

ID: 117745577

18-06-2025

Habitação: coisas que o Governo ainda não aprendeu



Sandra Marques Pereira

Em matéria de habitação, o atual Governo aprendeu muito pouco ou fez questão de não aprender. Possivelmente, o pouco tempo da legislatura anterior permitiu-lhe fazer questão de não aprender: um ano talvez não seja suficiente para se sentir a força ameaçadora que o problema da habitação consegue hoje exercer sobre um governo. No seu atual programa – inspirado, nesta matéria, no plano “Construir Portugal” lançado em Maio de 2024 por Montenegro –, o Governo continua a imputar a responsabilidade pela persistência da crise da habitação aos governos que o antecederam, reclamando para si a resolução estrutural da questão.

O desconhecimento do que se passa a nível internacional, tanto no entendimento do problema como das soluções, é constrangedor. O Governo assume agora, no seu novo programa, uma narrativa de explicação da crise da habitação assente em dois fatores: o aumento das taxas de juro e a imigração. Não que a imigração não seja um entre inúmeros fatores que contribuíram para a pressão do mercado da habitação. Mas isolá-lo desta maneira mostra que o

elevado sentido de oportunidade deste Governo se sobrepõe a quaisquer preocupações de sofisticação e rigor analíticos.

E o que é que este Governo não aprendeu ou fez questão de não aprender?

Que os incentivos à aquisição da habitação deixam de parte a maioria dos jovens, mesmo aqueles cujos pais tiveram capacidade para comprar uma casa nos concelhos que hoje têm preços in comportáveis.

Que o setor da habitação mudou profundamente desde a crise do *subprime*, que Portugal em breve deixará de ser um país de proprietários e que o mercado de arrendamento está hoje sob uma forte pressão, submetendo a maioria dos arrendatários a uma enorme vulnerabilidade.

Que o tema do controlo das rendas não é tabu, nem se alimenta de revanchismos contra a propriedade ou contra senhorios que a sua implementação pode e deve ser bastante criteriosa.

Que qualquer política séria de arrendamento não prescinde de um conhecimento profundo da atual estrutura do sector, a começar pelo perfil dos senhorios e dimensão do seu património arrendado.

Que a habitação pública não se pode cingir aos segmentos mais carenciados, porque o problema é muito mais abrangente e não será resolvido pela oferta privada para quem os critérios de habitação acessível só residualmente serão coincidentes com os da procura.



No seu programa, o Governo continua a imputar a responsabilidade pela persistência da crise da habitação aos governos que o antecederam, reclamando para si a resolução estrutural da questão

Que o “*build-to-rent*” – um estrangeirismo que significa “construir para arrendar”, uma modalidade normalmente promovida por investidores institucionais que depois se mantêm como senhorios desses empreendimentos – tem, para além de algumas virtudes, efeitos perversos que devem ser antecipados.

Que a fé na eficácia das parcerias público-privadas não se pode sobrepor, a todo o custo, ao interesse público.

Que a reforma do Estado, no caso da habitação, sendo urgente, não equivale necessariamente a “menos é mais”, nem prescinde de uma clarificação das funções da administração central e das autarquias.

Que a desburocratização e simplificação dos licenciamentos não se pode fazer às custas de uma desresponsabilização do Estado e da desqualificação arquitetónica e urbanística dos resultados.

Mas parece que o Governo também (ainda) não terá aprendido que não é recomendável assumir uma bandeira da extrema-direita para remasterizar a sua narrativa da crise da habitação. Nem tão pouco continuar a fazer o jogo da antagonização partidária elementar, atribuindo todos os fracassos aos seus adversários políticos e assumindo um potencial salvífico ilimitado. Em suma, esperemos que o Governo aprenda rapidamente que o momento exige uma enorme responsabilidade a todas as instituições democráticas, a começar por si próprio.

Investigadora Dinâmica/Cet-Iscte-IUL