

“A crise da habitação nas grandes cidades – uma análise”

***Policy Paper* da Fundação Francisco Manuel dos Santos
analisa mercado imobiliário nacional**

- A primeira publicação da coleção “*Policy Papers* da Fundação” analisa os impactos da pandemia, da inflação e da subida das taxas de juro nos preços das casas e no acesso à habitação, identificando objetivos críticos a alcançar para resolver o problema da acessibilidade, com base em políticas de habitação adotadas por outros países;
- Análise conclui que soluções de médio e longo prazo passam necessariamente por expandir a oferta de casas, tendo em vista a flexibilização dos preços, e que medidas como o controlo de rendas impactam negativamente a expansão dessa oferta;
- Autores identificam igualmente um conjunto de soluções que consideram ineficazes ou indesejáveis, tais como medidas centralizadas que limitem a procura de estrangeiros ou o alojamento local, e controlos efetivos de rendas a médio/longo prazo, que acabam por reduzir a oferta de casas no arrendamento, através da depreciação do retorno do investimento dos senhorios.

Na sequência do estudo “O mercado imobiliário em Portugal”, que divulgou em 2021, a **Fundação Francisco Manuel dos Santos (FFMS)** publica agora o *Policy Paper* “**A crise da habitação nas grandes cidades – uma análise**”, que atualiza dados selecionados do estudo e propõe caminhos concretos para responder à dificuldade que muitos dos residentes em Portugal sentem em arrendar ou comprar casa. Este é o primeiro número da nova **coleção “*Policy Papers* da Fundação”**, que procura disponibilizar documentos de leitura rápida com recomendações e linhas

de atuação destinadas aos responsáveis pelas políticas públicas nacionais, baseadas em evidência científica.

Da autoria de Paulo M. M. Rodrigues, Rita Fradique Lourenço e Hugo de Almeida Vilarés, este *Policy Paper* procura responder a um conjunto de questões que estão, atualmente, no centro da discussão em torno do setor imobiliário português: Qual foi o impacto da pandemia nos preços das casas? Como está a reagir o mercado à inflação? Há, ou não, sobrevalorização dos preços das casas nas principais cidades? O que podemos aprender com a experiência internacional em política de habitação? Que políticas devem ser adotadas para facilitar o acesso à habitação?

A análise permitiu demonstrar, entre outros aspetos, que o ritmo do aumento dos preços da habitação tem superado o dos aumentos salariais, contribuindo para agravar as desigualdades; que o aumento dos preços das casas a partir de 2017 levou a uma deterioração do acesso à habitação; que a procura habitacional se internacionalizou e sofreu na última década um crescimento significativo, principalmente em Lisboa e no Porto, fazendo subir os preços; que Portugal é um mercado com uma oferta inelástica, ou seja, que cresce pouco em reação à subida de preços; e que, a nível internacional, os países com maiores problemas no mercado da habitação tiveram de responder com políticas destinadas a aumentar a acessibilidade, particularmente dirigidas à população com rendimentos mais baixos e até com rendimentos medianos.

Alertando que não existem soluções imediatas para o problema do acesso à habitação, os autores propõem uma estratégia integrada de curto, médio e longo prazo, que vá ao encontro de quatro objetivos críticos: expansão efetiva da oferta e a sua resposta ao aumento de preços (isto é, a sua elasticidade); planeamento da expansão das grandes cidades e garantia da provisão de sistemas de transportes sustentáveis e de bens e serviços públicos; providenciar qualidade habitacional aos cidadãos de forma sustentável, inclusiva, harmoniosa, acessível, e com menor volatilidade de preços e rendas; e apoio temporário às famílias em situações economicamente mais difíceis.

Como medidas possíveis para aumentar a elasticidade da oferta habitacional, assegurar maior acessibilidade e menor volatilidade de preços – que, não tendo efeitos no curto prazo, mas no médio e longo prazo, devem começar a ser implementadas no imediato –, os autores indicam:

- Definição de áreas de expansão habitacional no seio das áreas metropolitanas, apostando no desenvolvimento de redes de transportes e serviços públicos nessas áreas e conciliando este esforço com a disponibilização de solos privados e públicos para construção;
- Redefinição do enquadramento regulatório da construção e reabilitação urbana, apostando num novo processo de licenciamento;
- Repensar a fiscalidade, em termos de IRS, IMI e IMT, ao nível da reabilitação e edificação urbanas, privilegiando a estabilidade, fomentando o investimento, evitando distorções arbitrárias entre projetos habitacionais, e promovendo a coesão socioeconómica;
- Aumento do parque habitacional público pensado para fomentar a coesão social;
- Estímulo a projetos *built-to-rent* com garantias reais de estabilidade fiscal num horizonte temporal alargado.

A análise indicia ainda que, no imediato, é provável que a situação do mercado de habitação se continue a degradar, pelo que a gravidade do problema da acessibilidade exige medidas de curto prazo que apoiem famílias em situações mais vulneráveis, tais como a subsidiação da procura habitacional, que deve focar-se no arrendamento, e a subsidiação de proprietários, para responder ao aumento das taxas de juro.

Observou-se um crescimento da procura de estrangeiros por habitação em Portugal, primordialmente por cidadãos europeus, sendo os *vistos gold* uma parte reduzida desse investimento. No âmbito fiscal, entre 2009 e 2020 existiu um universo limitado de cerca de 52 mil beneficiários de redução de IRS, através do estatuto de residente não habitual. Com base nestes dados, conclui-se que as restrições absolutas à procura imobiliária por parte de estrangeiros são

de evitar, porque deprimem a atividade económica e têm impacto reduzido, também devido aos direitos constituídos a nível europeu.

Relativamente ao Alojamento Local (AL), e ainda no âmbito das medidas de restrição de procura, verifica-se que, principalmente desde 2014, o uso do parque habitacional para atividades turísticas teve um impacto significativo nos preços das habitações (aquisição e arrendamento), especialmente em áreas turísticas. Os autores defendem que as restrições ao AL devem ser adotadas a nível local, atendendo à realidade de cada bairro/freguesia, procurando proteger unidades de maior valor acrescentado e os investimentos passados, enquanto evitam uma excessiva gentrificação turística.

Outros conteúdos da Fundação sobre este tema:

- Estudo “O mercado imobiliário em Portugal” (2021) – [Link](#)
- Documentário “Portugal, uma casa para todos”, co-produção com RTP (2023) – [Link](#)
- Debate “Como resolver a crise da habitação?”, parceria com SIC Notícias (2023) – [Link](#)
- Quadro-Resumo Pordata com dados dos Censos 2021 sobre Habitação – [Link](#)

Para esclarecimentos adicionais:

Manuel Louro | 918 881 124 | manuel.louro@jlma.pt;

Maria João Soares | 914 237 487 | mjsoares@jlma.pt