

## O programa «Mais Habitação»: vícios e virtudes

A 16 de Fevereiro o Conselho de Ministros aprovou um conjunto de medidas que visam o objetivo de ter um parque habitacional capaz de garantir habitação digna a toda a população. A face mais visível é o plano de intervenção designado «Mais Habitação». Estas iniciativas são o reconhecimento da incapacidade atual de resolução do complexo problema da habitação e implicitamente confirmam a existência de uma falha de mercado, mas será mesmo assim? Os dados do Inquérito às Condições de Vida e Rendimento (2021) do INE indicam uma Carga mediana das despesas em habitação<sup>1</sup> e uma Taxa de sobrecarga das despesas em habitação<sup>2</sup> de apenas 10,5% e 5,9%, respetivamente. Se estes rácios fossem calculados com os dados mais recentes, após subida de taxas de juros, sairiam mais gravosos; mas ainda assim em parâmetros aceitáveis e que parecem dar uma ideia muito diferente do cenário negro que é propalado. Também o endividamento das famílias e o valor dos empréstimos à habitação, ambos em percentagem do PIB, são substancialmente inferiores aos que se verificavam quando ocorreu a última «crise» no mercado imobiliário em Portugal, em 2011-2012.

Qual é afinal o motivo de preocupação na origem deste conjunto de medidas? Em uma palavra: acessibilidade. Nos últimos anos o ritmo de aumento do preço da habitação e das rendas tem sido superior ao ritmo de aumento dos rendimentos das famílias (primeiro gráfico), tornando o acesso à habitação relativamente mais caro. De acordo com o indicador House price-to-income da OCDE<sup>3</sup> (com dados do 3T 2022), Portugal é o terceiro país da UE com pior métrica, atrás apenas de Países Baixos e República Checa. Se é verdade que, em condições normais de mercado, quem pretende mudar de casa pode contar com mais valias da venda da atual para aplicar na compra da nova, quem entra de novo no mercado, especialmente os mais jovens, enfrentam uma realidade mais adversa daquela que acontecia se recuarmos dez anos: além dos preços elevados deparam-se com critérios mais apertados na concessão de crédito à habitação, e necessidade de entradas mais altas, por exemplo.

Neste artigo não pretendemos dissecar os motivos que explicam os aumentos de preço da habitação, mas uma ideia é relativamente consensual entre os vários agentes

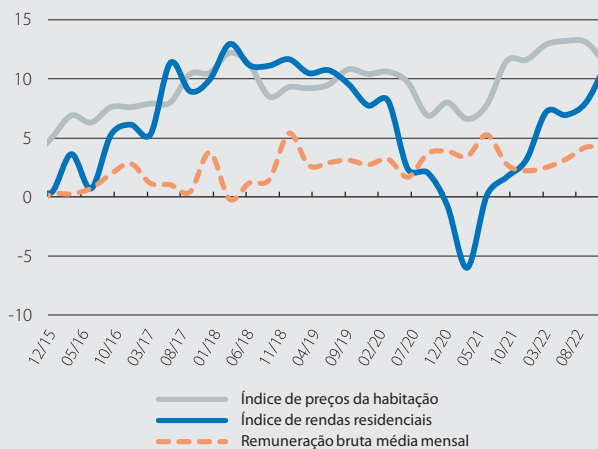
1. Carga mediana das despesas em habitação refere-se à mediana da distribuição do rácio entre as despesas anuais com a habitação e o rendimento disponível do agregado, deduzindo as transferências sociais relativas à habitação em ambos os elementos da divisão.

2. Taxa de sobrecarga das despesas em habitação refere-se à proporção da população que vive em agregados familiares em que o rácio entre as despesas anuais com a habitação e o rendimento disponível (deduzidas as transferências sociais relativas à habitação) é superior a 40%.

3. Compara o preço da habitação com o rendimento disponível por habitante.

### Preços da habitação, rendas e remunerações

Varição homóloga (%)



Fonte: BPI Research, com base nos dados do INE e Confidencial Imobiliário.

do mercado: com uma procura forte e um ritmo de nova construção modesto, um aumento de oferta de imóveis no mercado (novos ou usados) é decisivo para poder fazer descer preços. Esta também é a visão do executivo que incluiu no programa algumas medidas que apontam diretamente a este objetivo. Uma delas é a simplificação dos licenciamentos passando a ser possível licenciar os projetos de arquitetura e especialidade com base nos termos de responsabilidade dos autores. Também a criação de sanção pecuniária às autarquias em caso de incumprimento de prazos para licenciamento. Outra, dar a possibilidade de converter o uso de imóveis de Comércio ou Serviços para uso habitacional sem necessidade de revisão de planos de ordenamento do território ou da licença de habitação. Outra ainda a disponibilização a cooperativas (ou promotores privados) em regime de CDH<sup>4</sup> solos ou edifícios públicos para construção, reconversão ou reabilitação de imóveis para arrendamento acessível. Vemos estas medidas como sendo, genericamente, positivas. As medidas ligadas ao licenciamento podem trazer maior rapidez ao ciclo de exploração da atividade da construção e no limite reduzir o tempo que medeia entre o início do projeto e a conclusão, baixando custos de construção. Existem alguns riscos: na questão do licenciamento a possibilidade de algum facilitismo se a fiscalização subsequente não funcionar. Também alguma desorganização urbanística na reconversão de imóveis que não estavam originalmente previstos para habitação. Por outro lado, os CDH só funcionarão se houver atratividade do negócio para os investidores, ou seja, em que medida o arrendamento acessível permite um *payback* frutífero.

Outro vetor do programa passa por aumentar o número

4. Contrato de Desenvolvimento para Habitação.

de casas no mercado de arrendamento com um vasto leque de medidas, destacamos as principais seis no quadro. Encontramos aqui algumas medidas positivas como a redução da tributação das rendas, que pode contribuir para tornar o investimento em casas para arrendar mais competitivo em comparação, por exemplo, a um depósito a prazo. Outras medidas há que são discutíveis no que diz respeito à sua aplicabilidade e eficácia, como o arrendamento obrigatório de casas devolutas. A questão das medidas que visam o Alojamento Local (AL) também é complexa. A maioria dos AL (64%) são fora da AM Porto e AM Lisboa,<sup>5</sup> as regiões com maior pressão urbanística e de aumento de preços. Adicionalmente, não é líquido que os AL atuais passem para arrendamento pois a maior parte deles não nasceram para essa finalidade. Pode também ter o efeito de reduzir o número de dormidas de turistas se não houver oferta hoteleira que compense a retirada da capacidade instalada via AL. Por fim, pode resultar em maior número de casas sem uso ou em arrendamento de curta duração à margem da lei.

O programa também contempla o vetor designado «Combater a especulação» e que encontra a sua medida mais emblemática no fim dos vistos Gold: acabam os novos e os que existem terão uma renovação limitada a quem tiver imóvel alocado a residência ou arrendado para habitação por não menos de cinco anos. Também esta medida não é consensual na medida em que põe travão a um programa que na sua vigência já captou cerca de 7 mil milhões de euros de investimento para o país. Por outro lado, em 2022 as transações de imóveis associados a *golden visa* representaram apenas 0,6% do número e 1,7% do valor do total de transações de imóveis no país, sendo discutível o verdadeiro impacto destes negócios de nicho nos preços da habitação como um todo. Por fim, algumas medidas que visam proteger as famílias e que se consubstanciam essencialmente na obrigatoriedade de os Bancos oferecerem o produto de taxa fixa no Crédito à Habitação e uma bonificação temporária nos encargos com juros nos créditos hipotecários.<sup>6</sup>

Não existem soluções fáceis para problemas complexos. Pese embora este pacote legislativo se apresente extensíssimo, a forma como todas as medidas irão interagir e influenciar o acesso à habitação ainda não é claro. É preciso assistir às cenas dos próximos capítulos.

*Tiago Belejo Correia*

### Programa «Mais Habitação»

Principais medidas relativas ao mercado de arrendamento

**1. Estado arrenda para subarrendar:** o Estado arrenda as casas disponíveis de proprietários privados a preços de mercado por um prazo de cinco anos, desde que as possa subarrendar, com o subarrendamento a ser feito pelo valor correspondente a 35% da taxa de esforço do inquilino.

**2. Estado garante pagamento após 3 meses de incumprimento no pagamento de rendas:** ou cobra, ou apoia, ou despeja.

**3. Taxa de tributação sobre as rendas desce:** de 28% para 25% e será ainda mais baixa em contratos de maior duração.

**4. Arrendamento obrigatório de casas devolutas:** aplica-se a apartamentos que estejam devolutos há mais de dois anos e não se aplica a territórios de baixa densidade.

**5. Tributação «zero» sobre rendimentos prediais até 2030:** para as frações habitacionais que passem da atividade de Alojamento Local para o mercado de habitação e fim dos novos AL (com exceção para cancelhos rurais).

**6. Limitação ao valor da renda:** em novos contratos de arrendamento que sucedam a contratos celebrados nos últimos cinco anos.

Fonte: BPI Research, com base nos dados do Governo Português.

5. Dados de 2021.

6. Para famílias com rendimentos até ao 6º escalão do IRS e crédito até 200 mil euros, através da compensação de metade do excesso do indigente de referência face a 3% até um limite anual de 720 euros.