

Moção Específica ao XIV Congresso do LIVRE

Prioridade nacional: Investir em Habitação Pública e Cooperativa

Proponentes: Ana Luísa Natário e Patrícia Robalo

Proposta: O acesso à Habitação a custos acessíveis requer um forte investimento contínuo nas próximas décadas em habitação pública e cooperativa para aumentar o parque habitacional não especulativo.

Enquadramento:

Nos últimos anos foi diagnosticada a crescente dificuldade de acesso à habitação a preços acessíveis. Foram desenvolvidos estudos, conforme demonstrado no Anexo 1, para perceber os motivos que contribuíram para a degradação das condições de acessibilidade habitacional e foi possível identificar que o aumento do custo da habitação, quer do valor de arrendamento como da aquisição, não foi acompanhado pelo aumento dos rendimentos da maioria dos agregados familiares.

Os estudos indicados no Anexo 1 demonstram que a maioria da população reside em casa própria com elevado impacto da subida das taxas de juro, em contraponto com um reduzido mercado de arrendamento habitacional, impondo maiores dificuldades de adaptabilidade do alojamento às mudanças que ocorrem nos agregados familiares. Demonstram, igualmente, uma maior sobrecarga dos custos habitacionais no rendimento das famílias.

Verifica-se também que são as Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto que têm maior pressão turística, com maior número de unidades de alojamento local e de imóveis afetos a turismo, impondo repercussões no mercado imobiliário, como se observa pelo valor mediano das vendas por metro quadrado de habitação que é mais elevado nos contextos dos grandes centros urbanos.

Através das Estratégias Locais de Habitação elaboradas pelos municípios, <https://www.portaldahabitacao.pt/elh> verifica-se que a necessidade de acesso à habitação persiste, quer para agregados de baixo rendimento como para agregados com rendimento médio. Tal situação revela que o problema de acesso à habitação a preços acessíveis é

estrutural e decorre da acumulação de vários problemas, dos quais se destaca a diminuição da intervenção do Estado, através de políticas públicas de habitação não direcionadas apenas a habitação social, assim como a incapacidade de adaptação da oferta de habitação pública à evolução do mercado, à mobilidade laboral e atração da população.

Considerando que:

- A habitação é um direito humano fundamental, reconhecido internacionalmente pela [Declaração Universal dos Direitos do Homem](#) no seu artigo 25.º;
- A habitação é um direito protegido pela [Constituição da República Portuguesa](#) no seu artigo 65º Habitação e Urbanismo;
- A Constituição da República Portuguesa defende no Artigo 85.º que o Estado estimula e apoia a criação e a atividade de cooperativas, definindo os benefícios fiscais e financeiros, bem como condições mais favoráveis à obtenção de crédito e auxílio técnico.
- A [Lei de Bases da Habitação \(Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro\)](#) estabelece “as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição”;
- A habitação com condições adequadas é essencial para o bem-estar físico, mental e emocional das pessoas, contribuindo para a coesão social e o desenvolvimento sustentável das comunidades;
- Apesar da elevada percentagem de habitação pública em muitos países, a crise habitacional persiste em diversas partes do mundo, afetando especialmente os grupos mais vulneráveis, como as pessoas em situação de sem-abrigo, baixos rendimentos, famílias monoparentais e as minorias étnicas e raciais;
- As políticas públicas nacionais apostaram, durante muito tempo, nas taxas de juros bonificadas que potenciar a aquisição de habitação, negligenciando o investimento em habitação pública, falhando em proporcionar soluções duradouras para a crise habitacional, o que implica atualmente que milhares de pessoas não tenham acesso à habitação digna e segura;
- A habitação pública e cooperativa surge como uma alternativa viável e eficaz para enfrentar os desafios da habitação no século XXI, promovendo a participação democrática, a inclusão social e a sustentabilidade urbana;

- A habitação pública e cooperativa oferece uma abordagem centrada nas necessidades das pessoas, priorizando o acesso à habitação em detrimento do lucro e promovendo a propriedade coletiva e a gestão democrática dos recursos;
- O investimento em habitação pública e cooperativa atende às necessidades básicas de acesso à habitação e estimula a economia, gerando empregos, promovendo o desenvolvimento local e reduzindo os gastos com saúde e apoios sociais;
- O papel fundamental do governo, das organizações da sociedade civil e do setor privado na promoção e no financiamento da habitação pública e cooperativa, através de políticas públicas adequadas, incentivos fiscais e parcerias estratégicas.

Assim, **propomos que o partido LIVRE** diligencie:

1. Declarar o compromisso de ter como prioridade política o investimento em habitação pública e cooperativa como uma política fundamental para enfrentar a crise habitacional e promover o direito à habitação digna para todos os cidadãos, através da apresentação de iniciativas nos vários órgãos;
2. Propor que seja um objectivo de Portugal no contexto das negociações europeias a criação de um programa de investimento em Habitação pública, cooperativa e direcionada para o alojamento estudantil que permita continuar o investimento público do país após a execução do Plano de Recuperação e Resiliência;
3. Negociar com os partidos políticos a implementação de políticas públicas de habitação que incentivem a reabilitação, construção e a gestão de imóveis públicos para habitação a custos acessíveis por promoção de organizações públicas;
4. Propor nas várias representações políticas do LIVRE, sobretudo as municipais e de freguesia a qualificação urbana dos bairros municipais procurando terminar com formas de fazer cidade com base na segregação sócio-urbana dos mais vulneráveis e desvalorização da sua integração cívica, comunitária e social;
5. Negociar com os partidos políticos a implementação de políticas públicas de habitação, em parceria com comunidades locais e organizações da sociedade civil, através da promoção das cooperativas de habitação para desenvolvimento de projetos para habitação acessível;
6. Negociar com os partidos políticos o modo de participação do setor privado na promoção de habitação a preços acessíveis através de mecanismos fiscais atrativos;
7. Questionar o governo sobre quais os objetivos e metas específicas que apresentam para responder à crise no acesso à habitação a custos acessíveis assim como instar a

apresentação dos programas e planos que melhorem as medidas já em vigor programa Mais Habitação;

8. Propor um programa de cooperativas de habitação que seja mais ambicioso do que o processo de protocolos entre o IHRU, municípios e cooperativas previsto no programa Mais Habitação;
9. Propor a renovação da Cases - Cooperativa António Sérgio para a Economia Social de modo a contrariar o declínio quantitativo do cooperativismo em Portugal e aproveitar as novas dinâmicas neste sector;
10. Propor, nos Orçamentos de Estado, iniciativas que garantam valores de investimento em habitação pública e cooperativa mais elevados, valorizando a qualidade e durabilidade construtiva, para permitir uma mais célere disponibilização a médio e longo prazo para a população de casas a preços acessíveis.

Apelamos a todos os membros deste Congresso a apoiarem esta moção e a trabalharem juntos para tornar a habitação pública e cooperativa uma realidade para todos.

Anexo 1 - Nota explicativa para o enquadramento

Os indicadores demonstram o agravamento da conjuntura económica nacional com consequência na subida dos preços e no menor rendimento disponível dos agregados familiares. Por exemplo, a taxa de variação homóloga do Índice de Preços no Consumidor (IPC) foi de 7,4% em março de 2023, menos 0,8 pontos percentuais face aos 8,2% de fevereiro de 2023 (INE, 2023). A remuneração bruta mensal média cresceu cerca de 8% entre 2017 e 2021, especialmente nos salários mais baixos, muito devido ao aumento do Salário Mínimo Nacional (17% entre 2017 e 2021), contudo a taxa de variação homóloga das remunerações brutas médias mensais diminuiu abruptamente entre julho de 2021 e julho de 2022 e é negativa desde novembro de 2021, devido em grande parte à elevada inflação (Cantante & Estevão, 2022). O salário médio aumentou 65,6% em termos reais, entre 1973 e 2021, mas desde 2010, considerando a inflação, o aumento acumulado é de apenas 3,1% (Mateus & Lourenço, 13 de janeiro de 2023).

Os valores da renda de habitação tiveram uma variação homóloga de 3,8% em fevereiro de 2023 e todas as regiões apresentaram variações homólogas positivas (INE, 2023). A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação aumentou 2,5% em fevereiro,

verificando-se o valor mais elevado desde março de 2012 (INE, 2023); O preço mediano de venda de alojamentos familiares em Portugal teve uma taxa de variação homóloga de 13,5%, correspondendo a 1.492€/m² (INE, 2023).

Os Censos de 2021 apresentam novos dados sobre a ocupação das habitações. Para a residência habitual, observa-se que pouco mais de 2.900.000 alojamentos estão ocupados pelos proprietários ou coproprietários, enquanto apenas 922.810 são ocupados por arrendatários ou subarrendatários. Relativamente aos encargos dos proprietários com residência habitual, quase 29% gasta de 200€ a 299€, 24% de 300€ a 399€ e cerca de 21% de 400€ a 499€, sendo que o valor dos encargos médios mensais com a aquisição de habitação é de 360,50€. O valor médio de renda mensal é de 334€ (INE, 2023).

O valor mediano das vendas por metro quadrado de habitação é mais elevado nos contextos dos grandes centros urbanos em especial nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto. O concelho de Lisboa destaca-se com 3.882€/m², seguido de Cascais com 3.453€/m² e Oeiras com 3.072€/m². São as áreas metropolitanas que têm maior pressão turística, com elevado número de visitantes, e conseqüente maior necessidade de alojamento, o que propiciou o crescimento do alojamento local. Portugal passou de 12 mil registos em 2013, para mais de 94 mil em 2019, dos quais mais de 20% em Lisboa, com quase 20 mil registos. O preço médio de venda por metro quadrado aumentou 68,20€ de 2016 para 2019 (Gonçalves, Peralta & Pereira dos Santos, 2022). O aumento dos imóveis afetos a turismo e arrendamento de curta duração tiveram repercussões no mercado imobiliário e contribuiu para menor oferta de habitação no mercado de venda e arrendamento, contudo os autores do estudo “O alojamento de curta duração e o mercado imobiliário em Lisboa” alertam que estes dados não são suficientes para justificar só por eles os aumentos dos preços de habitação na cidade de Lisboa.

O estudo “O mercado imobiliário em Portugal” constatou igualmente, através do indicador de sobrecarga dos custos habitacionais produzido e disponibilizado pelo INE numa base anual, que “em 2015, cerca de 9% das famílias encontravam-se em situação de sobrecarga, ou seja, os seus custos habitacionais representavam um valor igual ou superior a 40% do rendimento do agregado familiar” (Batista, Castro & Marques, 2022). Verifica-se igualmente que os fenómenos de inacessibilidade à habitação são mais significativos nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, estabelecendo uma territorialidade suburbana que afeta os seus concelhos vizinhos (Batista, Castro & Marques, 2022).

Mas a nível nacional também se verifica uma reduzida oferta de habitação quer para compra como arrendamento. Pelos Censos de 2021, verifica-se que dos 5.981.482 alojamentos, a quase totalidade são alojamentos familiares clássicos (5.970.677). Destes 69,4% são residência habitual, 18,5% são residência secundária e 12,1% são considerados vagos. Dos 723.215 alojamentos vagos, 108.919 (15,1%) registaram necessidades de reparações profundas. Nos alojamentos familiares clássicos em edifícios com necessidades de reparação profundas 55,3% encontravam-se vagos, 29,2% estavam a ser usados como residência habitual e apenas 15,6% eram alojamentos de residência secundária (INE, 2023). Analisando os alojamentos familiares clássicos de residência habitual inseridos em edifícios que necessitam de reparação profunda, verifica-se que cerca de 48% são ocupados pelo proprietário e 51,8% por arrendatários e outras situações. Dos alojamentos arrendados 75,9% dos imóveis são de particulares, empresas privadas, etc., mas 31,9% são propriedade da Administração Pública e apenas 2,2% de cooperativas de habitação (INE, 2023).

Referências:

Batista, P., Castro, E. A., & Marques, J. L. (2022). Padrões territoriais da acessibilidade à habitação em Portugal Continental. Em P. M. Rodrigues, O mercado imobiliário em Portugal. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos.

Cantante, F., & Estevão, P. (2022). Os salários em Portugal:: padrões de evolução, inflação e desigualdades. Lisboa: Estudos CoLABOR.

Gonçalves, D., Peralta, S., & Pereira dos Santos, J. (2022). O alojamento de curta duração e o mercado imobiliário em Lisboa. Em P. Rodrigues, O mercado imobiliário em Portugal. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos.

INE. (2 de fevereiro de 2023). Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local. Obtido de Instituto Nacional de Estatística:

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=540873504&DESTAQUESmodo=2

INE. (2023). O que nos dizem os Censos sobre a habitação. Lisboa: Instituto Nacional de estatística, I.P.

INE. (13 de abril de 2023). Taxa de variação homóloga do IPC diminuiu para 7,4% - Março de 2023. Obtido de Instituto Nacional de Estatística:

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=590398312&DESTAQUESmodo=2

INE. (10 de março de 2023). Taxa de variação homóloga do IPC diminuiu para 8,2% - Fevereiro de 2023. Obtido de Instituto Nacional de Estatística:

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=586305447&DESTAQUESmodo=2

INE. (17 de março de 2023). Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação - fevereiro 2023. Obtido de Instituto Nacional de Estatística:

https://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_main

Mateus, C., & Lourenço, S. M. (13 de janeiro de 2023). Salário médio dos portugueses só cresceu 3% desde 2010. Expresso,

<https://leitor.expresso.pt/semanario/semanario2620/html/economia/emprego/salario-medio-dos-portugueses-so-cresceu-3-desde-2010>.

Pinho, A., Carvalho, L., & Vale, D. (2022). Diagnóstico das Condições Habitacionais Indignas - Habitação PRR|AML 2021-2026. Lisboa: CIAUD.