

# 1ª CIMEIRA DAS ÁREAS METROPOLITANAS DE LISBOA E PORTO

Palácio Nacional de Queluz, Sintra

• 20 MARÇO 2018 •

## HABITAÇÃO ACESSÍVEL E DE QUALIDADE

Portugal está hoje confrontado com novos desafios na concretização do preceito constitucional de **assegurar o direito à habitação acessível e de qualidade**. As décadas de 80 e 90 ficaram marcadas pela execução bem-sucedida de políticas de promoção em larga escala de habitação social, processo contemporâneo da forte expansão da aquisição a crédito de habitação própria pelas classes médias (com o reverso reflexo na dívida externa do país).

Hoje enfrentamos desafios diferentes que assumem particular importância nas Áreas Metropolitanas. Aqui residem mais de 4,5 milhões de portugueses (40% do total), aqui estão localizados mais de 1,7 milhões de fogos (45%) do total e mais de 85.000 fogos de habitação social (71% do total do país).

O primeiro desafio é o de **assegurar a oferta de dezenas de milhares de casas a rendas acessíveis para as classes médias** (e, em particular, para as novas gerações) não elegíveis para habitação social, que se confrontam hoje com uma oferta escassa no mercado de arrendamento e preços elevados no mercado de aquisição. É essencial assegurar às classes médias alternativas ao endividamento, ao abandono dos centros das cidades ou à degradação acentuada das suas condições de vida. É essencial dotar o país de um poderoso instrumento estabilizador dos preços da habitação, constituído por um parque habitacional de larga dimensão, dirigido aos estratos intermédios de rendimento.

O segundo desafio é o de prosseguir a **reabilitação e requalificação dos bairros de habitação social**. Ao sucesso que foi a fase inicial de construção de dezenas de milhares de fogos, com parte importante plenamente integrada no tecido urbano, é essencial corresponder hoje com um esforço na requalificação do edificado de forma a prevenir que a degradação física arraste fenómenos de exclusão, marginalização e degradação das condições de vida. Esta realidade é particularmente visível no parque habitacional de propriedade e gestão da Administração Central.

O terceiro desafio e, porventura, o mais difícil, é o da **reabilitação e requalificação da construção privada nos grandes agregados urbanos, nomeadamente nas zonas mais**

# 1ª CIMEIRA DAS ÁREAS METROPOLITANAS DE LISBOA E PORTO

Palácio Nacional de Queluz, Sintra

• 20 MARÇO 2018 •

**periféricas.** Esta construção, que nas décadas anteriores ofereceu uma resposta vista como de maior qualidade e acessibilidade, encontra-se hoje numa situação delicada. Parte importante está a aproximar-se de níveis preocupantes quanto à sua manutenção e qualidade, encontrando-se por regra em regime de propriedade horizontal. É claro o risco de que a ausência de uma política pública efetiva venha a levar a fenómenos acelerados de degradação, “guetização” e exclusão social.

Neste contexto, as Áreas Metropolitanas consideram essencial a concretização das seguintes medidas:

- Assegurar aos Municípios o acesso a instrumentos que lhes permitam uma regulação efetiva do mercado privado de habitação, nomeadamente através de participação na fixação da tributação dos rendimentos prediais (a definir em sede de Lei de Finanças Locais) com diferenciação ao nível das tipologias de contratos de arrendamento.
- Transferência para os Municípios de terrenos e edifícios sob gestão da Administração Central, com o fim de construção de respostas de habitação acessível.
- Transferência da propriedade e gestão da totalidade dos fogos detidos pelo IHRU, Segurança social e Tesouro para os Municípios respetivos. A transferência deve ter por base i) a convergência faseada dos atuais regimes de arrendamento para o regime da renda apoiada, tendo em vista a uniformização completa de toda a habitação municipal; ii) o financiamento da recuperação e requalificação deste edificado, que, em regra, se encontra em piores condições que os bairros municipais.
- Criação de linhas de financiamento destinadas à promoção de renda acessível e à requalificação da habitação social por parte dos Municípios.
- Assunção pela Administração Central da dívida histórica no âmbito dos PERs e de outras operações específicas de realojamento, no âmbito de novas operações de renda acessível ou habitação social.
- Exclusão dos investimentos em habitação dos limites de endividamento municipal (ou alargamento destes limites).

# 1ª CIMEIRA DAS ÁREAS METROPOLITANAS DE LISBOA E PORTO

Palácio Nacional de Queluz, Sintra

• 20 MARÇO 2018 •

- Avaliar a passagem para os Municípios da fixação dos valores de renda apoiada, dentro de um enquadramento geral, tendo em conta o histórico e os níveis de rendimento de cada região.