

# “Mais Habitação” sim, mas então à grande e à francesa! *40 ideias e críticas*

César de Brito

*César de Brito é fundador da mediadora imobiliária DE BRITO Properties, dedicada aos compradores internacionais desde 2014 e atua também como promotor e gestor de alojamento local. Economista de formação, trabalhou durante 15 anos como corretor na bolsa na área dos investimentos sustentáveis e energias renováveis.*



DE BRITO Properties, marca da Greenfeatures Lda, é uma mediadora imobiliária luso-francesa instalada em Portugal desde 2014 com cobertura nacional dedicada ao acompanhamento de clientes estrangeiros que vêm comprar imóveis com carácter e residências secundárias. Em números: 21 consultores, 2 lojas e em 2021, 85% das nossas vendas foram realizadas com clientes internacionais. Licença AMI 10352.

Contact :

[cdebrito@debritoproperties.com](mailto:cdebrito@debritoproperties.com)

Rua Domingos Sequeira 62, 1350-119 Lisboa

Tel : +351 214 083 101

# 40 anos de abandono

5,97  
milhões de fogos  
em Portugal



1,1  
milhões de fogos para  
residência secundária



-37,5%  
residentes em Lisboa  
em 40 anos



110.575  
alojamentos locais



-67,5%  
residentes em Alfama em 40 anos

10.755  
imoveis para  
Golden Visa



2%  
dos fogos em alojamento social



# Mais habitação: 40 ideias e críticas

1	“Não há um mercado imobiliário mas N mercados, e são mercados locais”	21	“Deixar o mercado auto regular-se por si próprio e termos o numero de equilibrio de alojamentos AL e residência permanente a ter por bairro”
2	“Não podemos generalizar problemas locais em bairros de Lisboa ou Porto a todo o país”	22	“Em 2030 queremos menos turismo em Portugal ou mais hotéis nas cidades?”
3	“Há casas em Lisboa, o problema é disponibilizá-las e investir para torná-las acessíveis”	23	“A subida dos preços imobiliário explica-se principalmente por ter tido mais crédito à habitação com taxas de juros a níveis nunca vistos”
4	“Fim dos GV e AL vai reduzir a procura em certos bairros, vamos ter menos investimento e no final menos oferta sem trazer novas casas para o segmento baixo”	24	“Hoje com a subida das taxas de juros os preços no mercado imobiliário deveriam baixar sem intervenção do estado”
5	“Para cada bairro existe um segmento de mercado”	25	“Fim dos Vistos Gold não vai provocar a baixa dos preços porque representam menos de 3% do mercado”
6	“A política de habitação deve ser vista ao nível de zonas interligadas por transportes de vários municípios”	26	“Fim dos Vistos Gold vai prejudicar a economia do país com menos impostos para o Estado, menos investimento imobiliário em zonas prime”
7	“Nova regra de licenciamentos vai baixar o prazo de desenvolvimento de um projeto imobiliário e trazer mais oferta ao mercado em teoria...”	27	“Em França existe também Golden visa mas não funcionou tão bem como o de Portugal. O GV português era visto como o melhor na Europa até agora”
8	“...Na realidade, a subida das taxas de juro, a subida do custo dos materiais de construção e a falta de mão obra arrisca tornar-se um travão ao desenvolvimento de novos projectos imobiliários”	28	“Para lutar contra a especulação, a França tornou o seu mercado imobiliário mais eficiente com mais transparência - exemplo a seguir urgentemente em Portugal”
9	“Nos últimos anos, a irrazoabilidade dos prazos de resposta da Câmara de Lisboa foi motivo de queixa e desmotivação por parte de muitos investidores franceses”	29	“Mais transparência com publicação de todos os preços reais de venda dos imóveis no país como se faz em França”
10	“A burocracia no licenciamento foi sempre o maior constrangimento a chegada de oferta ao mercado português.”	30	“Fim das avaliações bancárias na compra traz menos custos e menos burocracia”
11	“Só termos custos e ineficiências deixando o Estado envolver-se no mercado de arrendamento privado”	31	“Mais transparência com a definição de uma só medida para definir os m2 que estão a ser vendidos e comprados : m2 úteis são a referência à 25 anos em França”
12	“Em França o focus foi: Mais Alojamento social, Mais incentivos Fiscais para investir no arrendamento, e bancos que emprestem para investir no arrendamento”	32	“Usar uma só métrica de medida de m2 evita confusão e facilita comparação”
13	“A construção de alojamento social deve ser feita em zonas onde o valor dos terrenos ou prédios é mais baixo para maximizar o número de casa novas”	33	“Fiscalidade das mais valias de imóveis não sendo a residência principal deve ser ainda mais incitativa”
14	“Em França, com os incentivos fiscais pode-se investir num imóvel para arrendar e até não pagar mais IRS nos seus rendimentos globais”	34	“Isenção de Irs nas mais valias residência principal deveria ser sem obrigação de reinvestir”
15	“Em França, os bancos financiam e ajudam para investir no arrendamento assumindo 70% da renda futura no cálculo da taxa de esforço”	35	“Crédito a taxa fixa é mais de 90% do mercado francês e deveria ser também a regra em Portugal”
16	“O investimento num imóvel para arrendar é o único investimento que permite alavancar o seu capital para constituir um património a longo prazo”	36	“Governo francês protege as famílias com regras impostas aos bancos”
17	“O inquilinos querem arrendar em regra a curto ou a médio prazo, não procuram longo e muito longo prazo, logo a lei não irá funcionar”	37	“Mais outro objectivo é reduzir os prazos de empréstimo em Portugal”
18	“AL não retira casas onde faltam porque os imóveis para AL estão no ultra centro histórico”	38	“Novos certificados para proteger as famílias dando a entender melhor o que estão a comprar”
19	“O preço de uma casa para arrendamento é definido em função do rendimento que oferece”	39	“Apoio as rendas deve ser baseado sobre os rendimentos, situação pessoal das pessoas”
20	“Alfama é um problema para a Câmara de Lisboa porque era o maior bairro social privado da cidade que com a chegada do AL acelerou o declínio do número de residentes e aumentou a procura de alojamento social público”	40	“Os apoios devem ser justos comparando com os cidadãos que pagam empréstimos ao banco”

**Portugal tem um problema antigo com a habitação. A falta de oferta que vemos hoje resulta da falta de estratégia nos últimos 40 anos. Em 2011, a Associação Lisbonense de Proprietários já tinha alertado o governo através de um estudo que demonstrava como o mercado de arrendamento tinha sido sacrificado ao longo dos anos em prol de uma política a favor da construção nova e da aquisição<sup>1</sup>.**

**“Ciclo virtuoso desde 2012 com mais atividade económica indiretamente ligada ao imobiliário e, no final, criação de riqueza para o país”**

**“Todas as tentativas antes de 2012 para dinamizar a reabilitação urbana e o arrendamento falharam”**

**“Estado confiscador e intervencionista só traz burocracia e ineficiências”**

**“Mudanças vão afetar a imagem atrativa dificilmente construída de Portugal bem como a confiança dos investidores”**

**“Ciclo económico mais difícil está a chegar é a altura de aplicar as melhores práticas”**

**“Propomos 40 ideias e críticas da proposta de lei Mais Habitação, comparando com as práticas em França”**

Enquanto luso francês a viver em Portugal desde 2014, lembro-me de ver o Porto ou Lisboa com prédios em ruínas por toda a cidade. Tive a sorte de assistir e participar na mudança e na reabilitação destas duas cidades em muito pouco tempo.

Isso só aconteceu graças a um ciclo virtuoso que se instalou no país: Novas leis atrativas em 2012 (Revisão da lei do arrendamento urbano, Lei da reabilitação urbana, Golden Visa, RNH etc.), larga promoção dessas medidas à escala mundial, mais confiança, mais investimento, mais atividade económica acabando por gerar riqueza para todos.

Nos anos 80 e 90, Portugal já tinha tentado resolver os problemas de reabilitação dos centros urbanos criando em 1985 a PRU e os problemas de arrendamento com a RAU em 1990. Infelizmente, pouco ou nada aconteceu até 2012...

Foi preciso um pacote de medidas atrativas para conseguir atrair capital, na sua maioria estrangeiro, que permitisse investir nos centros urbanos de Lisboa e do Porto e, assim, resolver problemas que estavam por resolver há anos...

A proposta de lei “Mais Habitação”, com palavras fortes como “arrendamento obrigatório”, “obras coercivas” ou “especulação”, leva Portugal a tomar o caminho errado. A doutrina de um Estado *confiscador*, que impõe as suas regras sem diálogo com os intervenientes do mercado, vai contra todos os princípios de base que gerem a nossa democracia e economia. A intervenção forçada do Estado na economia de mercado cria sempre uma maior ineficiência e traz enormes custos ligados à burocracia inerente à implementação de regras de outros tempos.

Pior, a doutrina política por trás desta lei vem destruir tudo o que foi lentamente, mas duramente construído nos últimos 10 anos. O governo arrisca-se, hoje, a destruir a reputação e a imagem que Portugal conseguiu lá fora.

Estamos a entrar num ciclo económico mais difícil, com subida de juros e inflação dos custos de construção, o que deveria concluir-se por uma baixa dos preços no mercado imobiliário. Em vez de se impor com medidas forçadas intervencionistas com forte conotação ideológica, o governo tem de analisar quais são as práticas de sucesso já instauradas na Europa e aplicá-las cá.

Nesse sentido e como agente conhecedor do mercado imobiliário português e francês, e da situação real no terreno, sinto a necessidade de intervir de forma humilde e construtiva, com 40 pontos, comentando a lei e sugerindo ideias alternativas já existentes e funcionando bem em França, e que poderiam ser implementadas cá para uma melhor lei da habitação. Alguns pensarão que são medidas à grande e à Francesa, mas isso será o ponto vista deles!

**1: “Não há um mercado imobiliário mas N mercados, e são mercados locais”**

**2: “Não podemos generalizar problemas locais em bairros de Lisboa ou Porto a todo o país”**

**3: “Há casas em Lisboa, o problema é disponibilizá-las e investir para torná-las acessíveis”**

**4: “Fim dos GV e AL vai reduzir a procura em certos bairros, vamos ter menos investimento e no final menos oferta sem trazer novas casas para o segmento baixo”**

**5: “Para cada bairro existe um segmento de mercado”**

**6: “A política de habitação deve ser vista ao nível de zonas interligadas por transportes de vários municípios”**

## **1. Aumentar a oferta de imóveis para Habitação**

A lei “Mais Habitação” comete um erro grande de compreensão do funcionamento do mercado imobiliário. Quando falamos de mercado imobiliário falamos na realidade em “N” mercados imobiliários porque cada cidade, cada bairro e cada rua têm regras de mercado muito diferentes. A procura é local e a oferta é... local, por definição, porque os imóveis estão lá. Se queremos aumentar a oferta de imóveis, temos de pensar LOCALMENTE. Não se pode dizer que faltam imóveis para habitação em todo o país porque a realidade não é essa. Portugal, até à crise das “suprime” de 2008, tinha construído mais casas no país que a média da Europa; 70% dos portugueses a nível nacional são proprietários da sua residência principal. Os portugueses são até multi-proprietários com 1,1 milhão de residências secundárias. Para aumentar a oferta devemos compreender: ONDE? E PARA QUEM? Não vale a pena dizer que podemos mudar o uso de “comércio” para “habitação” para criar casas onde faltam! Nem disponibilizar imóveis do Estado para isso. Só com muita sorte, essa nova oferta iria encaixar com a falta de casas...

Esta lei parece ter sido feita para resolver problemas em mercados muito específicos em alguns bairros de Lisboa ou Porto, mas essas cidades não são representativas do mercado imobiliário português na sua globalidade. Em Lisboa, por exemplo, temos fogos vazios ou fogos que poderiam receber mais pessoas, mas, neste momento, por exemplo, há casos de T3 ou T6 onde só vivem 1 ou 2 pessoas. Os números falam por si próprios: a população de Lisboa passou de 807.937 a 504.964 nos últimos 40 anos. Casas para mais pessoas temos 316 640 em Lisboa<sup>ii</sup>; 47.748 dessas casas não estão disponíveis porque se encontram devolutas ou a necessitar de obras. Mas, para pô-las no mercado, precisamos de investidores e promotores.

Para aumentar a oferta, os promotores devem ter uma perspetiva de lucro que os motive a investir e correr riscos: é a base da economia de mercado. Portugal levou anos a posicionar-se no mapa de vários investidores estrangeiros que descobriram o país por várias razões, e que hoje veem Portugal como uma opção para investir, viver, reformarem-se ou simplesmente aproveitar a vida. As mudanças repetidas das leis contra os incentivos para atrair os compradores estrangeiros, vão afetar naturalmente o fluxo de clientes para o nosso país. Assim, uma parte da procura arrisca desaparecer, o que vai fazer com que os promotores não vão desenvolver tantos projetos nesse segmento de mercado. E não será por haver menos compradores no segmento médio/alto que vamos ver alojamentos mais baratos ou sociais aparecerem nas zonas mais caras das cidades como a baixa de Lisboa ou do Porto. Quem irá, então, nesse momento, investir nessas zonas para reabilitar os prédios? Retirar os clientes Golden Visa ou retirar casas do alojamento local, não vai trazer casas para os mais necessitados do país.

A regra do mercado imobiliário é que para cada bairro existe um segmento de mercado. Há zonas para todo o tipo de clientes. Por exemplo as zonas “prime” onde toda a gente quer viver ou estar e estão na moda. Essa procura faz com que os preços sejam altos. Para outros bairros, como a Baixa de Lisboa ou do Porto, a procura é mais para apartamentos de luxo, para alojamento local ou para hotéis. Mas muitos clientes não querem viver na Baixa, não por um bairro caro, mas simplesmente por não ser prático para a vida de famílias com carro. Não existem lugares de estacionamento nos prédios, nem grandes supermercados e comércio para a vida do dia a dia, etc... Por isso as famílias procuram mais a Estrela, Lapa ou Avenidas Novas em Lisboa. Em conclusão, a oferta imobiliária deve corresponder a um segmento de mercado bem específico.

O problema da falta de alojamento deve ser gerido por zona: a grande Lisboa ou o grande Porto, juntando várias Câmaras para tentar analisar o potencial de construção de nova oferta ou facilitar os transportes. O exemplo do “Grand Paris” é exatamente nesse sentido para poder repensar o alojamento, transportes, mobilidade, atividade numa zona muito mais larga que a Câmara de Paris.

**7:“Nova regra de licenciamentos vai baixar o prazo de desenvolvimento de um projeto imobiliário e trazer mais oferta ao mercado em teoria...”**

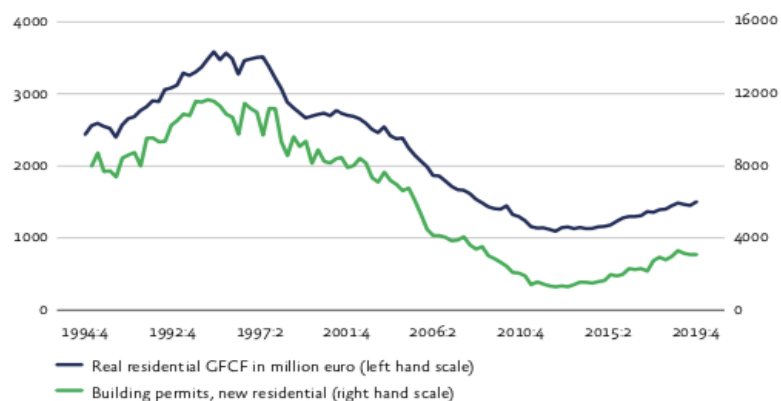
**8:“...Na realidade, a subida das taxas de juro, a subida do custo dos materiais de construção e a falta de mão obra arrisca tornar-se um travão ao desenvolvimento de novos projectos imobiliários”**

Sem avançar com um projeto abrangendo uma zona do país com Câmaras, podemos desde já repensar e rever os transportes públicos. Ter uma estratégia de circulação das pessoas fluida para evitar congestionamentos permite reduzir a tensão da procura de imóveis nos bairros mais procurados. Quando analisamos o mapa dos transportes públicos em Lisboa, parece que a margem sul está totalmente isolada. Na realidade só temos a Ponte 25 de Abril e a Ponte Vasco da Gama para os carros e comboios e a Transtejo com pouco mais de 11500 passageiros por dia, quando os barcos funcionam... Mas a estação de Campolide está isolada, sem qualquer ligação ao metro de Lisboa. Faz sentido? Com milhares de pessoas a viver na margem sul e que vêm trabalhar todos os dias para Lisboa, não mereceriam ter metro ali para poderem ir a qualquer sítio em Lisboa?

## 2. Licenciar com termo de responsabilidade dos projetistas

De todos os investidores e promotores imobiliários que conheço em Portugal, esta medida é talvez a mais positiva para o mercado. Há já muitos a desistir de investir em Lisboa porque o prazo para obter um projeto aprovado, para iniciar as obras, seria, em média, 2 a 3 anos, no melhor dos casos. Os investidores compravam os prédios em ruínas, esperavam 2 a 3 anos para ter os projetos aprovados para iniciar as obras, mais 1,5 a 2 anos de obra e depois ficavam à espera da licença de utilização, que a Câmara de Lisboa deve emitir em 10 dias, mas que na realidade leva entre 3 a 12 meses a responder. No total, um projeto de investimento de reabilitação completa, em Lisboa, leva 4 a 6 anos. Por um lado, um período muito longo onde o mercado pode evoluir muito e, por outro lado, este tempo prejudica imenso a taxa interna de retorno do investimento, e todos sabemos que o sector imobiliário é uma indústria de alto valor, intensiva em capital.

Burocracia nos processos de licenciamento e duração longa de desenvolvimento dos projetos até ao mercado levam a ter uma falta significativa de oferta nova ou de imóveis reabilitados. Vemos que desde 2011 a oferta e o investimento imobiliário está a recuperar, mas longe dos níveis dos anos 90.



Source: Banco de Portugal, Statistics Portugal.

Fonte: O mercado imobiliário em Portugal até 2020 - Fundação Francisco Manuel dos Santos

Assim, com o licenciamento imediato, o risco de desenvolvimento de um projeto fica mais baixo para os promotores e deveríamos, então, ter mais construção ou reabilitação. Isso em teoria porque na realidade para ter mais oferta necessitamos de um ambiente económico mais atrativo. Neste momento a subida das taxas de juros, a subida do custo dos materiais de construção e a falta de mão de obra, arriscam travar o desenvolvimento de novos projetos de construção ou de reabilitação.

**9:“Nos últimos anos, a irrazoabilidade dos prazos de resposta da Câmara de Lisboa foi motivo de queixa e desmotivação por parte de muitos investidores franceses”**

**10:“A burocracia no licenciamento foi sempre o maior constrangimento a chegada de oferta ao mercado português.”**

**11:“Só teremos custos e ineficiências deixando o Estado envolver-se no mercado de arrendamento privado”**

**12:“Em França o focus foi: Mais Alojamento social, Mais incentivos Fiscais para investir no arrendamento, e bancos que emprestem para investir no arrendamento”**

Em França, o problema de licenciamento já foi tratado há anos. As Câmaras têm 3 meses para avaliar um projeto e após esse prazo, o projeto é tacitamente aprovado e o promotor pode iniciar as obras. No final das obras, não necessita esperar pela licença de utilização. A Câmara, no espaço de 1 mês, envia um técnico para verificar se as obras correspondem às plantas. Este ponto foi sempre uma razão de queixa e desmotivação de muitos promotores franceses que vieram investir em Lisboa e não entediavam porque a Câmara demorava tanto tempo a responder no início do projeto e no fim. Para que o mercado imobiliário funcione, a oferta deve poder chegar o mais breve possível ao mercado, mas sabemos todos que os ciclos de desenvolvimento de um projeto imobiliário são sempre de médio a longo prazo!

Então, o governo português já devia ter identificado há anos que o tempo de licenciamento de um projeto de obra nova ou de reabilitação era o maior constrangimento à chegada ao mercado de novos imóveis. Teríamos tido nestes últimos anos muito mais oferta em muitos mercados com menos burocracia no licenciamento!

### **3. Aumentar o número de casas no mercado de arrendamento**

Deixar o Estado arrendar casas para, por sua vez, sub-arrendar, é abrir a porta a mais burocracia e ineficiência no mercado. O governo não pode substituir-se aos atores económicos privados, e muito menos perder dinheiro, arrendando por um valor alto e sub-arrendando por um mais baixo. O custo para a sociedade, na sua globalidade, será muito alto: custo de administração dos processos pelos funcionários do Estado (criação de novo Balcão único ou nacional de arrendamento? Arrendamento obrigatório de casas devolutas - quem vai verificar o que for transmitido pela EDP ou EPAL?), custos legais de contratualização e custo de perda realizada entre o arrendamento e o sub-arrendamento. O Estado português já tem muita dificuldade a identificar o seu próprio património imobiliário (2000 imóveis devolutos?) que deveria ter reabilitado há anos! Sendo assim, como é que vai poder gerir o património privado dos particulares? Já são 2,3 m€<sup>iii</sup> do orçamento do Estado só para realizar o levantamento do seu património. Queremos, mesmo, criar mais burocracia e custos desnecessários para deixar o Estado gerir imóveis para arrendar? Já existe um site para identificar os imóveis devolutos do estado e uma petição<sup>iv</sup> para pedir ao Estado que comece por aplicar a si próprio as regras que quer impor ao sector privado (<https://www.devolutosdoestado.pt/>).

Em França, para resolver a falta de casas para arrendamento, foram desenvolvidos 3 eixos de ação:

- 1 - Mais alojamentos sociais produzidos pelo Estado
- 2 - Incentivos fiscais ao mercado privado para investir em fogos para arrendamento.
- 3 - Os bancos franceses concedem empréstimos a particulares para investir e arrendar com muita facilidade

#### **3.1 Mais alojamentos sociais construídos pelo Estado**

Uma solução ao problema de alojamento seria de desenvolver mais alojamentos sociais. Em França cada câmara tem como objetivo o desenvolvimento de alojamento social. Já há 17% da população francesa a viver em alojamento social<sup>v</sup>.

Em Portugal, além de um forte crescimento desde 2009 em novos fogos, a capacidade de alojamentos sociais é muito limitada: perto de 120 000 fogos, o que representa 2% do total de fogos do país todo.

**13: “A construção de alojamento social deve ser feita em zonas onde o valor dos terrenos ou prédios é mais baixo para maximizar o número de casas novas”**

No entanto Portugal não deve seguir os erros do mercado francês neste tema do alojamento social.

O problema de alojamento social não deve ser resolvido ao nível de uma freguesia, mas sim numa zona englobando várias câmaras. Se tentamos em cada sítio resolver um problema mais abrangente vamos cometer erros. Do ponto de vista económico e financeiro, não faz sentido reconverter imóveis localizados nas melhores e mais caras zonas de uma cidade, em imóveis com rendas acessíveis ou alojamentos sociais. A Câmara teria muito mais impacto vendendo esses imóveis, bem localizados, a um preço de mercado alto e reinvestir em zonas mais baratas para desenvolver, com o mesmo capital, em mais alojamentos. Só um exemplo, a Câmara de Lisboa reabilitou vários edifícios da segurança social situado na Avenida da República, números 100, 102, 106. Estes prédios poderiam ter sido vendidos e, em vez de ter 111 fogos na Avenida da República, a Câmara poderia ter construído 300 fogos, talvez em terrenos perto do metro das Olaíças ou 400 nas Póvoa de Santa Iria... mas isto não entra infelizmente nas responsabilidades do Presidente da Câmara de Lisboa, que não pode sair do seu território. O problema da habitação não tem fronteiras.

Do ponto de vista social, hoje uma grande explicação das tensões sociais em França é o sentimento de injustiça social. Os mais necessitados recebem sempre mais e para muitos já não compensa trabalhar, é melhor viver de subsídios do Estado. A classe média, olhando para os que recebem esses subsídios, fica com um sentimento de injustiça. A classe média trabalha, paga impostos e no fim fica com pouca coisa.

Temos casos de pessoas que vivem em alojamentos sociais em Paris num bairro onde houve muita construção social que é o 15e. Um alojamento social, apartamento duplex de 100m2, construído há 10 anos, novo com varanda e vista para a Torre Eiffel, está em 2023 a ser arrendado por perto de 900 euros por mês. Mesmo em Lisboa, já não temos esses valores no mercado privado e muito menos em Paris, onde a renda seria normalmente de 3500 a 4500 euros, pelo menos. Talvez seja por isso que muitos franceses deixam a França e vêm para Portugal. O sentimento de injustiça é demasiado forte e eles já não se reconhecem na ideologia política e ambiente do país.

Região (NUTS II)	2009		2012		2015		Evolução 2015/2009
	Nº Total de edifícios	Nº total de fogos	Nº Total de edifícios	Nº total de fogos	Nº Total de edifícios	Nº total de fogos	
<b>Norte</b>	4 616	37 643	4 704	41 391	6 106	41 949	11,4%
<b>Centro</b>	3 202	6 941	2 897	7 842	2 924	7 977	14,9%
<b>Lisboa</b>	8 976	41 604	9 170	52 158	9 003	52 141	25,3%
<b>Alentejo</b>	2 600	4 094	2 686	4 524	3 034	5 164	26,1%
<b>Algarve</b>	1 338	3 985	1 292	4 372	1 278	4 418	10,9%
<b>Madeira</b>	92	1 426	2 233	2 512	1 642	5 494	285,3%
<b>Açores</b>	1 331	1 392	1 502	5 535	2 208	2 548	83,0%
<b>Total</b>	22 156	97 085	24 484	118 334	26 195	119 691	23,3%

Fonte: DE BRITO Properties – INE



14:“Em França, com os incentivos fiscais pode-se investir num imóvel para arrendar e até não pagar mais IRS nos seus rendimentos globais”

15:“Em França, os bancos financiam e ajudam para investir no arrendamento assumindo 70% da renda futura no cálculo da taxa de esforço”

### 3.2 Incentivos fiscais ao mercado privado para investir em fogos para arrendamento

Para desenvolver o mercado do arrendamento e construir novos fogos existem em França, há mais de 20 anos, leis com incentivos fiscais para atrair investimento (loi de Robien, loi Pinel, loi Duflot, loi Denormandie, etc). O princípio destes varias leis é o mesmo, as rendas obtidas com o investimento beneficiam de deduções fiscais que podem ir até ao limite do contribuinte não pagar qualquer imposto de IRS nos rendimentos globais!

Exemplo loi Pinel: Compra de apartamento T1 em planta, novo, em Toulouse, para arrendar depois de obras feitas. O preço de compra é de 185 000€. O valor da renda é de 483€.

Se o proprietário assume o compromisso de arrendar este apartamento durante 9 anos, pode fazê-lo com vários inquilinos durante esse período e não só com um, como a lei portuguesa está a prever. Neste caso, o investidor irá ter 3700€/ano de redução do seu IRS. Este proprietário pagava 4000€ de IRS por ano pelo rendimento global, fica agora a pagar só 300€.

Numa lógica francesa, qualquer cidadão pagando muitos ou poucos impostos, pode investir para ter um imóvel para arrendar no mercado. De maneira geral, em França, um particular que arrenda um imóvel tem muito mais deduções fiscais comparando com Portugal. Em Portugal não é possível, mas em França um contribuinte pode deduzir aos seus rendimentos prediais:

- o custo dos juros do empréstimo do imóvel arrendado
- depreciação do imóvel
- mobiliário e eletrodomésticos quando arrenda com mobília.

### 3.3 Os bancos franceses emprestam a particulares para investir e arrendar com muita facilidade

A grande diferença entre Portugal e França é que os bancos franceses vão considerar o rendimento futuro derivado do investimento imobiliário a realizar. Este ponto é uma verdadeira vantagem porque permite a qualquer particular ter no seu cálculo de taxa de esforço em média 70% dos arrendamentos potenciais derivados pela compra do imóvel. Com esta realidade muita gente em França consegue investir na sua habitação própria e permanente e ter 1 ou mais imóveis para arrendar. O valor da renda paga, muitas vezes, o valor da prestação ao banco. Depois de 15 ou 20 anos o particular vê o seu património aumentar porque tem um imóvel pago sem ter tido grandes esforços de investimento ao longo dos anos. Isto é impossível em Portugal porque os bancos não consideram o rendimento futuro do imóvel no cálculo da taxa de esforço. Neste caso, só as pessoas sem crédito para a sua casa principal ou com rendimentos altos podem investir para arrendar.

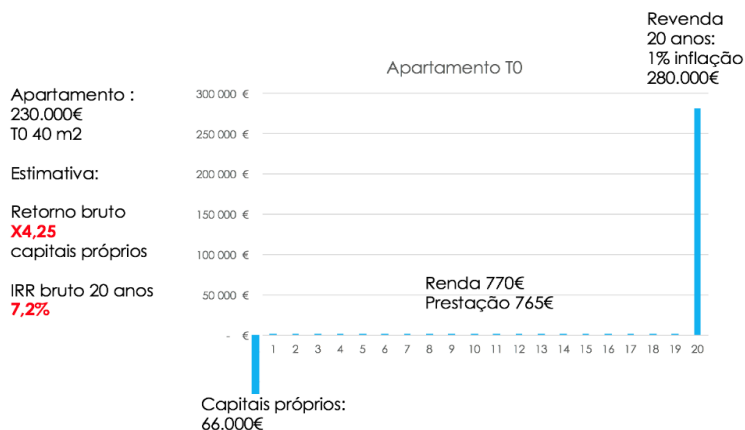
Exemplo para entender o retorno de um investimento imobiliário com financiamento bancário: Compra de um T0 de 230.000€ com empréstimo de 164.000€ ao banco. Em 20 anos, o investidor que só deu como entrada 66.000€ iria receber no final do prazo do crédito na venda do seu imóvel 280.000€ o que daria um retorno de 4,25 vezes o seu capital investido e uma taxa interna de retorno de 7,2%. Durante 20 anos a renda paga a prestação ao banco não contando os impostos.

16:“O investimento num imóvel para arrendar é o único investimento que permite alavancar o seu capital para constituir um património a longo prazo”

17:“Os inquilinos querem arrendar em regra a curto ou a médio prazo, não procuram longo e muito longo prazo, logo a lei não irá funcionar”

18: “AL não retira casas onde faltam porque os imóveis para AL estão no ultra centro histórico”

### Rendimento tipo de investimento para arrendamento



Fonte: DE BRITO Properties

Em Portugal, o projeto de lei está a seguir uma lógica do mercado do arrendamento que não corresponde à realidade do mercado. Pagar menos impostos sobre os rendimentos prediais porque temos um contrato de arrendamento assinado a médio e longo prazo não corresponde às necessidades do mercado de arrendamento. Quando alguém arrenda uma casa, o objetivo não é viver 5, 10 ou 20 anos nessa mesma casa. O mercado do arrendamento é, por definição, temporário. Nas cidades, a procura de casas para arrendar é muitas vezes para novos moradores: mudança de emprego que pode durar 1 a 3 anos, jovens estudantes, mudança de casa durante obras, jovens que iniciam a vida profissional e ainda não têm dinheiro suficiente para comprar, casais que se divorciam e precisam de novas casas, etc. A visão da lei tem uma imagem do inquilino “para a vida” mas não é a realidade do mercado real, exceptuando os alojamentos sociais, logo os incentivos para favorecer contratos de arrendamento a longo prazo não vão funcionar para resolver os problemas de falta de casas para a população que arrenda. Como vimos, para ter mais casas para arrendar devemos ter incentivos fiscais atrativos para qualquer tipo de contrato.

### 3.4 Aumentar casas no mercado de arrendamento: incentivo à transferência para habitação das casas em alojamento local

O Alojamento local parece ser a causa da falta de casas para arrendar em Portugal. Uma pergunta simples: existem assim tantos apartamentos em AL em Estremoz que expliquem a falta de casas para arrendar nessa cidade? Estremoz, cidade média do Alentejo, sofre de falta de oferta de casas com condições mínimas para arrendar, mas não foi o AL que as “roubou”. Como Lisboa em 2012, a falta de investidores faz com que os prédios continuem ao abandono e em ruínas, como infelizmente em muitas cidades e aldeias de Portugal. Não há investimento porque não há rendimento suficiente. A renda que poderia pagar um residente local não compensa ainda o investimento para recuperar os imóveis e arrendá-los a longo prazo. Esta é a razão principal para a falta de casas no mercado de arrendamento no país.

Em Lisboa, já tivemos várias restrições nas licenças AL ao longo dos últimos anos, em 2018 e agora. Infelizmente não apareceram mais casas para arrendar em Lisboa mesmo com a proibição de registar novos alojamentos locais na maioria dos bairros interessantes para esse efeito na cidade. O estudo da Câmara de Lisboa demonstra que só 36% dos registos de Alojamento local<sup>vi</sup> em Lisboa estão ativos. Mas o governo continua com o mesmo objetivo: reduzir e cancelar o alojamento local em Portugal. É isso que vai trazer mais imóveis para a venda ou para o arrendamento?!... Agora pergunto ao governo - quem quer morar num T0 em Alfama? Será mesmo que apartamentos que foram pensados e reabilitados para arrendamento turístico vão ter a qualidade de acolhimento para um casal

que quer morar em Lisboa? Eu até faço a pergunta - antes de aparecer o alojamento local em Lisboa, quem queria viver em Alfama? Alfama tinha prédios devolutos ou abandonados, apartamentos pequeníssimos e insalubres em ruas sem luz natural porque o prédio em frente está a 1,5 m de distância. Muitos apartamentos estavam à venda e pouca gente comprava.

### Case study : Alfama

Conheci um investidor português que me disse em 2018: «podia ter comprado um T0 para obras em 2011 em Alfama por 30.000€, e hoje esse apartamento valeria 300.000€, estou mesmo arrependido», depois disse-me: mas em 2011 o que teria feito desse apartamento? Estávamos em crise!». Respondi-lhe que sem o alojamento local, que chegou em 2014, o mercado ficaria quase inativo nessa zona da cidade.

Temos aqui um exemplo de apreciação do valor dos imóveis em 10 vezes mais, em pouco mais de 10 anos? Especulação? Não. Em economia isto chama-se criação de valor. Este valor criado pode ser explicado por vários fatores:

1/ As obras realizadas no apartamento acrescentaram valor ao apartamento sim, mas não explica tanta diferença.

2/ O apartamento podia ser arrendado a longo prazo por 400€/mês, mas mesmo assim era difícil encontrar inquilinos com rendimentos suficientes para este nível de renda em 2011. Mas imaginemos que tinham conseguido, com este rendimento, o valor do apartamento podia atingir 140.000€.

3/ A chegada do Alojamento local em 2014 criou um novo uso para o imóvel. O pequeno T0 numa rua escura podia ser arrendado de 30 a 50€ por noite, o que permite ter rendimentos brutos anuais de 7.500€ a 15.000€ por ano. Com este rendimento, o valor do apartamento podia atingir e podia justificar, sem problema, os 300.000€.

**19:“O preço de uma casa para arrendamento é definido em função do rendimento que oferece”**

**20:“Alfama é um problema para a Câmara de Lisboa porque era o maior bairro social privado da cidade que com a chegada do AL acelerou o declínio do número de residentes e aumentou a procura de alojamento social público”**

**21:“Deixar o mercado auto regular-se por si próprio e teremos o numero de equilibrio de alojamentos AL e residência permanente a ter por bairro”**

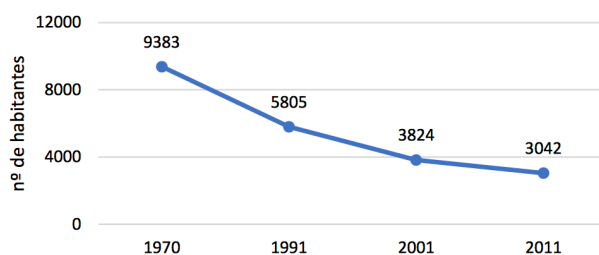
Com este simples exemplo tentamos explicar as regras de base do mercado imobiliário. Um imóvel vale o rendimento que podemos ter dele. Nada a ver com especulação, só falamos simplesmente de rendimento por capital investido. Quando os juros estavam a 1%, ter um imóvel em Lisboa a dar 3,5% de rendimento era muito bom. Foi assim que o mercado evoluiu para o alojamento local. Era mais rentável comprar, renovar e alugar um imóvel para alojamento local que para arrendamento a longo prazo. Esta atividade ajudou em 2014 imensas famílias portuguesas a ter novas fontes de rendimento que faltava após a crise, aliás uma grande parte dos alojamentos locais são detidos por portugueses.

Gosto de tomar o exemplo de Alfama porque este bairro foi sempre para Lisboa uma solução para acolher pessoas com muitos poucos rendimentos. Se é que se pode dizer, era o maior bairro social de Lisboa com imóveis privados. O Estado não tinha nenhum custo e as pessoas com rendimento muito baixo podiam viver com rendas de 15, 30, 150€ por mês. Em Alfama, ao contrário do resto do país onde a maioria das pessoas são proprietárias, perto de 80% dos fogos são arrendados. Para ser claro, a população de Alfama diminuiu 3 vezes entre 1970 e 2011 e isso não foi por causa do alojamento local...

Vamos ser ainda mais provocadores. Imaginemos que 90% dos imóveis em Alfama se tornavam alojamento local. Seria bom ou mau? Depende. Se economicamente não tiver havido outro tipo de uso dos apartamentos, o mercado dita as regras. Se 90% das casas estivessem em AL em Alfama talvez acontecesse o seguinte: demasiada oferta de camas para turistas, as taxas de ocupação baixariam, os valores por noite baixariam e o retorno do apartamento baixaria. O mercado auto regula sempre entre a oferta e a procura com o preço! Veríamos então rendimentos mais baixos para os apartamentos e muito gente iludida pelos rendimentos anteriores iriam mudar de negócio com a nova realidade e naturalmente iriam pôr a sua casa a arrendar a longo prazo ou vendê-la... sem que o governo tivesse de intervir!

22:“Em 2030 queremos menos turismo em Portugal ou mais hotéis nas cidades?”

### Evolução da população em Alfama



Fonte: INE

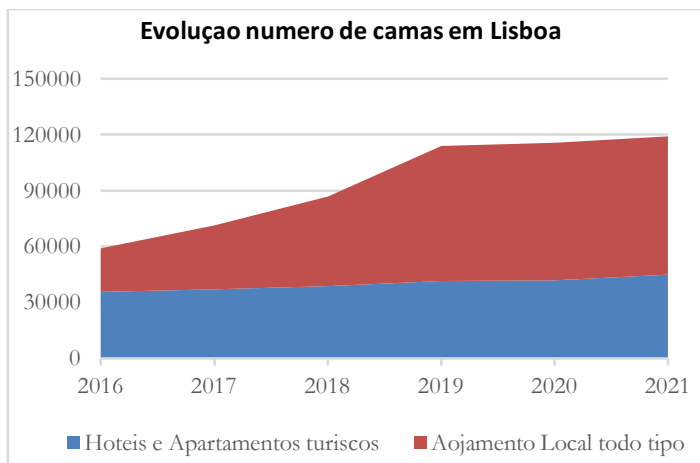
### Não faz sentido acabar com o Alojamento Local

A estratégia do governo de acabar com todos os AL em Portugal em 2030 quer talvez dizer 2 coisas:

- Portugal em 2030 já não precisa do turismo e não vai ter camas suficientes para acolher tantos turistas como hoje?
- Ou o governo prefere ceder ao lobby hoteleiro e aumentar significativamente o número de hotéis em Portugal para vir substituir as camas disponíveis no AL hoje?

Nos dois casos não será bom para o país. No primeiro, destruimos a imagem de Portugal no estrangeiro com falta de oferta e falta de alojamento que oferece uma experiência de estadia diferente da de um hotel. Com o segundo caso, queremos retirar rendimento a milhares de famílias portuguesas que vivem do AL para o entregar a grupos hoteleiros poderosos, o que não me parece muito justo... E tecnicamente não será possível porque, se analisamos os dados de Lisboa, há 239 hotéis e apart-hotéis e houve 5 a 10 novos hotéis a abrir por ano nos últimos 5 anos. Hoje, a maioria das camas disponíveis em Lisboa para os turistas estão no Alojamento local : 74063 camas versus 44971 nos Hotéis. Com o fim do AL em 2030 é impossível construir tantos hotéis para substituir as camas no AL. Precisariamos de construir mais 391 hotéis em Lisboa. O que faria 56 hotéis novos por ano daqui a 2030...

### Evolução numero de camas em Lisboa



Fonte: Fonte: DE BRITO Properties, ATLL, Observatório

O fim do Alojamento Local deveria chegar antes de 2030 como o Governo português o propôs. Porquê? Porque com a nova contribuição extraordinária de 35%, muitos Alojamentos Locais irão fechar por falta de rentabilidade existente devido a carga fiscal adicional. A ALEP fez uma estimativa dos novos impostos, além de termos uma fórmula de cálculo muito complexa, e além da tributação existente teríamos uma taxa com os valores seguintes:

Tipologia e área	Estimativa para coeficiente 0,75 a1
T0 ou T1 com 52m2 (área min RGEU)	De €2.779 até €3.705 por ano
T3 ou T4 com 150 m2	De €8.015 até €10.687 por ano
Vivenda com garagem/cave com 250m2	De €13.558 até €17.811 por ano
Guesthouse com 9 qtos e 350m2	De €18.702 até €24.936 por ano
Hostels média dimensão com 950 m2	De €50.762 até €67.683 por ano

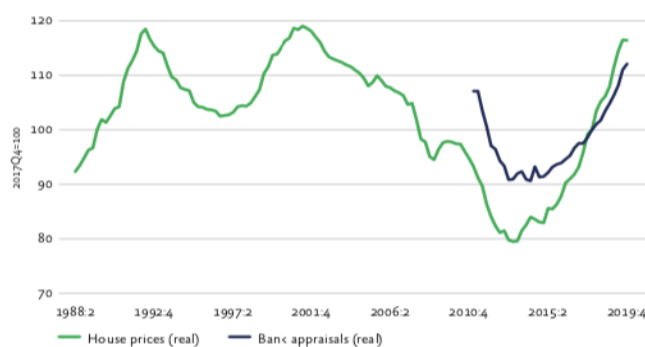
Fonte : Associação do Alojamento Local em Portugal, ALEP

A própria associação de hotelaria portuguesa, através da sua representante, Cristina Siza Vieira, anunciou publicamente estar contra o fim do Alojamento local em Portugal<sup>vii</sup>, porque sabe que não será bom para o País e para o turismo, com uma redução da capacidade de camas existente de repente. Todos irão perder com esta medida: os proprietários de AL, os Hotéis, os turistas e o governo.

#### 4: combater a especulação

Em 2011, o mercado imobiliário em Portugal estava no nível mais baixo historicamente. Porquê? Porque os bancos já não financiavam o setor, aliás vivemos várias falências de bancos no país.

Em 2016, com o fim das limitações da Troika, os bancos puderam novamente conceder empréstimos ao setor imobiliário porque até essa data tinham constrangimentos. Ao mesmo tempo, vivemos uma queda da taxa de juros única na história, com juros negativos! Estes dois fatores fizeram com que os particulares, após 5 anos de crise, pudessem novamente fazer projetos de investimento imobiliário para a sua casa permanente. Isto é, para mim, a verdadeira razão da subida dos preços dos imóveis em todo o país! A procura nacional voltou em força fazendo assim subir os preços no mercado porque tinha novamente o apoio dos bancos para comprar com crédito à habitação como podemos ver no gráfico junto. O governo pode ficar descansado, os preços do mercado imobiliário deverão baixar em breve. Porquê? Porque cada vez que a taxa de juro sobe, os preços do mercado imobiliário baixam. Com financiamento mais caro, as pessoas pedem menos empréstimos, menos empréstimos, menos poder de compra, menos procura e no final baixa dos preços no mercado imobiliário...



Note: Bank evaluations as average values in €/m<sup>2</sup>. House prices based on transactions.

Sources: Statistics Portugal, Banco de Portugal, *Confidencial Imobiliário* and authors' calculations.

Fonte: O mercado imobiliário em Portugal até 2020 - Fundação Francisco Manuel dos Santos

**23: “A subida dos preços imobiliário explica-se principalmente por ter tido mais crédito à habitação com taxas de juros a níveis nunca vistos”**

**24: “Hoje com a subida das taxas de juros os preços no mercado imobiliário deveriam baixar sem intervenção do estado”**

**25:“Fim dos Vistos Gold não vai provocar a baixa dos preços porque representam menos de 3% do mercado”**

**26:“Fim dos Vistos Gold vai prejudicar a economia do país com menos impostos para o Estado, menos investimento imobiliário em zonas prime”**

**27:“Em França existe também Golden visa mas não funcionou tão bem como o de Portugal. O GV português era visto como o melhor na Europa até agora”**

**28:“Para lutar contra a especulação, a França tornou o seu mercado imobiliário mais eficiente com mais transparência - exemplo a seguir urgentemente em Portugal”**

O fim dos Vistos Gold não vai ajudar a combater a especulação. O investimento realizado pelos compradores de vistos gold representa uma ínfima porção do mercado!

Em 2022, houve 650 m€ investidos pelos clientes Golden Visa em Portugal. Das nossas estimativas, estamos a falar de 840 apartamentos no país todo, ou do equivalente a 60 prédios no país todo. Houve 29.924 fogos novos licenciados em Portugal em 2022... Não é este mercado, certamente, que vai inflacionar os preços todos com uma quota de 2,8% dos fogos novos no país por ano.

Com o fim dos Golden Visa, o Estado e as Câmaras vão perder fontes de rendimento. Se tomarmos os 10755 Golden Visa atribuídos entre 2013 e 2023, representando 6.118 milhões de euros investidos, uma estimativa do valor de IMT e IS seria de 350 milhões de euros de entrada para as Câmaras e Estado. A esse valor, o Estado cobrou durante 5 anos perto de 25000 euros por Golden Visa em taxas, o que aumenta para mais 270 milhões de euros de entradas de impostos no país.

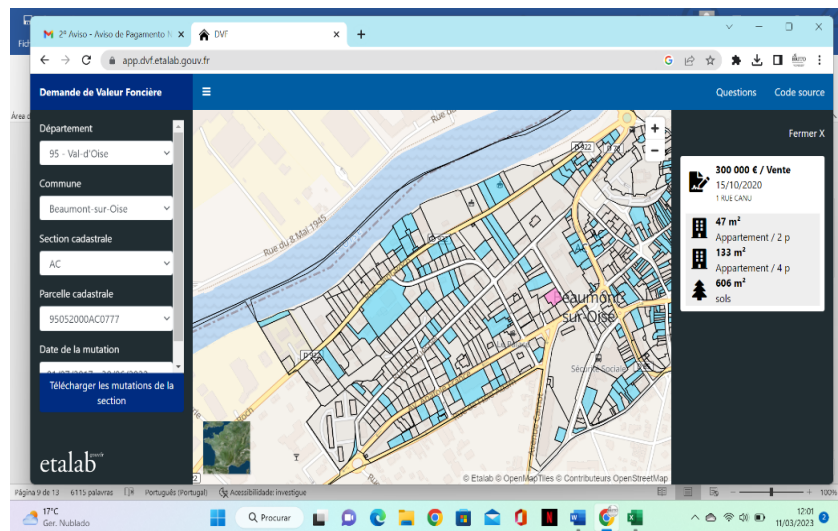
Em França existem Vistos Gold, mas necessitam de um investimento mínimo de 10.000.000€ no país... País rico, vistos para ricos. Não há grande lição a tirar, então, de França sobre estes vistos, no entanto podemos tirar lições da maneira de combater a especulação no mercado francês.

A lição de França que podemos trazer para Portugal é a seguinte: para evitar especulação imobiliária temos de ter um mercado imobiliário eficiente. Um mercado eficiente é um mercado que funciona bem; é transparente, é fluido, com a variedade importante de intervenientes. O Governo francês implementou duas medidas que permitiram ao mercado imobiliário ser muito mais eficiente, tornando-o mais transparente:

- Transparência sobre os preços reais de venda dos imóveis
- Transparência sobre os m2, usando uma só métrica que são os **m2 úteis** dos imóveis para fazer os cálculos dos m2 vendidos

Em termos práticos, no primeiro ponto, o governo francês quis trazer transparência ao mercado imobiliário com a publicação de TODAS as transações imobiliárias feitas no país e registadas pelos notários. Em França, num site feito pelo governo francês (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>), qualquer cidadão pode conhecer a data da última transação, o preço real de venda, a tipologia e os m2 de qualquer imóvel vendido no país. Esta transparência traz imenso valor ao mercado. Um particular pode calcular o valor do seu imóvel com um preço médio real por m2 dos imóveis vendidos sem ter de pedir uma avaliação ou estimação do seu imóvel a qualquer pessoa.

**29:“Mais transparência com publicação de todo os preços reais de venda dos imóveis no país como se faz em França”**



Fonte: DE BRITO Properties, site <https://app.dvf.etalab.gouv.fr>

**30:“Fim das avaliações bancárias na compra traz menos custos e menos burocracia”**

**31:“Mais transparência com a definição de uma só medida para definir os m2 que estão a serem vendidos e comprados : m2 úteis são a referencia à 25 anos em França”**

Hoje, em Portugal, o mercado é muito pouco transparente, conhecemos os valores pedidos pelos imóveis, mas nunca o valor de venda real. Infelizmente essa informação está disponível, existe, mas ninguém a usa. Todos os trimestres, todas as empresas de mediação imobiliária têm por obrigação enviar os dados das escrituras realizadas dos imóveis mediados, ao IMPIC, o instituto de representação dos mediadores imobiliários. Essa informação poderia tornar-se pública, para maior vantagem dos clientes vendedores e compradores. Uma última vantagem seria ter avaliações justas e reais, sem custo, porque publicamente disponível. Assim retiraríamos uma etapa burocrática e custosa no processo de aquisição de um imóvel com financiamento bancário que é : avaliação do imóvel por um perito certificado pela CMVM. Esta avaliação, além de levar tempo, tem um custo importante para os compradores. Imagine-se a economia de custos para o cidadão sobre as 180.000 transações imobiliárias realizadas por ano do país. A um valor médio de 150 euros por avaliação cobrado pelos bancos estamos a falar de 27 milhões de euros que pouparíamos por ano! Transparência traz mais eficiência!

No segundo ponto, em França, desde 1997 que o governo impôs uma lei para ter uma UNICA medida das áreas dos imóveis vendidos no país, que é a área útil certificada por um engenheiro com regras comuns de levantamento para todos. Esta lei, a “loi Carrez”, possibilitou ter uma medida única que permite não enganar o cliente comprador sobre o preço por m2 que ele está a pagar. A partir desse dia em França, só se vende e comunica a área útil dos imóveis, e essa medida simples permite ter uma referência clara de cálculo do valor por m2.

**32:“Usar uma só métrica de medida de m2 evita confusão e facilita comparação”**

**33:“Fiscalidade das mais valias de imóveis não sendo a residência principal deve ser ainda mais incitativa”**

**34:“Isenção de Irs nas mais valias residência principal deveria ser sem obrigação de reinvestir”**

Em Portugal, o único valor legal dos m2 vendidos é a área bruta privativa de construção que está registada na caderneta predial do imóvel. Mas o que é a área bruta privativa de construção? É a área incluindo as paredes exteriores do imóvel. Não seria mais claro e mais justo falar de área útil, porque afinal é o que usamos para viver? Infelizmente sim, seria, mas não é essa área que está a ser vendida em Portugal. Em nenhum dos documentos legais em Portugal (caderneta predial e certidão permanente do registo predial) constam áreas úteis, só se referem as áreas brutas privativas, áreas brutas dependentes e áreas brutas de construção. Aliás, se virmos os anúncios imobiliários em Portugal, existem anúncios com áreas brutas privativas, outros com áreas brutas de construção e outros com áreas úteis. Uma grande confusão porque não existe uma área que seja reconhecida por todos. Para um comprador ou vendedor, é um real problema porque a multiplicação de áreas traz muitas vezes confusões e indiretamente avaliações erradas.

A solução seria ter UMA SÓ MÉTRICA que seria a área útil certificada permitindo a comparação simples entre todos os imóveis com a mesma metodologia.

Qual seria o impacto no mercado português se Portugal aplicasse uma lei para medir a área útil?

Em média, num prédio antigo em Lisboa, a diferença entre a área útil e a área bruta pode ser de 10% a 30% (depende da largura das paredes do imóvel). Assim, um apartamento com área bruta privativa de construção de 130 m2 tem na realidade 97 m2 úteis: são 33 m2 perdidos.

Na realidade, ter um valor por m2 útil permitiria ser mais honesto quando estamos a fazer comparações de preços com outros países. Querendo comparar realmente Lisboa com Paris, deveríamos fazer essa atualização das métricas. Se em Lisboa hoje, o preço médio de mercado por m2 bruto privativo de construção é de 4919€ nas zonas prime, na realidade esse valor convertido em área útil seria talvez de 6148€/m2 úteis... Neste caso, estamos com valores mais perto do preço médio em Paris, que é hoje de 10.832€/m2.

## **5: Proteger as Famílias**

### **5.1 Proteger as famílias: IRS Mais Valias**

Ajudar a reduzir a dívida das famílias com uma isenção das mais valias resultantes da venda de imóveis é uma ótima novidade.

Em França, as mais valias em imóveis que não são residência principal têm uma redução progressiva da taxa de tributação em função dos anos de detenção do imóvel. Para lutar contra a especulação, quanto mais tempo deter o imóvel menos paga de IRS nas mais valias. Antigamente, ao fim de 15 anos de ser proprietário, já não se pagava IRS, agora o limite é de 30 anos.

Em França, as mais valias sobre a residência principal nunca foram tributadas. Porquê? Porque a residência principal é o maior ativo do património de muitos cidadãos. Em Portugal, a residência permanente só é isenta de impostos se 100 % do valor líquido da venda for totalmente reinvestido noutra residência permanente. Entende-se por valor líquido o valor de venda menos o montante de empréstimo ainda por pagar.

Exemplo: um casal comprou em 2011 um apartamento T3 em Lisboa de 130 m2 por 170.000€. Pediu um empréstimo de 150.000€. Em 2022, o casal vende o imóvel por 680.000€ e tem ainda 90.000€ para pagar ao banco. O valor líquido a reinvestir é então de 590.000€. A mais valia é de 510.000€ (não tomando coeficiente de atualização). Se fosse em França, esta família podia comprar uma nova casa por 400.000€, e comprar outro apartamento para arrendar por 190.000€ e isso tudo sem pagar impostos. Em Portugal estes clientes deveriam investir 590.000€ numa casa permanente... O que não ajuda na redução dos preços do mercado.



**35: “Crédito a taxa fixa é mais de 90% do mercado francês e deveria ser também a regra em Portugal”**

**36: “Governo francês protege as famílias com regras impostas aos bancos”**

**37: “Mais outro objectivo é reduzir os prazos de empréstimo em Portugal”**

**38: “Novos certificados para proteger as famílias dando a entender melhor o que estão a comprar”**

Em Portugal, querem obrigar as pessoas a ter todo o seu património imobilizado na sua residência principal. Esta visão política não é justa e não é saudável. Esta obrigação de reinvestir 100% do valor líquido, para uma grande parte das pessoas, vem limitar a possibilidade de diversificar o seu património ou na possibilidade de consumir mais com capital recebido pela venda do seu imóvel.

## **5.2 Proteger as famílias: Crédito à habitação à taxa fixa**

O problema da dívida das famílias nunca foi realmente tratado em Portugal. Até hoje, o governo nunca percebeu que pedir um empréstimo com taxa variável ou com spread mais Euribor, é o maior risco que uma família pode ter na vida. Infelizmente, entre 2008-2011 muitas famílias entenderam o porquê.

Um casal que compra um imóvel e pede um empréstimo de 185.000 à taxa de TAEG 5,3%, vai ter uma prestação mensal de 525€ durante 37 anos. O custo global do crédito seria nesse período de 117.000€...

Em França, quase todos os empréstimos à habitação são à taxa fixa, e isso durante anos! Em Portugal sempre foi deixado aos bancos reverter o risco de flutuação dos juros para os clientes.

Em França, hoje, por lei, o crédito à habitação não pode ultrapassar os elementos seguintes:

- Taxa de esforço de 35% do rendimento líquido
- Crédito máximo de 25 anos
- Taxa de juros máxima de 2,48% a 20 anos e mais (taxa atualizada regularmente)

Em Portugal, estamos ainda muito longe da proteção das famílias comparando com o nível francês.... Não há regulação das práticas comerciais dos bancos.

Mas porque eram permitidos créditos à habitação até 40 anos em Portugal? Porque os rendimentos das pessoas não permitiam pagar em menos tempo. Este pressuposto quer dizer que para ter mais dívidas os casais tinham de ter um prazo mais alargado. O problema é complexo: prazos acima de 25 anos são irresponsáveis porque na realidade as pessoas tornam-se inquilinas do banco devendo trabalhar uma vida inteira para pagar a casa... A verdadeira solução é obrigar a reduzir os prazos de empréstimo, mas isso vai pedir a subida dos rendimentos ou baixar o valor de empréstimo... o que não é possível de maneira imediata.

## **5.3 Proteger as famílias: Novos certificados**

Em Portugal, o único certificado obrigatório para realizar uma escritura é o certificado energético. Este existe porque é uma obrigação da comissão europeia. Proteger as famílias passa por permitir às famílias entender o que estão a comprar ou arrendar.

Em França, além do certificado energético são obrigatórios mais 7 certificados para ajudar a entender melhor o estado do imóvel que a pessoa está a comprar:

- certificado do estado da instalação elétrica interior;
- certificado do estado da instalação interior do gás ;
- relatório de risco de exposição ao chumbo (CREP);
- declaração mencionando a presença ou ausência de materiais ou produtos que contenham amianto;
- declaração mencionando a presença ou ausência de térmitas no imóvel;
- declaração do estado de riscos naturais e tecnológicos;
- certificado do estado dos saneamentos do imóvel;
- certificado energético.

39:“Apoio as rendas deve ser baseado sobre os rendimentos, situação pessoal das pessoas”

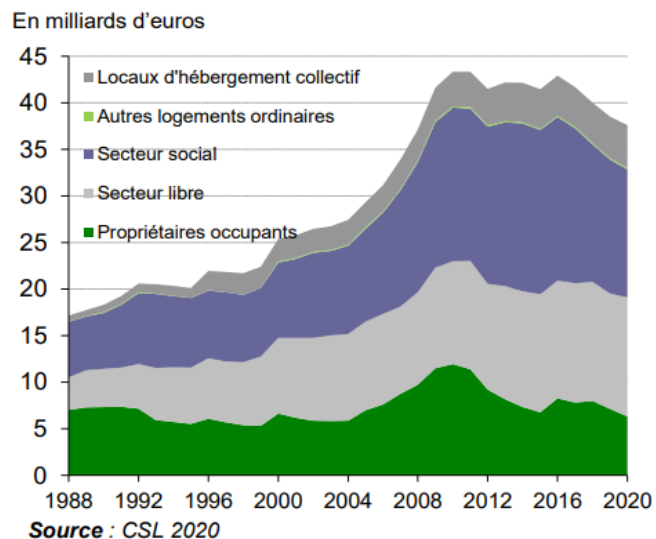
Muitos destes certificados, para não dizer todos, seriam úteis em Portugal. Se pensarmos bem, em Lisboa, onde a maioria dos prédios são de construção pombalina com estrutura em madeira, o certificado de presença ou ausência de térmitas é mesmo essencial...

### 5.3 Proteger as famílias: Apoio extraordinário ao pagamento das rendas

Boa iniciativa do governo, mas porque deveria ser um apoio extraordinário?

Em França, há anos que existem apoios às rendas, em função dos rendimentos das pessoas com ajudas mais viradas para todos em função do seu rendimento e património e com ajudas adicionais para jovens, pais solteiros com filhos, etc. O nome das ajudas são: Allocation de logement à caractère social (ALS), Allocation de logement à caractère familial (ALF) e Aide personnalisée au logement (APL)<sup>viii</sup>.

#### Evolução das ajudas ao alojamento em França



Em 2021, o governo francês dedicou perto de 38000 milhões de euros<sup>ix</sup> em ajudas para o arrendamento de fogos privados e sociais. Desde 2000 as ajudas quase duplicaram em França. Estamos muito longe dos 900 milhões de euros que o governo estimou que seriam o custo global das medidas da nova lei Mais Habitação.

Porquê uma taxa de esforço superior a 35%?

O governo quer ajudar as famílias com rendas superiores a 35 % dos seus rendimentos anuais. Quando um casal pede um financiamento bancário, até há pouco tempo, a taxa de esforço do empréstimo podia ir até 50% dos rendimentos da pessoa. Porquê ajudar mais no caso do arrendamento? O Governo deve ajudar os mais necessitados, certo? Uma taxa de esforço de 40%/45% seria mais razoável e justo...

40:“Os apoios devem ser justos comparando com os cidadãos que pagam empréstimos ao banco”

## Conclusão

### **O Programa “Mais Habitação” tem uma visão ideológica e uma compreensão errada dos mecanismos reais de funcionamento do mercado imobiliário.**

Neste momento temos o pior dos dois mundos: a intervenção forçada do estado na economia de mercado, com as novas medidas propostas e, até agora, um mercado livre, mas com imensas ineficiências que não o deixam funcionar bem por si próprio.

O primeiro papel de qualquer governo é o de intervir para ajudar o mercado a funcionar melhor. Teríamos muito mais resultados se o governo desenvolvesse medidas para tornar o mercado mais eficiente. Em França a publicação dos preços de venda reais de cada imóvel vendido, a maior uniformidade com uma medida única dos m<sup>2</sup> úteis dos imóveis, o acesso fácil ao financiamento para investidores que querem comprar imóveis para arrendar, os incentivos fiscais para aumentar o investimento para arrendamento e, finalmente, os empréstimos à taxa fixa como regra de mercado, e não uma exceção, oferecem mais segurança, mais transparência, e mais fluidez, assim, com um mercado mais eficiente, a oferta chega naturalmente ao mercado.

O segundo papel de qualquer governo é o de intervir quando o mercado não funciona. A falta de alojamento para os mais necessitados existe porque economicamente para o sector privado não faz sentido desenvolver alojamentos para este segmento. Os governos estão cá para investir quando não é rentável investir. O focus do governo deveria então ser de construir mais alojamentos sociais.

Vamos entrar num ciclo de mercado onde o risco de descida dos preços é grande, o governo não se deveria dar ao luxo de terminar com os programas que orientaram investimento para o país desde 2012: Golden Visa, Alojamento local e RNH. O problema da habitação que temos não se deve aos investidores estrangeiros, mas sim à falta de política de alojamento nacional estruturada, de visão e compreensão dos mecanismos reais de funcionamento do mercado imobiliário e hoje estamos a pagar por essas faltas.

O Covid veio pôr o dedo nos problemas e talvez trazer uma luz ao fundo do túnel. Viver numa casa pequena sem condições e espaço exterior numa cidade é complicado. Mas devemos todos viver na cidade? O teletrabalho trouxe esta flexibilidade e permitiu uma deslocação das pessoas para zonas não urbanas do país. Descentralização e desenvolvimento das regiões é uma das grandes soluções para o problema de habitação que temos. Mais casas sim, mas em todo o País, por favor!

Uma nova visão do urbanismo de cada cidade deve ser desenvolvida, tendo em conta uma análise dos problemas de habitação e transporte por zonas abrangendo várias Câmaras, aceitando que certos bairros têm uma maioria de frações com uso mais turístico, outros mais para escritórios e comércio, outros mais para classe média/alta, outros mais para classe média/baixa ou mesmo baixa. O sonho de ter uma cidade onde todos os bairros têm uma diversidade completa de vários tipos de uso é, talvez, um sonho irrealista no mundo de hoje. As pessoas querem morar num bairro sem ter uma multidão de turistas à porta. Os turistas não querem estar em zonas residenciais quando vêm descobrir uma cidade, querem estar nas zonas históricas! As empresas querem ter escritórios perto dos transportes públicos que vêm dos subúrbios da cidade, para poderem ter empregados de várias zonas, e a classe mais desfavorecida não pode viver no centro porque não tem o poder de compra para viver nas zonas prime da cidade. Isto é uma realidade e deve ser aceite pelos nossos políticos que idealizam cidades com ratos atingindo paridade de uso para cada tipo em cada bairro... c'est un doux rêve malheureusement!

**“Portugal precisa de leis para tornar o mercado imobiliário mais eficiente com mais transparência e rigor”**

**“O papel do governo deveria ser construir mais alojamentos sociais ”**

**“Não é por causa dos estrangeiros que os portugueses não têm casas”**

**“Devemos aproveitar este debate para repensar a descentralização da economia”**

**“Devemos aproveitar este debate para repensar as políticas de urbanismo que tentam há anos sem conseguir atingir uma diversidade social em cada bairro das cidades”**

## Programa Mais Habitação: Portugal vs França

	<b>Portugal</b>	<b>França</b>
<b>Mercado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,97 milhões de fogos.</li> <li>- 70% dos portugueses são proprietários da residência principal</li> <li>- 22,3% são inquilinos e os restantes 7,7% encontram-se noutra situação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 37,4 milhões de fogos</li> <li>- 57,5 % dos franceses são proprietários da residência principal</li> <li>- 42,5% são inquilinos e 2/5 deles vivem em alojamento social</li> </ul>
<b>1 : Mais oferta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mudança de uso</li> <li>- Disponibilizar imóveis do Estado para CDH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cada cidade tem um objetivo de construir alojamentos sociais</li> <li>- Visão por zona para resolver os problemas de habitação: exemplo Grand Paris.</li> </ul>
<b>2 : Simplificar processos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Responsabilidade Projetistas</li> <li>- Juros incumprimento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- As Câmaras têm 3 meses para responder senão têm acordo tácito do projeto</li> </ul>
<b>3 : Mais casas para arrendamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estado arrenda para subarrendar</li> <li>- Criação de Balcões</li> <li>- Isenção Mais valias venda ao estado e municípios</li> <li>- Financiamento obras coercivas</li> <li>- Incentivo transferências AL para habitação</li> <li>- Arrendamento obrigatório de casas devolutas</li> <li>- Incentivos fiscais ao arrendamento acessível</li> <li>- Normas Fiscais para incentivar arrendamento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O Estado, o banco do estado (CDC), e entidades públicas regionais, têm objectivos de desenvolver alojamentos sociais</li> <li>- AL é limitado a 3 meses por ano em Paris e grandes cidades, o resto não tem limite</li> <li>- Equivalente do IMI em França mais alto para casas devolutas</li> <li>- Grandes incentivos fiscais para investimento privado para pôr em arrendamento</li> <li>- Os bancos financiam o investimento tomando 70% da renda do imóvel a ser comprado na taxa de esforço</li> </ul>
<b>4 : Combater Especulação</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fim Golden Visa</li> <li>- Garantia de renda justa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mercado com mecanismos de transparência: m2 úteis como referência única, publicação online para todos dos valores de escritura dos imóveis</li> <li>- Limitação das rendas e subida das rendas</li> </ul>
<b>5: Proteger as Famílias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IRS sobre as mais valias</li> <li>- Bancos: obrigatório disponibilizar Taxa fixa</li> <li>- Apoio subida de taxa de juro</li> <li>- Apoio extraordinário ao pagamento das rendas</li> <li>- Proteger rendas antigas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Não se paga mais valias sobre a residência principal e dedução até 0% sobre as outras residências em função dos anos de detenção</li> <li>- Taxa fixa de juro foi sempre foi a regra em França, A taxa variável era uma exceção</li> <li>- Apoio às rendas em função dos rendimentos para todos, (casais, jovens, estudantes, etc).</li> <li>- Lei 1948: proteção dos inquilinos que tinham contrato antigos</li> </ul>

- 
- i <https://observatorio-lisboa.eapn.pt/ficheiro/habitacaoportugal.pdf>
- ii [https://observatorio-lisboa.eapn.pt/ficheiro/Retrato-de-Lisboa\\_-\\_Infografia-01\\_2018\\_-\\_Analise.pdf](https://observatorio-lisboa.eapn.pt/ficheiro/Retrato-de-Lisboa_-_Infografia-01_2018_-_Analise.pdf)
- iii <https://observador.pt/especiais/depois-de-gastar-meio-milhao-num-sistema-com-fragilidades-estado-destina-mais-17-milhoes-para-fazer-levantamento-dos-imizeis-publicos/>
- iv [https://peticaopublica.com/pview.aspx?pi=devolutoses-tado&fbclid=IwAR3AjvHD5FNtgOuqk9o2PUmqdWNVpec5QNvcp5p\\_g5VWQOn\\_m8ZF5Td5EYc](https://peticaopublica.com/pview.aspx?pi=devolutoses-tado&fbclid=IwAR3AjvHD5FNtgOuqk9o2PUmqdWNVpec5QNvcp5p_g5VWQOn_m8ZF5Td5EYc)
- v [https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/bilan\\_2020\\_des\\_logements\\_aides\\_pdf\\_g\\_cle1611f7.pdf](https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/bilan_2020_des_logements_aides_pdf_g_cle1611f7.pdf)
- vi <https://lisboaparapessoas.pt/2023/03/02/alojamento-local-lisboa-relatorio/>
- vii <https://observador.pt/2023/03/16/hotelaria-defende-que-medidas-do-governo-para-alojamento-local-nao-vao-ter-efeito-direto-na-habitacao/>
- viii <https://www.mes-allocs.fr/guides/aide-logement/apl/bareme-apl/baremes-apl-2022/>
- ix [https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2021-12/aides\\_logement\\_partie4\\_%20datalab\\_93\\_compte\\_logement\\_2020.pdf](https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2021-12/aides_logement_partie4_%20datalab_93_compte_logement_2020.pdf)