

Repositório ISCTE-IUL

Deposited in *Repositório ISCTE-IUL*:

2024-04-01

Deposited version:

Accepted Version

Peer-review status of attached file:

Peer-reviewed

Citation for published item:

Pinto, T. C. (2023). Habitação: Um país com dois mundos. In Ricardo Paes Mamede (Ed.), *O Estado da nação e as políticas públicas 2023: Reformas estruturais*. (pp. 28-35). Lisboa: IPPS-ISCTE.

Further information on publisher's website:

<https://ipps.iscte-iul.pt/index.php/pt/divulgacao/estudos-e-publicacoes-3/reformas-estruturais>

Publisher's copyright statement:

This is the peer reviewed version of the following article: Pinto, T. C. (2023). Habitação: Um país com dois mundos. In Ricardo Paes Mamede (Ed.), *O Estado da nação e as políticas públicas 2023: Reformas estruturais*. (pp. 28-35). Lisboa: IPPS-ISCTE.. This article may be used for non-commercial purposes in accordance with the Publisher's Terms and Conditions for self-archiving.

Use policy

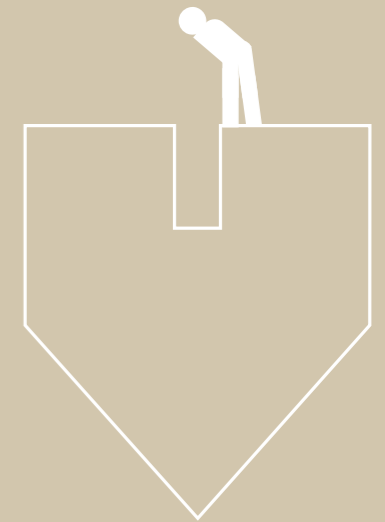
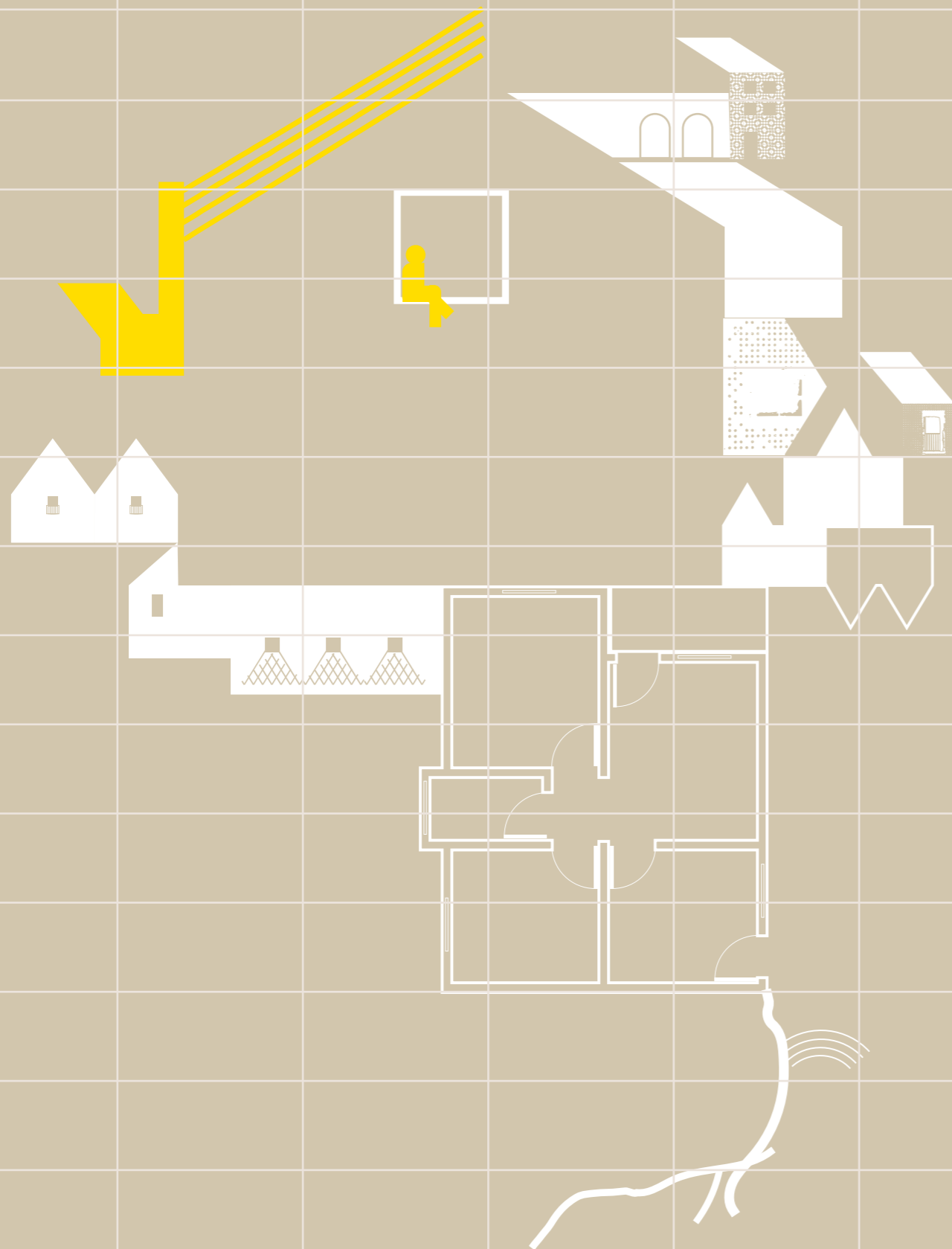
Creative Commons CC BY 4.0

The full-text may be used and/or reproduced, and given to third parties in any format or medium, without prior permission or charge, for personal research or study, educational, or not-for-profit purposes provided that:

- a full bibliographic reference is made to the original source
- a link is made to the metadata record in the Repository
- the full-text is not changed in any way

The full-text must not be sold in any format or medium without the formal permission of the copyright holders.

HABITAÇÃO



Teresa Costa Pinto

Iscte - Instituto Universitário de Lisboa e Dinâmia'CET-Iscte

Habitação: um país com dois mundos

A recente apresentação do pacote Mais Habitação teve o condão de voltar a trazer, de forma inflamada e por vezes radicalizada, o problema da habitação para o centro do debate público. A pandemia, com os seus vários confinamentos, já tinha destapado o véu das profundas desigualdades existentes nas condições de segurança, privacidade e conforto da habitação. Mas, na verdade, a crise pandémica não fez mais do que expor a acumulação de processos que têm gerado uma crise estrutural de habitação, desde a persistência de situações graves de precariedade habitacional, às necessidades de reabilitação e requalificação do parque público de habitação, até ao fenómeno mais recente, diagnosticado como uma crise de acesso à habitação.

Este diagnóstico contrasta, porém, com uma situação relativamente favorável, no espaço europeu, em termos de custos com a habitação e do seu peso no rendimento disponível, em Portugal. Uma análise mais fina do mercado habitacional português permite desvendar este paradoxo e revelando a existência de uma divisória fundamental entre os que estão no mercado (*market insiders*) e os que estão fora ou a ele acederam mais recentemente (*market outsiders*), ou seja uma estrutura dual do mercado habitacional português, que se traduz em pesos muito diferentes dos custos da habitação no rendimento disponível. Segundo os Censos de 2021, 61,6% dos proprietários não tinham encargos com a habitação. Entre os que tinham encargos financeiros com a compra de habitação, 70,7% suportavam encargos até €400 e aqueles com custos de €650 ou mais representavam 8,6%. O valor médio do país situava-se em €360,5, sendo a AML a região com o valor médio mais elevado: €397. Já no grupo dos arrendatários,

70,5% pagava de arrendamento até €400 e apenas 8,5% €650 ou mais. O valor médio era €334¹.

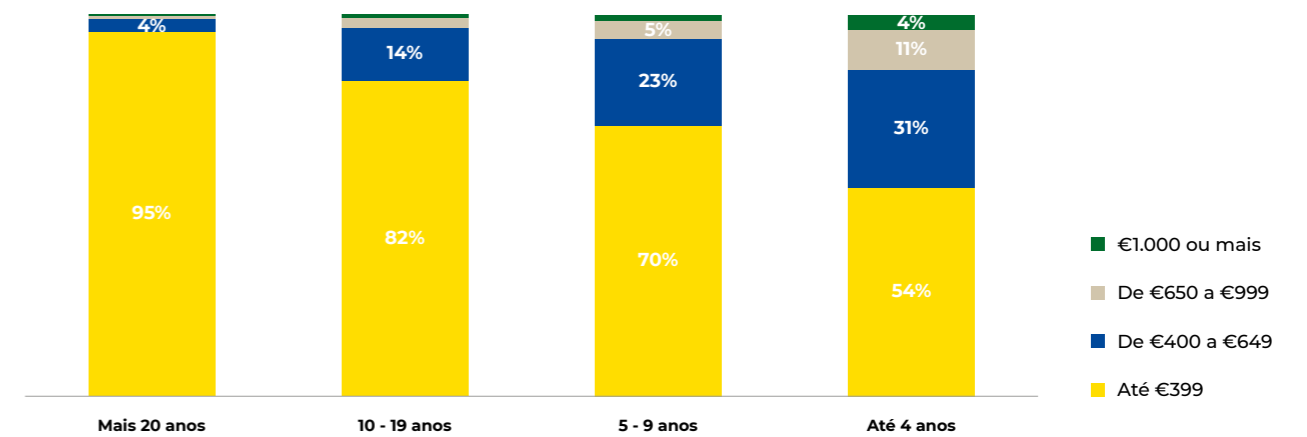
Estes valores significam que Portugal se situa abaixo da média europeia quer no que diz respeito ao peso dos encargos com a habitação no rendimento disponível (a média na UE era, em 2021, de 18,9%, enquanto que em Portugal era de 15,1%)², quer quanto à percentagem de agregados sobrecarregados com os custos da habitação (8,3% na UE e 5,9% em Portugal)³.

Os preços médios da habitação quase duplicaram desde 2015, criando grandes desigualdades sociais e territoriais

Mas o que estes dados escondem, sob a capa de valores médios, é uma estrutura de custos profundamente desigual e que separa os que se encontram relativamente protegidos, com encargos financeiros ou valores de arrendamento comportáveis, e aqueles que pretendem aceder ao mercado ou que o fizeram mais recentemente, penalizados por elevadíssimos custos com a habitação. Dados divulgados pelo INE, relativos aos últimos Censos, confirmam a desigual distribuição dos encargos neste domínio, tendendo a ser muito mais elevados para aqueles que acederam mais recentemente à habitação. No grupo dos proprietários com encargos, 33,5% entre os que pagavam €650 a €999 e 34,8% dos que suportavam €1.000 ou mais de prestação mensal correspondiam a um tempo de residência até 4 anos (ver gráfico). O mesmo acontece com os valores do

Alojamentos familiares por encargos com arrendamento e tempo de residência (%)

Fonte: Census 2021



Significativo aumento da proporção de rendas de valor superior a €400 nos contratos mais recentes (até 4 anos), incluindo 4% de rendas com valores superiores e €1000 praticamente inexistentes nos períodos anteriores.

arrendamento, em percentagens ainda mais significativas: 77,7% dos que pagavam €650 a €999 de arrendamento e 78,5% dos que pagavam €1.000 ou mais residem há 4 ou menos anos na habitação⁴. Na AML, o peso das rendas de €650 ou mais passou de 6,6%, em 2011 para 16,1% em 2021⁵.

Esta linha divisória alicerça-se na enorme escalada de preços de venda e arrendamento, sobretudo desde 2015, desta vez bastante acima dos valores médios europeus. O Índice de Preços da Habitação, em 2022, teve na UE uma subida de 48,9% desde 2015, enquanto este valor se situou em Portugal em 90,2%, a quarta maior subida na UE, atrás da Hungria, República Checa e Lituânia⁶. A subida dos valores de arrendamento assinala a mesma discrepância. Nos últimos 10 anos, na UE cresceram 18% mas em Portugal, o aumento foi de 28%.

As profundas disparidades territoriais, com penalização das áreas de maior pressão urbana, mostram que estamos perante um problema de acessibilidade à habitação com novos contornos. O problema da habitação no contexto da crise económica e financeira vem sobretudo de fatores externos à habitação – perda e precarização do emprego, diminuição abrupta dos rendimentos – mas, no contexto atual, é essencialmente um problema urbano e não só dos mais pobres,

mas das classes médias e gerações mais jovens, como consequência da escalada de preços da habitação, cada vez mais divergentes dos rendimentos.

Se as desigualdades sociais são muito relevantes, as desigualdades espaciais não o são menos, pela importância que têm na construção dos tecidos sociais dos vários territórios e no acesso aos bens e serviços urbanos. Se já eram sobejamente conhecidos os processos de desalojamento forçado e de segregação residencial, resultado da escalada de preços e da sua contaminação para áreas periféricas, aponta-se hoje para uma crescente “suburbanização da pobreza” e para um efeito de *spatial lock-in* (incapacidade de sair da área de residência) como fenómenos ainda mais extremos de desigualdade espacial. ▶

¹ https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xppgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=66323830&PUBLICACOESmodo=2

² https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdmed01/default/table?lang=en

³ <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tespm140/default/table?lang=en>

⁴ <https://tabulador.ine.pt/indicador/?id=0011521> e <https://tabulador.ine.pt/indicador/?id=0011520>

⁵ https://lxhabidata.iscte-iul.pt/data/#INE_37/Mapas_C_V

⁶ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_a/default/table?lang=en

Solução para a habitação exige a escolha de um modelo de sociedade

Mais do que um recuo do Estado, assistiu-se à promoção de políticas públicas que conduziram à desregulação e ao disfuncionamento dos mercados de habitação

A crise de habitação acessível tem emergido como uma questão crucial nas políticas de habitação num elevado número de países europeus, reconhecendo-se o seu carácter sistémico e global. A urgência na sua resolução tem ditado a mudança de políticas, sinalizando um distanciamento das políticas *market oriented*, o que é, por vezes, anunciado como um regresso do Estado, após um período longo de recuo e de liberalização dos mercados. Na verdade, mais do que um recuo do Estado, tratou-se antes da sua participação ativa na promoção de políticas que conduziram à desregulação e disfuncionamento dos mercados de habitação¹. A mudança de políticas, em contraciclo, que se começa a desenhar na Europa, associada ao período pós-crise económica e financeira, pretende ser uma resposta de emergência a esses disfuncionamentos do mercado, mas discute-se em todo o caso se deverá ser entendida como outro regime de política habitacional².

Em Portugal, o documento Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), de 2018, sinaliza uma primeira preocupação com o défice habitacional e com as condições de habitabilidade, reconhecendo que o problema de habitação não afeta apenas os mais vulneráveis, mas crescentemente famílias de médios rendimentos. Sem meios para o seu financiamento, o PRR acaba por ser a solução inesperada que permite executar dois dos principais programas: 1.º Direito e Arrendamento Acessível. Recentemente, o pacote Mais Habitação incluiu uma panóplia de medidas que refletem a complexidade, a multidimensionalidade do problema e o campo diverso de respostas.

No debate sobre o modelo de políticas que permite resolver a grave crise habitacional³, é consensual a necessidade de intervenção do Estado, mas profundamente divergente a estratégia e os mecanismos de intervenção que são, desde logo, político-ideologicamente orientados, mas também dependentes das características e dinâmicas dos mercados de habitação locais. Nesta discussão, identificam-se três debates fundamentais que representam

¹ Os impactos do Novo Regime de Arrendamento Urbano, de 2012, do programa Vistos Gold, do Regime de Residentes não Habituais ou ainda da legislação do Alojamento Local Michael Byrne (2022).
² Post-neoliberalization and the Irish private rental sector, *Housing Studies*, pp-1-20, DOI: 10.1080/02673037.2022.2137474

modelos discordantes de resposta ao problema da habitação: 1) se o problema é uma questão de mercado e se a solução passa por adequar a oferta à procura; 2) sobre o papel do Estado, dirigindo a sua intervenção predominantemente à produção ou ao consumo; 3) se o papel do Estado deve estender-se à regulação do mercado e, neste caso, se deve regular sobretudo a oferta ou a procura.

1) Uma questão de mercado: adequar a oferta à procura

Aumentar a oferta é considerado por muitos como o meio fundamental para ultrapassar a escassez de habitação e aumentar a acessibilidade. O argumento baseia-se na ideia de que um *stock* habitacional maior reduz a pressão no mercado, fazendo baixar os preços de compra e arrendamento. Reclama-se a intervenção do Estado, mas por via do estímulo à construção, o que em geral envolve a simplificação e desburocratização dos licenciamentos e dos processos regulamentares, a (des)regulação dos usos do solo, tendente a criar mais solo urbanizável disponível, e a diminuição da carga fiscal, encarregando-se o mercado da adequação da oferta à procura. No entanto, o que historicamente se sabe é que nem sempre uma oferta maior é acompanhada de uma descida de preços ou de uma descida significativa capaz de tornar acessível a habitação a segmentos menos favorecidos. Nos anos 1990, o *boom* da construção foi acompanhado de uma subida acelerada dos preços que tem paralelo nas subidas atuais. Além disso, o risco de aumentar a procura (estimulando, por exemplo, a procura estrangeira com maior poder aquisitivo), associado aos constrangimentos e limitações dos recursos do setor construtivo, fazem prever que esta seja uma falsa solução, que perpetua o problema da inacessibilidade para os segmentos de baixos e médios rendimentos.

2) O papel do Estado: apoios à produção ou ao consumo?

No contexto europeu, o recuo do Estado no seu papel de provisor direto de habitação tem sido uma tendência consistente e global. Num relatório recente, a OCDE chama a atenção para uma redução de 50% do investimento público em construção de habitação nas últimas duas décadas, entre os países membros (de 0,17% do PIB, em 2001, para 0,07% em 2018⁴). Seguindo esta tendência os apoios públicos em Portugal passaram dos designados “subsídios à pedra” para os “subsídios à pessoa”, por via dos incentivos à aquisição de casa própria e, em muito menor escala, de subsídios ao arrendamento.

Hoje, discute-se o regresso do Estado provisor numa variedade de formas experimentadas sobretudo em países onde a tradição de habitação pública é maior. Estas formas podem incluir a promoção direta (central ou local) ou indireta, através de alocação de solos, subsídios à construção,

O aumento da oferta de habitação não garante uma descida significativa dos preços, que torne acessível a habitação a segmentos menos favorecidos

³ Para uma revisão e sistematização destas políticas: Galster, G., Lee, K. O. (2021). Housing affordability: a framing, synthesis of research and policy, and future directions. *International Journal of Urban Sciences*, (sup1), 7-58. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.17138>; Francesco Figari et al (2019). Recent changes in housing policies and their distributional impact across Europe, EUROMOD Working Paper, No. EM12/19, University of Essex, Institute for Social and Economic Research (ISER); Anacker, K. B. (2019). Introduction: housing affordability and affordable housing. *International Journal of Housing Policy* (1), 1-16. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1560544>
⁴ OECD (2021). Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris, <http://oe.cd/affordable-housing-2021>
⁵ Anna G. Hansson (2019). City strategies for affordable housing: the approaches of Berlin, Hamburg, Stockholm, and Gothenburg, *International Journal of Housing Policy*, 19:1, 95-119, DOI: 10.1080/19491247.2017.1278581. No caso de Berlim, são contratualizados 2000 fogos por ano, sendo 40% da população elegível para as rendas mais baixas (€6,10m2). As rendas estão sujeitas a um controle durante 15 a 30 anos. Justin Kadi et al (2021). Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin and Vienna, *European Urban and Regional Studies* 2021, Vol. 28(4) 353-374, <https://doi.org/10.1177/096977642110036>

A morosidade das soluções previstas e as graves limitações da promoção pública direta restringem a capacidade de resposta à crise da habitação

benefícios financeiros e/ou fiscais dados a empresas municipais, instituições sem fins lucrativos e mesmo a promotores privados. Em algumas cidades alemãs, como Berlim e Hamburgo, são feitos acordos de cooperação entre municípios e promotores, fixando-se anualmente os objetivos de construção e estando destinados 30% dos novos edifícios a arrendamento para famílias de baixos e médios rendimentos⁵. Experiências semelhantes têm sido desenvolvidas na Áustria, Holanda, Reino Unido, Suécia. Em alguns casos são definidas “*inclusionary zones*” (Alemanha, Reino Unido) com obrigatoriedade de construção de uma percentagem de habitação acessível durante um período de 20 a 30 anos.

Em Portugal, além dos programas previstos no PRR que visam a promoção direta, o pacote Mais Habitação contempla formas várias de promoção indireta: a compra de imóveis pelo Estado a particulares, a possibilidade de arrendamento pelo Estado para subarrendamento, a disponibilização de terrenos e benefícios fiscais à construção de habitação acessível e a cedência de imóveis desocupados a empresas privadas e cooperativas de habitação em regime de Contratos de Desenvolvimento de Habitação (CDH).

Esta combinação entre formas diretas e indiretas de promoção pública de habitação tem sido vista como o modelo capaz de gerar soluções mais estruturais e permanentes, permitindo a diversificação da oferta e dos atores envolvidos e, por esta via, do sistema habitacional, apresentando-se com potencial maior de habitação acessível. Por outro lado, os custos elevados desta solução num contexto de escassez de recursos, a morosidade das respostas face à urgência do problema e as graves limitações, sobretudo da promoção pública direta, são constrangimentos muito importantes na capacidade de resposta a esta crise, especialmente em países onde o ponto de partida da habitação pública é muito baixo, como em Portugal.⁶

Uma política alternativa tem sido subsidiar o consumo, pretendendo-se facilitar o acesso à habitação. Esta pode tomar a forma de apoio/subsídio ao arrendamento no mercado privado para grupos específicos (agregados de menores rendimentos e jovens) ou de apoios fiscais ou financeiros (bonificação de juros) aos detentores de créditos hipotecários. Estas medidas são frequentemente tomadas em contextos de liberalização do mercado habitacional e de retrocesso do investimento do Estado em habitação pública e são repetidamente criticadas por se assumirem como um substituto deste tipo de oferta. Em alguns países, observa-se uma relação direta entre o aumento de subsídios ao arrendamento e o decréscimo de habitação social⁷ e a OCDE reforça essa relação ao dar conta de uma diminuição da despesa em transferências diretas que tem como contraponto um aumento dos apoios orientados para a procura (de 0,29% do PIB em 2001 para 0,31% em 2021⁸).

Em Portugal, este tipo de apoios, como o programa Porta 65, tem sido residual⁹. Contudo, o pacote Mais Habitação prevê medidas de subsidiação em três formas: alargamento das condições de atribuição de subsídio ao arrendamento no programa Porta 65; subsídio ao arrendamento no mercado

privado¹⁰; e bonificação de juros com empréstimos à habitação, para fazer face à crescente subida das taxas de juro¹¹.

Subsidiar o consumo, em alternativa ao apoio à produção, pode ter a vantagem de ser uma medida de resposta imediata, tomada muitas vezes em contexto de crise, como foram as medidas de emergência no contexto da COVID-19 ou como resposta à crise económica e financeira global. Mas o risco, para além da frequente ineficácia pelo carácter residual em muitos contextos, é o de constituir uma forma de legitimar o desinvestimento do Estado em habitação pública e, ao contrário do pretendido, contribuir para o financiamento do mercado privado, já sobreaquecido, estimulando a procura e, assim, a subida de preços, sobretudo em situações de oferta inelástica¹².

3) Regular a oferta ou a procura?

Outro dos debates contemporâneos passa pela discussão do papel do Estado enquanto interveniente na regulação do mercado de habitação. Mas deve fazê-lo regulando sobretudo a oferta ou deve intervir de forma a regular também a procura?

Do lado da regulação da oferta, o controle das rendas é provavelmente a medida mais controversa, colocando em lados opostos defensores e detratores. Contudo, muitos países europeus, à escala nacional ou local, têm vindo a adotar formas várias de controle e/ou estabilização dos preços de arrendamento, primeiro, como forma de responder aos constrangimentos das famílias na sequência da crise económica e financeira, depois, como resposta à escalada dos preços de arrendamento no pós-crise. Este é um debate central, dado o alargamento do setor privado de arrendamento por toda a Europa, assumindo-se este setor muitas vezes como o epicentro da crise.

Formas várias de controle de rendas e/ou estabilização de preços têm sido adotadas: 1) imposição de um teto máximo de renda, sobretudo, em zonas de maior pressão urbana; 2) controle da progressão de preços entre contratos e/ou dentro do mesmo contrato; 3) medidas de proteção aos inquilinos, como o estabelecimento de um número mínimo de anos de contrato ou a complexificação das condições de despejo. A Irlanda, por exemplo, percorreu um caminho de completa desregulação do mercado até à definição, em 2016, de “zonas de pressão de arrendamento”, sujeitas a uma limitação de subida até 4%, passando pela imposição de limites ao aumento do valor no decurso do mesmo contrato e em novos contratos, a par de medidas de proteção aos inquilinos (contratos mais longos e complexificação das razões e dos processos de despejo)¹³.

Em Portugal, o pacote Mais Habitação traz de novo para a discussão a questão do controle das rendas, ao propor um limite aos novos contratos de arrendamento, sujeitos a um teto máximo durante 7 anos (até 2% superior à renda anterior) e a delimitação de coeficientes de atualização. Deixa, no entanto, de fora alojamentos que entrem pela primeira vez no mercado.

Subsidiar o consumo em vez de promover a produção de habitação pode resultar num aumento ainda maior dos preços

⁶ Em Portugal, a passagem de 2% para 5% de habitação pública, como previsto no NGPH, significaria a construção de cerca de 84.000 fogos, o que ficaria, ainda assim, muito aquém das necessidades de habitação condigna (só as Estratégias Locais de Habitação identificaram uma carência de 67.000 alojamentos) e de habitação acessível, mas muito além do previsto no PRR (26000 alojamentos no âmbito do 1.º Direito e 5210 em Habitação Acessível, até 2026). A título comparativo, a média europeia de habitação pública é de 12%, a Holanda tem 30% e a Áustria 24%. Algumas cidades excedem estes valores, como Berlim e Viena que, entre habitação pública e setor social e cooperativo, têm cerca de 25% e 43% respetivamente

⁷ A Irlanda implementou esta medida desde os anos 1990, tendo sido correlativa à diminuição do número de fogos construídos por entidades públicas. 1/3 dos arrendamentos são agora subsidiados.

⁸ Ver Michael Byrne (2022), (op. cit.) 4 OECD (2021), (op. cit.)

⁹ O apoio ao arrendamento, por exemplo, através do Programa Porta 65, destinado aos jovens, tem sido muito criticado pelas suas limitações e débil impacto. Segundo os Censos 2021, apenas 6,9% dos alojamentos familiares arrendados eram subsidiados e apenas 1,4% eram apoiados com subsídio de renda da Administração Central. https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOES=pub_boui=66323830&PUBLICACOES=modo=2

¹⁰ Subsídio atribuído a agregados com taxa de esforço superior a 35%, contribuintes até ao 6.º escalão de IRS e rendas dentro dos valores previstos no Porta 65

¹¹ Bonificação atribuída a agregados com taxa de esforço superior a 35% e limite de crédito de €200.000

¹² Ver OECD (2021) (op. cit.)

¹³ Michael Byrne (2022) (op. cit.). Outros exemplos podem ser mencionados: Berlim e outras cidades alemãs aplicam há décadas a 3.ª geração de controle de rendas (limites entre a progressão de preços no mesmo contrato), mas recentemente, introduziram um teto máximo para novas rendas que tem como limite 10% acima do comparador local. Em França, o controle do valor pode ser feito por 5 anos e na Holanda tem havido uma expansão do setor já regulado e limitação de subidas no mercado privado. A Catalunha introduziu em 2020 um sistema de controle de rendas, inviabilizada pelo tribunal constitucional. Christine Whitehead and Peter Williams, (2018). Assessing the evidence on Rent Control from an International Perspective, LSE, <https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/Iselondon/documents/Reports/LSE-International-Evidence-on-Rent-Control-Report-2018-Final.pdf>

Mesmo tendo efeitos positivos, as medidas previstas podem ser insuficientes, por não alterarem os padrões de procura

A avaliação dos efeitos destas políticas está em larga medida por fazer e quando existe não é consensual, observando-se efeitos discrepantes, dependentes do contexto local (características do sistema habitacional, economia local e pressões imobiliárias¹⁴). Reconhece-se o potencial de controle dos preços em contextos/zonas de forte pressão e especulação imobiliária, valoriza-se a maior segurança para inquilinos e os benefícios de uma maior previsibilidade para proprietários e inquilinos. Mas os efeitos e/ou riscos colaterais são também detetáveis: os preços podem não diminuir ou mesmo aumentar; a subida alastrar-se a outras áreas; a oferta pode diminuir por receio ou insegurança dos proprietários e investidores; há risco de diminuição da qualidade dos alojamentos.

Combinada com a medida anterior, estimular o mercado pode ser outra solução para aumentar a oferta, reduzindo os preços. O programa Mais Habitação inclui um vasto pacote fiscal destinado a estimular o mercado dos novos incentivos ao arrendamento acessível e à regulação do Alojamento Local.¹⁵

Por enquanto, não se sabe o alcance das medidas previstas. Mas corre-se o risco de, mesmo tendo efeitos positivos, serem insuficientes por não atuarem no achatamento da curva da procura ou na alteração substantiva dos seus padrões. Apesar do fim do programa dos Vistos Gold, de fora deste pacote legislativo, ficam os muito relevantes benefícios fiscais concedidos ao Regime de Residentes não Habituais, aos Fundos de Investimento e grandes empresas imobiliárias e, mais recentemente, a uma procura por parte de elites móveis internacionais, entre elas, os designados “nómadas digitais”, que representam uma fatia crescente da procura dos lugares mais valorizados.¹⁶

Medidas apresentadas como anti-especulativas têm sido tomadas, por exemplo, através do reforço da taxação na compra de propriedade por compradores internacionais (Sydney, Paris, Londres), ou mesmo medidas mais radicais em vários países: Canadá e Nova Zelândia proibiram a venda de imobiliário a estrangeiros não residentes.

Para concluir, o que parece evidente é que não há soluções mágicas e, neste sentido, o pacote Mais Habitação, apostando em vários tabuleiros e somando medidas em várias frentes, parece pelo menos refletir a complexidade e multidimensionalidade do problema da inacessibilidade da habitação. Mas o seu sucesso estará dependente de uma panóplia de fatores. Primeiro, a necessidade de definir qual o modelo de política que se entende como solução para a crise de habitação e por que princípios e valores se rege. Este modelo é fundamental para articular as várias medidas (e avaliar os eventuais efeitos perversos e paradoxais), estabelecendo de forma clara quais os objetivos e metas de cada uma, mas também para definir o papel desempenhado por cada setor (público, social, cooperativo e privado) e pelos vários atores envolvidos, bem como a sua escala de atuação e os recursos alocados. Segundo, a necessidade de atender ao carácter espacializado dos problemas habitacionais, pelo que as medidas desenhadas, orientando-se por princípios e metas nacionais, deverão ter tradução a uma escala territorial mais fina

(municipal, freguesia ou, em alguns casos, mesmo bairro¹⁷). Terceiro, a necessidade de perceber (e contar com) as inevitáveis tensões e divisões entre as várias escalas de governação, quer por razões político-ideológicas, de disponibilidade de recursos ou porque constringidas por lógicas contraditórias (as locais/municipais, as nacionais e as transnacionais), o que implica, para contrariar o seu efeito entrópico, esforços acrescidos de articulação e governança.

Acima de tudo, devemos estar conscientes de que a resolução do problema estrutural de acesso à habitação não é uma mera questão de medidas e técnicas, mas uma escolha do modelo de sociedade. ■

¹⁴ Ver: Christine Whitehead and Peter Williams (2018) (op. cit.) e Kenneth Gibb et al. (2022), Rent control. A review of the evidence base, UK Collaborative Centre for Housing Evidence <https://eprints.gla.ac.uk/276183/>

¹⁵ Os novos incentivos ao arrendamento acessível passam por benefícios fiscais para quem participar no já existente Programa de Apoio ao Arrendamento (já tinha isenção de IRS, passa a ter isenção de IMI, AIMI e AMT); linha de crédito com bonificação de juros destinada a investimento privado ou social em habitação acessível (fogos promovidos terão de ficar 25 anos em arrendamento acessível); redução da taxa de IRS para rendimentos prediais de 28% para 25% para contratos até 5 anos; entre 5 a 10: de 23% para 15%; entre 10 e 20 anos: de 14% para 10%. Em termos de regulação do AL: proibição de novas licenças; incentivos fiscais à passagem para arrendamento de longa duração

¹⁶ No 4.º trimestre de 2022, o valor mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro foi de €2.239/m², enquanto que esse valor foi de €1.467/m² no caso das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal em território nacional. Em Lisboa, esses valores foram respetivamente €5.167 m² e €3.964 m². https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011372&contexto=bd&selTab=tab2

¹⁷ Veja-se, a título de exemplo, e definição já existente de zonas de contenção de Alojamento Local em Lisboa