

NOVA FORÇA NOVO CAMINHO

UM NOVO CAMINHO PARA A HABITAÇÃO

HABITAÇÃO

ÍNDICE

I. DIAGNÓSTICO	3
II. SOLUÇÕES - Sinais de um NOVO CAMINHO para Habitação em Portugal	7
A. Condições para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública)	8
B. Apoios Transitórios à Procura	10
C. Estímulo a Soluções Inovadoras	13

I. DIAGNÓSTICO

1. Em Portugal, há **um problema sério de falta de habitação e sobretudo de falta de habitação acessível**. É um problema generalizado, mas especialmente agravado nos grandes centros urbanos.
2. O **problema é sobretudo de (falta de) oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura**, o que é exacerbado pelos custos de contexto. Houve quebra de construção nova, mas também subsistência de muitos fogos que não estão a ser colocados em mercado.

Importa, antes de mais, identificar bem as causas desta carência e incapacidade, para se poder fazer um diagnóstico adequado:

- i. Longo período de sub-investimento em habitação após a crise financeira; o setor da construção recuperou de forma muito tímida [ver investimento em habitação ou fogos construídos]. Desde 2010 que Portugal caiu numa crise de oferta, com a construção de novas casas a cair cerca de 85% ao longo de duas décadas e os preços a subirem muito mais do que os rendimentos das famílias. Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios;
- ii. Rigidez, Lentidão e Imprevisibilidade nos processos de Licenciamento, que impede uma resposta célere à pressão da procura;
- iii. Vagas sucessivas de medidas (incluindo muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) têm destruído a confiança no mercado de arrendamento causando a retração na oferta. Atualmente, existem 723 mil fogos vagos: Para venda ou arrendamento: 348.097; Por outros motivos: 375.118;

Os retrocessos no caminho da maior liberdade na fixação dos termos dos contratos de arrendamento; a incipiente defesa dos proprietários em caso de falta de pagamento, etc., tornaram o mercado de arrendamento residual [ver adicionalmente a aderência a medidas fiscais de estímulo à longevidade dos contratos, que é ridícula: os proprietários defendem-se vendendo as casas, passando-as para AL, ou limitando a duração dos contratos, dados os receios de expropriação implícita (renovações automáticas obrigatórias etc.)]. Só com o retorno da confiança e das garantias de resolução rápida de conflitos (incluindo despejos) poderá ressurgir um mercado de arrendamento dinâmico. Com o PS no governo isso não acontecerá. A difícil de imobilidade entre alojamento local e arrendamento, conjugada com as restrições ao alojamento local em Lisboa e Porto poderão estar a desincentivar a libertação de imóveis de alojamento local para arrendamento;

- iv. Do lado da procura, a pressão também aumentou. Não apenas devido ao aumento do turismo e dos fluxos migratórios, mas também devido a fatores internos em resultado das tendências verificadas ao nível dos padrões de fecundidade, nupcialidade e divorcialidade e que concorrem para um maior número de agregados domésticos que, por sua vez, são mais pequenos;
- v. Falta de atualização dos instrumentos de gestão territorial, que tem impedido ou estrangido maior atualização de solo urbano ou urbanizável disponível, reduzindo a capacidade para construir novos fogos. As entidades da Administração Central do Estado, incluindo as desconcentradas, registam enormes demoras nas respetivas fases dos processos de revisão daqueles instrumentos.

QUADRO 1. NÚMERO DE FOGOS CONSTRUÍDOS (1970-2019)

	1970/74	1975/79	1980/84	1985/89	1990/94	1995/99
Fogos	189 928	167 697	195 996	215 708	306 706	411 908
% no total	7,7%	6,8%	7,9%	8,7%	12,4%	16,6%
Média anual	37 986	33 539	39 199	43 142	61 341	82 382

	2000/04	2005/09	2010/14	2015/19	Total
Fogos	520 243	319 521	102 317	46 461	2 476 485
% no total	21,0%	12,9%	4,1%	1,9%	100,0%
Média anual	104 049	63 904	20 463	9 292	49 530

Fonte: INE, I. P.

QUADRO 2. ÍNDICE DE PREÇOS NA HABITAÇÃO EM PORTUGAL E NA UE27 (2008-2021) (ANO 2015 = 100,0)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Portugal	107,5	106,5	107,4	102,1	94,9	93,1	97,0
UE27	101,9	97,3	98,4	98,8	96,9	95,8	97,3

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Portugal	100,0	107,1	117,0	129,0	141,5	154,3	168,8
UE27	100,0	104,7	109,6	114,8	119,7	126,9	137,4

Fonte: Eurostat

QUADRO 6. ÍNDICE DE PREÇOS NA HABITAÇÃO E RENDIMENTO MÉDIO DISPONÍVEL DAS FAMÍLIAS EM PORTUGAL (2008-2021) (ANO 2015 = 100,0)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Preços habitação	107,5	106,5	107,4	102,1	94,9	93,1	97,0
Rendimento famílias	106,3	105,9	106,9	102,8	99,9	99,0	97,2

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Preços habitação	100,0	107,1	117,0	129,0	141,5	154,3	168,8
Rendimento famílias	100,0	103,8	106,6	110,0	115,0	115,6	128,6

Fonte: Eurostat, Pordata

3. FALTA DE QUALIDADE DA CONSTRUÇÃO

Para além da falta de quantidade de oferta, há também um problema de falta de qualidade.

- De acordo com os Censos 2021, em Portugal existem 3,5 milhões de edifícios, dos quais 1,2 milhão necessita de algum tipo de obras: Com necessidades ligeiras = 61% (780.126); com necessidades médias = 26% (335.599); com necessidades profundas = 13% (163.101).
- De acordo com o Eurostat (2020), 36,3% da População portuguesa vive em casas subocupadas + 9% vive em casas sobreocupadas.
- Quase metade da população portuguesa, vive em casas mal dimensionadas para a dimensão dos agregados familiares (45,3%).
- Portugal surge em 2º lugar dos países onde as casas apresentam mais roturas no telhado, com 25,2% (versus 14% de média europeia) da população a viver ainda numa casa com problemas nas coberturas.
- Portugal surge em 4º lugar dos países onde a população não tinha capacidade para manter a casa adequadamente aquecida, com 17,5 % da população nestas condições.
- Em termos de Pobreza Energética, o nº de Certificados Energéticos emitidos entre 2014 e 2022, indica-nos que 66% apresenta um mau desempenho energético e apenas 14% pertence às classes A ou A+.

4. O GOVERNO DO PS FALHOU E CONTINUA A FALHAR:

- 4.1. Na **incompreensão do problema** (ex.: retrocesso, *rigidificação* e instabilidade no mercado de arrendamento com as contrarreformas desde 2016, falta de articulação com políticas de ordenamento do território). Matam o doente com o remédio;
- 4.2. Numa **gritante incapacidade de execução** da sucessão de powerpoints que prometem milhares de casas e milhares de milhões de investimento. Mas, **os portugueses não vivem em casas de papel**; é preciso passar do Powerpoint, para o Excel e para a obra real.
 - i. Falharam redondamente os anunciados Programa de Arrendamento Acessível (renomeado Programa de Apoio à Renda), Chave Na Mão, Habitação Vitalícia
 - ii. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado consumiu vários milhões de euros e passados 7 anos não produziu nenhuma casa
- 4.3. Num **atraso muito preocupante do PRR**, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação. Curiosamente, os programas de habitação que apresentam, de longe, a melhor execução são os das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira (18% e 13%, respetivamente; em conjunto cerca de 30M€, ou seja, 1/3 do total da execução);
- 4.4. **As soluções propostas pelo Governo não resolvem o problema da falta de habitação**
 - Governo pretende aumentar o parque público habitacional em 180 mil fogos (dos atuais 2% ou 120 mil, para 5% ou 300 mil);
 - Mas, os instrumentos do PRR apenas contemplam 34 800 soluções (26 mil no 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, 6 800 no Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis e 2 000 na Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário).
 - Pior: além da fraca execução, muitas das soluções previstas enquadram-se na tipologia de reabilitação, melhorando as condições de habitabilidade de famílias que já usufruem de habitação social ou de habitação a custos acessíveis, mas não garantindo o acesso a quem ainda está fora do sistema.

4.5. Completa falta de rumo, inconstância e instabilidade, de quem anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo. Demonstram incapacidade política, agravam o problema e prejudicam fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança nas expectativas. As mudanças na orgânica da habitação num curto prazo de 1 ano são manifestação simbólica de instabilidades ainda mais substanciais:

- a. Sucessão de contra-reformas ao longo dos 7 anos de governação socialista de António Costa que, tal como noutras áreas, prejudicam o ambiente de investimento e o funcionamento do mercado de habitação e arrendamento;
- b. Em novembro, aprovaram um Programa Nacional de Habitação que foi aprovado pelo Parlamento no mês de janeiro (sem novidades e que replica programas anteriores), e menos de 3 meses depois fazem um Conselho de Ministros para refazer tudo.

5. O PSD REJEITA ERROS COMUNS NO DISCURSO E PROPOSTAS POLÍTICAS DE AMBOS OS LADOS DO ESPECTRO POLÍTICO

A solução não é nem o socialismo, nem os radicalismos libertário ou comunista. PSD rejeita:

- a. A diabolização de investidores nacionais ou estrangeiros: Portugal quer atrair, receber, estimular, receber, investir, e não recusar, proibir, fechar, estigmatizar. Portugal ser um destino desejado é algo que devemos desejar, e não querer matar.
- b. A incompreensão que o problema é sobretudo de oferta, de falta de oferta disponível e disponibilizável face à procura, de um bloqueio que era histórico no arrendamento e que nos últimos 15 anos se tornou um problema generalizado de falta de todo o tipo de oferta.
- c. A opção-obsessão socialista pelo predomínio da iniciativa pública quando é na iniciativa privada que está a capacidade de realizar; (Programa Nacional de Habitação de novembro de 2022 conta com 2377M€ para parque publico habitacional e 183M€ para incentivos à oferta privada e social);
- d. A via da expropriação privada, quando o que se precisa é de incentivar o aproveitamento efetivo da propriedade privada;
- e. Os mecanismos de limitação de preços e congelamento de rendas são contraproducentes: estudos empíricos do congelamento de rendas e de preços em São Francisco (2019) e Catalunha (2022) mostram que efeitos de curtíssimo prazo são depois superados pelo impacto global que é diminuir a oferta e aumentar rendas e preços, sobretudo para as casas de rendas e preços menos elevados;
- f. As visões libertárias de que o mercado sozinho resolve tudo, sem compreender que os desequilíbrios existentes, as falhas de mercado e de intervenção pública carecem de uma intervenção corretiva;
- g. O PSD assume que há necessidade de solidariedade e redistribuição na nossa sociedade, mas esse papel deve ser realizado pelo Estado através dos seus mecanismos (preferencialmente orçamentais e fiscais), e não ser imposto, continuamente, aos proprietários. É iníquo e ineficiente, levando ao desinvestimento e degradação do parque habitacional com prejuízo de médio e longo prazo para os residentes e a sociedade em geral;
- h. O PSD tem orgulho na sua história de ter sido o responsável pelo maior programa de habitação pública na história democrática portuguesa, com o Programa Especial de Realojamento (PER) de 1993, que criou habitação para 180 mil pessoas, mas também por ter devolvido dinamismo à reabilitação urbana e à revitalização dos centros das cidades com as suas reformas entre 2012 e 2015.

II. SOLUÇÕES - SINAIS DE UM NOVO CAMINHO PARA HABITAÇÃO EM PORTUGAL

Enquadramento: Objetivos das medidas sobre Habitação numa perspetiva verdadeiramente social-democrata à portuguesa:

- O objetivo é resolver de forma estrutural a falta de quantidade e qualidade de oferta de habitação e acudir, de modo transitório e orientado, ao desajuste na procura;
- O PSD acredita que o essencial do reforço da oferta provirá da iniciativa privada, as políticas públicas devem em primeira linha remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta - seja de construção e reabilitação, seja por colocação em mercado dos muitos imóveis devolutos ou subutilizados - mas também estimulando;
- O PSD reconhece a importância que é significativa, embora circunscrita, da oferta de habitação pública. O objetivo não é pôr as pessoas a viver numa casa do Estado, nem o sonho pode ser ter x% de oferta pública como objetivo das políticas públicas. O parque habitacional público deve ser dirigido para situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, necessidades urgentes de realojamento (necessário reforçar os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças);
- O Estado deve regular o mercado e proporcionar às pessoas, e especialmente aos jovens, ao acesso à habitação e a possibilidade de comprar a sua casa, caso seja este o seu desejo. Também deve garantir que há um mercado de arrendamento dinâmico, que garanta uma margem de flexibilidade na provisão de habitação quando a compra não faça sentido;
- O Objetivo não pode ser impedir a vinda de estrangeiros! O país e as suas cidades serem internacionalmente atrativos é uma oportunidade, não é uma ameaça. Houve e há efeitos muito positivos no emprego, salários e outros rendimentos pela vinda de pessoas do estrangeiro.

TRÊS PILARES DO NOVO CAMINHO:

- A. regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública)**
- B. Apoios Transitórios à Procura**
- C. Estímulo a Soluções Inovadoras**

A. CONDIÇÕES PARA ACELERAÇÃO E AUMENTO DA OFERTA DE HABITAÇÃO DISPONÍVEL E ACESSÍVEL (PRIVADA E PÚBLICA)

1. **Aceleração dos Licenciamentos para construção nova e reabilitação por adoção dos seguintes mecanismos:**
 - 1.1. Licenciamento como exceção muito restrita, **estabelecendo a Comunicação Prévia como Regra geral para todas as operações de edificação** em zonas inseridas em perímetro urbano (incluindo as com alterações estruturais) - alargar o conjunto de operações urbanísticas não sujeitas a controlo prévio, para as quais bastará a simples comunicação prévia, e desde que haja termos de responsabilidade por parte dos técnicos responsáveis. Reforço dos meios de fiscalização e do quadro sancionatório;
 - 1.2. **Alargamento do regime de deferimento tácito para todas as operações sujeitas a licenciamento prévio**, removendo possibilidades da sua frustração dilatária pelas entidades licenciadoras;
 - 1.3. **Dispensa de emissão de alvará caso a entidade licenciadora não o emita em prazo;**
 - 1.4. **Criar Regime de emergência que permita às Câmaras contratualizar externamente** (eventualmente envolvendo as Ordens dos Arquitetos e Engenheiros) **os serviços de verificação de cumprimento de requisitos urbanísticos, com fiscalização e mecanismos de controlo adequados**, que evitem conflitos de interesse;
 - 1.5. **Desenvolver com a ANMP e as Entidades Intermunicipais** um caminho de **aproximação e harmonização** dos vários **Regulamentos Municipais de Edificação** e Urbanização e dos **regimes de taxas**, e **uniformização dos sistemas informáticos** e mecanismos que os vários municípios utilizam **para tramitação procedimental e interface com os promotores;**
 - 1.6. **Investimento significativo na modernização tecnológica dos sistemas de controlo urbanístico** (com recurso ao PT 2030), (i) completando o mínimo que é a integral digitalização, interface à distância e a interoperabilidade entre os sistemas das entidades públicas intervenientes, e (ii) avançando para adoção no apoio à decisão urbanística de inteligência artificial (sob controlo humano na definição de critérios e validação das decisões) e da tecnologia BIM ("Building Information Model") em código aberto;
2. **Simplificação substancial do Regulamento Geral das Edificações Urbanas** para libertar imposição de requisitos não essenciais à segurança, salubridade e eficiência de recursos;
3. **Regime Excecional de eliminação ou Redução dos Custos Tributários em obras de construção ou reabilitação em imóveis destinados a habitação permanente** independentemente da localização em ARU, através de um **regime de vigência inicial de 5 anos**, com compensação das autarquias por perdas de receita (a realizar através do Orçamento do Estado com devida garantia no Regime Financeiro das Autarquias Locais):
 - 3.1. Redução substancial ou eliminação de taxas de urbanização, edificação, utilização e ocupação;
 - 3.2. Aplicação de IVA à taxa de 6% nas obras e serviços de construção e reabilitação (hoje existente para reabilitação em ARUs);
 - 3.3. Desagravamento de IMT, Imposto Selo, AIMI, IMI e tributação de rendimentos prediais (ver proposta ...).

4. Disponibilização e Aproveitamento Imóveis Devolutos ou Subutilizados:

- 4.1. Criação de um Regime Excepcional de colocação semiautomática em uso de Imóveis Públicos devolutos ou subutilizados.** Qualquer autarquia pode, eventualmente em parceria ou subcontratação com promotores privados, apresentar projetos de aproveitamento para habitação de imóveis do Estado localizados no seu território que se encontrem devolutos, os quais o Estado só se pode opor mediante decisão fundamentada na existência de um projeto de uso alternativo imediato. A proposta da autarquia gera deferimento tácito em caso de ausência de decisão final do Estado central dentro de um prazo de 90 dias;
- Continua a faltar um levantamento exaustivo do património do Estado, avaliar os imóveis inventariados, iniciar a promoção de projetos habitacionais que vão além de 2026 e definir novas fontes de financiamento para intervir no património.
- 4.2. Sujeição a IMI agravado em imóveis públicos devolutos** (elimina-se neste caso a isenção das entidades públicas pagarem IMI), estudando-se o encaminhamento da receita para fundo de apoio ao arrendamento;
- 4.3. Criação de uma unidade especializada, junto da Autoridade Tributária, para identificação de imóveis públicos e privados devolutos** [com regime de incentivos à identificação], e aplicação do regime de incentivos à colocação em mercado;
- 4.4. Reforço dos Incentivos e mecanismos para a colocação no mercado de prédios e terrenos urbanizados devolutos**, atentas as brutais externalidades criadas [mas minimizando torções ao direito de propriedade] – eventual agravamento da penalização em sede de IMI ao nível da taxa, **imposição de um fator de externalidade negativa que agrava o valor patrimonial tributário do imóvel**, ou exclusão do fator de desvalorização por vetustez. Alteração das regras para que as penalizações se apliquem sempre, salvo deliberação por maioria qualificada da Assembleia Municipal;

5. Flexibilizar o uso de solo edificável para habitação:

- 5.1.** Permissão de **construção para uso habitacional em solos com uso para comércio e serviços**, com adaptação de índices urbanísticos aos novos usos através de unidades de execução nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial;
- 5.2.** Sempre que comprovadamente não haja solo urbano ou urbanizável disponível ou quando os preços dos mesmos sejam inoportáveis, **excepcionalmente possa ser permitido a urbanização em solo rústico** de empreendimentos direcionados para habitação acessível, através de planos de pormenor simplificados com efeitos registais;
- 5.3.** Ponderar **caducidade das interdições de urbanização que sejam discricionárias**, salvo se renovadas por deliberação específica da Assembleia Municipal no prazo de 1 ano;
- 5.4.** Ponderar a **libertação de parte das áreas de cedência obrigatórias em operações de loteamento para fins habitacionais**. Normalmente, estas áreas são destinadas a espaços verdes ou a equipamentos, mas depois os municípios não tem capacidade, nem recursos financeiros, para assegurar o investimento e a manutenção destes espaços que, em muitas situações, constituem áreas muito significativas;
- 5.5.** Simplificação e **redução dos limites/índices construtivos e previsão de bónus de edificação para projetos de “Habitação Combinada”** [vários rendimentos e vários perfis de habitação] e promoção de habitação acessível;
- 5.6.** Alteração do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial tendo em vista **agilizar a adaptação dos programas e planos de ordenamento do território** às necessidades económicas e sociais, e obrigando os planos diretores municipais espacializarem a estratégia de atenuação dos problemas habitacionais de cada concelho.

- 6. Estabilidade e Segurança no Arrendamento Habitacional** (a contrarreforma do PS desincentivou o arrendamento e levou proprietários para o alojamento local, para contratos de curta duração, que podem ser mais facilmente mudados, ou à venda dos imóveis);
- 6.1. Avaliação das contra-reformas introduzidas em 7 anos de governação socialista** ao nível do arrendamento e obras, em particular as relativas à duração e renovações (especialmente as de 2019) – realização de estudo empírico no prazo de 18 meses e revisão legislativa subsequente em conformidade com os resultados;
- 6.2.** Revisão e aceleração dos mecanismos de **rápida resolução de litígios** em caso de incumprimento dos contratos de arrendamento (designadamente através do reforço e qualificação do Balcão Nacional de Arrendamento; recurso a meios extrajudiciais e julgados de paz; mecanismos de tutela urgente para situações excecionais e urgentes).
- 6.3.** Avaliação do insucesso prático do mecanismo de **seguro de renda** previsto na lei desde 2013 e implementado deficientemente só em 2019. Eventual revisão do enquadramento e criação de incentivos à adoção, incluindo dedutibilidade do prémio de seguro ao rendimento tributável do arrendamento. Ponderar a sua articulação por substituição dos mecanismos de fiadores e rendas antecipadas;
- 7. Aceleração da execução dos fundos PRR para a habitação (2,7mil Milhões de euros), incluindo redução da burocracia, através de:**
- 7.1.** Mudança do sistema de controlo do IHRU sobre operações das autarquias para **regime de deferimento tácito** (com reforço da fiscalização *ex post*);
- 7.2. Flexibilização dos valores-referência** para financiamento por m² das obras em habitação;
- 7.3. Simplificação das exigências sobre as propriedades das autarquias ao nível dos registos**, designadamente permitindo sistema de regularização com recurso a edital e regime rápido de recurso;
- 7.4.** Acomodar eventuais necessidades **de alargamento dos prazos de execução das obras** dentro dos limites máximos permitidos pelo regime europeu;
- 8. Reforço da dimensão da sustentabilidade das políticas habitacionais**, de modo a promover uma maior eficiência energética dos edifícios e alojamentos habitacionais e reduzir ao máximo a pobreza energética, incluindo pela criação de **microcrédito e bolsas a fundo perdido para pequenas reabilitações em casas sem condições habitacionais e energéticas**;

B. APOIOS TRANSITÓRIOS À PROCURA

- 9. Subsídio de Arrendamento Habitacional**, pelo menos para os jovens e os mais velhos, em conjugação com regimes municipais e substituindo o atual programa Porta 65 para jovens. Este regime de subsídio deve ser temporário, estando a sua prorrogação e ajustamento sujeito a avaliação dos resultados da medida. Este regime implementa a obrigação legal estabelecida em 2012 e 2015 pela maioria PSD/CDS, mas nunca implementado pelos governos socialistas.

O Subsídio está sujeito, pelo menos, às seguintes condições:

- i.** Apoio definido em % do valor da renda (o subsídio da CM Lisboa é 1/3 da renda);
- ii.** Acesso e concessão de forma simplificada (mediante requerimento com apresentação do contrato de arrendamento, bastando ao organismo público aceder a confirmação automática da AT do nível de rendimento do agregado e registo do contrato na AT), não dependente de concursos e sorteios;

- iii. Limitado aos agregados familiares de rendimentos menos elevados (até 6º escalão de IRS), mas permitindo acesso à classe média cujas rendas têm subido bastante mais do que os rendimentos reais;
 - iv. Limitado a rendas máxima de referência por tipologia de imóvel (por exemplo, no programa da CM Lisboa abrange-se T1 com rendas até 900€);
 - v. Aplica-se independentemente de situações de quebra drástica de rendimento, por divórcio, desemprego ou doença;
 - vi. É uma solução transitória que vigorará durante um período inicial de 4 anos (carecendo de avaliação para eventual prorrogação), para subsistir durante o período de escassez de oferta, e até adoção futura de regime unificado de apoios sociais;
 - vii. Poderá funcionar em coordenação (ou *top up*) a regimes municipais;
 - viii. Poderá inicialmente aplicar-se a jovens e reformados e pensionistas.
- 10. Desagravamento fiscal do acesso a imóveis para habitação própria e permanente ou arrendamento habitacional e com um limite máximo de valor que exclua imóveis de elevado valor**, com regime de vigência inicial de 5 anos e compensação das autarquias por perdas de receita (a realizar através do Orçamento do Estado com devida garantia o Regime Financeiro das Autarquias Locais):
- 10.1. Eliminação** (ou eventual diminuição muito substancial) **do IMT e Imposto Selo na aquisição de habitação própria e permanente** (aumento significativo do limiar de isenção previsto no art.º 9 do CIMT);
 - 10.2. Eliminação do Imposto de Selo no arrendamento habitacional** (com mecanismos de prevenção de fraude, incluindo arrendamento a pessoas com ligação);
 - 10.3. Reforço dos descontos do IMI Familiar** por número de dependente, que estão inalterados de 2016;
 - 10.4.** Redução da taxa liberatória dos rendimentos prediais para arrendamento habitacional em sede de IRS e IRC e reforço das deduções do pagamento de rendas em sede de IRS.

O IMT e IS contribuem para um problema de liquidez na aquisição de habitação própria (a que se somam requisitos macroprudenciais, a designada “entrada”), especialmente para os jovens no início da vida ativa. Além disso, como princípio geral, as transações devem ser menos oneradas, pois contribuem para uma melhor afetação de recursos. Por outro lado, também se contribui para um comportamento menos cíclico da receita total de IMT e IMI (pela menor dependência do número de transações, que têm comportamento cíclico). O mesmo racional se aplica ao Imposto de Selo sobre aquisição e arrendamento.

11. Apoio à Primeira Habitação Jovem

Os jovens encontram-se numa situação particularmente prejudicada em Portugal. Os baixos rendimentos, a redução do prémio por qualificações ao longo da última década, o mercado de trabalho dual, a falta de oportunidades e a tributação elevada têm justificado níveis intoleravelmente elevados de emigração jovem qualificada.

Os jovens que não emigram ficam condenados a perpetuar-se em casa dos pais, atrasando a sua emancipação para a idade mais tardia na Europa (cerca de 34 anos em média).

O País precisa de transmitir sinais, incentivos e oportunidades fortes aos jovens portugueses. Á semelhança da sua medida muito ambiciosa da redução do IRS para jovens até 35 anos (exceto último escalão de rendimento) para uma taxa de 15%, o PSD entende ser necessário criar um forte apoio ao acesso dos jovens à primeira habitação.

Para além das medidas estruturais dirigidas ao aumento da oferta que poderão resolver o problema de forma duradoura, o PSD entende que esse apoio ao acesso à habitação pelos jovens deve consistir:

- 11.1. Isenção e IMT e Imposto de Selo na Aquisição** da primeira habitação própria e permanente, e de **Imposto de Selo no arrendamento** habitacional a jovens (proposta 10);
 - 11.2.** Transformação do Porta 65 no **Subsídio de Arrendamento, com acesso prioritário de jovens, reformados e pensionistas** (proposta 9);
 - 11.3. Apoio financeiro aos capitais próprios na compra da primeira habitação própria permanente.** Designadamente por solução reembolsável com alguma intervenção ou garantia pública (com eficácia real) que permita aos jovens financiarem parte (não integral) dos capitais próprios – eventuais modalidades de moratória de 5-10 anos, pagamento *bullet* ao final, e/ou geração de direitos económicos preferenciais – e sem prejudicar a aplicação das demais medidas macroprudenciais sobre os créditos imobiliários ao jovem;
 - 11.4. Medida de substituição de fiador no arrendamento,** designadamente pela exigência da aceitação substitutiva de um seguro de renda, com a possibilidade de os respetivos prémios serem integralmente dedutíveis em IRS pelo respetivo pagador (que podem ser o senhorio ou o jovem inquilino);
- 12. Mitigação do impacto do agravamento dos juros do Crédito à Habitação** por reestruturação dos créditos à habitação existentes para reduzir o impacto daquele que é o maior e mais rápido ciclo de agravamento de taxas de juro em décadas, e que está a impor enormes restrições de rendimento disponível e obrigar a sacrifícios sérios de consumo às famílias portuguesas.

Deve ser **simplificado o modelo de reestruturação de créditos habitação**, sem marcação bancária externa junto do Banco de Portugal nem interna dentro dos bancos, que permita a conceção de operações que diluam o impacto do agravamento pela vida do contrato, transferindo-o para períodos em que o mutuário tem maior rendimento.

Deve estudar-se a possibilidade do apoio a **soluções com prestação fixa de valor mensal e criação de rendas balão no final do prazo** (que possam permitir o alongamento do crédito nessa maturidade definida), **com linhas de garantia pública para estes bullets finais em renda balão** que permitam a gestão do sistema bancário da fixação de prestações de crédito habitação. A garantia pública deve abranger um montante que não deve ser superior a uma parte do diferencial de juros pagos num período não superior a três anos. **Deve ser garantida a não marcação destas reestruturações** no PARI para que não implique consumos de capital, marcação de NPEs e dificuldades de aceitação bancária destas opções de apoio às Famílias. Este é um modelo conhecido no mercado financeiro, designadamente no leasing imobiliário a empresas.

- 13.** Em alternativa ou complemento à garantia pública dos pagamentos *bullets* finais previsto **Admitindo** a situação excecional e transitória do ajustamento a um período tão rápido e agressivo de aumento de taxas de juros, deve ser criada uma **dedução extraordinária à coleta em sede de IRS, para vigorar apenas para os exercícios de 2023 e 2024, relativa aos valores pagos a título de juros na aquisição de habitação própria e permanente com recurso a crédito habitação** (não existe dedução por juros de crédito à habitação para montante os contratos posteriores a 2011).

14. Evolução do Paradigma de taxas variáveis no crédito à habitação em Portugal

Portugal tem uma larguíssima proporção da sua carteira de Crédito Habitação em taxa variável associada ao indexante EURIBOR. Segundo dados recentes do Banco de Portugal existiam em Portugal 1,33 milhões de contratos de crédito à habitação com taxa variável (90 mil milhões €) e cerca de 45 mil contratos com taxa fixa ascendia (3,7 mil milhões de euros).

Cada um dos regimes tem vantagens e inconvenientes, e a taxa fixa implica necessariamente um custo superior. Para além de razões culturais, existem sinais de que várias instituições de crédito estão simplesmente a recusar oferecer modalidades de taxa fixa aos seus clientes.

Devem ser adotadas medidas legislativas, regulatórias e que:

- i. removam os obstáculos legais, regulatórios, fiscais e económicos (comissões) à transferência dos contratos existentes para taxas fixas** (incluindo através do alargamento da isenção da cobrança de comissões pela liquidação antecipada do crédito habitação prevista em lei);
- ii.** Reforcem a transparência e a comparabilidade das ofertas variáveis e fixas, com eventual agregação e publicação pelo Banco de Portugal;
- iii. Monitorizem**, ao nível da supervisão e do controlo da concorrência, **o mercado de crédito à habitação e o comportamento dos bancos** relativamente à disponibilização efetiva de modalidades de crédito a taxa fixa competitiva.

C. ESTÍMULO A SOLUÇÕES INOVADORAS

- 15. Disseminação em Portugal do “Build-to-Rent”:** estímulo da aposta no novo conceito de construção e promoção imobiliária para arrendamento de longa duração, com requisitos ou incentivos para incluir uma parte de alojamentos de renda acessível;

Constitui uma nova classe de ativos de investimento privados com remuneração de longo prazo. É desenvolvido por Iniciativa privada com estímulo público sob a forma de: (a) remoção de obstáculos ou desvantagens regulatórias e outras (incluindo permitir muito longas maturidade dos financiamentos bancários a estes projetos de promoção imobiliária); e (b) incentivos ou subsídio do desconto no valor da renda, por meio de reforços da segurança dos arrendamentos, aplicação de IVA a taxa reduzida (para equilibrar com a construção para fins não habitacionais onde o IVA é recuperável), créditos fiscais, mobilização de investidores institucionais, apoios fundos de europeus e/ou subsídio pública através da disponibilização de imóveis públicos;

- 16. Programa de promoção da Construção de Residências Universitárias privadas ou em parceria público-privada, com utilização polivalente ou dual**

Construção de residências universitárias públicas e privadas, que retirarão alguma pressão nas grandes cidades e viabilizarão o acesso ao ensino superior dos jovens. Facilitação da construção de residências universitárias, públicas e privadas, polivalentes ou regime dual, permitindo a conversão em unidades de turismo no período de férias, como fazem algumas universidades estrangeiras, que permitem gerar rendimentos adicionais que permitem incentivar o investimento e baixar custos para estudantes. Estado pode fazer contratação plurianual – com sectores privado, social, municipal e Movijovem - para dar segurança e confiança ao investimento.

- 17. Implementação em Portugal de modelos de Habitação Combinada (“Mixed Housing”):** programa de desenvolvimento de oferta que assegure em determinadas zonas e em projetos de promoção imobiliária de maior dimensão uma combinação de residentes de diferentes perfis de rendimento, com requisito mínimo de famílias com rendimentos médios/mais baixos. Previne a “gentrificação” em zonas das cidades com maior pressão urbanística. Estímulo através de:

- 17.1.** Estabelecer **requisitos de Habitação Combinada para novos projetos em determinadas zonas ou projetos de maior dimensão;**
- 17.2.** Criação de incentivos para compensação do menor rendimento gerado pelas unidades alocadas aos residentes de rendimentos mais baixos, designadamente através de **bónus de densidade construtiva** (por exemplo 15%), redução de requisitos construtivos (sempre preservando segurança e salubridade essenciais), diminuição adicional de taxas e tarifas, processo acelerado, eventual crédito fiscal.
- 17.3.** Requisitos de **conceção “Tenure Blind”** que garanta na conceção e formato dos projetos imobiliários não há indicadores externos explícitos do tipo de rendimento dos ocupantes das diversas frações.

- 18. Revitalização das Cooperativas de Habitação e de Habitação Colaborativa.** Estímulos ao desenvolvimento das cooperativas de habitação. Complementado com apoios públicos **financeiros** e em espécie à organização e capacitação para gestão das cooperativas com responsabilidades na construção e gestão dos projetos habitacionais e na dinamização da vida e serviços comunitários. A aposta em constituição em terrenos públicos de direitos de superfície a favor das cooperativas, por períodos longos (idealmente 80 anos para abranger duas gerações), em que a cooperativa recebe o direito imobiliário e o projeto urbanístico já aprovado para facilitar e acelerar o início da construção.
- 19. Estímulo do mercado de “Moradia como Serviço** (“living as a service” ou “serviced apartments”) **como alternativa à aquisição ou arrendamento.** É especialmente adequado a certos grupos com necessidades de maior mobilidade, desinteresse ou incapacidade para investimentos de longo prazo (*ex.*: jovens, seniores, trabalhadores deslocados, estrangeiros). Torna serviços recorrentes e produtos caros como as casas acessíveis através do leasing e da partilha, em vez da compra direta. O residente paga uma mensalidade para morar, mas o serviço inclui móveis, contas, manutenções e vários serviços (que podem incluir limpeza, refeições, serviços comuns desde lavandaria a cuidados a idosos). Pode incluir sistemas de Co-living; Medidas para habitação sénior para pessoas que queiram trocar as habitações antigas com dimensão de funcionalidade desajustadas;
- 20. Facilitação da Habitação Modular** que permite baixar os custos de construção e, conseqüentemente, da venda ou arrendamento subseqüentemente. Os municípios podem organizar pré-aprovações de projetos modulares e vias-verde para finalização procedimental dos empreendimentos concretos.

