Habitação em Portugal

11 medidas por ordem de prioridade

Diagnóstico, intervenção, riscos e prazos

1. Promoção pública de habitação

Prazo indicativo até aos primeiros efeitos

3 a 4 anos

Diagnóstico

A subida dos preços e das rendas agravou as dificuldades de acesso das famílias com menores rendimentos e parte da classe média.

Como podem intervir o Estado e os municípios

Construir e reabilitar fogos para arrendamento apoiado ou acessível, com critérios de elegibilidade e acompanhamento das rendas praticadas.

Riscos e limitações

Elevado custo orçamental para o Estado na construção pública e perda imediata de receita fiscal.

2. Promoção privada e cooperativa

Prazo indicativo até aos primeiros efeitos

3 a 4 anos

Diagnóstico

A quebra da construção na década de 2010 limitou a capacidade de resposta da oferta ao aumento da procura.

Como podem intervir o Estado e os municípios

Disponibilizar terrenos públicos aptos para construção, por exemplo através de direitos de superfície, com limites de renda ou preço, prazos de execução e obrigações contratuais verificáveis.

Zonamento inclusivo. Em zonas selecionadas, reservar uma quota de fogos acessíveis em projetos privados acima de uma dimensão mínima, com área de construção adicional como compensação. Definir limites de preço ou renda, critérios de acesso e duração do regime.

Riscos e limitações

Perda de património público a longo prazo e risco de captura de rendas pelos promotores se os contratos falharem.

Uma quota mal calibrada pode reduzir a construção e a oferta de novos fogos, sobretudo em projetos de menor dimensão. Ajustar a quota por zona e definir um limiar mínimo com base em testes de viabilidade.

3. Custo de construção

Prazo indicativo até aos primeiros efeitos

3 a 4 anos

Diagnóstico

Aumento considerável dos custos dos materiais e da mão de obra desde 2015 e crescimento das exigências para uma habitação nova.

Como podem intervir o Estado e os municípios

Manter a redução do IVA na construção (6%) para habitação acessível e simplificar regulamentos técnicos (requisitos mínimos da habitação nova e reabilitada)

Riscos e limitações

Aumento das margens dos promotores sem descida real no preço final, caso a mão de obra continue escassa. Ou aumento dos preços dos terrenos. Necessidade de definir o preço de venda previamente.

4. Licenciamento

Prazo indicativo até aos primeiros efeitos

4 a 5 anos

Diagnóstico

Processos burocráticos lentos que podem atrasar em vários anos a entrada de novas casas no mercado.

Como podem intervir o Estado e os municípios

Desburocratizar o licenciamento. Simplificar e uniformizar os procedimentos, eliminar pedidos de documentos redundantes e reforçar a digitalização e a capacidade técnica municipal.

Riscos e limitações

Risco de degradação urbanística ou ambiental se a fiscalização posterior falhar.

5. Mão de obra e competências de gestão da promoção

Prazo indicativo até aos primeiros efeitos

2 anos

Diagnóstico

A execução dos programas habitacionais exige trabalhadores qualificados e equipas capazes de preparar e gerir projetos imobiliários.

Como podem intervir o Estado e os municípios

Criar protocolos com Universidades, politécnicos, centros de formação e empresas, com estágios e formação em obra para técnicos de construção e gestores de desenvolvimento imobiliário.

Riscos e limitações

A formação pode ter um efeito reduzido se a aprendizagem prática e a integração profissional forem insuficientes.

6. Demografia

Prazo indicativo até aos primeiros efeitos

5 a 10 anos

Diagnóstico

Crescimento demográfico recente (+824 mil habitantes entre 2021 e 2025) pressiona as cidades.

Como podem intervir o Estado e os municípios

Elaborar planos urbanísticos para terrenos expectantes com potencial habitacional, pertencentes ao Estado, aos municípios ou a outros proprietários. Definir os usos e a capacidade construtiva.

Identificar macrolotes nos balanços dos bancos e permitir o licenciamento faseado por subparcelas. O faseamento pode acelerar a entrada de novos fogos no mercado.

Investir em transportes públicos suburbanos e regionais para alargar a área habitável e descentralizar a procura, promover a construção em altura em zonas específicas.

Riscos e limitações

Alastramento urbano (urban sprawl), consumo de solos agrícolas e necessidade de subsidiar continuamente os transportes.

Indicação no quadro original: «>5 a 10 anos».

7. Imóveis vagos

Prazo indicativo até aos primeiros efeitos

1 a 3 anos

Diagnóstico

Os Censos 2021 registaram 723 215 alojamentos vagos. Destes, 348 097 estavam para venda ou arrendamento. Um stock de alojamentos temporariamente vagos é necessário ao funcionamento normal do mercado (natural vacancy).

Dos 375 118 alojamentos vagos por outros motivos, cerca de 155 mil (154 962) situavam-se em edifícios sem necessidade de reparação. Representavam 2,6% do parque habitacional nacional.

O contributo destes alojamentos depende de estarem localizados em zonas com défice de oferta habitacional e de poderem ser mobilizados. Heranças e partilhas podem atrasar esse processo.

Como podem intervir o Estado e os municípios

Aplicar agravamento fiscal cirúrgico em zonas de pressão, agilizar heranças indivisas e reabilitar património do Estado.

Riscos e limitações

Potencial sucesso na descida de preços muito limitado (como no Canadá e França), elevados custos de fiscalização e contencioso. Medida política de custo-benefício reduzido.

8. Alojamento local

Prazo indicativo até aos primeiros efeitos

Meses

Diagnóstico

Concentração em zonas históricas, retirando fogos ao arrendamento permanente e mercado de venda.

Como podem intervir o Estado e os municípios

Delegar nos municípios a gestão por quotas e criar incentivos fiscais para transferir fogos para o arrendamento tradicional. (a nova lei do arrendamento será uma ajuda)

Riscos e limitações

Queda nas receitas do turismo, redução da reabilitação urbana privada e quebra de emprego nos serviços associados. Problemas financeiros para muitos pequenos investidores e agregados familiares. Resultado limitado nas zonas onde as famílias mais carenciadas procuram habitação.

9. Controlo dos preços dos novos contratos de arrendamento

Prazo indicativo até aos primeiros efeitos

Meses

Diagnóstico

As rendas no mercado privado são incomportáveis para muitos inquilinos

Como podem intervir o Estado e os municípios

Fixar administrativamente rendas máximas ou valores de crescimento máximos para os novos contratos.

Riscos e limitações

Resultado diminuição das rendas no curto prazo, no longo prazo o efeito de aumento das rendas devido à diminuição da oferta. Não podemos assumir que o investidor em habitação deixa de ser racional por se tratar de investimento em habitação.

10. Estrangeiros

Prazo indicativo até aos primeiros efeitos

Meses

Diagnóstico

Procura externa com maior poder de compra pressiona segmentos urbanos específicos.

Como podem intervir o Estado e os municípios

Garantir neutralidade fiscal (fim de benefícios fiscais a não residentes) e canalizar capital para nova construção.

Riscos e limitações

Diminuição da atividade económica, retração do investimento direto estrangeiro (IDE) e perda de emprego em atividades conexas. Uma alteração fiscal pode afetar tanto as aquisições de imóveis existentes como a viabilidade de projetos que dependem dessa procura num segmento de preço mais elevado.

11. Investimento institucional

Diagnóstico

O equívoco sobre o capital institucional: ao contrário de outros países europeus onde grandes fundos detêm milhares de apartamentos para arrendamento, em Portugal o investimento institucional no arrendamento residencial (build-to-rent) é residual. O investimento institucional encontra-se do lado da oferta.

Como podem intervir o Estado e os municípios

Evitar medidas punitivas e criar previsibilidade fiscal para atrair fundos de pensões e seguradoras para o arrendamento acessível.

Riscos e limitações

Restringir o investimento institucional em projetos que criam novos fogos pode travar o crescimento da oferta e agravar as dificuldades de acesso à habitação. O debate deve assentar em dados sobre o contributo efetivo desses projetos para a oferta e sobre as rendas praticadas. A desinformação empobrece esse debate.