



Partido Socialista
AÇORES

XVIII Congresso Regional do PS/Açores

MOÇÃO SECTORIAL:

HABITAÇÃO PARA TODOS

Andreia Carreiro de Figueiredo

Faial, maio de 2022

Camaradas,

Casas mais caras, mais pequenas, acesso ao crédito cada vez mais difícil e arrendamento pouco estruturado são realidades sentidas por quem pretende se autonomizar.

Atualmente, as opções no acesso à habitação passam por comprar, arrendar ou continuar a viver com os familiares. Na verdade, verifica-se que a idade média de emancipação dos jovens continua a aumentar porque, muitos deles, não têm mesmo outra opção senão ficar a viver com os pais ou com familiares devido aos constrangimentos sentidos aquando da iniciativa para esta autonomização.

Os tempos mudaram. Os jovens apostam cada vez mais na sua formação, sendo este um aspeto importante e positivo, pois estão a investir para o aumento das suas qualificações e para uma valorização enquanto futuros profissionais. Por outro lado, compreende-se, naturalmente, que estes mesmos jovens acabem por se emancipar mais tardiamente. O que não se compreende são os impactos negativos que podem advir desta aposta na qualificação profissional, que serve, também, para melhor servir a nossa economia regional.

Desde 01 de abril do corrente ano que a orientação do Banco de Portugal assenta na limitação do crédito à habitação a 40 anos para quem tem menos de 30 anos de idade e um máximo de 35 anos para quem tem mais de 35 anos de idade, com uma convergência para prazos de 30 anos nos novos contratos de crédito até ao final de 2022, de forma a evitar que as instituições assumam riscos excessivos na concessão de crédito e, também de promover o acesso dos consumidores a financiamento adequado, minimizando o risco de incumprimento. Esta limitação implica que o valor da mensalidade da prestação fique mais elevado, sendo claro que o valor dos imóveis está cada vez mais alto e inflacionado, dificultando a possibilidade na sua aquisição. O ano de 2022 irá continuar a ser um ano pouco favorável para quem ambiciona ou para quem efetivamente precisa de casa e tem um orçamento limitado, situação esta que irá afetar a maioria dos nossos jovens açorianos.

Com as várias dificuldades conhecidas em aceder ao crédito, a tendência é que as pessoas acabem por determinar o mercado de arrendamento como uma opção. No entanto, verifica-se

a existência de um mercado de arrendamento de longa duração, para fins habitacionais, fortemente desregulado, fazendo com que os preços praticados sejam inacessíveis a jovens casais e à própria classe média, o que leva à desertificação, quer dos centros históricos, quer de muitas das nossas freguesias rurais, onde a oferta de arrendamento é diminuta ou, por vezes, nula. Neste sentido, constata-se que o mercado habitacional enfrenta grandes desafios que requerem ações urgentes. Entende-se que o Partido Socialista dos Açores necessita de estar atento, sensível e proativo na procura de soluções e de respostas, pelo que se propõe o desenvolvimento de dois programas relativos à habitação:

1. Programa de arrendamento de risco zero
2. Programa de habitação a custos controlados

O Programa de arrendamento de risco zero consiste:

- a. A Região lança um programa junto dos proprietários de imóveis passíveis de entrar no mercado de arrendamento, em que se torna arrendatária, mediante o pagamento de uma renda que será calculada com base num preço de referência definido para cada localidade e tipologia do imóvel e por um período mínimo de cinco anos. Com isto assegura-se a quebra de risco da cobrança e a rentabilidade do investimento.

Os senhorios que aderirem ao programa, beneficiarão de um pacote de incentivos fiscais pelo período de duração dos respetivos contratos, como a isenção de tributação em IRS e em IMI e a isenção total de impostos sobre os rendimentos prediais. Para tal, o valor da renda tem de ser 20% inferior aos preços de mercado.

No fim do período de arrendamento, a Região, enquanto inquilina, tem a obrigação de entregar as habitações nas mesmas condições em que as recebeu.

- b. A Região cria um programa de arrendamentos habitacionais a custos acessíveis destinado a jovens, jovens casais e classe média, em que o valor da renda será definido com base em valores de referência e em que a taxa de esforço do agregado familiar nunca ultrapasse os 30%, promovendo, desta forma, a oferta para famílias que, apesar de não serem carenciadas e, por isso, não possuírem

direito à habitação social, têm dificuldades em encontrar uma habitação condigna a valores que consigam suportar.

Com isto atua-se em três componentes: disponibilização de habitação no mercado de arrendamento a custos acessíveis; aumento do rendimento disponível das famílias que recorrerem ao subarrendamento; e a regulação de um mercado que, neste momento, se encontra fortemente inflacionado.

O Programa de habitação a custos controlados consiste:

- a. A Região promove um programa de reabilitação ou de construção de habitação própria e permanente, concedendo benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, com o objetivo de proporcionar a possibilidade de jovens, jovens casais e classe média conseguirem a sua habitação, através de preços mais baixos e acessíveis.

A concessão deste apoio tem como pressuposto a reabilitação ou a construção de qualidade, que obedeça a limites de área bruta, custos de construção e preço de venda devidamente fixado.

Os promotores de habitação a custos controlados terão acesso a linhas de crédito especiais, que abranjam as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição do terreno, se aplicável, à reabilitação ou construção efetiva do imóvel, determinando um valor máximo em que o mesmo não poderá exceder. Os montantes de financiamento podem atingir os 100% do valor de venda das habitações, com taxas de juro bonificadas, por um prazo alargado.

Estes são alguns dos apoios que se poderão promover para atenuar as necessidades do sector atual da habitação e, neste sentido, os subscritores desta moção entendem que o PS/Açores deverá ser um partido político aberto aos potenciais contributos da sociedade, atento às mudanças constantes e reformista a novas respostas de acordo com as necessidades que vão surgindo, sempre com o objetivo de beneficiar e melhor servir os interesses de todos os Açorianos.

Os Subscritores:

Andreia Carreiro de Figueiredo

Humberto Bettencourt

João Roque Filipe

Nuno Miranda

Pedro Machado

Vítor Fraga