

MOÇÃO DE ESTRATÉGIA SECTORIAL

LIBERDADE PARA HABITAR

**JUVENTUDE
POPULAR** 



**CDS
PARTIDO
POPULAR**

Índice

1. Mensagem ao Congresso	7
2. Os Princípios do CDS – Partido Popular: Humanismo, Reformismo, Responsabilidade e Liberdade.	9
3. Panorama Actual da Habitação em Portugal	13
4. O Caminho do CDS-PP para a Habitação	21
4.1 Construção Nova, Reabilitação e Acesso à Propriedade	23
4.2 Mercado de Arrendamento e Mobilidade Habitacional	29
5. Conclusão	33

“A propriedade particular é de direito natural para o homem: o exercício deste direito é coisa não só permitida, sobretudo a quem vive em sociedade, mas ainda absolutamente necessária.”

(P.P. Leão XIII, Rerum Novarum)

1. Mensagem ao Congresso

O CDS-Partido Popular atravessou anos difíceis. A saída da Assembleia da República foi um golpe duro para todos os que acreditam que Portugal precisa de uma direita humanista, reformista e responsável — distinta do populismo, distinta do socialismo, e distinta de um liberalismo sem alma que ignora os mais vulneráveis. Esse período testou a nossa resiliência, mas não abalou as nossas convicções.

Hoje voltamos a crescer. E esse crescimento obriga-nos a uma responsabilidade acrescida: a de sermos mais do que um partido — a de sermos uma voz. Uma voz clara, reconhecível, que os portugueses consigam distinguir no ruído do debate político.

Não basta fazer bem. É preciso que os portugueses saibam o que o CDS defende, o que o CDS propõe e o que o CDS consegue. Já Maquiavel nos recordava que em política as aparências importam — não porque a substância não valha, mas porque sem visibilidade a substância não chega aos cidadãos. O CDS tem de ser visto, ouvido e reconhecido pelo que é e pelo que faz.

Isso exige que tenhamos posições próprias e que as saibamos comunicar. Rejeitamos o populismo fácil que promete o que não pode cumprir. Rejeitamos o socialismo que sufoca a iniciativa privada e substitui a responsabilidade individual pelo peso do Estado. Mas rejeitamos igualmente a tentação de nos diluirmos nos nossos parceiros de governo, perdendo a identidade que nos distingue e que justifica a nossa existência.

Ser leal ao Governo da AD não significa ser silencioso. Significa contribuir de forma construtiva para o debate público, apresentar propostas fundamentadas, e afirmar com coragem as posições que nos são próprias — sempre com lealdade institucional, nunca com oposição gratuita, mas também nunca em silêncio cúmplice.

Esta Moção de Estratégia Sectorial é um exemplo do que queremos ser: um partido que pensa Portugal com seriedade, que propõe soluções concretas, e que não tem medo de dizer onde discorda — mesmo quando isso é incómodo.

Portugal precisa do CDS. Cabe-nos provar que o CDS está à altura de Portugal.



António Santos Joaquim

2

Os Princípios do CDS-PP:

Personalismo, Reformismo, Liberdade e Responsabilidade

O CDS-PP é um partido de inspiração humanista e personalista, profundamente enraizado nas tradições da Democracia Cristã europeia e da Doutrina Social da Igreja. Colocamos a pessoa humana — na sua dignidade inviolável, na sua liberdade e na sua vocação para o bem comum — no centro de toda a nossa acção política. Não vemos o Homem como um simples indivíduo atomizado nem como uma peça anónima ao serviço do Estado ou do colectivo, mas como um todo em si mesmo: um ser espiritual dotado de razão, livre-arbítrio e responsabilidade e chamado a realizar-se plenamente na família, no trabalho e na comunidade.

Jacques Maritain, um dos grandes pensadores do personalismo cristão, ensinou-nos que o verdadeiro humanismo não é o culto do homem fechado em si mesmo — mais alinhado com uma visão puramente liberal —, mas aquele que reconhece a dignidade humana e as exigências integrais da pessoa, orientando a vida social para uma comunidade fraterna, onde a liberdade e o crescimento individual se realizam em comunhão.

É precisamente por ancorar a nossa acção política neste personalismo cristão, cientes da dignidade inalienável da pessoa, que o CDS-PP tem bem claro que o Estado existe para servir a pessoa, e não o inverso.

Daí a centralidade do princípio da subsidiariedade, pilar da Doutrina Social da Igreja desde a *Rerum Novarum* de Leão XIII. Este princípio estabelece que não se deve reivindicar para a sociedade mais ampla e hierarquicamente superior o que as comunidades menores e de hierarquia inferior podem realizar por si mesmas. O que pode ser resolvido pela pessoa, pela família ou pelas instituições intermédias, não deve ser usurpado pelo Estado. A subsidiariedade protege a autonomia, potencia a responsabilidade e obriga as instâncias superiores a apoiar — e nunca a substituir — as inferiores quando estas não conseguem cumprir a sua missão.

A subsidiariedade e a solidariedade não se opõem, pelo contrário: caminham juntas para promover um desenvolvimento verdadeiramente humano, onde a liberdade responsável e a iniciativa privada geram prosperidade e coesão social.

São João Paulo II, na encíclica *Laborem Exercens*, reforçou esta visão ao recordar que o trabalho e a propriedade não são meros instrumentos económicos, mas

dimensões essenciais da realização da pessoa. A propriedade privada representa a forma material da justa retribuição pelo trabalho do Homem, ainda que subordinada ao destino universal dos bens e ao serviço da dignidade humana. Recusamos, por isso, tanto o capitalismo selvagem, que fere a dignidade dos mais pobres, como o colectivismo que suprime a iniciativa pessoal.

Outro pilar fundamental do CDS-PP é o reformismo. Um reformismo responsável e gradual, que rejeita as rupturas abruptas e as utopias revolucionárias. A evolução ideal de uma sociedade faz-se de forma serena e sustentada, preservando o que de bom existe e introduzindo as mudanças necessárias sem impor sofrimentos desnecessários aos cidadãos. Os ímpetos revolucionários, que pretendem cortar radicalmente com o passado para impor uma visão ideológica da sociedade, geram sempre grandes desequilíbrios e sofrimento humano.

Embora hoje o reformismo seja reivindicado por quase todos os partidos, como uma das suas bandeiras, uma análise honesta mostra que o CDS-PP foi, desde a sua fundação, um dos que mais contribuiu para o pensamento e para propostas concretas sobre os problemas do dia-a-dia dos portugueses. As nossas reformas nunca foram meros pacotes de medidas avulsas, mas sim propostas estruturadas, responsáveis, coerentes com os nossos princípios e focadas nos portugueses.

É com estes princípios — Personalismo cristão, Reformismo (mudança corajosa e gradual, sem rupturas utópicas), Liberdade (económica, de iniciativa e de escolha) e Responsabilidade (contraponto indispensável da liberdade) — que o CDS-PP analisa a realidade portuguesa e constrói as suas propostas.

Rejeitamos as soluções mágicas do Estado Social ilimitado, que criam dependência e sufocam a sociedade civil. Defendemos, pelo contrário, uma economia social de mercado onde a propriedade privada é respeitada como direito natural, onde a família é protegida como célula base da sociedade, onde a burocracia é reduzida — limitando o peso excessivo do Estado na vida das pessoas — e onde cada português é incentivado a ser protagonista da sua própria vida.

De nada servem estes princípios se não se traduzirem em propostas concretas, bem estruturadas e fundadas na Verdade. Desde o início da nossa democracia, o CDS-PP tem sido uma referência no pensamento ideológico e na produção de soluções concretas para Portugal, importância que muitas vezes só foi reconhecida décadas mais tarde.

Opusemo-nos à Constituição de 1976 pelo seu cariz socialista, defendemos já em 1979 a complementaridade entre Estado, sector privado e sector social na saúde, e em 2012 liderámos a aprovação do Novo Regime de Arrendamento Urbano,

antecipando necessidades hoje evidentes como a agilização dos despejos por incumprimento, o descongelamento responsável e gradual de rendas em zonas de alta pressão urbanística e o esforço de redução do parque de imóveis devolutos.

Todas estas posições têm em comum a sua matriz personalista, reformista e responsável: colocar a pessoa e a família no centro da acção política sem causar sofrimento e dificuldades desnecessárias ou pôr em causa o equilíbrio da sociedade e do país. É este o fio condutor da presente Moção de Estratégia Sectorial: promover o acesso à propriedade preferencialmente através da iniciativa privada e da redução de entraves, dinamizar o arrendamento com segurança e justiça para ambas as partes, e garantir que o Estado intervenha apenas de forma subsidiária, apoiando quem realmente precisa sem substituir o esforço individual e familiar.

Esta abordagem subsidiária torna-se ainda mais importante por sabermos que Portugal enfrenta diferentes dificuldades para além da habitação. Não deixando este de ser um tema prioritário, também a saúde, o controlo da emigração, a educação e outros o são. Por isso, fica claro nesta moção que o papel do estado deve ser, principalmente, o de criar condições para que os actores privados possam actuar no mercado com a liberdade e confiança necessárias para desenvolver a sua actividade, sabendo que o seu esforço e investimento será justamente recompensado. Não quer isto dizer que o Estado não tenha a obrigação de apoiar os mais desprotegidos, mas nunca à custa da propriedade privada, da concorrência e da inovação que caracterizam as sociedades plenamente livres e democráticas – pelo contrário, deve a actividade do Estado ser complementar e nunca planificadora.

O CDS - Partido Popular tem, mais uma vez, a oportunidade de recuperar aquilo que sempre lhe granjeou confiança e votos: a capacidade de pensar o país de forma séria, responsável e consequente, propondo reformas que melhorem efectivamente a vida dos portugueses.

Este é, e tem de ser, o nosso compromisso humanista e reformista: construir um Portugal onde cada pessoa possa aspirar, com liberdade e responsabilidade, a uma vida digna e realizada. Uma vida que não é possível sem o sonho legítimo de ter uma casa própria ou um arrendamento justo e estável — um espaço onde cada um se sinta seguro para cumprir os seus desígnios e para constituir a sua família, célula primordial da sociedade e da qual tudo o resto emana.

É neste espírito que esta Moção de Estratégia Sectorial analisa a realidade da habitação em Portugal e procura apontar caminhos para que o CDS-PP volte a ser referência na defesa de um acesso justo, razoável e digno à habitação para todos os que o desejem no nosso país.

3. Panorama Actual da Habitação em Portugal

A crise que hoje se vive na habitação, bem conhecida de todos, constitui um dos fenómenos socioeconómicos mais graves que Portugal enfrenta. A inércia e as opções políticas dos últimos oito anos de governação socialista representam um dos legados mais negativos para as famílias portuguesas — um período em que os sinais de alarme eram claros e as respostas foram sistematicamente erradas.

Num contexto em que especialistas já alertavam para o forte aumento da procura nos grandes centros urbanos — impulsionado pela imigração, pelo turismo, pelo crescimento dos alojamentos locais e por fenómenos como o teletrabalho e os programas de atracção de investidores estrangeiros —, simultaneamente com o abrandamento drástico da construção nova após a crise financeira de 2008, um conjunto de medidas dirigistas e de desinvestimento atacou a propriedade privada e a capacidade de obter rendimento legítimo dos imóveis. Este ataque gerou uma profunda desconfiança entre proprietários e investidores, resultando numa falha estrutural do lado da oferta. Como consequência, assistimos a um rápido e insustentável aumento dos preços tanto no arrendamento como na compra de habitação.

Portugal foi, na última década, um dos países desenvolvidos que menos construiu. Enquanto na Áustria e na Suíça o parque habitacional cresceu 59,2 e 69,5 fogos por mil habitantes, respectivamente, em Portugal esse aumento foi de apenas 11,7 fogos por mil habitantes (dados baseados em comparações OECD/Eurostat para o período aproximado 2011-2021).

Entre 2011 e 2021 — período que abrange a intervenção da Troika e os governos da Geringonça — construíram-se cerca de 111 mil fogos novos. Este valor contrasta drasticamente com as décadas anteriores: 864 mil fogos entre 1991-2001 e 840 mil entre 2001-2011 (INE, Censos e estimativas de stock habitacional). A quebra foi particularmente acentuada durante a governação socialista: se no período 2010-2014 a média anual rondou os 20 mil fogos, entre 2015 e 2021 desceu para cerca de 12 mil fogos por ano.

Vários factores agravaram esta redução na construção: a morosidade dos processos de licenciamento urbanístico, a rigidez dos Planos Directores Municipais (PDM), a falta de uniformidade e homogeneização dos procedimentos de licenciamento entre os diversos municípios, a instabilidade

legislativa e fiscal do sector, os atrasos na administração da justiça e a falta de mão-de-obra qualificada, que faz subir os custos e gera escassez de profissionais.

Acresce ainda a excessiva variação na forma como são conduzidos os processos de licenciamento e na interpretação dos PDMs — nomeadamente quanto às áreas a considerar, às plataformas de entrega dos projectos ou à aplicação da lei —, bem como a pouca implementação de instrumentos como os Planos de Pormenor e as Unidades de Execução, que, nos termos do Simplex Urbanístico, permitiriam uma aprovação mais rápida através de Comunicação Prévia. Estas questões têm afectado negativamente o número de novas construções, pois os promotores vivem com o receio permanente da morosidade dos processos de licenciamento, agravada pela possibilidade de não poderem construir o que projectaram dependendo do entendimento de cada Câmara Municipal. Na prática, isto tem levado muitos investidores a só adquirirem terrenos que já disponham de PIP ou de projectos aprovados, limitando ainda mais a oferta de novas habitações.

Como resultado, verificou-se uma crescente relutância dos proprietários em colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento e uma menor predisposição dos investidores para a construção nova. Numa economia de mercado saudável, esta reacção é natural: os agentes económicos não se sentem seguros de que o seu investimento estará devidamente protegido. Contribuíram decisivamente para esta situação medidas como a reversão parcial do NRAU, o congelamento de rendas, os limites ao aumento das mesmas, as restrições ao despejo por incumprimento — que transferem de facto parte da propriedade para o arrendatário —, a ameaça de arrendamento forçado e a persistente falta de construção pública, num claro atentado ao direito fundamental de propriedade.

A morosidade da Justiça e dos licenciamentos, aliada à complexidade burocrática, leva ainda os investidores a preferirem o segmento de luxo, onde as margens são maiores e o risco de intervenção estatal é menor. Esta distorção agrava ainda mais a escassez nos segmentos acessíveis à maioria da população, alimentando a subida generalizada dos preços. O “Simplex Urbanístico” anunciado pelo Governo socialista prometia agilizar processos, mas os resultados ficaram muito aquém do esperado, em grande parte devido a interpretações restritivas ou abusivas por parte de algumas autarquias.

Todo este quadro contribuiu para que Portugal tivesse sido, em 2023, o 5.º país da União Europeia com maior subida de preços da habitação (+8,2%), num ano em que a média europeia registou mesmo um ligeiro decréscimo de 0,3% (Eurostat). Em 2025, a tendência manteve-se: Portugal registou um dos maiores aumentos nominais de preços da habitação na UE (superior a 17% em termos anuais), muito acima da inflação, ao contrário do que se verifica em países como a França, Alemanha ou Áustria (INE e Eurostat).

Para os jovens, as consequências são dramáticas: Portugal é dos países da

Europa onde estes saem mais tarde de casa dos pais (cerca de 29 anos em média, segundo dados do Eurostat 2024). Esta demora, aliada à dificuldade em aceder a imóveis de dimensão adequada, constitui um dos principais factores que levam muitos a adiar ou a desistir de constituir família, contribuindo para a baixa natalidade e para a emigração de quadros qualificados.

No mercado de compra e venda, o forte aumento dos preços — que mais do que duplicaram entre 2015 e 2025 — pode parecer positivo num país onde cerca de 78% da população vive em casa própria e onde a habitação representa 67% dos activos das famílias. No entanto, este ganho beneficia apenas quem já é proprietário, penalizando severamente aqueles que procuram hoje aceder à habitação.

Igualmente preocupante é a evolução das rendas, que cresceram muito acima dos rendimentos das famílias. Em Lisboa, segundo dados recentes, o preço médio de um T1 já representa 116% do salário médio de um trabalhador — um esforço incomparável com capitais como Madrid (74%), Roma (65%), Paris (45%), Berlim (40%) ou Viena (37%) (dados European Council / Deutsche Bank, 2025).

A densidade habitacional constitui também um factor relevante na análise da crise. A cidade de Lisboa apresenta uma densidade populacional de aproximadamente 5 450 habitantes por km², enquanto o Porto regista cerca de 6 000 habitantes por km² (INE e dados municipais recentes). Estes valores, embora elevados no contexto nacional, são moderados quando comparados com outras capitais europeias: Paris ultrapassa os 20 000 habitantes por km² no seu centro, e Barcelona chega quase aos 16 000 habitantes por km². Esta relativa menor densidade habitacional em Portugal significa que o problema não reside tanto na sobreocupação do solo, mas sim na insuficiente oferta de novos fogos e na relutância em construir em altura, agravada pela forte concentração da procura nos grandes centros urbanos.

Outro aspecto que não pode ser ignorado no panorama actual da habitação em Portugal é a significativa parcela de alojamentos vagos ou desocupados. De acordo com os Censos 2021, o parque habitacional total ascendia a 5 970 677 alojamentos familiares clássicos, dos quais 723 215 se encontravam vagos, o que corresponde a 12,1% do total (INE, Censos 2021). Destes, cerca de 348 097 estavam disponíveis para venda ou arrendamento, enquanto os restantes 375 118 se encontravam vagos por outros motivos, tais como heranças por resolver, falecimento dos proprietários ou estado de deterioração. Embora o peso relativo dos alojamentos vagos tenha diminuído ligeiramente face a 2011, o crescimento muito lento do parque habitacional na última década (apenas 1,9%) torna esta má alocação particularmente preocupante.

A distribuição geográfica destes fogos vagos revela assimetrias acentuadas. A Área Metropolitana de Lisboa apresenta uma das taxas de vacatura mais baixas do país, reflectindo a forte pressão da procura que caracteriza os

grandes centros urbanos. No entanto, esta menor percentagem de vagas não significa maior disponibilidade efectiva: a elevada densidade habitacional e a concentração da procura distorcem os números, resultando num stock de fogos disponíveis para o mercado muito mais reduzido do que em outras regiões. Em contraste, no interior e em regiões como o Alentejo registam-se percentagens de alojamentos vagos bastante superiores (até 16,5% no Alentejo), muitas vezes resultantes do abandono provocado pela migração para os grandes centros litorais, onde a procura imobiliária tem crescido de forma intensa (INE, Censos 2021). O stock de casas vagas concentra-se assim, em grande medida, em zonas que neste momento geram pouco interesse, sendo muito menor nos grandes centros urbanos onde a procura tem sido mais intensa.

Mais um exemplo desta ineficiência na gestão do património habitacional é o elevado número de imóveis devolutos pertencentes ao Estado. Apesar de não existir um inventário completo e actualizado, as estimativas disponíveis apontam para dezenas de milhares de imóveis públicos devolutos ou subutilizados em todo o território nacional. A distribuição geográfica destes bens é particularmente relevante: uma parte significativa concentra-se nos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto, onde a pressão habitacional é mais elevada, mas muitos outros encontram-se dispersos por autarquias do interior, frequentemente em estado de degradação ou sem utilização efectiva.

Importa sublinhar a importância estratégica de um inventário rigoroso e centralizado destes imóveis, que permita identificar os que podem ser afectos à habitação, à reabilitação ou à alienação. Desde 2007, com a aprovação do Decreto-Lei n.º 280/2007, que estabelecia o regime jurídico do património imobiliário público, foi prevista a criação de um inventário nacional. Contudo, esta obrigação tem sido sucessivamente adiada ao longo de quase duas décadas. Uma das principais razões para este atraso crónico reside na elevada complexidade da rede de entidades e sectores do Estado que detêm imóveis — incluindo a Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, a Estamo, institutos públicos, Forças Armadas, Segurança Social e diversas autarquias —, o que gera uma grande dispersão da informação e dificulta uma inventariação célere e fiável. Este vazio de governação activa do património público contraria o princípio da subsidiariedade e revela como o Estado, em vez de servir de exemplo na optimização dos recursos, contribui para a escassez habitacional ao manter imóveis devolutos em zonas de elevada procura, atentando contra a responsabilidade e a boa gestão que deveria exemplificar.

A reabilitação urbana tem sido igualmente afectada por um quadro legal instável e excessivamente restritivo. O Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (RERU), aprovado em 2014, produziu um efeito claramente positivo: entre 2015 e 2019 verificou-se um forte aumento do número de obras de reabilitação licenciadas, com crescimentos significativos tanto em Lisboa como no Porto. Este dinamismo contrasta com o período anterior (2010-2014), em que a reabilitação era residual devido à crise económica e à rigidez

normativa, e com o período posterior à sua revogação em 2019 pelo Decreto-Lei n.º 95/2019. A partir de 2020 observou-se uma quebra acentuada no ritmo de reabilitação, com reduções anuais nos licenciamentos que chegaram a ultrapassar os 17% em 2022 face a 2019 (dados INE e AICCOPN).

O actual regime revelou-se demasiado penalizador e restritivo, impondo exigências técnicas excessivas e obrigando à intervenção de um número elevado de entidades com competência de pronúncia. Os processos tornaram-se longos, burocráticos e custosos, tornando a reabilitação economicamente rentável apenas em segmentos de luxo ou de elevada valorização imobiliária. Esta realidade afasta o investimento privado dos edifícios mais degradados e das zonas de rendimento médio, limitando a capacidade de renovação do parque habitacional e contribuindo para a persistente escassez de oferta acessível.

Não pode igualmente ser ignorada a grave escassez de mão-de-obra especializada no sector da construção, que constitui hoje um dos principais estrangulamentos à expansão da oferta habitacional. O sector atingiu o seu pico histórico entre 2000 e 2005, com cerca de 520 a 540 mil trabalhadores, representando mais de 11% do emprego total em Portugal. Entre 2008 e 2014, porém, perdeu cerca de 220 a 240 mil postos de trabalho — uma redução de quase 45% —, com muitos profissionais a emigrarem ou a reformarem-se sem que tivesse havido renovação geracional suficiente. Embora desde 2015 se tenha verificado uma recuperação parcial, atingindo-se cerca de 460 mil trabalhadores em 2024, o sector continua longe dos níveis anteriores e enfrenta um défice estrutural estimado entre 80 mil e 100 mil trabalhadores (dados AICCOPN e ManpowerGroup 2025-2026).

Particularmente preocupante é a situação dos trabalhadores qualificados. O sector perdeu mais de 100 mil profissionais especializados entre 2005 e 2015, afectando sobretudo os ofícios tradicionais como canalizadores, carpinteiros, pedreiros e electricistas. Esta escassez resulta do envelhecimento da força de trabalho — cuja idade média ultrapassa os 50 anos —, da emigração durante a crise, da desvalorização social das carreiras técnicas e da prioridade quase exclusiva conferida à via académica em detrimento da formação profissional. Nesta matéria, a imigração deve desempenhar um papel complementar e estratégico, através de uma política selectiva que priorize a entrada de profissionais qualificados nas áreas em que a carência é mais premente, sem nunca dispensar um forte investimento na formação e requalificação da mão-de-obra nacional.

Por fim, outra das preocupações de um partido personalista, preocupado com o bem-estar dos cidadãos, tem de ser o acelerado envelhecimento do parque habitacional português e as graves deficiências de conforto que apresenta, nomeadamente térmico. Em 2021, apenas 3% dos portugueses vivia numa casa com menos de 10 anos (contra 17% em 2011), enquanto mais de um terço (37,6%) residia em habitações com mais de 40 anos (INE, Censos 2021).

Apenas 17% das casas dispunham de ar condicionado e, em 2022, Portugal era o quarto país da UE com maior percentagem de pessoas com dificuldade em aquecer convenientemente a sua habitação (17,5%) (Eurostat).

Esta degradação é muito preocupante, pois apresenta problemas como deficiências no isolamento térmico — que encarece ou impossibilita o adequado aquecimento e arrefecimento das casas consoante as estações —, deficiências no isolamento acústico — que afectam a qualidade do descanso — e deficiências nas acessibilidades — com o envelhecimento da população, é cada vez mais importante o acesso a elevadores que permitam o transporte de pessoas com mobilidade reduzida ou até em cadeira de rodas.

Tudo isto resulta de uma enorme falta de construção nova, especialmente na última década e meia, mas não só. Paradoxalmente, os mesmos congelamentos de rendas que prometem proteger os mais velhos são muitas vezes a sua prisão. A imposição de rendas muito abaixo do que seria razoável em condições normais significa, por um lado, uma grande relutância dos que delas usufruem em abandonar as casas onde vivem, ainda que muitas vezes não reúnam condições de salubridade ou de conforto adequadas. Por outro lado, significa também que os senhorios não têm condições para reformar e remodelar as habitações que têm no mercado. Reforçamos que o CDS-PP não compactua com soluções deste género que imputa aos proprietários a obrigação de fazer o papel da Segurança Social, suportando as despesas que deveriam ser do Estado. Nestes casos, o Estado português ataca claramente o direito à propriedade privada, de ela dispor livremente e de ela obter o justo rendimento correspondente ao investimento que estes imóveis representam.

Importa também referir que nas últimas duas legislaturas, os Governos da AD anunciaram e implementaram um conjunto de medidas relevantes no sector da habitação que importa avaliar. Entre elas, destacam-se positivamente a redução da carga fiscal sobre as rendas, a aceleração dos mecanismos de despejo em caso de incumprimento e as iniciativas destinadas a desbloquear heranças indivisas, que contribuem para aumentar a confiança de proprietários e investidores e actuam sobretudo do lado da oferta — actualmente o principal constrangimento do mercado habitacional português. Num país onde a construção de novos fogos tem sido historicamente baixa e onde a escassez de oferta tem pressionado os preços, medidas deste tipo são particularmente importantes.

Outras iniciativas, como a isenção de IMI ou o financiamento a 100% para jovens até aos 35 anos na compra da primeira habitação, partem igualmente de uma intenção compreensível e meritória: facilitar o acesso dos jovens à casa própria num contexto em que Portugal é um dos países europeus onde estes saem mais tarde de casa dos pais. No entanto, num mercado em que a procura já excede claramente a oferta, instrumentos que estimulam adicionalmente a procura — cerca de 42,7% dos contratos de crédito à habitação celebrados por jovens recorreram à garantia pública do Estado,

representando cerca de um quarto de todo o crédito à habitação concedido no país nesse ano — podem ter como efeito indirecto uma pressão acrescida sobre os preços. Trata-se, por isso, de um tipo de medidas cuja utilidade pode ser maior em contextos em que a oferta habitacional seja mais abundante, mas que não são recomendáveis num contexto em que a procura suplanta largamente a oferta.

Este é o retrato realista de uma crise que não resulta apenas de forças inevitáveis do mercado, mas sobretudo de anos de políticas intervencionistas que desincentivaram a oferta, atacaram a propriedade privada, ignoraram o princípio da subsidiariedade e da não intervenção do Estado, e desmobilizaram a iniciativa privada e a responsabilidade individual. Em vez de criar condições para que o mercado respondesse de forma natural à procura crescente, optou-se por medidas que geraram escassez artificial, desconfiança e distorções profundas.

Diante deste diagnóstico, o CDS-PP reafirma que a solução não passa por mais intervenção estatal planificadora, mas por uma abordagem subsidiária, reformista e responsável: remover entraves à oferta, proteger o direito de propriedade, incentivar a construção e o arrendamento privado seguro, e reservar a acção pública apenas para apoiar quem verdadeiramente não consegue resolver por si ou pela família. É neste espírito que apresentamos, no capítulo seguinte, o caminho que o CDS propõe para a habitação em Portugal.

4. O Caminho do CDS-PP • Para a Habitação

No CDS-Partido Popular, acreditamos que cada um deve ter a possibilidade de escolher livremente se quer comprar ou arrendar casa. Acreditamos que, com as condições certas, o mercado é capaz de se auto-regular sem excessiva intervenção do Estado. No entanto, e por fazermos parte da Direita Social, reconhecemos que há casos em que é necessário ajudar os mais desfavorecidos a ter acesso a uma habitação digna a um preço compatível com os seus rendimentos.

Sabemos que o mercado da habitação é um em que as medidas, mesmo que acertadas, demoram muito tempo a produzir efeito. Por isso, acreditamos que é urgente sermos o mais rápidos possível a inverter o rumo que se tem verificado na última década. Cientes desta premência, é contudo fundamental resistir à tentação de propor medidas populistas e demagógicas que parecem atenuar o problema no imediato, mas que a longo prazo não só não o resolvem, como em muitos casos o agravam.

Uma forma errada de atacar este problema é o congelamento das rendas. Enquanto aparentemente esta medida seria eficaz como travão da subida das rendas, a verdade é que, em primeiro lugar, só se aplica a rendas já existentes, nada fazendo por aqueles que procuram nova casa. Em segundo lugar, coloca nos proprietários o ónus de suportar a incapacidade dos seus arrendatários de pagar a renda justa pelo espaço que ocupam — ónus esse que deveria estar na Segurança Social. E finalmente, priva os proprietários da sua justa retribuição pelo investimento realizado, gerando desconfiança e relutância em colocar os imóveis no mercado de arrendamento, o que agrava ainda mais a falta de oferta e faz subir os preços.

A casa é a “sede” da família e, como tal, é transversal na vida das mesmas. O impacto da qualidade, ou falta dela, das habitações tem um impacto muito maior na vida das famílias do que alguma vez poderemos demonstrar com números e estatísticas. Por acreditarmos que a casa de família é um dos bens mais preciosos — por ser o local de crescimento, maturação e formação de todos —, por estarmos convictos de que não há verdadeira justiça social enquanto houver quem não tenha condições de aceder a uma habitação digna e com qualidade, e por sabermos que a habitação representa em Portugal a maior parte dos activos e poupanças das famílias, não podemos deixar de olhar para esta crise como uma das grandes prioridades de qualquer força política que se proponha governar o país.

Apesar de não ignorarmos o papel subsidiário que o Estado deve ter neste sector, especialmente na defesa dos mais desfavorecidos, temos a convicção profunda de que a maior parte dos imóveis deve ser sempre propriedade de entidades privadas, que deles possam usufruir quer como utilizadores finais, quer como senhorios. Uma maior estabilidade e clareza legislativa e fiscal, aliada a um regime fiscal menos penalizador para os investidores, são por isso prioridades absolutas.

É nossa crença que o mercado reage muito melhor a estímulos e incentivos do que a ameaças veladas ou directas, como foi o caso nos nove anos de governação liderada por António Costa. Por isso, defendemos que se criem incentivos que orientem a acção dos investidores na direcção mais benéfica para o país, em vez de prometer punições ou exigir contrapartidas.

Outro tema essencial para aumentar a capacidade construtiva do país é a falta de mão-de-obra qualificada no sector da construção. Esta escassez constitui hoje um dos principais estrangulamentos à oferta habitacional. Por isso, defendemos a adopção de políticas de imigração selectiva e direccionada, que dêem preferência à entrada de mão-de-obra profissionalizada nas áreas em que existe maior carência, nomeadamente pedreiros, carpinteiros, electricistas, canalizadores e outros profissionais especializados. Esta medida deve ser acompanhada de um forte investimento na formação e qualificação da mão-de-obra nacional, de forma a complementar e não substituir o esforço de capacitação dos portugueses.

A estratégia que propomos para mitigar esta crise divide-se em três eixos principais:

- O incentivo e a simplificação do processo de criação e reabilitação de habitações, acompanhado de incentivos à descentralização da habitação;
- A simplificação do regime de arrendamento e a criação de condições atractivas para que os proprietários e investidores vejam no arrendamento uma mais-valia, reforçando assim um mercado de arrendamento que é frágil quando comparado com os parceiros europeus;
- Como complemento aos dois anteriores, o investimento subsidiário do Estado no Parque Público de Habitação, destinado a quem não tem capacidade financeira para aceder ao mercado, e a aposta em políticas de educação e de imigração vocacionadas para a atracção de mão de obra qualificada

Transversalmente a estes três eixos, defendemos uma forte aposta na qualidade das habitações, especialmente no âmbito da reabilitação, através de incentivos à eficiência energética, isolamento térmico e acessibilidades.

Consideramos também que é indispensável a simplificação dos processos de licenciamento, não apenas “no papel” mas de forma efectiva. Acima de tudo, é essencial garantir que as Câmaras Municipais e as outras entidades competentes cumpram os prazos legalmente estabelecidos para as pronúncias e deliberações. Igual importância tem a garantia de celeridade na Justiça para que os investidores não corram o risco de ficar com os seus investimentos em suspenso perante qualquer situação legal que possa surgir.

Estas medidas devem ser tomadas o mais brevemente possível, pois enquanto se perde a confiança dos investidores muito rapidamente com medidas erradas ou erráticas, demora muito tempo a reconquistar esta percepção de segurança e estabilidade por parte dos actores privados do mercado.

Em paralelo com estas medidas, acreditamos que há outras formas de potenciar a capacidade construtiva dos terrenos e de criar os incentivos certos para o melhor aproveitamento do solo, especialmente em grandes áreas urbanas.

4.1 Construção Nova, Reabilitação e Acesso à Propriedade

O CDS-PP considera que o aumento sustentado da oferta de habitação constitui o elemento central para resolver a crise que hoje vivemos. A construção nova e a reabilitação do parque existente devem ser prioridades absolutas, sempre com o objectivo claro de facilitar o acesso à propriedade privada, que continuamos a ver como a forma mais estável, digna e responsável de habitação para as famílias portuguesas.

Acreditamos que a casa própria não é apenas um bem económico, mas um espaço fundamental de realização pessoal e familiar, onde se constrói a segurança, a identidade e a transmissão intergeracional de património. Por isso, as políticas de habitação do CDS não podem limitar-se a gerir a escassez, mas devem criar as condições para que mais portugueses possam aspirar, com liberdade e responsabilidade, a ter a sua própria casa. Para tal, é essencial adoptar medidas corajosas que potenciem a capacidade construtiva do país.

Apesar de ainda ser em muitos casos mal vista, a construção em maior altura nos grandes centros urbanos permite um melhor aproveitamento do solo. Aumentando significativamente o número de fogos por metro quadrado de ocupação, o peso do custo do terreno fica diluído no preço final dos imóveis. Num contexto em que nos centros urbanos os terrenos ultrapassam muitas vezes o valor por m² da própria construção, esta alteração de cultura pode significar uma redução de largas centenas de euros por m², que se traduz em dezenas ou até centenas de milhares de euros de redução no preço final dos imóveis.

Do mesmo modo, a substituição de edifícios desactualizados e sem valor cultural ou histórico relevante por construções modernas pode contribuir decisivamente para modernizar o parque habitacional, melhorando as suas características térmicas, acústicas e de acessibilidade. Ao contrário do que muitos pensam, a construção de raiz revela-se, em muitos casos, mais eficiente, mais económica e mais rápida do que a reabilitação integral, permitindo ainda redimensionar os edifícios de forma mais ajustada à procura actual.

Não queremos com isto dizer que a reabilitação urbana não seja desejável, porque é, e pode ser uma das formas mais rápidas de actuar no mercado. No entanto, temos consciência de que se deve adaptar o enquadramento legal e regulamentar para que seja possível reabilitar a preços competitivos e de forma racional. A revogação do Regime Excepcional de Reabilitação Urbana em 2019 demonstrou como a obrigatoriedade do cumprimento de regras desajustadas tem um efeito pernicioso: entre 2015 e 2019 verificou-se um forte aumento dos licenciamentos de reabilitação, que sofreu uma quebra significativa após 2020. Torna-se por isso indispensável uma revisão profunda do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana que simplifique processos, reduza a dependência excessiva de múltiplas entidades e permita maior autonomia técnica. Igualmente importante é rever os requisitos de conservação, distinguindo claramente entre a preservação de fachadas de valor histórico e a liberdade de adaptação interior e estrutural, de forma a tornar a reabilitação viável também em segmentos de rendimento médio.

Ainda na vertente da reabilitação, consideramos importante abordar o tema do património público devoluto. Ainda que não represente uma parcela tão grande da habitação devoluta quanto por vezes se quer fazer crer, não deixa de ser um património com dimensão relevante. A solução para este problema começa obviamente por concluir o inventário nacional do património imobiliário do Estado, um esforço previsto desde 2007 pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, mas que tem sido sucessivamente adiado devido à grande dispersão de entidades e sectores proprietários. Este inventário conheceu avanços significativos durante os dois últimos governos da AD, prevendo-se a sua conclusão no final de 2026.

Defendemos que os privados tenham um papel relevante na dinamização deste património, através da alienação dos imóveis não estratégicos e do arrendamento de longo prazo de outros, sempre com critérios claros de qualidade e uso. Na prática, propomos parcerias público-privadas para a gestão e requalificação destes imóveis, com contratos de longa duração que justifiquem o investimento necessário e que protejam os operadores contra eventuais mudanças de orientação política, prevendo igualmente mecanismos de reversão em caso de incumprimento.

Paralelamente, é indispensável eliminar os entraves fiscais que penalizam a construção e a reabilitação, nomeadamente as sobretaxas sobre o imobiliário

(como é o caso do adicional ao IMI). A nosso ver, seria mais adequado rever o regime fiscal de forma a penalizar a não utilização de terrenos com capacidade construtiva relevante em zonas de alta pressão urbanística. Um exemplo seria a cobrança de IMI baseada não apenas no que existe efectivamente na parcela, mas também no seu potencial construtivo. Numa medida que procura conciliar a propriedade privada com o destino universal dos bens, não propomos impedir a possibilidade de o proprietário dispor dos seus bens como entenda, mas penalizando opções em que os mesmos não sejam postos ao serviço da sociedade e das cidades.

Seguindo no tema da forma de actuar do Estado, consideramos ser essencial desburocratizar e agilizar os processos de licenciamento e de construção, assumindo a confiança do Estado naqueles que querem, efectivamente, contribuir para o aumento do parque habitacional nacional.

Por um lado, é indispensável avançar para uma maior homogeneização dos processos de licenciamento urbanístico em todo o território nacional, eliminando as excessivas variações que hoje existem na forma como as diferentes Câmaras Municipais interpretam e aplicam os Planos Directores Municipais. Uma clarificação rigorosa e uniforme dos termos técnicos — tais como afastamentos, áreas de implantação, áreas de impermeabilização e outros parâmetros urbanísticos — é essencial para reduzir a incerteza e a discricionariedade que actualmente desincentivam o investimento. Nesta matéria, propomos a plena implementação e reforço da Plataforma Electrónica dos Procedimentos Urbanísticos (PEPU), já prevista como obrigatória para todas as autarquias a partir de 2026, transformando-a numa verdadeira plataforma nacional única que permita a submissão, acompanhamento e consulta de todos os processos de forma desmaterializada, transparente e uniforme.

Por outro lado, urge incentivar as Câmaras Municipais a elaborarem e aprovarem Planos de Pormenor e Unidades de Execução nos seus territórios, com especial prioridade para as zonas de maior pressão urbanística. Para diminuir a complexidade e a morosidade dos processos, defendemos a introdução de prazos claros de aceitação tácita por parte das entidades consultadas: decorrido o prazo legal sem resposta, a consulta considera-se automaticamente favorável. Paralelamente, propomos uma maior responsabilização dos técnicos intervenientes, concedendo-lhes maior liberdade técnica de actuação em troca de uma clara assunção de responsabilidade pelos projectos que aprovam, bem como dos promotores, por eventuais incumprimentos grosseiros. Desta forma, ganha-se celeridade sem sacrificar a qualidade e a legalidade urbanística.

No que diz respeito à habitação a custos acessíveis, acreditamos que o Estado deve actuar em duas frentes complementares. A primeira consiste na construção de habitação destinada ao parque público, sendo preferível que a execução e gestão das obras seja entregue a entidades privadas mediante

concurso transparente e caderno de encargos bem definido, com valores realistas e atractivos para os potenciais parceiros. A segunda frente passa pela criação de um regime próprio e simplificado para a habitação a custos acessíveis, adaptando os requisitos técnicos e urbanísticos que hoje tornam incompatível a construção nova com preços razoáveis para as famílias portuguesas. A realidade com que muitos promotores se deparam no dia-a-dia é a de que lhes é imputada a construção de habitação acessível, integrada nos seus empreendimentos, mas com a obrigação de cumprir virtualmente os mesmos requisitos técnicos que uma casa de luxo. Não faz sentido que os requisitos de áreas, estacionamento, acessibilidades e outros sejam os mesmos exigidos para habitações de segmento superior.

Uma política activa de descentralização da habitação, com benefícios fiscais atractivos para o interior do país, é fundamental para corrigir os desequilíbrios territoriais e criar oportunidades reais de acesso à casa própria fora dos grandes centros urbanos. Esta estratégia visa evitar que Portugal se divida em duas velocidades, passando pela planificação e promoção de polos industriais, de conhecimento e de educação em zonas com stock significativo de habitação desocupada e maior capacidade construtiva, bem como pelo reforço dos acessos rodoviários e ferroviários.

O acesso à propriedade, especialmente para os jovens e as famílias de rendimentos médios, deve ser facilitado através de mecanismos fiscais e financeiros adequados, sempre equilibrados de forma a não gerar pressão adicional sobre os preços. Importa, por isso, rever com cuidado medidas como a isenção de IMI e o financiamento a 100% para a aquisição da primeira habitação por jovens até aos 35 anos. Embora estas iniciativas partam de uma intenção meritória, podem ter efeitos negativos num mercado caracterizado por forte escassez de oferta, contribuindo para o agravamento dos preços em zonas já sob grande pressão. Tais apoios devem ser mantidos ou reforçados apenas em contextos onde a oferta habitacional seja mais abundante — condição que, neste momento, não se verifica em grande parte das áreas de maior procura do país.

Por último, uma política séria de habitação não pode ignorar a urgente necessidade de investir na formação e dignificação das profissões especializadas da construção. É fundamental promover uma verdadeira valorização da educação profissional, deixando de apresentar a via académica como o único ou preferencial caminho de realização pessoal. Pelo contrário, deve ser encarada como uma entre várias opções igualmente dignas, nomeadamente as profissões técnicas ligadas à construção — canalizadores, carpinteiros, pedreiros, electricistas e armadores de ferro —, que são essenciais para responder à crise habitacional. Paralelamente, o Estado deve promover campanhas de sensibilização pública que devolvam prestígio e desejabilidade a estas carreiras, combatendo o preconceito social que as tem desvalorizado nas últimas décadas. Na vertente da imigração, defendemos a criação de mecanismos de entrada preferencial para profissionais qualificados nestas áreas, exigindo o compromisso de exercer a profissão em Portugal por

um período mínimo definido, garantindo assim que a imigração seja um instrumento complementar e estratégico para colmatar as carências existentes, sem dispensar o esforço nacional de formação e requalificação.

Neste âmbito, o CDS propõe reflexão sobre as seguintes medidas concretas:

- Incentivar a construção em maior altura nos grandes centros urbanos;
- Promover incentivos claros à substituição de edifícios desactualizados e sem valor cultural ou histórico relevante;
- Criar um regime próprio e simplificado para a habitação a custos acessíveis, com requisitos adaptados e simplificados quando comparados com outros tipos de habitação;
- Proceder a uma revisão profunda do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, simplificando processos e reduzindo a dependência excessiva de múltiplas entidades;
- Concluir urgentemente o inventário nacional do património imobiliário do Estado e criar uma base de dados transversal a todas as entidades públicas proprietárias;
- Estabelecer parcerias público-privadas para a gestão e requalificação do património público devoluto, com contratos de longa duração que garantam a manutenção e a qualidade;
- Eliminar ou reduzir significativamente as sobretaxas sobre o imobiliário, nomeadamente as taxas adicionais ao IMI;
- Introduzir mecanismos de penalização fiscal para a não utilização de terrenos com potencial construtivo relevante em zonas de alta pressão urbanística;
- Promover a homogeneização nacional dos processos de licenciamento urbanístico, com uma clarificação rigorosa e uniforme dos termos técnicos (afastamentos, áreas de implantação, áreas de impermeabilização e demais parâmetros urbanísticos), reduzindo a discricionariedade actual das Câmaras Municipais;
- Reforçar e tornar efectivamente obrigatória a Plataforma Electrónica dos Procedimentos Urbanísticos (PEPU) como plataforma única nacional, permitindo a submissão, acompanhamento e consulta desmaterializada de todos os processos de licenciamento por todas as autarquias;
- Incentivar as Câmaras Municipais a elaborarem e aprovarem Planos de Pormenor e Unidades de Execução, com prioridade para as zonas de maior pressão urbanística, de forma a permitir a aprovação mais célere dos projectos através de Comunicação Prévia;

pressão urbanística, de forma a permitir a aprovação mais célere dos projectos através de Comunicação Prévia;

- Estabelecer prazos claros de aceitação tácita para as entidades consultadas nos processos de licenciamento: decorrido o prazo legal sem resposta, a consulta considera-se automaticamente favorável;
- Atribuir maior liberdade técnica aos técnicos intervenientes nos processos de licenciamento, em contrapartida de uma clara responsabilização pessoal por eventuais incumprimentos grosseiros, reforçando igualmente a responsabilidade dos promotores.
- Reforçar os incentivos fiscais à reabilitação que resulte em classificação energética superior, com especial ênfase no conforto térmico e acústico;
- Rever os mecanismos de apoio à aquisição da primeira habitação própria e permanente para jovens e famílias, nomeadamente a isenção de IMI e o financiamento a 100%, de forma faseada e condicionada à evolução da oferta habitacional no mercado, evitando que tais medidas contribuam para o agravamento dos preços num contexto de forte escassez de oferta;
- Desenvolver uma política activa de descentralização da habitação com benefícios fiscais para o interior do país, incluindo a construção de pólos industriais, de conhecimento e de educação fora dos grandes centros urbanos, bem como o reforço dos acessos rodoviários e ferroviários;
- Apostar na formação e valorização das profissões técnicas da construção, através do reforço do investimento em estabelecimentos de ensino profissional e na promoção de campanhas de sensibilização pública que devolvam prestígio e desejabilidade a estas carreiras;
- Adoptar políticas de imigração selectiva que dêem preferência à entrada de mão-de-obra profissionalizada nas áreas com maior carência, mediante compromisso de exercer a profissão em Portugal por um período mínimo definido.

Todas estas medidas visam não apenas aumentar a oferta de habitação, mas sobretudo restaurar a confiança dos portugueses no sonho legítimo de ter casa própria, colocando novamente a família e a propriedade privada no centro da política de habitação.

4.2 Mercado de Arrendamento e Mobilidade Habitacional

O arrendamento representa, em muitos casos, a forma mais rápida e eficaz de aumentar a oferta habitacional disponível. Enquanto a construção de um novo edifício demora tipicamente três a quatro anos — e frequentemente mais, devido aos processos burocráticos excessivos —, as casas que já existem podem ser colocadas no mercado de arrendamento quase imediatamente, bastando para tal pequenas renovações ou ajustes. Esta rapidez torna o arrendamento um instrumento estratégico e urgente na resposta à crise habitacional.

É particularmente importante salientar que o arrendamento constitui, para muitos jovens, a forma mais fácil e acessível de entrar no mercado de habitação, permitindo-lhes ganhar autonomia sem a necessidade de um grande investimento inicial. O congelamento ou limitação artificial das rendas, embora possa proteger quem já se encontra instalado, distorce gravemente o mercado: desincentiva os proprietários a colocar novos imóveis disponíveis, reduz a oferta e acaba por prejudicar precisamente aqueles que procuram arrendar pela primeira vez.

É do interesse dos proprietários rentabilizar os seus investimentos, mas muitos optam por não colocar os imóveis no mercado de arrendamento precisamente porque não sentem a segurança jurídica e económica necessária ou porque consideram que o retorno não compensa os riscos que correm. Daí a importância de criar um quadro legal estável e equilibrado que proteja tanto os direitos dos senhorios como os dos arrendatários.

A liberalização progressiva do mercado de arrendamento, especialmente nos contratos que ainda não estão abrangidos pelo NRAU, é essencial. Devem ser eliminados gradualmente os resquícios de congelamento e os limites artificiais ao aumento das rendas, que desincentivam os proprietários e reduzem drasticamente a oferta disponível. Para que esta transição seja justa, propomos que haja um período transitório em que o Estado, através da Segurança Social, pague ao proprietário a diferença entre o valor da renda congelada e o valor justo de mercado, garantindo assim que o senhorio seja justamente retribuído pelo seu investimento.

Em casos de especial dificuldade do arrendatário, admite-se que o contrato se mantenha por um período mais extenso, mas sempre com a condição fundamental de que seja a Segurança Social a suportar a diferença entre a renda congelada e o valor de mercado. Desta forma, evita-se que o proprietário seja obrigado a desempenhar o papel da Segurança Social, suportando do seu bolso uma renda artificialmente baixa que não reflecte o valor real do seu imóvel — bem que representa, em grande medida, o fruto do seu trabalho e do seu esforço, como nos recordou São João Paulo II na encíclica *Laborem Exercens*.

Pela mesma razão, a aceleração dos mecanismos de despejo por incumprimento no pagamento de rendas constitui uma medida de justiça básica. O senhorio tem de sentir que o seu imóvel está eficazmente protegido e que, em caso de incumprimento, a situação será resolvida num prazo razoável. Não pode ser obrigado a suportar indefinidamente a falta de pagamento do arrendatário, transferindo para este uma quase-propriedade do imóvel.

Para incentivar os proprietários a colocarem os seus imóveis no arrendamento de longa duração, defendemos a criação de incentivos fiscais atractivos, tais como a redução significativa ou mesmo a isenção de IRS sobre as rendas auferidas, especialmente quando se trate de rendas de segmento médio ou acessível e consoante o seu valor — como aliás já foi aprovado pelo Governo da AD. Propomos ainda que, em imóveis destinados ao arrendamento, o valor das renovações e remodelações realizadas possa ser deduzido em sede de IRS, mesmo que não sejam obras sujeitas a licenciamento, estimulando assim a melhoria da qualidade do stock existente.

Hoje a mobilidade profissional é uma realidade cada vez mais presente no mundo do trabalho. O arrendamento é a melhor forma de garantir que as pessoas não ficam “presas” a uma casa, vendo-se forçadas a rejeitar oportunidades de emprego que poderiam melhorar significativamente o seu nível de vida. Propomos a isenção em sede de IRS das rendas recebidas pela habitação própria (uma por agregado), desde que o valor seja utilizado para pagar uma renda noutra local do país e que se trate de rendas de segmento médio ou acessível.

Esta proposta não é inédita na Europa. Na Alemanha e nos Países Baixos, mecanismos semelhantes de dedução ou isenção fiscal para rendas recebidas, quando utilizadas para pagar uma nova habitação por motivos profissionais, têm demonstrado bons resultados, aumentando a mobilidade laboral e a oferta de arrendamento sem forçar a alienação do imóvel. Portugal pode inspirar-se nestas experiências, adaptando-as à nossa realidade.

As Parcerias Público-Privadas podem desempenhar um papel relevante no mercado de arrendamento. Por um lado, devem ser utilizadas para colocar no mercado de arrendamento imóveis públicos já existentes, através de contratos de parceria de longa duração em que o privado assume a exploração, a manutenção e a requalificação necessária, respeitando critérios claros de qualidade e acessibilidade definidos pelo Estado, como já referido no 4.1. Por outro lado, é possível avançar com parcerias para construção de raiz em terrenos do Estado ou das Câmaras Municipais, onde o promotor privado fica responsável pela edificação e posterior exploração em regime de arrendamento durante um período alargado de tempo, com obrigações rigorosas de manutenção e qualidade. Estes modelos permitem alavancar capital privado, reduzir o esforço orçamental directo do Estado e aumentar rapidamente a oferta de arrendamento, sempre com mecanismos claros de reversão em caso de incumprimento.

É também de salientar que as medidas implementadas pelos Governos da AD no sector do arrendamento já começam a surtir efeito. Em algumas zonas do país verifica-se já uma estabilização ou mesmo uma diminuição dos valores das rendas, motivada pela maior oferta resultante da crescente confiança dos proprietários em colocar os seus imóveis no mercado.

Finalmente, numa lógica clara de subsidiariedade, o Estado deve reservar a sua intervenção directa para os casos em que, mesmo após todas as medidas de facilitação do acesso à propriedade e ao arrendamento privado, algumas famílias mais desprotegidas não consigam obter uma solução habitacional digna. Nestes casos excepcionais, o Estado tem o dever de proporcionar habitação social de qualidade, através da construção ou requalificação de imóveis públicos destinados exclusivamente a este fim. Este parque de habitação pública deve ser a forma por excelência de abordar os casos sociais, por oposição ao que se tem passado nas últimas décadas, em que o Estado transferiu para os senhorios a responsabilidade de proporcionar habitação a valores que muitas vezes não passam de residuais.

Igualmente importante é a criação de alojamentos para profissionais deslocados, preferencialmente dinamizados pelas Câmaras Municipais, com rendas acessíveis e destinados a acolher funcionários públicos como polícias, médicos, enfermeiros e professores que se vejam obrigados a trabalhar longe da sua zona de residência, em contextos de dificuldade de acesso à habitação. Este pode também ser um factor de atractividade para certas vagas que têm ficado por preencher.

No contexto do arrendamento e da mobilidade habitacional, o CDS propõe reflectir sobre as seguintes medidas concretas:

- Liberalizar progressivamente o mercado de arrendamento, eliminando gradualmente os resquícios de congelamento e limites artificiais ao aumento das rendas, especialmente nos contratos ainda não abrangidos pelo NRAU;
- Acelerar os mecanismos de despejo por incumprimento no pagamento de rendas, reforçando a segurança jurídica dos proprietários;
- Criar incentivos fiscais à colocação de imóveis no arrendamento de longa duração, incluindo redução ou isenção de IRS sobre as rendas de segmento médio ou acessível;
- Permitir a dedução em IRS das despesas com renovações e remodelações em imóveis destinados ao arrendamento, mesmo que não estejam sujeitas a licenciamento;
- Permitir a isenção em sede de IRS das rendas recebidas pela habitação própria, desde que o valor seja utilizado para pagar uma renda noutra local do país e que se trate de rendas de segmento médio ou acessível;

- Desenvolver Parcerias Público-Privadas para a exploração de imóveis públicos em regime de arrendamento de longa duração, bem como para construção de raiz em terrenos do Estado ou das Câmaras Municipais;
- Reservar a intervenção directa do Estado na construção ou requalificação de habitação social de qualidade, destinada apenas aos agregados que, mesmo com todos os apoios disponíveis, não consigam aceder ao mercado privado;
- Criar alojamentos para profissionais do Estado, preferencialmente dinamizados pelas Câmaras Municipais, com rendas acessíveis, destinados a acolher funcionários públicos deslocados em contextos de dificuldade de acesso à habitação.

Com estas medidas pretendemos transformar o arrendamento num mercado seguro, previsível e atractivo tanto para senhorios como para arrendatários, contribuindo para uma maior mobilidade habitacional, para o reequilíbrio demográfico e económico do país e para uma protecção efectiva dos mais vulneráveis, sempre na lógica da subsidiariedade.

5. Conclusão

A presente Moção de Estratégia Sectorial, que a Juventude Popular vem apresentar, nasce de uma convicção simples e profunda: em Portugal, demasiados portugueses foram privados do direito de construir a sua vida num espaço que possam chamar de seu. Não por inevitabilidade do mercado, mas por escolhas políticas erradas que atacaram a propriedade privada, desincentivaram a oferta, afugentaram o investimento e transferiram para os proprietários responsabilidades que eram do Estado.

O CDS-PP não propõe atalhos. Não prometemos rendas controladas que empobrecem quem as recebe, nem financiamentos públicos que inflacionam os preços que prometem combater, nem um Estado que constrói o que o mercado, libertado dos seus entraves, poderia construir melhor e mais depressa.

Propomos o caminho mais difícil — e o único que funciona: criar condições de estabilidade, confiança e liberdade para que a iniciativa privada, a família e a pessoa possam fazer o que o Estado nunca conseguirá fazer por elas.

Três eixos, uma matriz. Mais construção e reabilitação, removendo os entraves que bloqueiam a oferta. Um mercado de arrendamento seguro e atractivo, que proteja o proprietário sem abandonar o arrendatário. E uma intervenção pública subsidiária, reservada a quem verdadeiramente não consegue, por si, aceder a uma habitação digna.

Esta é, no fundo, a questão que esta moção coloca ao CDS-PP e ao país: que Portugal queremos ser? Um país onde o Estado gere a escassez — ou um país onde a liberdade responsável gera abundância? Um país onde os jovens adiam a família à espera de uma casa — ou um país onde ter casa própria volta a ser um sonho alcançável com trabalho e mérito?

O CDS tem a resposta. Teve-a em 1979, quando defendeu a complementaridade entre Estado e sector privado, então na saúde. Teve-a em 2012, quando liderou a aprovação do Novo Regime de Arrendamento Urbano. E tem-na hoje, nesta moção, que não é apenas um manifesto de intenções, ou um mero pacto de medidas avulsas, mas um programa de acção, com uma visão holística sobre o tema e fundado nos nossos princípios e na realidade do nosso país. É chegado o momento de Portugal voltar a saber o que o CDS defende para a habitação.

Uma nação que protege a família começa por lhe garantir um tecto. É esse o compromisso do CDS – Partido Popular.