

## HABITAÇÃO, URBANISMO E IMOBILIÁRIO

### **Nota introdutória:**

Embora o grupo de trabalho considere que a temática em apreço só pode ser bem compreendida numa relação de complementaridade com fatores de carácter ambiental, de qualidade de vida, mobilidade ou desenvolvimento económico, entre outros, o défice de habitação destaca-se como o problema principal do centro histórico da cidade.

Sem prejuízo de uma reflexão conjunta com os restantes grupos temáticos do Fórum Santa Maria Maior, este grupo entende que há um conjunto de propostas e soluções a apresentar em três níveis: legislativo, executivo e municipal, a par do que se pode propor diretamente à Junta de Freguesia de Santa Maria Maior.

### **Enquadramento:**

O Grupo do Fórum Santa Maria Maior que reuniu sobre esta temática não pode deixar de em primeiro lugar reconhecer que os subtemas avaliados estão, no que respeita ao Centro Histórico, intimamente ligados, constatando que das políticas ou opções urbanísticas e do correto ou adequado uso do património público edificado ou espaço público, depende, substancialmente, o sector da habitação, porventura o principal constrangimento a um desenvolvimento sustentado e harmonioso dos bairros e territórios desta Freguesia.

Como auxiliar de enquadramento, propõe-se a análise das notas [Anexo1] e dados estatísticos [Anexo2] anexos a este relatório.

Um bom exemplo do que acima se refere é a questão do Martim Moniz: uma discutível opção urbanística e de uma igualmente discutível cedência de património público, a não ser contestada e parada pelas iniciativas da Junta de Freguesia e de movimentos e associações representativas de cidadãos, poderia ter resultado na implementação de um projeto que, inevitavelmente, resultaria na criação de condições que afastariam a fixação das famílias que pretendemos que para aqui venham residir.

Por isso consideramos em primeiro lugar que todos os projetos relevantes, públicos ou privados, que se apresentem para o território deverão ser objeto de debate alargado e participado pela população residente. Não para se substituírem ao poder legalmente licenciador, nesta área concreta a Câmara Municipal, mas sim para contribuírem impressivamente na formatação das decisões que esta tem de tomar.

Para uma melhor eficácia do mesmo, esse debate e processo de auscultação, deve, sempre que possível, ser dinamizado a partir da Junta Freguesia.

O êxodo das populações do Centro Histórico iniciou-se, de facto, a partir da década de 80 do século passado, registou alguns sinais de abrandamento e de tímida recuperação durante a primeira década do presente século, mas a crise económica e financeira à escala global, conjugada com as alterações à legislação sobre o arrendamento e surgimento dos fenómenos do Alojamento Local e Vistos Gold, acelerou a perda absoluta de residentes/eleitores, agora a uma velocidade que pode, a prazo médio, colocar em risco a sustentabilidade do coração da cidade de Lisboa.

Sem residentes perde-se a autenticidade, diminui o valor económico e mesmo sustentabilidade económica para quem aqui vive e trabalha. A pandemia em curso tem-no evidenciado de um modo bastante agressivo.

Não cabendo à temática específica deste grupo promover uma reflexão mais profunda a todas as variáveis que também contribuem para o atual estado de desertificação acelerada dos bairros de Santa Maria Maior, é evidente que estará na procura de soluções que impeçam a perda de residentes ainda em curso e incentivem a procura de novos residentes na Freguesia, a resposta mais importante para um futuro equilibrado e sensato.

É, pois, para a problemática da Habitação que importará promover uma ação persistente de sensibilização junto dos poderes legislativos, governamentais e municipais, uma vez que às juntas de freguesia não estão, e em nosso entender erradamente, atribuídas qualquer tipo de competências legais para poder intervir.

Parece assim importante poderem-se direccionar um conjunto de propostas dirigidas ao poder legislativo e seus agentes (Parlamento, Governo e Partidos Políticos), ao poder executivo central – Governo e à Câmara

Municipal. Todas estas entidades podem e devem ir além de palavras eventualmente “atraentes”, mas de alcance nulo ou previsível a médio/longo prazo e, sem colocar alguns compromissos de longo prazo, encontrarem respostas para os problemas diários e urgentes com que as pessoas se encontram.

Admitimos mesmo que, se não se tomarem medidas em curto prazo, assistiremos à perda de muitas habitações por parte de residentes e a consequentes dramas e tragédias humanas. É que perder a habitação onde sempre se morou é, porventura, pior do que perder o próprio emprego.

Ficou assim percecionado por este grupo dirigir um conjunto de propostas ou desafios aos diversos poderes: legislativo, executivo e municipal, assumindo naturalmente um igual desafio a propor à Junta de Freguesia, no sentido de que esta possa assumir um papel de parceira das soluções que têm de ser encontradas aos níveis superiores já aqui mencionados.

### **Propostas:**

**Deste modo, aos poderes legislativos** propomos uma solução para as moratórias em vigor, que passe – não pelo perdão da dívida – mas sim pelo prolongamento da vigência das obrigações contratuais por igual período ao da duração da moratória, sem acréscimos de juros.

Dentro do princípio que não cabe aos proprietários o papel de se substituírem ao Estado na sua função social, mas também dentro do princípio da importância social da habitação, que se encontrem soluções de benefício fiscal para os proprietários que mantenham os arrendamentos em valores acessíveis ao cidadão comum. Também recomendamos uma nova alteração à Lei do Alojamento Local para que esta não seja perene para as situações anteriores à sua aprovação em 2018.

**Ao poder executivo central, isto é, ao Governo, que também tem poderes legislativos,** sugere-se, a par dos projetos de construção de nova habitação para arrendamento, um conjunto de medidas a aplicar a curto prazo que impeçam a especulação sobre as habitações e consigam aceleradamente património do Estado central às autarquias, incluindo freguesias, para promoção de habitação de arrendamento a custos controlados. Propõe-se ainda a criação de um seguro de renda que proteja os proprietários do risco de não pagamento de renda por parte dos inquilinos em todos os contratos

de média e longa duração e a definição atual de um índice preço-referência para arrendamento, tendo em conta o fator localização.

**À Câmara Municipal de Lisboa** sugerem-se mais concursos para o Centro Histórico e a celebração de Contratos ou Protocolos com as juntas, permitindo que estas promovam a reabilitação de fogos municipais. O uso do Direito de Preferência ou mesmo Expropriação de prédios com residentes há mais de 15 anos deve, igualmente, ser considerada.

Rever com urgência o Regulamento do AL, permitindo às Juntas a sua fiscalização e trabalhar no sentido de reverter o conceito, para nós inconstitucional, de “autorização vitalícia” para uso de habitação em AL.

Outra proposta será a criação de um Plano de Reabilitação do Edificado para Renda Acessível na freguesia de Santa Maria Maior.

**À Junta de Freguesia de Santa Maria Maior** sugere-se que implementem iniciativas que potenciem condições habitabilidade e que favoreçam a permanência dos atuais e atraiam novos residentes para o território. Propõe-se mesmo a constituição da campanha “Venha Viver em Santa Maria Maior”. Espaço público, ambiente, solidariedade social, inovação, cultura e associativismo são áreas que devem merecer uma permanente atenção por parte da Junta de Freguesia. A par destas propostas, é importante agregar à linha SOS Alojamento Local um balcão de atendimento para questões de legalidade e cumprimento de regras em matéria de AL, criar um Observatório para os Preços na Habitação em Santa Maria Maior e efetuar um levantamento efetivo do edificado devoluto na freguesia, tanto público como privado.

Lisboa, 16 de março de 2021

### **Proprietários de Alojamento Local na Freguesia – Auscultação março 2021**

Foram realizadas duas entrevistas informais junto de proprietários de AL localizados em Santa Maria Maior. O primeiro com AL localizados em Alfama e o segundo no Chiado. Algumas notas recolhidas:

Existem, essencialmente, dois grandes tipos de situações, no que respeita ao AL: quem já saiu do mercado e quem se mantém, podendo aguardar mais algum tempo pela eventual retoma turística. Este fenómeno vai ao encontro dos dados do Índice de Preços Confidencial Imobiliário, o qual dá conta de uma saída de 3100 fogos de tipologia T0 e T1 que estavam licenciados como AL em Lisboa, durante o ano de 2020. Em Santa Maria Maior, a saída foi de 770, a que corresponde uma manutenção de 1000 fogos em AL;

A saída do mercado de AL deveu-se essencialmente à impossibilidade de manter compromissos bancários sem o habitual rendimento turístico. São esses fogos que ou já mudaram de proprietários ou entraram no arrendamento tradicional;

Quem aguarda pela retoma turística, pode fazê-lo se está numa situação de rendimentos alternativos, se o AL era à partida um complemento e não o centro de rendimentos, se tem a propriedade sem encargos bancários ou se está a usufruir das moratórias estatais;

Os operadores de AL que aguardam a retoma turística encontram-se atualmente, com os fogos devolutos ou com arrendamentos a curtíssimo prazo. De mês a mês, até a seis meses;

Há quem faça esses arrendamentos clandestinamente, mas há também quem use as habituais plataformas (*Booking, Airbnb*) para manter a capa de legalidade. Os destinatários são, a título de exemplo, indivíduos e famílias que ainda não conseguiram um arrendamento mais estável, bem como professores e estudantes deslocados;

Quando questionados sobre as iniciativas – legais, fiscais ou outras – que fizesse valer a pena integrar os imóveis no mercado de arrendamento, os entrevistados foram unânimes em afirmar que as potencialidades da retoma turística continuam a ser mais atrativas.

## Habitação

### Preços no Centro Histórico

- Os preços da habitação no Centro Histórico de Lisboa caíram 14,4% no segundo semestre de 2020.

Estes números contrastam com o crescimento de 2,9% verificado no primeiro semestre de 2020.

- Em termos homólogos, a queda é de 12%. Trata-se das maiores descidas desde 2008.
- No primeiro semestre de 2019, os preços tinham aumentado 135% face a 2013. Esta queda é de 99% nos ganhos desde 2013.

*Fonte: Índices de Preços Confidencial Imobiliário*

### Alojamento Local

- No quarto trimestre de 2020, a ocupação de AL em Lisboa era de 10%.
- Tal contrasta com uma ocupação média de 70% em época alta e 50% em época baixa.
- Em Santa Maria Maior, a média anual de ocupação de AL em 2020 é de 20%, um pouco abaixo da média de Lisboa: 22%.
- O volume de negócios do AL em Lisboa caiu 62% em 2020, quando comparado em 2019.
- No quarto trimestre de 2020, Lisboa perdeu 3100 fogos de tipologia T0 e T1 que estavam licenciados como Alojamento Local. Passou de 5850 unidades para 2750.
- Em Santa Maria Maior, o decréscimo foi de 770, para uma oferta atual de 1000 unidades.

*Fonte: Índices de Preços Confidencial Imobiliário*

- Em 2020 foram contabilizados cerca de 490 novos registos de AL em Lisboa, uma atividade que cai quase 80% face a 2019, quando tinham sido contabilizados 2320 novos registos de AL.

*Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local – Turismo de Portugal*

- Em termos de dinâmica na cidade ao longo do ano, denota-se uma resistência das diárias em descer, algo que só aconteceu de forma expressiva no último trimestre do ano, eventualmente em resposta às novas quebras nos indicadores de ocupação.
- Assim, no 2.º e 3.º trimestres, a diária média do AL em Lisboa manteve-se em níveis semelhantes aos de 2019, situando-se na casa dos 80€. Só no 4.º trimestre, este indicador cederia, atingindo 74€, ou seja, 7€ menos do que no trimestre homólogo.
- No Chiado e na Baixa, desde o 3.º trimestre que se denota uma quebra nas diárias, a qual se situa sempre em pelo menos 10€. Assim, no 4.º trimestre a diária média do AL no Chiado era de 92€, ficando 12€ abaixo de igual período do ano anterior. Na Baixa, esse diferencial foi de -15€, para 88€.

*Fonte: Índices de Preços Confidencial Imobiliário*