas, apesar de reconhecer que este número está aquém do necessário. O PCP propõe 50 mil fogos, enquanto o Bloco de Esquerda além de 50 mil fogos para este fim, propõe um programa adicional de 100 mil habitações, com rendas entre os €150 e os €500 mensais.

Quanto à regulação do mercado, PCP pretende revogar a lei Cristas e permitir, por exemplo, contratos a dez anos. O BE avança com uma nova lei que também imponha tetos máximos para a atualização dos contratos e admite ainda a tomada de posse administrativa de imóveis devolutos.

À direita, por exemplo, num programa também muito pormenorizado, a Iniciativa Liberal propõe a revisão do NRAU, a subsídio de rendas pelo Es-

tado, descida de IVA e extinção do IMT e a colocação no mercado do património público devoluto, entre outros.

Ana Santos, investigadora do Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra, considera como uma das propostas essenciais o reforço do parque público, que de momento encontra-se em cerca de 2%, quando em alguns países europeus chega aos 20%. Quanto à falta de oferta de habitação, Ana Santos considera que existem “alojamentos suficientes, há é um problema de afetação daquilo que se tem”. Pedro Braz Teixeira, economista e diretor do Gabinete de Estudos do Fórum para a Competitividade, defende que “o essencial é aumentar em muito a oferta de habitação, por intermédio de construção nova, sem isso não se resolve o problema”. O recurso ao património

público devoluto “é uma achega”, mas levanta problemas.

Lembra que a resposta pública foi magra nos últimos anos e que agora com “a dívida pública em máximos, a perspectiva de aumento das taxas de juro obriga a um maior rigor nas contas públicas”. Quer o economista quer a investigadora consideram que não são as medidas fiscais ou de crédito inscritas no acesso ao crédito — que vão fazer a diferença. Pedro Braz Teixeira diz que aquelas medidas não resolvem a falta de oferta. Ana Santos considera ainda que algumas das medidas acabam por beneficiar “um segmento da população que não é necessariamente quem tem mais dificuldades no acesso à habitação”.

hcmartins@expresso.imprensa.pt