



XXV Congresso Nacional Do Partido Socialista

Moção Setorial

Habitação Acessível: Aumentar a Oferta, Reformar a Fiscalidade, Reforçar a Regulação

O acesso à habitação tornou-se um dos principais desafios sociais e económicos de Portugal. A financeirização do imobiliário residencial transformou casas em ativos e alavancou o aumento continuado dos preços da habitação, quer na compra quer no arrendamento. Este crescimento dos preços, em grande parte especulativo, tem vindo a dificultar o acesso à casa própria e a uma habitação condigna para uma parte crescente da população, em particular para os jovens e para famílias de rendimentos médios.

Os dados estatísticos disponíveis sobre as dinâmicas de acesso à habitação demonstram que o problema central reside na sobrecarga das despesas com habitação em relação ao rendimento disponível das famílias. Em praticamente todos os escalões etários, a mediana de rendimento dos proprietários é significativamente superior à dos arrendatários, revelando que o acesso à propriedade continua fortemente condicionado pela capacidade financeira inicial – e apesar disso, o que a AD tem para mostrar enquanto políticas públicas de habitação são benefícios fiscais e garantias públicas para os jovens até 35 anos que tenham capacidade de endividamento (ultrapassando pela direita as recomendações macroprudenciais do Banco de Portugal) e para os senhorios que mantenham as rendas abaixo do valor nada moderado de 2.300,00 €.

As políticas públicas de habitação em Portugal têm também revelado limitações estruturais ao longo das últimas décadas. Entre 1987 e 2001, dos mais de 9,6 mil milhões de euros despendidos pelo Estado em programas relacionados com a habitação, mais de 7 mil milhões (73,3%) foram canalizados para as bonificações de juros no crédito à habitação. Ou seja, 73,3% da despesa do Estado com políticas de habitação foi transferida para o sistema financeiro, beneficiando quem já tinha melhores condições de acesso ao crédito. O Estado foi promotor da desigualdade no acesso à habitação e a ausência de políticas públicas que envolvessem os Municípios – quem efetivamente intervém no território – contribuiu para o alargamento do fosso entre quem consegue comprar e quem se vê limitado à opção pelo arrendamento.



Paralelamente, a evolução recente do mercado imobiliário revela um desfasamento entre o aumento dos preços e o volume de construção. A recuperação do setor após a crise financeira, iniciada em 2014, assentou sobretudo num ciclo de custo/preço, e não num aumento significativo da produção de habitação - as séries de dados do INE demonstram que em 2023 a formação bruta de capital fixo na habitação se encontrava perto dos níveis de 2005, mas com menos de metade dos licenciamentos de fogos habitacionais. A leitura que se faz não é apenas de inflação na construção ou do aumento do preço dos solos, mas também – e sobretudo – de um direcionamento da nova oferta para o *target* de comprador que susteve o setor da construção nos anos de crise: quem compra sem recurso (ou com recurso residual) ao financiamento bancário.

Este contexto gerou também uma crescente desigualdade intergeracional. Muitas famílias que hoje se encontram em idade ativa não beneficiaram de regimes de crédito bonificado e enfrentam um mercado caracterizado por preços elevados e por condições de financiamento mais exigentes. Do ponto de vista das políticas de habitação, a geração que hoje tem entre 36 e 50 anos foi abandonada pelo Estado.

Perante este cenário, torna-se essencial reforçar a ação pública em três dimensões fundamentais: aumento da oferta habitacional, reforma da fiscalidade do imobiliário e melhoria do enquadramento regulatório do setor.

1. Aumentar a Oferta de Habitação

O aumento da oferta habitacional é condição essencial para garantir um funcionamento equilibrado do mercado e melhorar o acesso à habitação.

Neste sentido, importa reforçar uma estratégia pública que inclua:

- 1.1. **Aumento da construção pública para arrendamento acessível**, com modelos de cálculo da renda que valorizem o rendimento líquido do agregado familiar e não apenas a taxa de esforço;
- 1.2. **Desenvolvimento de programas de habitação pública a custos controlados para venda**, com critérios transparentes de atribuição calibrados e definidos previamente à construção;
- 1.3. **Aposta em novos métodos construtivos para a habitação pública**, incluindo soluções de construção modular ou pré-fabricada, capazes de reduzir prazos e custos de construção sem comprometer a qualidade das habitações;



- 1.4. **Constituição de uma bolsa mista de terrenos públicos para habitação**, integrando património da Administração Central e das Autarquias, permitindo a sua utilização para construção de habitação pública ou privada a custos controlados para venda ou arrendamento. Nos casos de promoção privada, deve ser privilegiada a cedência dos terrenos em direito de superfície, reduzindo o preço final da habitação;
- 1.5. **Simplificação dos procedimentos de contratação pública associados à construção de habitação**, garantindo maior eficiência processual sem comprometer os mecanismos de fiscalização;
- 1.6. **Reforço da cooperação supramunicipal na promoção de habitação acessível através de estruturas intermunicipais**, designadamente nas áreas metropolitanas e comunidades intermunicipais, reconhecendo que as dinâmicas de mobilidade e emprego ultrapassam os limites administrativos dos municípios e mitigando o efeito *spillover* das flutuações de preço ou oferta nos grandes centros urbanos.

2. Reformar a Fiscalidade do Imobiliário

O atual modelo fiscal do imobiliário apresenta desequilíbrios que dificultam o acesso à habitação e criam distorções territoriais relevantes.

Em particular, a forte tributação associada à aquisição de imóveis constitui uma barreira significativa à entrada no mercado para muitas famílias.

Neste contexto, importa promover uma reflexão sobre a evolução do modelo fiscal, orientada pelos seguintes princípios:

- 2.1. **Redução progressiva da tributação na aquisição de habitação própria permanente**, através da substituição parcial do IMT pelo IMI, numa abordagem fiscal que reduz os custos iniciais de acesso à habitação por parte das famílias não abrangidas pela isenção em vigor e onera modelos de negócio especulativos de compra para revenda, que já beneficiam de isenção de IMT;
- 2.2. **Reequilíbrio do sistema fiscal através de um reforço gradual da tributação associada à posse de património imobiliário**, introduzindo critérios diferenciados de tributação em sede de IMI através de uma distinção fiscal entre imóveis destinados a habitação própria permanente ou arrendamento habitacional permanente e os restantes prédios urbanos;



- 2.3. **Garantia da estabilidade e equidade das receitas municipais** substituindo a tributação da transmissão pela tributação da posse, mitigando o efeito dos ciclos económicos e permitindo que as receitas de cada território sejam obtidas em função da sua carga urbana e não da pressão especulativa;
- 2.4. **Introdução de fatores de ponderação no IMI** que possam incorporar critérios como a eficiência energética, contribuindo para um sistema fiscal mais justo e alinhado com objetivos de política pública.

3. Reforçar a Regulação do Setor

O funcionamento equilibrado do mercado imobiliário exige também um enquadramento regulatório robusto e eficaz. Em Portugal existem cerca de 11.500 empresas de mediação imobiliária licenciadas pelo IMPIC, mas ninguém sabe ao certo quantos consultores atuam no mercado. Estima-se que este número se encontre entre os 40.000 e os 60.000, mas a legislação em vigor não obriga a qualquer registo, licenciamento ou formação por parte de quem gere todo o negócio entre comprador e vendedor. O evidente desconhecimento oficial sobre a realidade do setor, aliada à histórica incapacidade de fiscalização por parte do IMPIC, exigem por si só uma revisão profunda do enquadramento regulatório.

Nesse sentido, importa:

- 3.1. **Reformar a Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, que estabelece o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária**, criando juridicamente a figura do consultor imobiliário e introduzindo a obrigatoriedade de licenciamento e formação específica e contínua destes profissionais;
- 3.2. **Reforçar a capacidade de fiscalização do setor da construção e do imobiliário**, reforçando os meios físicos e humanos do IMPIC, e modernizar o seu enquadramento institucional.

A crise de acesso à habitação exige uma resposta integrada que combine aumento da oferta, reforma da fiscalidade e melhoria da regulação do setor.

O Partido Socialista deve continuar a liderar esta agenda, promovendo políticas públicas ambiciosas e verdadeiramente reformistas que garantam maior justiça social e intergeracional, facilitem o acesso à habitação e assegurem um desenvolvimento equilibrado do território.



O acesso à habitação é uma condição essencial de dignidade, estabilidade e coesão social. Garantir esse acesso é uma responsabilidade central de qualquer projeto político comprometido com a igualdade de oportunidades e com o futuro do país.

Os Subscritores

1. Joel Alexandre Neves Marques | Militante n.º 61476