

Sumário da reunião de *stakeholders*

Como resolver a crise da habitação?

27 de setembro de 2023 | Culturgest, Lisboa

No dia 27 de setembro, a Fundação Francisco Manuel dos Santos (FFMS) promoveu uma mesa-redonda privada que pôs em diálogo os principais atores e decisores em matéria de habitação, com vista à resolução de um dos problemas mais prementes da atualidade. Neste encontro inédito, foram apresentados os resultados do *policy paper* “A crise da habitação nas grandes cidades: uma análise”, da autoria de Paulo Rodrigues (NOVA School of Business and Economics), Rita Fradique Lourenço (Banco de Portugal) e Hugo Almeida Vilares (Faculdade de Economia da Universidade do Porto).

Nele, os autores analisam os impactos da pandemia, da inflação e da subida das taxas de juro nos preços das casas e no acesso à habitação, identificando objetivos críticos a alcançar para resolver o problema da acessibilidade, com base em políticas de habitação adotadas por outros países. Concluem que soluções de médio e longo prazo passam por expandir a oferta de casas, tendo em vista a flexibilização dos preços, e que medidas como o controlo de rendas impactam negativamente a expansão dessa oferta. Identificam ainda medidas ineficazes ou indesejáveis, como as que limitam a procura de estrangeiros ou o alojamento local, e controlos efetivos de rendas a médio/longo prazo, as quais têm o efeito perverso de reduzir a oferta das casas disponíveis para arrendamento.

No debate que seguiu a apresentação dos resultados, e que foi moderado pelo Presidente do Conselho de Administração da FFMS, Gonçalo Saraiva Matias, participaram Marina Gonçalves, Ministra da Habitação; Afonso Oliveira, deputado (PSD); Alda Botelho Azevedo, investigadora no Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa; António Leitão Amaro, Vice-presidente do PSD; Carlos Guimarães Pinto, deputado (IL); Cristina Siza Vieira, Vice-Presidente da Associação de Hotelaria de Portugal; Hugo Santos Ferreira, Presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII); José Cardoso Botelho, Diretor-geral da Vanguard Properties; Luís Castro, da Associação Morar em Lisboa; Luís Menezes Leitão, Presidente da Confederação Portuguesa de Proprietários; Pedro Baganha, Vereador da Habitação da Câmara Municipal do Porto; Pedro Ginjeira do Nascimento, Secretário-geral da Business Roundtable Portugal; Pedro Ventura, Vice-Presidente da Associação dos Inquilinos Lisbonenses; Pedro Siza Vieira, advogado na PLMJ; e Ricardo Guimarães, Diretor da Confidencial Imobiliário.

Das intervenções das diferentes partes interessadas, foi possível identificar consensos, posições maioritárias e sugestões de medidas a implementar.

- É por todos reconhecida a relevância e premência da crise da habitação que se vive hoje em Portugal. A troca de ideias e conhecimento entre decisores políticos, representantes do setor e investigadores, que ocorre num evento como este, foi unanimemente encarada como muito positiva e útil, sendo desejável a sua replicação no futuro.
- Para os presentes, a resolução dos problemas da habitação implica empreender medidas com diferentes horizontes temporais, essencialmente focadas na oferta (pública, privada e cooperativa), ao invés de na procura.
- Pensando no longo prazo, importaria desde já planear e executar políticas que operem mudanças estruturais e cujos resultados não serão imediatamente visíveis. Neste sentido,

foi sublinhada a necessidade de reconfigurar e aumentar a dimensão do parque público habitacional, reconhecendo-a como uma fragilidade do nosso país quando comparado com os seus congéneres europeus.

- Do ponto de vista da oferta privada, identificou-se a falta de atratividade de Portugal para investidores estrangeiros diz respeito, como sejam os fundos de pensões e as companhias de seguros, que noutros países têm investido e assim aumentado a oferta habitacional.
- Outros intervenientes identificam a falta de capacidade de construção e de mão-de-obra como fatores retratores num setor que tem uma dimensão pequena e beneficiaria de um processo de industrialização que o capacitasse.
- Alguns intervenientes consideram que a descontinuidade das políticas públicas da habitação promove desconfiança entre investidores, proprietários/senhórios e inquilinos, assim inibindo dinâmicas que permitiriam uma resposta do mercado mais alinhada com o interesse público.
- Indo ao encontro do *policy paper*, considera-se importante reduzir, agilizar e facilitar os processos burocráticos que atualmente dificultam e tornam morosas as dinâmicas no mercado da habitação. Neste sentido, são bem-vindas melhorias ao nível dos processos de licenciamento, por exemplo através da digitalização, bem como ao nível das regras de construção, urbanismo e edificação, as quais deverão garantir maior flexibilidade e capacidade de resposta do mercado.
- Melhorias na fiscalidade foram também consideradas necessárias para combater o problema de rigidez da oferta.

- Para alguns participantes seria vantajosa a criação de uma entidade reguladora que estabelecesse regras estáveis em matéria de habitação, à semelhança do que acontece, por exemplo, na Alemanha.
- Alguns participantes, em linha com o *policy paper*, consideram que medidas de subsídio de rendas ou de apoios à compra não são desejáveis, uma vez que podem conduzir ao aumento da procura e consequentemente dos preços, prejudicando assim os arrendatários com baixos rendimentos e aqueles que não conseguem aceder ao mercado.
- Tidas como desvantajosas são também medidas de controlo de rendas que têm o potencial de criar desigualdade entre aqueles que já estão dentro do mercado e aqueles que têm mais dificuldade em aceder ao mesmo, designadamente os jovens e os grupos socioeconómicos desfavorecidos.
- Neste ponto, alguns participantes sublinham que a crise atual é essencialmente uma crise de acesso à habitação. Não obstante, outros intervenientes caracterizam a ausência de habitação de qualidade, que afeta uma parte da população portuguesa, como uma crise que se vive em permanência e que não tem solução num horizonte próximo.
- Indo ao encontro das conclusões do *policy paper*, foi sublinhada a importância de fornecer apoio, no curto prazo, às famílias e grupos mais desfavorecidos. Alguns participantes referiram que estes apoios, sendo limitados, poderão não abranger a classe média que também se vê afetada pela crise da habitação.
- Ao contrário de outros países europeus, o arrendamento continua a ser uma opção minoritária entre os portugueses. Esta realidade limita a mobilidade dos cidadãos dentro do território nacional, condicionando negativamente a economia. Pensar esta transição poderá ser relevante para o futuro.

- De acordo com alguns participantes, a crise que hoje se vive tem dado azo a situações sociais, discursos e posicionamentos que ameaçam a paz social. É importante, por isso mesmo, conciliar o interesse público com o privado, e o direito à habitação com as lógicas do mercado habitacional.
- Para a generalidade dos intervenientes a resposta a curto e médio prazo passa por mobilizar para o mercado as casas já existentes, uma vez que a expansão do parque habitacional público não conseguirá dar resposta às necessidades da população nos próximos anos. Para que tal ocorra, é necessário estimular um ambiente de confiança e de estabilidade.
- De acordo com vários participantes, importa não adotar um discurso antagonista em relação a setores importantes para a economia do país, como seja o turismo, ou a potenciais canais de financiamento da oferta de habitação, como sejam os investidores privados.
- Foi reconhecido o papel do alojamento local na reabilitação de devolutos, não obstante a maior pressão que daí possa ter advindo, nomeadamente nas áreas metropolitanas.
- Foram avançadas ideias como a reabilitação de territórios em desvantagem associada a uma estratégia de *mix* social nas áreas urbanas, oferecendo-se o exemplo da Dinamarca. Por outro lado, é importante que se olhe para o interior do país e para os territórios despovoados cujo potencial habitacional permanece largamente inexplorado.
- Para alguns participantes, fica clara a necessidade de o Estado reabilitar e disponibilizar os seus próprios imóveis no mercado da habitação. Foi ainda mencionada a indesejabilidade de, no cenário atual, alienar fogos públicos com potencial habitacional.

- Conhecer a realidade da habitação em Portugal é essencial para o desenho de políticas públicas bem-sucedidas. Nesse sentido, foi sublinhada a necessidade de expandir e melhorar os dados estatísticos disponíveis sobre o tema. Em particular, foi sugerida a estimação das necessidades de habitação futuras dos portugueses, a qual permitiria desenhar uma política de habitação que tenha em conta, por exemplo, a evolução das composições dos agregados familiares nas próximas décadas e venha a mitigar os problemas de sobre e sublocação que se verificam atualmente.

Com este evento, a Fundação Francisco Manuel dos Santos dá mais um passo decisivo na criação de impacto, com vista ao desenvolvimento, progresso e qualidade de vida em Portugal.

Lisboa, 13 de outubro de 2023