

HABITAÇÃO EM PORTUGAL NA ATUALIDADE

José Ramos Pires Manso



/NOS - Núcleo de Observação Social da Caritas Portuguesa e
Observatório para o Desenvolvimento Económico e Social, UBI

/SUMÁRIO EXECUTIVO

/O pico do sector da construção ocorreu em 1999 e a partir daí entrou-se em lenta agonia que parece estar agora a inverter-se.

/As vendas de casas estão a crescer desde o último trimestre de 2014.

/Venderam-se 127 mil casas em 2016, mais 66% do que no ano da chegada da troika.

/Lisboa reforçou a liderança a nível nacional atingindo um terço do mercado.

/Os alojamentos existentes voltaram a registar um aumento dos preços (9,2%) superior ao verificado nos alojamentos novos (3,5%).

/Os preços subiram em média 7,1% a nível nacional em 2016 e 7% só nos primeiros 3 meses de 2017.

/Depois da estagnação e recuo a concessão de crédito à habitação acelerou no último ano.

/Os valores das avaliações bancárias subiram nos principais centros urbanos estando em máximos de 2011.

/O ano passado foi de recuperação do crédito à habitação.

/A concessão de empréstimos aumentou 44% atingindo o máximo de 2010.

/No resto do país o sector animou ligeiramente, mas continua muito parado e até com rendas a decrescer... face aos preços da década de 1990.

/Pela primeira vez, o valor das habitações vendidas no Norte, Centro e Algarve foi, em conjunto, menor do que o valor das transações ocorridas em Lisboa.

/Governo prepara-se para enviar muita da habitação social (mais de 12,5 mil) para as autarquias

/Só esta habitação social a transferir para as CMs, necessita de mais de 50 milhões de euros para ser reabilitada.

/Esse esforço financeiro por parte das CMs requer um programa financeiro específico de apoio a elas dirigido.

/Ao nível dos mais necessitados os problemas de habitação têm vindo a agravar-se.

/Neste momento não há no mercado alojamento para venda a preços moderados.

/A oferta de casas para arrendamento a preços acessíveis para este extrato populacional praticamente desapareceu.

/Em função destes dados urge criar legislação e programas financeiros especiais quer para fomentar a compra quer para fomentar o arrendamento de habitação social a custos baixos.

/Devem implementar-se medidas com vista a cumprir integralmente os princípios dos direitos humanos da ONU, nomeadamente aos níveis do acesso à habitação social, à água e ao saneamento.

/Essa legislação e programas devem aplicar-se a todo o país, particularmente aos centros urbanos onde estas carências são mais sentidas.

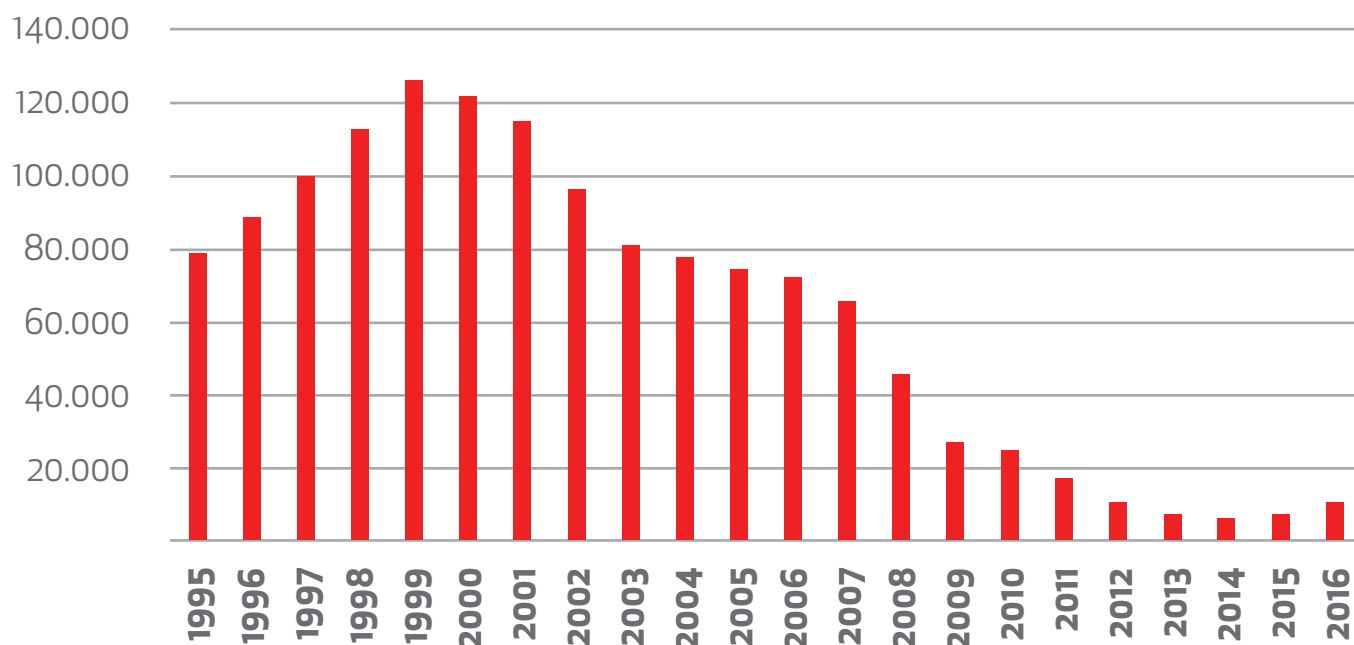
/DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO RECENTE DO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL

O sector da construção, atingiu um pico (máximo) em termos de número de fogos licenciados em 1999. A partir daí o sector entrou em lenta agonia até 2014/15. Este processo foi acompanhado pelo encerramento de muitas centenas de empresas de construção e imobiliária. E pelo lançamento de centenas de milhares de postos de trabalho no desemprego, incluindo de técnicos superiores (engenheiros civis e arquitetos, ...) e outros, com diversas especialidades ou simplesmente indiferenciados. Estes profissionais praticamente não tiveram outra solução que encaminhem-se para o estrangeiro (emigrarem) ou engrossarem as estatísticas do desemprego que nos piores anos chegaram a aproximar-se dos 18%, mas com muito desemprego camuflado por estágios e formações profissionais. A taxa de desemprego dos jovens chegou a ultrapassar os 35%.

Com poucas casas novas para vender, e com um rateio enorme ao nível dos financiamentos bancários, a alternativa para ter casa estava sobretudo no mercado de arrendamento que apesar da crise ainda manteve alguma atividade.

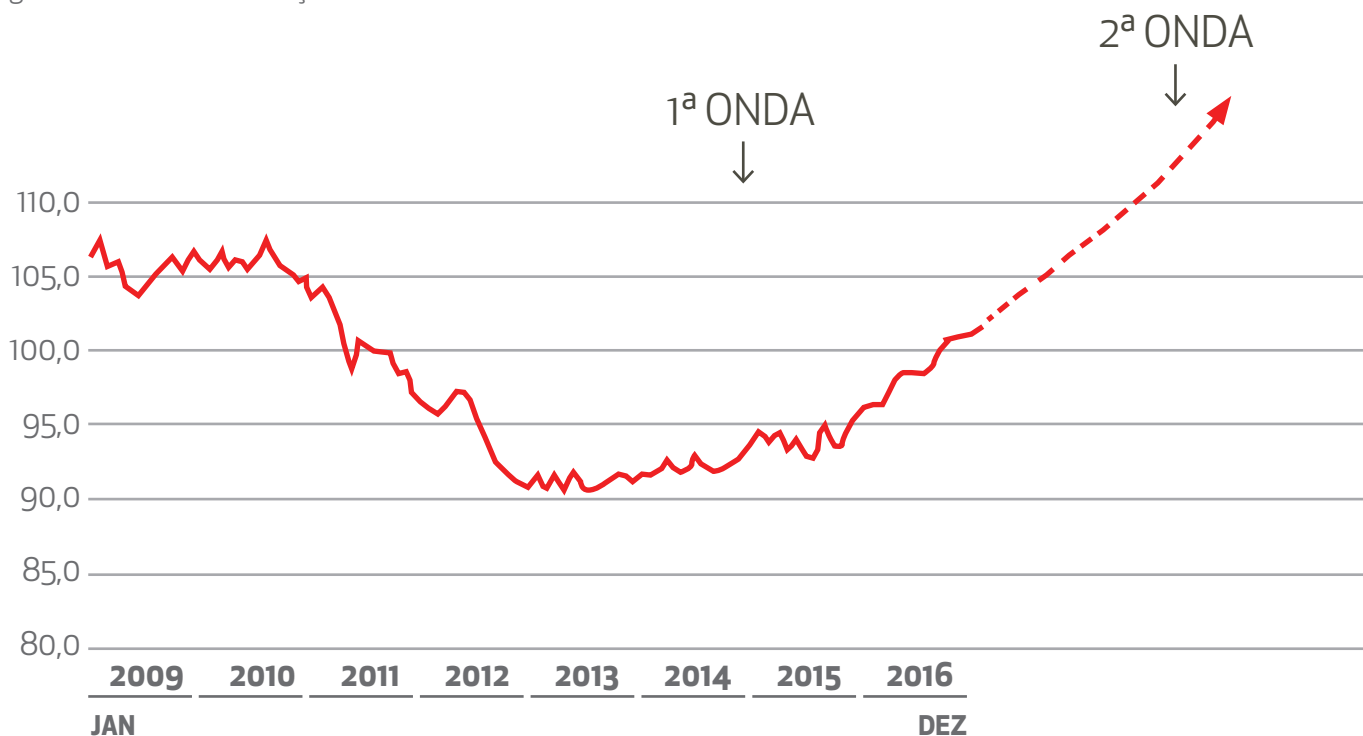
A partir de 2015, e sobretudo de 2016, parece ter começado um processo de recuperação ténue do sector e do emprego, já visível no gráfico feito a partir dos dados publicados pelo INE que se deixa em seguida relativo ao número de fogos novos licenciados. Estamos convencidos que esse processo se intensificou em 2017 embora neste momento ainda só haja dados parciais para este ano.

FOGOS LICENCIADOS



Fonte: Instituto Nacional de Estatísticas de Portugal

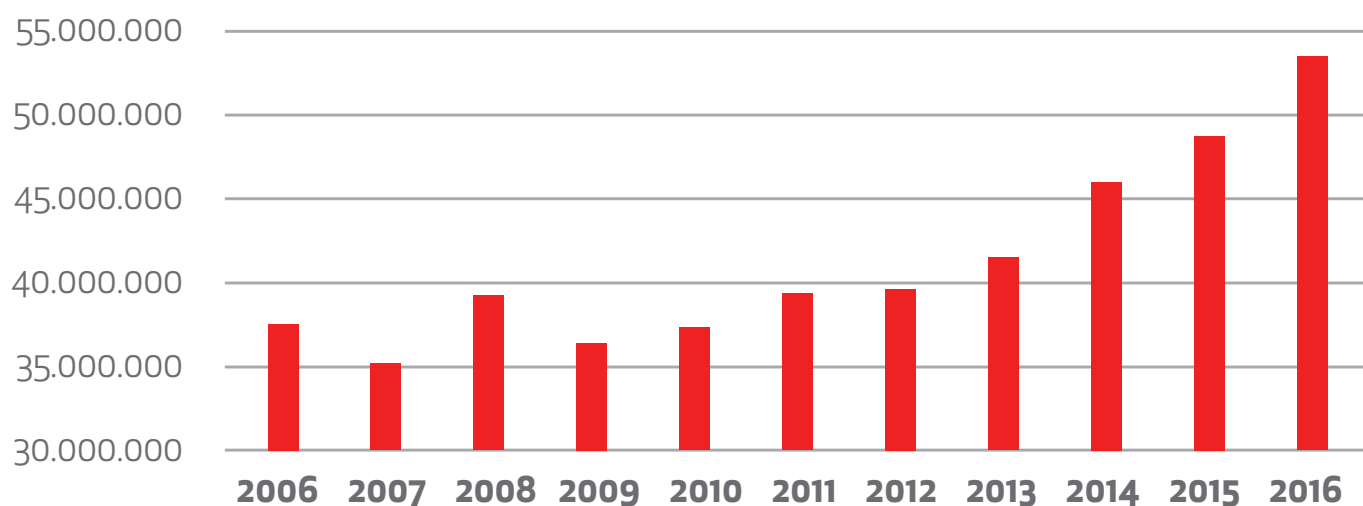
Uma segunda onda de valorização do imobiliário poderá estar a ocorrer neste momento como referem estudiosos e especialistas de investimento como Marcio Fenelon que, baseado em análises e conjeturas por si feitas, descobriu um padrão de comportamento que repete outros ocorridos em diversos mercados (nomeadamente em cidades dos EUA) e que antecede grandes ondas de valorização de imóveis.



Entre esses elementos que se conjugam para levar a esta nova onda temos a valorização do preço das casas, a procura por parte de turistas que o mercado não consegue satisfazer, os juros bastante baixos.

Parte desta reação do mercado deve-se à hotelaria que não está a conseguir dar a resposta rápida que a procura exige (19 milhões de hóspedes só em 2016) contribuindo assim também para a inflação dos preços (V. Marcio Fenelon, Renato Breia in empiricus.pt).

DORMIDAS

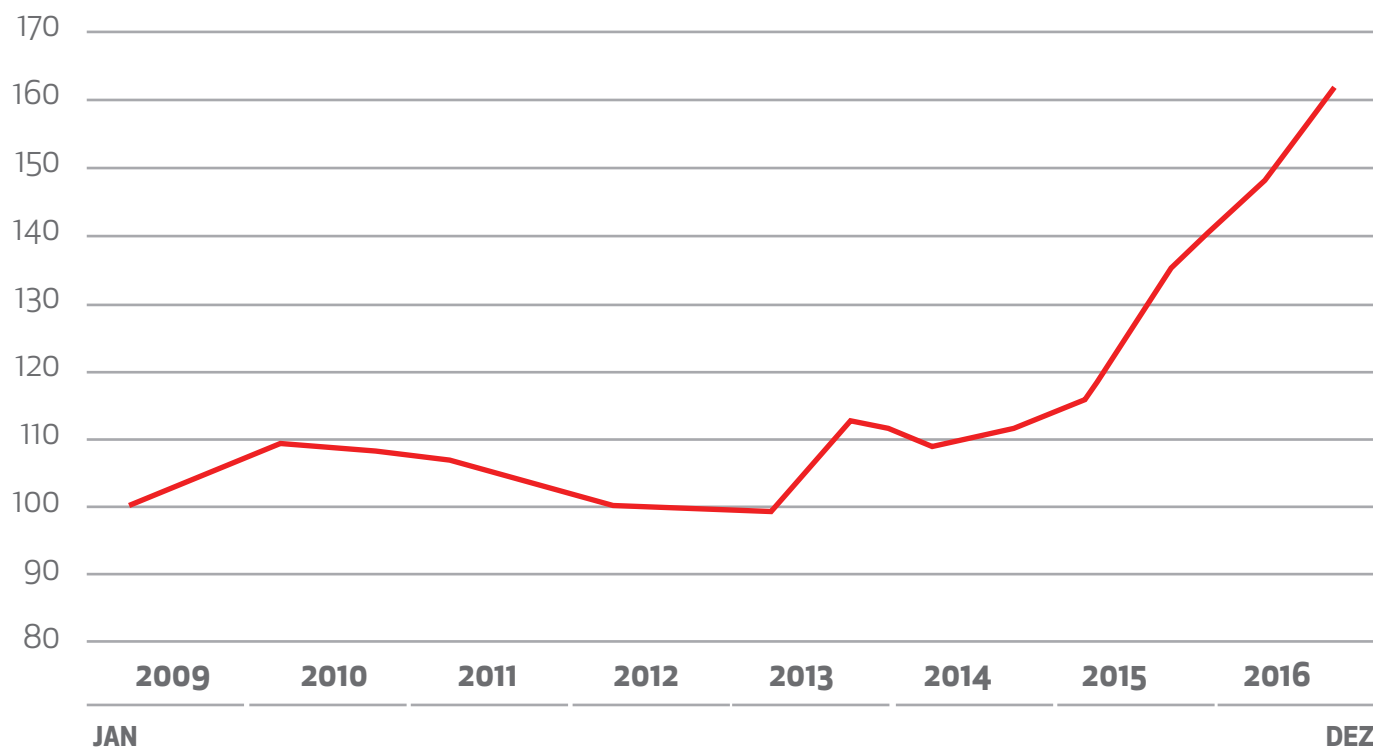


Fonte: Instituto Nacional de Estatísticas de Portugal

A solução encontrada pelo mercado foi utilizar as casas excedentes e disponíveis para as transformar em Alojamentos Locais, disso se ressentindo também o índice de preços no centro histórico de Lisboa que disparou como se pode ver no gráfico seguinte.

INDICE DE PREÇOS DO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA

(2012=100)



Fonte: SIR-RU

Há mesmo quem receie que estejamos na presença de uma nova bolha imobiliária, praticamente sem sairmos da anterior que conduziu à grave crise de que tentamos libertar-nos.

/ Habitação em Portugal: dinâmica recente

A dinâmica recente do mercado imobiliário nacional acelerou, mas a Área Metropolitana de Lisboa concentrou o maior número de vendas, com 44.311 transações, “o que representa um novo máximo, tanto em termos absolutos como no que respeita à quota relativa regional (34,9%)”. Segue-se o Algarve, com um total de 12.361 transações, a outra região que registou um máximo local no ano em análise. Em termos de valor, as vendas na Área Metropolitana de Lisboa totalizaram mais de 6,9 mil milhões de euros, o que representa o elevado peso relativo (47%) desta região na série disponível. E, pela primeira vez, o valor das habitações vendidas no Norte, Centro e Algarve foi, em conjunto, menor do que o valor das transações ocorridas em Lisboa.

Segundo o INE e o jornal Público, “a venda de casas está a crescer há quatro anos consecutivos e o número de transações verificado em 2016 ficou próximo do de 2010”. Os dados que o comprovam são do Instituto Nacional de Estatística (INE), e foram publicados em (2017-3-23). Esses valores “mostram ainda que os preços subiram 7,1% a nível nacional. Em 2016, venderam-se 127.106 habitações, mais 18,5% ou cerca de 20 mil casas do que em 2015. O número aproximou-se do máximo da série disponível, iniciada em 2010, quando ascendeu a 129.950. Apesar deste forte desempenho, o maior ritmo de crescimento verificou-se em 2015, face ao ano anterior, em que superou os 27%. Face ao mínimo da série, em 2011, ano de chegada da troika, o crescimento foi de 66%. Em valor, as vendas do ano passado aproximaram-se dos 14,8 mil milhões de euros, mais 2,3 mil milhões ou 18,7% do que em 2015.

Para mostrar a evolução dos preços, o INE refere que, entre 2013 e 2016, o valor dos alojamentos transacionados aumentou 78%, sendo que em número esse acréscimo não foi além dos 59,3%. Do total de transações realizadas, 83% dizem respeito a alojamentos existentes (ou reabilitados), o que representa um aumento de 2,9 pontos percentuais, explicado pelo facto de as vendas de alojamentos novos se terem mantido praticamente ao nível de 2015, registando uma taxa de variação positiva de 0,9%, enquanto nos alojamentos existentes o ritmo de crescimento das transações atingiu os 22,8%.

Os dados do INE mostram ainda que o Índice de Preços da Habitação (IPHab) subiu em média 7,1%, ficando quatro pontos percentuais acima do observado em 2015 (3,1%). Os dados agora anunciados mostram um crescimento médio dos preços dos alojamentos existentes (8,7%) superior ao dos alojamentos novos (3,3%). No quarto trimestre de 2016, a taxa de variação homóloga do IPHab manteve-se elevada e igual à do trimestre anterior (7,6%).

Venderam-se 127 mil casas em 2016, mais 66% do que no ano da vinda da troika, 2011, e isso sucede desde o último trimestre de 2014. Os alojamentos existentes voltaram a registar um aumento dos preços superior ao verificado nos alojamentos novos (9,2% contra 3,5%).

/ Dinâmica regional: Lisboa reforça a liderança

A dinâmica do mercado imobiliário é nacional, mas a Área Metropolitana de Lisboa concentrou o maior número de vendas, com 44.311 transações, “o que representa um novo máximo na série disponível, tanto em termos absolutos como no que respeita à quota relativa regional (34,9%)”. Segue-se o Algarve, com um total de 12.361 transações, a outra região que registou um máximo regional no ano em análise. Em termos de valor, as vendas na Área Metropolitana de Lisboa totalizaram mais de 6,9 mil milhões de euros, o que representa o elevado peso relativo (47%) desta região na série disponível. Como já foi referido, pela primeira vez, o valor das habitações vendidas no Norte, Centro e Algarve representou, em conjunto, menos do que o valor das transações ocorridas em Lisboa. As regiões Norte e Autónoma dos Açores foram as restantes zonas (NUTS II) a apresentar um crescimento nas quotas percentuais do valor das transações de alojamentos, em mais 0,3 e 0,2 pontos percentuais que em 2015, respectivamente. No último ano, e pela segunda vez consecutiva, todas as regiões apresentaram um aumento no número de transações de alojamentos familiares, sendo que a Região Autónoma dos Açores (30,8%) e a Área Metropolitana de Lisboa (25,5%) foram as únicas a crescer a um ritmo superior à média nacional (18,5%). No extremo oposto, a Região Autónoma da Madeira e o Algarve registaram crescimentos mais modestos, de 5,8% e 8,5%, respectivamente. O valor dos alojamentos transacionados na Região Autónoma dos Açores ultrapassou ligeiramente os 156 milhões de euros,

traduzindo-se no maior aumento regional (38,9%) quando comparado com o ano de 2015. No mesmo período, em termos nacionais, as vendas de habitações cresceram 18,7%, taxa de variação que foi superada na Área Metropolitana de Lisboa (21,2%) e na Região Norte (20,5%).” (Público 2017-3-24)

/ Mercado de arrendamento, inflação dos preços das rendas e turismo local

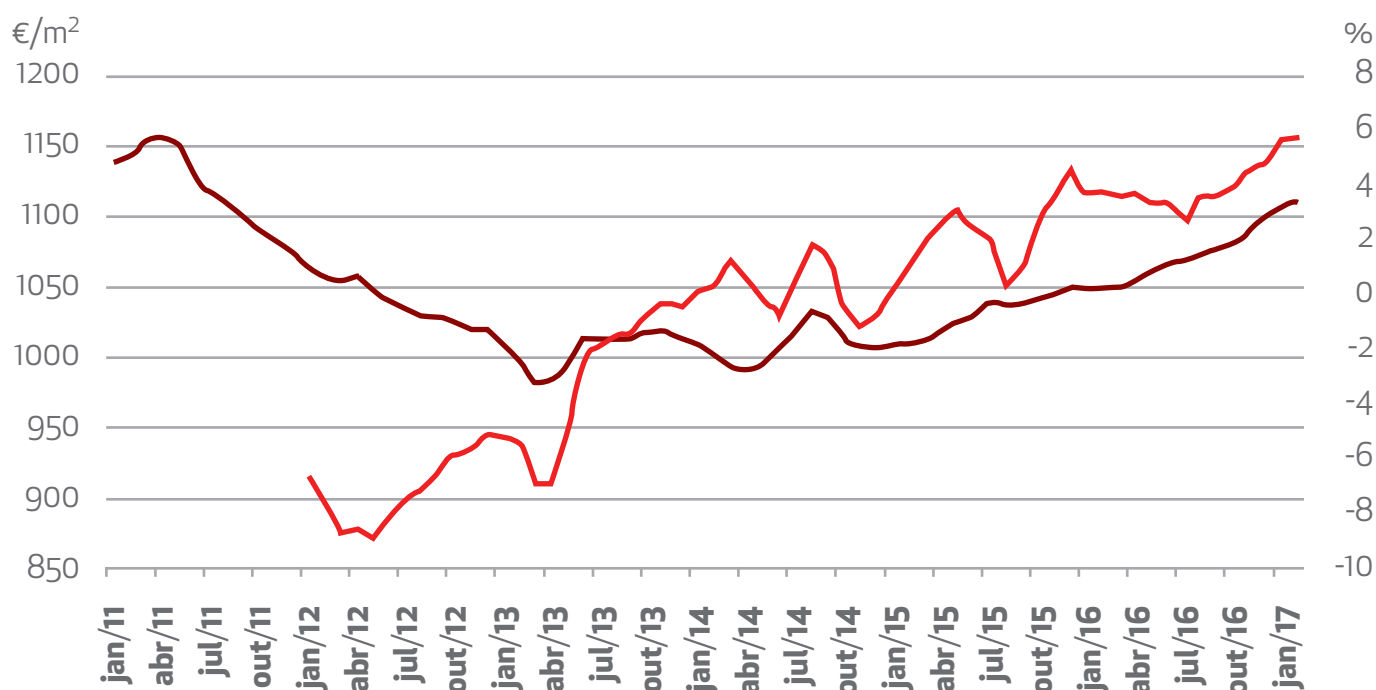
As rendas de Lisboa e Porto nunca cresceram tanto. A inflação das rendas e o turismo expulsam inquilinos dos centros históricos das cidades de Lisboa e Porto, cidades onde o fenómeno está a alastrar mais rapidamente. Inquilinos de Lisboa e Porto, alguns das classes médias, com ordem de saída dos centros das principais cidades para as periferias. Senhorios já não fazem contratos de 5 anos – a nova lei acabou com o prazo mínimo de 5 anos, só aceitando fazer contratos com períodos curtos de um ou dois anos, segundo as agências imobiliárias. O Secretário de Estado afirma não querer centros das cidades transformados em Disneylândias. A precaridade e instabilidade instalou-se na habitação, a par da que já se verifica no emprego após a intervenção da Troika. Esta situação é consequência da alteração à Lei das Rendas de 2012, imposta pela Troika, que interrompeu arrendamentos com prazo indeterminados. As rendas crescem ao ritmo mais rápido de que há memória. Procura é muito superior à oferta e os inquilinos não têm poder negocial. O boom do turismo transformou casas de habitação em alojamentos locais de turismo, hostels, mais rentáveis (tanto em Lisboa como no Porto). No resto do país nem por isso. Comprar casa não é solução apesar de o juro estar baixo, porque o crédito está muito difícil e a precaridade do emprego e os níveis elevados de desemprego também não ajudam. Os proprietários referem que “os senhorios estiveram 100 anos a ser prejudicados pois o congelamento das rendas começou em 1910”. Por sua vez, os inquilinos referem que “ser inquilino neste momento é um desassossego”. As limitações aos contratos anteriores a 1990 acabaram em 2012, mas manteve-se para maiores de 65 anos, deficientes e portadores de manifesta carência económica. Para além destes congelamentos – que o governo se prepara para prolongar mais alguns anos (até 2022, e que envolve 1% dos contratos segundo o Sec. de Estado) – os senhorios queixam-se da carga fiscal elevada (28%), do fraco retorno das casas arrendadas (comparada com o alojamento turístico) e ainda da dificuldade prática em pôr um inquilino na rua.

As rendas no último trimestre de 2016 subiram em termos homólogos 14.6%. Por exemplo, um T2 no centro de Lisboa pode chegar a 1000/1200 euros de renda por mês. Estes preços empurram os jovens e a classe média para a periferia dos grandes centros. Os partidos mais liberais ou também ditos mais de direita propõem a atribuição de um subsídio de renda aos mais necessitados. Estrangeiros já são responsáveis por 20% da procura de casas em Portugal. (Fonte: Ideias-base de uma entrevista ao Sec. de Estado do sector. Ver também a reportagem do Expresso de 2017-3-25 sobre o mesmo tema.)

/ Avaliação bancária na habitação retoma valores de julho de 2011

A avaliação bancária na habitação retomou os valores de julho de 2011 após 26 meses de subida consecutiva. Em fevereiro de 2017, a taxa de variação homóloga do índice de avaliação bancária para imóveis com destino à habitação foi de 5,7%, o valor mais elevado em 26 meses de crescimento. Olhando para o índice propriamente dito, verifica-se que se fixou nos 1109 pontos, o valor mais elevado desde julho de 2011. O gráfico anexo revela que ainda não se superaram os valores do início da série; contudo, é preciso sublinhar que a série em si começa em plena crise do mercado imobiliário pelo que não permite ter uma perspectiva histórica completa sobre o que significa o atual patamar.

VALORES UNITÁRIOS DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO - PORTUGAL



- Valores Unitários (euros/m²) de Avaliação Bancária de Habitação - Portugal
- Taxa de variação homóloga (%) dos valores médios (€/m²) de Avaliação Bancária de Habitação por Natureza e tipologia dos Alojamentos - Portugal

Avaliação Bancária na Habitação retoma valores de julho de 2011. Dados de base do INE.

Discute-se já nalguns ambientes se estaremos próximos de uma nova bolha imobiliária ou se estaremos ainda num patamar seguro. O que mudou no mercado nacional pode até justificar um nível médio da avaliação mais elevado (motivado pelo turismo local e pelos vistos gold...)? São várias as questões que faz sentido serem colocadas e que recomendam que o tema seja acompanhado com atenção nos próximos tempos. Face a 2011, convém recordar que muito mudou em termos de regulação e supervisão que recai sobre o setor financeiro e sobre a banca em particular. Correntemente, o Banco de Portugal dispõe de um arsenal de instrumentos na sua caixa de ferramentas macro prudenciais que pode e deve utilizar de modo a garantir a estabilidade financeira antes que os problemas regressem. A responsabilidade do Banco Central é assim maior, mas os instrumentos de atuação também são mais vastos. Por enquanto, parece razoável admitir que ainda há margem para continuar a assistir à continuação da atual tendência ainda que com vigilância atenta em busca de desequilíbrios.

Fonte: www.ine.pt

<http://economiafinancas.com/2017/avaliacao-bancaria-na-habitacao-retoma-valores-julho-2011/#ixzz4cdDdhgrr>

/O crédito e a habitação

Depois da estagnação e recuo a concessão de crédito à habitação acelerou no último ano. Os bancos parecem querer voltar a financiar a economia, mas os níveis de crédito dos bancos ainda estão muito aquém dos valores anteriores à crise. No final de fevereiro, segundo o BCE, os bancos detinham 117.4 mil milhões de euros em crédito a particulares, o saldo mais baixo da década. Esta tendência negativa tem sido acentuada pela quebra no stock de crédito à habitação. Os saldos dos empréstimos

bancários para compra de habitação descem desde há 17 meses devido à amortização de capital nos contratos, em consequência das taxas de juro negativas. O stock de crédito para compra de casas baixou em fevereiro para 95.0 milhões de euros (quando em janeiro era de 95.2 milhões). O ano passado foi de recuperação do crédito à habitação. A concessão de empréstimos aumentou 44% atingindo o máximo de 2010. A recuperação da habitação é uma realidade. As taxas implícitas no crédito seguem em mínimos, os valores da avaliação bancária nos principais centros estão em máximos de 2011. Os bancos revêm em baixa os spreads dos créditos da casa e avaliam em alta os prédios a financiar. O crédito ao consumo também tem vindo a aumentar. Ao contrário do crédito à habitação, o stock do crédito ao consumo subiu para 13.7 mil milhões de euros (13.6 x 109 euros no mês anterior). (Jornal de negócios 2017-3-28)

A geração Millenials, ou seja, os jovens nascidos depois dos anos 1980, são 'forçados' a comprar casa, porque as rendas são muito altas e não conseguem arrendar uma. (Expresso Diário 2017-04-13). Mas como comprar se o mercado está como se referiu atrás, com as atuais restrições ao nível da fraca oferta de habitações para venda, da falta de liquidez por parte dos bancos, da falta de estabilidade ao nível do emprego – sobretudo das camadas jovens? Nestas condições, e como é referido abaixo, poucas mais hipóteses há do que os jovens casais irem viver com os pais ou os avós, por vezes em casas sem o mínimo de assoalhadas e de condições em geral!

Os bancos, com graves problemas de liquidez desde a crise bancária do subprime, reduziram drasticamente os apoios para a compra de habitação aos portugueses, mesmo para os mais remediados, mas têm vindo a recuperar alguma margem de manobra mais recentemente embora ainda longe dos níveis anteriores à crise.

/No interior como vai o mercado da habitação e respetivo crédito?

No interior a situação é um pouco diferente de Lisboa e também do Porto. De facto, depois desta imensa crise do subprime que acabou por se refletir para toda a economia e quase todos os sectores, e que afetou seriamente todo o sector da construção e da venda de habitação, atividades imobiliárias em geral, começam a ver-se alguns sinais de retoma tanto a nível da retoma de alguma construção nova como da reconstrução ou reabilitação de casas mais velhas. Por sua vez o mercado do arrendamento foi muito afetado durante estes anos de crise. A causa está no emprego precário, no desemprego e nos menores rendimentos consequência deles. Os valores das rendas baixaram enormemente quando comparado com os valores praticados nos anos 1995/2000, particularmente a partir deste último ano. Foi com o virar do século que se iniciou em rigor a atual crise imobiliária e da construção, mas que veio a agravar-se com as crises internacionais de 2007/8 em diante. Com graves problemas de falta de liquidez (depois de um período de híper-abundância antes da crise), o setor financeiro (bancos), na prática quase deixou de financiar a compra de habitação. E os fracos recursos financeiros das famílias também não têm permitido a sua compra sem o apoio bancário e estatal através das bonificações de juros.

/RESPOSTAS PARA O PROBLEMA DA HABITAÇÃO SOCIAL EM PORTUGAL

Deixado para trás o diagnóstico da habitação em Portugal passamos agora a elencar algumas propostas de soluções para o mercado social de habitação. Começemos por dizer alguma coisa sobre a habitação social neste século e também por aproveitar algumas frases e ideias do Relatório da Comissão da ONU (12/2016).

/A Habitação Social em Portugal pós 2000 e sobretudo pós 2008

A habitação social quase deixou de existir deixando as famílias mais carenciadas sem possibilidade de aquisição de casa aos preços de mercado correntes neste momento (i.é, sem qualquer apoio financeiro ou bonificação). O problema agravou-se com o desemprego, a precarização do emprego, a redução de salários e pensões e muitas vezes a solução encontrada é juntar pais, filhos, noras e genros, netos e até bisnetos em casa dos progenitores mais velhos, muitas vezes sem condições para tanta gente e sem recursos financeiros para acudir a tanta gente.

O arrendamento a preços sociais, uma das possíveis soluções para minorar este problema dos mais carenciados, praticamente desapareceu.

/Habitação Social e Direitos Humanos à Água e ao Saneamento

Do Relatório da Comissão da ONU (12/2016), respigamos algumas ideias que consideramos oportunas para inclusão neste relatório: “Estamos preocupados com os efeitos deste processo na concretização dos direitos humanos relativos aos nossos mandatos, em especial, a exclusão e discriminação da comunidade cigana, composta sobretudo por cidadãos portugueses que vivem em algumas das condições de habitação mais deploráveis, por vezes, sem acesso à água e ao saneamento. Algumas pessoas de origem africana, em grande medida oriundas de antigas colónias portuguesas, como Cabo Verde, Moçambique, Angola e outros, também se encontram entre os grupos mais pobres e necessitados em termos de acesso a uma habitação condigna. Estamos igualmente preocupados com as condições de vida dos sem-abrigo, incluindo a falta de acesso a instalações de água e saneamento nos espaços públicos, e a escassez de abrigos e pensões que respondam adequadamente às suas necessidades (Relatório da Comissão da ONU, 12/2016)”.

“De modo a dar resposta a esta situação é vital, entre outras medidas, a implementação de um quadro legislativo e institucional bem como políticas que respeitem os princípios dos direitos humanos. Deve ser dada ênfase particular às necessidades das pessoas em situações vulneráveis, incluindo os “novos pobres” – aqueles que foram empurrados para a pobreza como resultado das medidas de austeridade – que poderão não ter direito a determinadas proteções da segurança social. Os setores da habitação, água e saneamento iriam beneficiar da adoção de uma clara abordagem baseada nos direitos humanos nas políticas relevantes, que contemplasse princípios como: não-discriminação e igualdade, participação e responsabilização”. (id.)

/Soluções propostas com vista a ajudar na busca de soluções para o problema da Habitação Social

Sem carácter exaustivo deixam-se de seguida algumas sugestões de medidas de política e iniciativas que muito poderiam ajudar a minimizar o problema habitacional dos mais carenciados:

/ Alojamento dos sem-abrigo em dormitórios comunitários existentes ou noutros a criar nos principais grandes centros onde este problema é muito mais grave do que nos pequenos centros do interior com quartos individuais com um mínimo de condições;

/ Estes dormitórios além de cama deverão permitir que os sem-abrigo façam as suas higiènes pessoais, incluindo tomem os seus banhos diários e tenham alguma privacidade;

/ Construção de habitação social onde este problema é mais grave e sua venda a preços módicos ou controlados ou ainda ao seu arrendamento em condições que as pessoas possam pagar;

/ Criação de parcerias entre o governo/sector público e o sector bancário de modo a libertar recursos financeiros para a construção de habitação social a preços moderados ou até controlados;

/ Criação de linhas de financiamento dirigidas às autarquias para elas próprias construírem esse tipo de habitação (social);

/ Arrendamento dessas habitações a preços moderados por parte das autarquias ou de empresas autárquicas;

/ Deve ser dada ênfase particular às necessidades das pessoas em situações vulneráveis, incluindo os “novos pobres” – aqueles que foram empurrados para a pobreza como resultado das medidas de austeridade – que poderão não ter direito a determinadas proteções da segurança social ou tê-los durante períodos muito limitados;

/ Os setores da habitação, água e saneamento devem poder beneficiar da adoção de uma clara abordagem baseada nos direitos humanos nas políticas relevantes, que contemplem princípios básicos como a não-discriminação e igualdade, e a participação e responsabilização.

/ Iniciativas legislativas por parte do Governo e respectivos Ministérios

/ O Governo deve criar uma Lei-Quadro Nacional sobre a Habitação, elaborada em concertação com as partes interessadas relevantes, que contemple os princípios internacionais em matéria de direitos humanos (ONU).

/ De modo a dar resposta a esta situação é vital, entre outras medidas, a implementação de um quadro legislativo e institucional bem como políticas públicas que respeitem os princípios dos direitos humanos.

/ Deve ser dada ênfase particular às necessidades das pessoas em situações vulneráveis, incluindo os “novos pobres” já acima referidos que poderão não ter direito a determinadas proteções da segurança social.

/ Os setores da habitação, água e saneamento devem poder beneficiar da adoção de uma clara abordagem baseada nos direitos humanos nas políticas relevantes, que contemple princípios básicos como a não-discriminação e igualdade, e a participação e responsabilização (ONU).

/ O Governo deve aprovar disposições legais explícitas, que obriguem as autarquias locais e os Governos das Regiões Autónomas a cumprirem os direitos humanos à água e ao saneamento, assim como o direito a uma habitação condigna e à não-discriminação neste contexto.

/ Deve ser elaborada uma comunicação e colaboração mais adequada entre todos os diversos níveis de governo por forma a alcançar melhores resultados em termos de cumprimento dos direitos humanos (ONU).

/ Deve legislar no sentido de dotar os mais desfavorecidos de esquemas de apoio para aquisição de habitação social a preços moderados ou para arrendamento a preços subsidiados.

/ Devem ser agilizados os processos de atribuição da tarifa social e de tarifa familiar disponíveis aos níveis da eletricidade, águas e saneamento.

/ Deve implementar-se a recomendação da Assembleia da República no sentido de tornar automático o regime da tarifa social para a água e saneamento, alargado à eletricidade.

/ Apela-se à ERSAR, ao Ministério do Ambiente e a outras instituições relevantes para exercerem pressão para a adoção desta medida.

/ Deve levar-se a cabo uma avaliação mais cuidada dos critérios de elegibilidade e do nível de descontos conferidos pela tarifa social.

/ Os cortes de abastecimento provocados pela falta de capacidade económica devem ser prontamente tratados, uma vez que ao abrigo do direito internacional em matéria de direitos humanos constituem uma violação dos direitos humanos.

/ Deve ser concedido apoio financeiro a iniciativas individuais (construção e manutenção de fossas sépticas limpas) para acesso a saneamentos dos 20% das pessoas que não têm acesso.

/ Devem ser realizados estudos mais aprofundados para identificar o perfil das populações que estão a ser deixadas para trás (habitação, águas e saneamento).

/ O censo de Portugal e outros inquéritos devem desagregar os dados sobre o acesso à água e ao saneamento por níveis de rendimento, estatuto migratório, grupos étnicos e outras fontes de discriminação.

/ A Assembleia da República deve aprovar o diploma que outorga reconhecimento jurídico aos direitos humanos à água e ao saneamento a nível nacional.

/ O Governo deve realizar um estudo para avaliar com precisão e projetar a percentagem da população que necessita de habitação social, habitação subsidiada ou habitação com rendas controladas.

/ Posteriormente, o Governo deve assegurar que a oferta de habitação social acessível para as pessoas com os rendimentos mais baixos e as pessoas nas longas listas de espera satisfaça a procura a longo prazo, o que, provavelmente, vai implicar um acréscimo em termos de investimentos no sector.

