

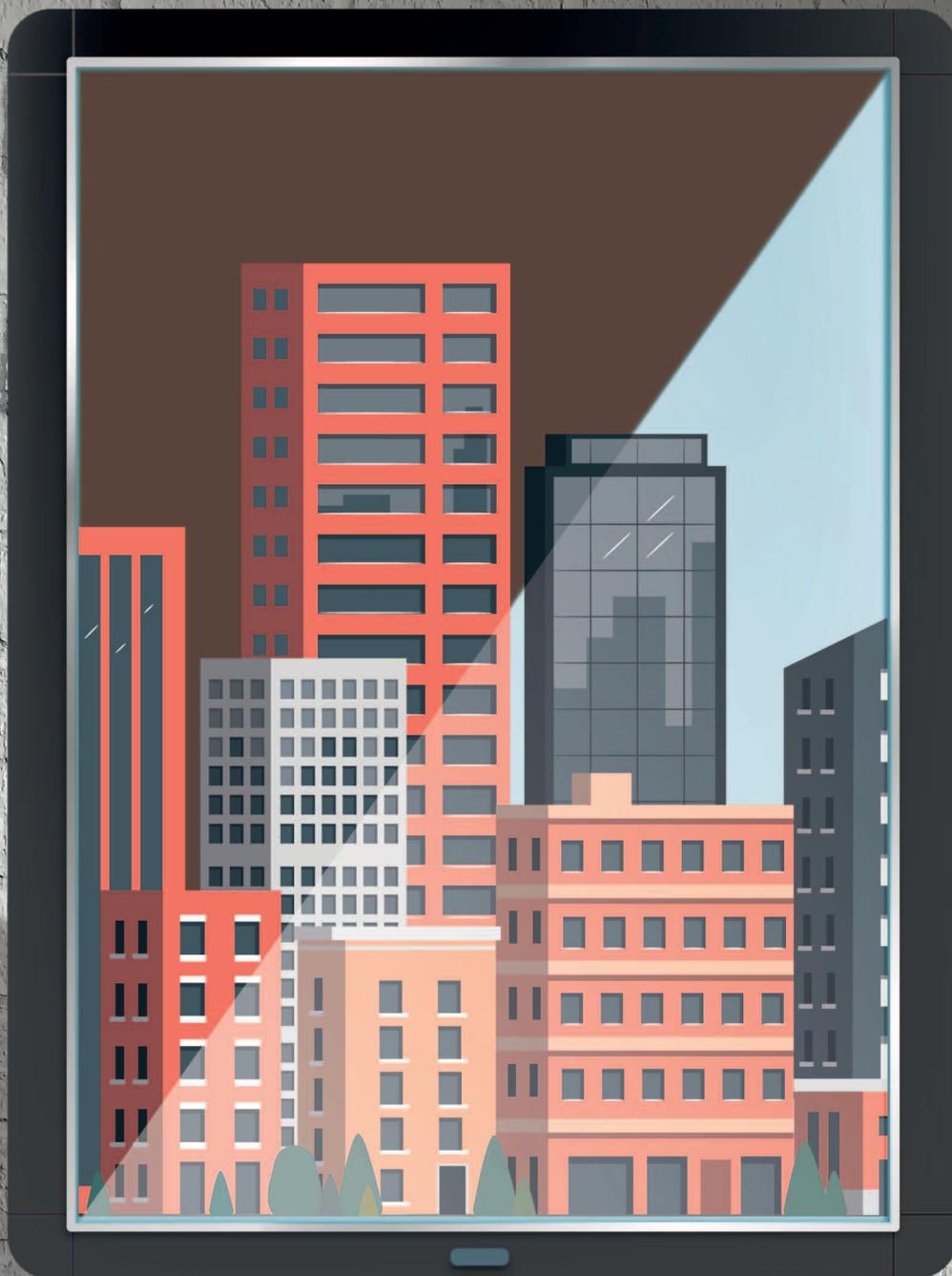
*Cadernos de*  
**E·C·O·N·O·M·I·A**

142

ANO XXXVI € 10,00

TRIMESTRAL

JAN/MAR 2023



**LEI CARTAZ?**



Soluções de Investimento Santander

# Vamos falar de investimento

Quando falamos de investimento,  
falamos de futuro. Conheça as nossas  
soluções para valorizar o seu património.



Informe-se em  
**santander.pt**



Banco Santander Totta, S.A.

# SOMENTE UM CARTAZ?

**O *slogan* vai fazendo caminho. Chama-se lei cartaz e surgiu por parte de quem não aprecia as medidas anunciadas pelo Executivo para enfrentar os problemas da habitação.**

**Sabe-se que desde há 47 anos, todos os portugueses têm direito a uma habitação condigna, conforme está consagrado na Constituição da República Portuguesa de 1976. Mas, também se sabe, ao longo de mais de meio século tal “direito” nunca foi respeitado.**

**Por estes dias, a ministra da tutela congratula-se com a lei constitucional, conforme a própria escreve neste número dos Cadernos de Economia: “Garantir o direito à habitação é uma responsabilidade colectiva, a que o Estado não faltará” – garante.**

**Não faltará? Quando?**

**As reacções ao programa “Mais Habitação” são pouco animadoras. Há divergências quanto à qualidade do pacote de medidas, há cepticismo em relação aquelas, poucas, que, neste tempo de crispação, são geralmente aceites.**

**Em qualquer caso, não será inteiramente justo considerar o programa governamental simplesmente uma “lei cartaz”.**

**Uma vez que, neste momento, não parece possível um pacto para a habitação, envolvendo as principais forças, impõe-se, pelo menos, um esforço assente em contributos e cedências das partes, visando resolver/minimizar um dos problemas mais graves de Portugal: a habitação.**

**O nosso contributo aí fica, através dos trabalhos de analistas conhecedores da matéria: académicos, empresários, gestores, governo, autarcas, etc.**

Director

António Ramos Gomes

Conselho Editorial

António Pinheiro  
António Pinho Cardão  
Carlos Tavares  
Daniel Bessa  
Eduardo Catroga  
Francisco Murteira Nabo  
Guilherme Vaz  
João Costa Pinto  
João Duque  
Joaquim Miranda Sarmento  
José de Almeida Serra  
José Félix Ribeiro  
Manuela Morgado  
Miguel Cadilhe  
Nicolau Santos  
Nuno Valério  
Ricardo Arroja  
Rui Leão Martinho  
Teodora Cardoso

Directora Comercial

Maria Manuela de Almeida

Projecto Gráfico

Notimpossible, Lda.

Design, Infografia e Paginação

António Paulo Gomes  
Rui Ligeiro

Revisão

António Paulo Gomes

Propriedade e Edição:

Polimeios-Produção de Meios, Lda.

NIPC: 503 635 855

Detentores com mais de 5% do capital  
da empresa: António Ramos Gomes, Maria  
Manuela de Almeida

Redacção, Administração, Publicidade

e Departamento de Assinaturas:

Rua Francisco Rodrigues Lobo, 2-R/C Dto.

1070-134 Lisboa, Portugal

Telefone: 213 859 950

E-mail: geral@cadernoseconomia.pt

URL: www.cadernoseconomia.pt

ERC 109627. Depósito legal n.º 18969/87

ISSN 0874-4068

Produção Gráfica: Polimeios

Impressão e acabamento:

Escala Três - Publicidade e Artes Gráficas, Lda.

Impasse Industrial da Bela Vista, 68 - Pav. 17 R/C

2735-336 Agualva-Cacém

Ano XXXVI – Número 142 – Jan/Mar 2023

Estatuto Editorial

<https://cadernoseconomia.pt/estatuto-editorial/>

Em  
qualquer caso,  
não será  
inteiramente  
justo  
considerar  
o programa  
governamental  
simplesmente  
uma  
“lei cartaz”

- 7 **É a habitação, senhores!** António Ramos Gomes
- 9 **Um diagnóstico do mercado da habitação em Portugal** Paulo M. M. Rodrigues | Hugo de Almeida Vilares
- 14 **Habitação, um direito universal** Marina Gonçalves
- 16 **Mais habitação ou mais Estado?** Rui Leão Martinho
- 18 **Habitação e sistema bancário** Rui Bernardes Serra | Sérgio Alonso
- 24 **Habitação, salários e emigração: que respostas?** Glória Rebelo
- 28 **O (des)equilíbrio do mercado de habitação** Álvaro Matias | João Graça
- 34 **As cooperativas no combate à crise da habitação** Manuel Tereso
- 37 **As consequências das alterações ao regime do arrendamento** Luís Menezes Leitão
- 40 **O que sabemos sobre os efeitos das restrições ao Alojamento Local em Lisboa?** João Pereira dos Santos
- 43 **Setor da construção com evolução favorável** Manuel Reis Campos
- 46 **Formação e seriedade no setor da mediação imobiliária** Francisco Bacelar
- 49 **A importância dos promotores imobiliários** Hugo Santos Ferreira
- 51 **Habitação em Lisboa: uma missão urgente** Filipa Roseta
- 54 **A estratégia do Município do Porto** Pedro Baganha
- 58 **O caso de Braga: políticas de habitação na cidade que mais cresce** João Rodrigues
- 62 **Habitação e inovação social** Francisco Jaime Quesado
- 65 **Políticas baseadas na (falta de) evidência** Pedro Brinca

# COIMBRA BUSINESS SCHOOL

**iscac**

Politécnico de Coimbra

100  
ANOS

LICENCIATURAS  
MESTRADOS  
PÓS-GRADUAÇÕES  
MBAs



[WWW.ISCAC.PT](http://WWW.ISCAC.PT)



# É a habitação, senhores!

Sabe-se que de entre os grandes problemas que Portugal enfrenta, a habitação é, seguramente, dos mais graves. Uma evidência sem contestação.

Mas se a asserção é aceite por todos, as medidas a tomar (e tomadas...) são objecto de divergências entre académicos, empresários, senhorios e inquilinos. E, sobretudo, entre políticos, preocupados em anunciar grandiloquentemente a qualidade dos seus projectos. “A minha medida é melhor que a tua”, sublimam. Nada a obstar, viva a democracia.

Porém, vem-se verificando nos últimos dias que um debate, absolutamente necessário, que se deseja da maior utilidade, está a descambar para polémicas crispadas, declarações agressivas, acusações insultuosas. São poucos os actores que escapam – incluindo os do topo.

Entretanto, faltam milhares de casas em Lisboa, Porto e outras urbes, sobretudo do litoral português, onde os que nelas trabalham estão impedidos de residir.

As ingentes questões a montante, como, por exemplo, o ordenamento do território e a desertificação do interior, não entram na “polémica”, parecendo desinteressar aos digladiadores.

Nada contra a retórica, desde que não paralise as medidas para resolver os problemas da habitação. E aqui chegados, vale a pena recordar a celebre frase de James Carville (chefe da campanha de Bill Clinton) proferida em 1992: “É a economia, estúpido!”.

Pois é. Para além das grandes declarações, *É a habitação, senhores!* – a exigir a conjugação de forças para enfrentar um dos maiores problemas do País. De facto, a habitação tem que constituir um desígnio nacional. – ARG



**PAULO M. M. RODRIGUES**

NOVA SCHOOL OF BUSINESS AND ECONOMICS

**HUGO DE ALMEIDA VILARES**

FACULDADE DE ECONOMIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

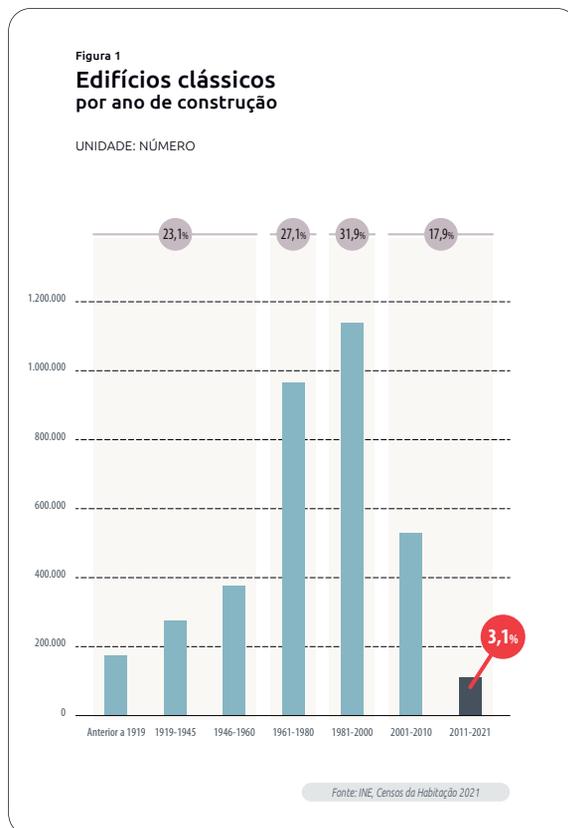
# Um diagnóstico do mercado da habitação em Portugal



O mercado da habitação em Portugal atravessa desde pelo menos 2017 um período de significativa exuberância de preços, resultando num crescimento de 68,8% do índice de preços da habitação entre 2015 e 2021, e uma evolução homóloga de 13,5% no 3.º trimestre de 2022. Esta significativa dinâmica contrasta de forma clara com crescimentos médios anuais de preços de menos de 1% nas duas décadas até 2007 e uma redução de 7% entre 2008 e 2015.

A presente evolução de preços surge num contexto em que inúmeros efeitos de oferta e procura têm condicionado o mercado. O período abrangido foi marcado por taxas de juro historicamente baixas, e até mesmo negativas, que espelham uma maior disponibilidade de crédito tanto para famílias como para investidores institucionais. O mercado de trabalho apresentou entre 2015 e 2021 uma evolução positiva do rendimento disponível em cerca de 28,6%, um período de desemprego historicamente baixo, e um crescimento da população ativa em cerca de 3,1%. Em simultâneo, a oferta de nova construção atingiu níveis historicamente baixos tendo na última década sido construídos o menor número de edifícios de que há memória (figura 1). Mesmo tendo em

**"A dinâmica  
cada vez mais dispersa  
geograficamente,  
levou a que de forma  
ampla e direta  
os níveis de preços  
atingam valores  
incomportáveis  
para uma grande parte  
da distribuição de  
rendimentos anuais  
da população  
residente em Portugal,  
e de forma indireta  
conduza a dificuldades  
acrescidas de acesso  
a arrendamento"**



conta estes fatores que contribuiram significativamente para a presente dinâmica, a evolução de preços foi exuberante na medida em que ainda ultrapassou a evolução contrafactual dos preços fundamentais considerando estes determinantes.

Um motor importante para esta exuberância de preços do mercado imobiliário foi o turismo e o investimento em habitações turísticas. Devido às plataformas *online* que facilitam o acesso aos clientes e a gestão do arrendamento de curta duração, os investimentos habitacionais para acolher turistas tornaram-se mais atrativos para um leque alargado de investidores. Isso não só contribui para aumentar a procura no mercado imobiliário, mas também a disposição a pagar do ponto de vista do investimento, uma vez que o arrendamento de curto prazo para turistas (se a taxa de ocupação for adequada) vai levar a um retorno substancialmente maior do que o arrendamento permanente à população local. O argumento pode ser apoiado, em certa medida, pelo crescimento explosivo do número de empresas que estão associadas a "habitação mobilada para turistas" de 2013 e 2014 em diante.

Outra variável que tem impulsionado os preços da habitação, foi o investimento direto estrangeiro em imobiliário. Após o Programa Visto de Residência Dourado, introduzido em outubro de 2012, o investimento estrangeiro direto em habitação acelerou. O regulamento permite a residência após investidos mais de 500.000 euros em propriedade. O número de autorizações de residência concedidas passou de 464 em 2013 para 1.526 em 2014. Em 2018, o número era 1.332 e em 2019, 1.160 (Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, 2020). Tal como o aumento da pressão sobre os preços da habitação devido ao investimento estrangeiro pode ter contribuído para conter a descida dos preços na sequência da crise financeira de 2011, também após esse período parece ter contribuído para a pressão verificada.

De forma geral, esta dinâmica dos preços, embora heterogénea, tem tido uma ampla expressão geográfica, atingindo além das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto vários distritos do País tanto do interior como do litoral (Évora, Faro, Braga, Bragança, Coimbra, Portalegre e Vila Real). Nas áreas metropolitanas, além de um forte

crescimento de preços, registou-se, desde 2018, um efeito de contágio aos concelhos limítrofes de Lisboa e Porto. A própria evolução homóloga dos preços do 3.º trimestre de 2022 por municípios, na figura 2, evidencia um processo de convergência, onde os concelhos dentro das áreas metropolitanas com preços médios menores evidenciam crescimentos de preços maiores.

Esta dinâmica cada vez mais dispersa geograficamente, levou a que de forma ampla e direta os níveis de preços (figura 3) atinjam valores incomportáveis para uma grande parte da distribuição de rendimentos anuais da população residente em Portugal, e de forma indireta conduza a dificuldades acrescidas de acesso a arrendamento. Tal processo, cria um mercado de *insiders-outsiders* relegando uma parte significativa da população que não adquiriu habitação antes do corrente período de crescimento acelerado de preços a residir a distâncias cada vez mais significativas do centro das áreas metropolitanas, ou em alternativa a diminuir a qualidade habitacional, fomentando processos de sobrelotação e/ou de partilha de casa.

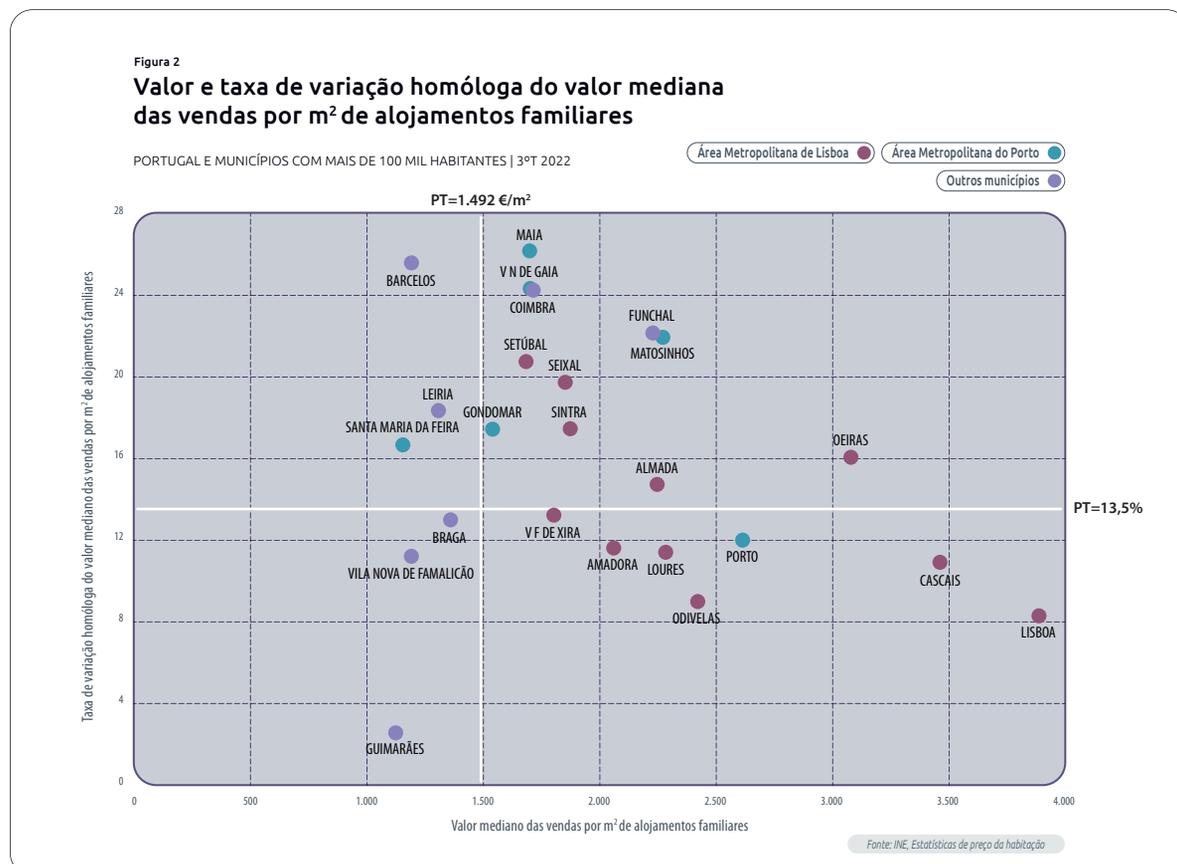
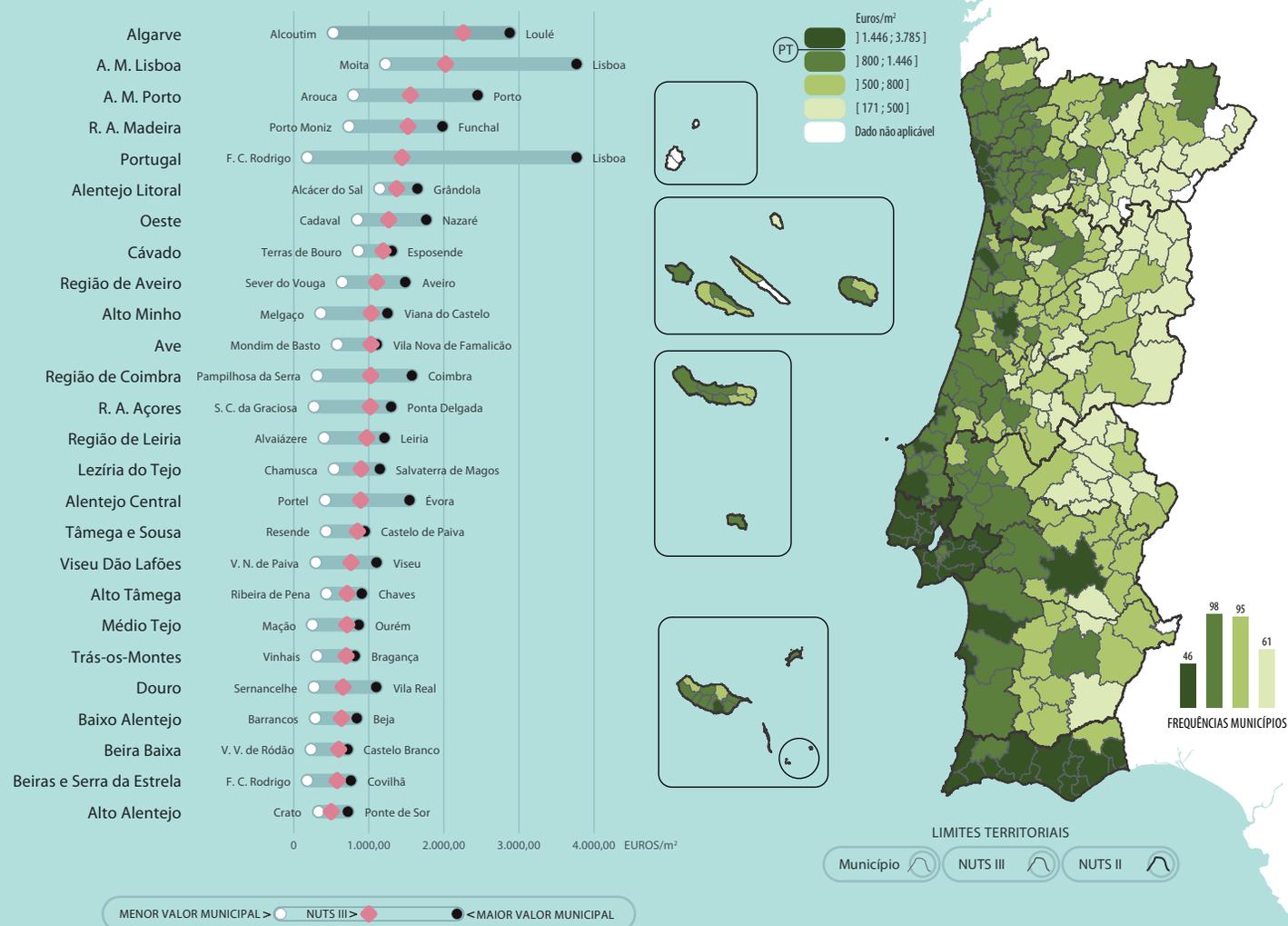


Figura 3  
**Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares**  
 PORTUGAL | NUTS III E MUNICÍPIOS | 3ºT 2022 (12 meses)



Fonte: INE, Estatísticas dos preços da habitação

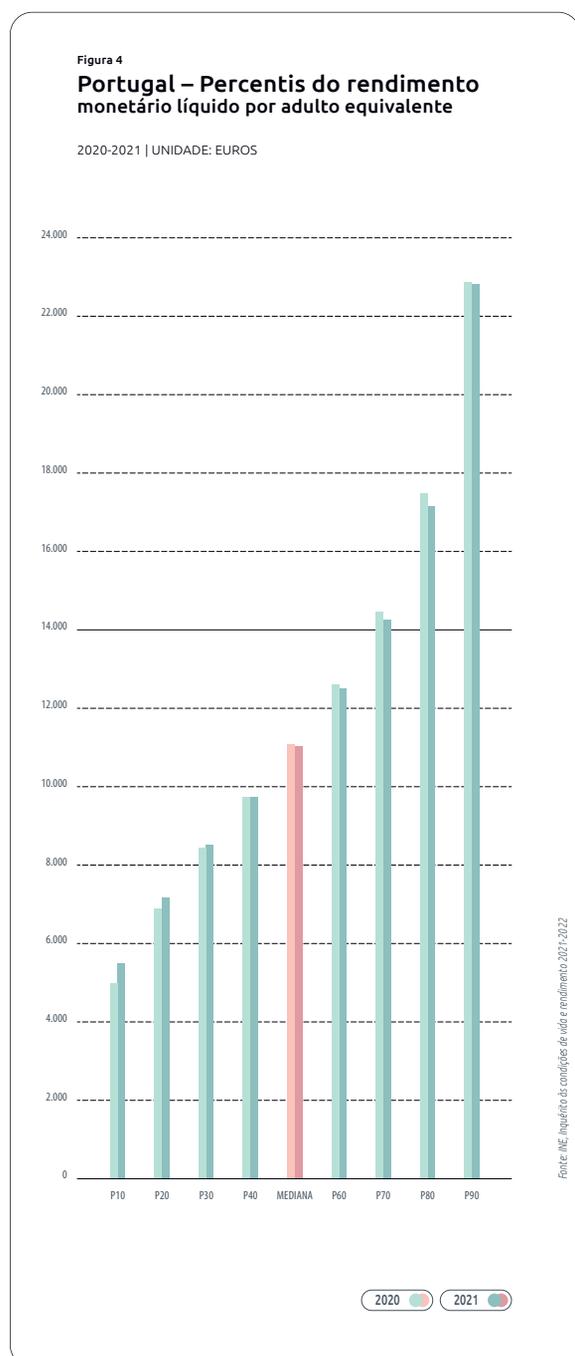
Por outro lado, para os proprietários destas áreas, tal significa um forte choque positivo de riqueza com apreciações reais dos ativos imobiliários muito acima de qualquer outro investimento alternativo no mesmo período.

Este fenómeno, além de acentuar desigualdades, cria imobilismo e segregações geográficas intergeracionais, dado que torna mais difícil ou impossível para as futuras gerações de não proprietários que alguma vez o venham a ser, mesmo que tenham um rendimento de um percentil elevado na distribuição de rendimentos do País (figura 3).

Por exemplo, uma família de dois trabalhadores que procure hoje adquirir o apartamento mediano em Lisboa de 377.330,4 euros<sup>(1)</sup> recorrendo a crédito, mesmo obtendo a maturidade máxima permitida de crédito hipotecário de 40 anos, necessitará de pelo menos 62.700 euros de capital inicial, dos quais 24.100 euros correspondem a impostos<sup>(2)</sup>. Além disso, suportará, assumindo um *spread* de 1,9%, uma prestação entre 1.011 euros e 1.845 euros consoante a taxa Euribor a 6 meses varie entre 0 e 4 por cento. Considerando o enquadramento regulatório e uma taxa de esforço máxima de 35 por cento, este casal precisará de rendimentos anuais líquidos entre cerca de 34.663 euros e

63.257 euros. Na melhor das hipóteses, têm de estar nos cerca de 20 por cento de trabalhadores mais bem remunerados do País e, na pior das hipóteses, claramente acima do percentil 90 (figura 4). Esta crescente dificuldade de aquisição também se transmite ao mercado do arrendamento, cujas rendas tendem a acompanhar a dinâmica de preços. No 3.º trimestre de 2022, o valor mediano do arrendamento do imóvel mediano em Lisboa cifrou-se em 1.281 euros.

Assim, um diagnóstico breve apresenta um sério problema de habitação em Portugal, onde a grande maioria da população não tem capacidade de adquirir ou arrendar habitação em áreas crescentes do País, com particular incidência nas áreas metropolitanas. Durante a última década, houve uma forte retração de construção de habitações, e uma procura interna e externa em crescimento, em parte alavancada com a expansão das possíveis utilizações da habitação à área do alojamento local. Importa refletir sobre intervenções urgentes que mantenham os mercados de habitação contestáveis para uma maior parte da distribuição de rendimentos do País. Um desafio premente e urgente que obriga a reflexão ponderada na realidade económica e social nacional de modo a encontrarem-se soluções estruturais que promovam o bem estar da população em geral e ao mesmo tempo um desenvolvimento urbanístico ordenado e sustentável. \*



**NOTAS**

- (1) Dados sobre o tamanho mediano de 97,2 m<sup>2</sup> de um apartamento em Lisboa obtido no Censur da Habitação 2021, figura 27, INE. O preço mediano por metro quadrado em Lisboa de 3.882 euros obtido nas Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local, 3.º trimestre 2022. O preço de arrendamento de 13,18€/m<sup>2</sup> foi obtido da mesma fonte, mas com dados provisórios do INE.
- (2) Considerando cerca de 24.100 euros de impostos, registos e emolumentos; 870 euros de comissões de estudo de processo, gestão de conta e formalização de escritura e 37.730,04 euros de capital para o imóvel – 10 por cento do seu valor correspondendo ao mínimo regulatório. Baseado numa simulação do site de um banco comercial no dia 9/02/2023. O spread exemplificativo foi o oferecido online pelo banco em causa, considerando que a avaliação bancária do imóvel corresponde ao seu valor de venda.

**MARINA GONÇALVES**

MINISTRA DA HABITAÇÃO

# Habitação, um direito universal

**Em cerca de 40 anos de democracia, aceitou-se como natural a ausência de uma política pública de habitação que tivesse por missão servir as famílias e, ao mesmo tempo, fosse capaz de contrariar os excessos e as situações de crise provocadas pelo mercado. Por isso, a opção, por ação ou omissão, durante décadas, por políticas públicas com propósitos eminentemente assistencialistas – que visavam garantir habitação apenas para as famílias economicamente muito vulneráveis – deixou um pesado legado: um exíguo parque habitacional público que deixou o setor privado (ainda) mais vulnerável a choques.**

As falhas de intervenção do Estado no domínio da habitação, tornaram evidente que este foi o setor de política pública mais deficitário do nosso Estado social.

Na XIII Legislatura, o XXI Governo Constitucional deu um impulso expressivo na alteração deste paradigma, direcionando a política para o princípio do direito à habitação com cariz universal. Foi lançada a Nova Geração de Políticas de Habitação, com um conjunto de programas orientados para assegurar a resposta robusta ao direito à habitação, quer de provisão pública direta, quer através de instrumentos que incentivam proprietários a colocar mais casas no mercado de arrendamento de longa duração.

Com a aprovação paralela de uma Lei de Bases da Habitação, foi possível desenhar a arquitetura estruturante deste direito e criar as condições para assumir efetivamente a habitação como um direito universal no quadro de um Estado Social pleno, garantindo-se equidade e igualdade de acesso em todo o território nacional, sem deixar ninguém para trás.

À transformação estrutural em curso nas políticas de habitação, como resposta à ausência ou ineficácia das políticas públicas anteriormente implementadas, onde o setor da habitação foi perdendo capacidade de resposta às necessidades coletivas de habitação, somaram-se eventos externos recentes que agudizaram esta condição.

O diagnóstico da situação atual reforça a nossa convicção que só uma política pública de habitação robusta, assente na constituição de um parque público, permitirá garantir o acesso a amplos segmentos da população a uma habitação com condições adequadas às necessidades dos agregados familiares.

Em coerência, o Governo concretizou a prioridade de investimento nesta área e inscreveu no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) uma importante verba destinada às políticas de habitação. Os mais de 2.000 milhões de euros permitirão, até 2026, promover habitação condigna a mais de 30.000 famílias.

Este caminho está em curso e no terreno. Diretamente pelo IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana), ou em articulação com os municípios e o terceiro setor, temos projetos a decorrer em todo o País. Projetos que, em muitos casos, mobilizam o parque público devoluto. E esse caminho é estrutural, perene e deverá ser a resposta permanente para a garantia do direito à habitação.

Dito isto, os impactos da conjuntura nacional e internacional continuam a fazer-se sentir com intensidade e a produzir consequências no rendimento disponível das famílias. É neste contexto que, para mitigar esse impacto, o Governo deve também desenhar respostas mais imediatas. Não é algo novo, e exemplo disso mesmo são instrumentos já em vigor há alguns anos como o Porta 65, que tem sido reforçado nos últimos anos, ou o Programa de Apoio ao Arrendamento, que visa fomentar oferta privada a preços acessíveis.

Mas sabemos da urgência de novas respostas e sobretudo de respostas mais imediatas, motivo que nos levou a desenhar um plano de intervenção mais transversal – o programa Mais Habitação –, acrescentando soluções e respostas às necessidades imediatas das famílias.

Este programa estrutura-se em cinco eixos e responde a dois objetivos centrais: proteger as famílias e garantir mais arrendamento acessível.

A mais-valia deste programa reside no seu equilíbrio e transversalidade. As respostas, direcionadas às famílias, que precisam de apoio para suportar as suas despesas com habitação neste momento de particular exigência; aos senhorios e arrendatários, através do reforço das condições de confiança na relação entre as partes; às pessoas com rendas antigas, que sabem hoje que poderão continuar a viver nas casas onde constituíram as suas famílias e viveram grande parte das suas vidas, sendo os senhorios compensados na respetiva renda; aos promotores, que terão condições para construir com maior celeridade e com custos menores.

Mas sabemos também que não é possível criar uma verdadeira resposta para o enorme desafio habitacional que temos em mãos sem trazer novas casas para o mercado. E aí impõe-se agir sobre os imóveis devolutos. Porque estamos a falar de casas onde poderiam viver pessoas.

E aqui a nossa prioridade é a da mobilização do parque público, reforçando, para lá da intervenção direta em curso do IHRU e dos municípios sobre o mesmo, as parceiras com cooperativas e privados para a promoção destas respostas habitacionais em terrenos e edifícios públicos.

Mas também o parque privado deve ser parte da solução! E garantir que imóveis devolutos são disponibilizados para responder à necessidade de mais habitação é uma responsabilidade coletiva. É por isso que construímos programas como o Arrendar para Subarrendar, criamos incentivos fiscais ao arrendamento acessível e definimos novos instrumentos para a mobilização mais eficaz de imóveis prontos a habitar que não estão com qualquer utilização. Estamos, no fundo, a concretizar o dever de utilização consagrado na Lei.

São instrumentos que se enquadram numa resposta mais urgente e que deve ser vista de forma conjunta, mas que são também parte de uma estratégia maior iniciada com a Nova Geração de Políticas de Habitação, em vigor desde 2018.

Garantir o direito à habitação é uma responsabilidade coletiva – a que o Estado não faltar!! \*

**RUI LEÃO MARTINHO**

ECONOMISTA E GESTOR | VICE-PRESIDENTE DA S.P.G.G.  
EX-BASTONÁRIO DA ORDEM DOS ECONOMISTAS

# Mais habitação ou mais Estado?

**Nos últimos cinquenta anos,  
os vários governos que  
Portugal tem tido  
sempre perfilharam  
como objectivo primeiro  
das suas governações  
a educação, a saúde ou  
a habitação.**

**Apelidaram-nas mesmo  
de paixões.**

Na verdade, todos estes sectores precisam de grandes e profundas reformas, as quais devem ser orientadas no sentido de servirem os portugueses com a maior racionalidade, orientação correcta de recursos e monitorização permanente dos resultados, para que os eventuais desvios possam ser corrigidos atempadamente e se obtenham os melhores e mais apropriados resultados.

Com esses objectivos, o Governo apresentou há dias um novo programa de actuação no sector da habitação.

Trata-se de um plano que apelidou de “Mais habitação” e que é composto por cerca de vinte e seis medidas, as quais estão agora em discussão pública.

Analisando estas medidas, encontramos várias propostas positivas como é o caso da simplificação de licenciamentos, a imposição de juros de mora às entidades que não cumpram os prazos previamente estabelecidos, a abertura à conversão em habitações de imóveis destinados a comércio ou a serviços, a bonificação nos juros do crédito à habitação ou os apoios ao arrendamento.

Porém, a ambição de tudo querer prever, de tudo abarcar é de tal dimensão que a ideia que se retira desta proposta é que algumas das medidas irão embater noutras, anulando-as e tornando o documento confuso e desnecessariamente alvo de muitas dúvidas e potenciais ataques, os quais teriam sido dispensáveis se, em vez de

profusão e complexidade, a proposta transmitisse clareza naquilo que propõe.

Um dos aspectos mais negativos deste documento prende-se com o arrendamento. Tudo o que é proposto tenderá a acabar com o mercado de arrendamento em Portugal. Estipular tectos administrativos no valor dos contratos de arrendamento equivale a propor a paralisação funcional do mercado, sem resolver o problema de fundo. A redução de impostos em sede de IRS ou a substituição pelo Estado ao inquilino que incumprir três meses de rendas são medidas insuficientes para o fim que se pretende.

Igualmente o previsto quanto ao Alojamento Local parece desajustado pois se, em parte, a subida de preços do imobiliário se deve a esta nova forma de alojamento, outras soluções devem ser ensaiadas, sem pôr em causa o seu funcionamento e sem esquecer o papel que aquele tem tido na reabilitação das cidades e no sector do turismo.

Ora, o que se tem passado é que o sector da habitação tem trazido ao longo dos anos vantagens para as construtoras e para quem dispõe de recursos para aquisição ou arrendamento em valores elevados ou para quem nada possui e tem o braço do Estado a protegê-lo. Porém, a classe média, base de qualquer sociedade, que trabalha e paga impostos, tem sido a mais atingida, pois o mercado não tem funcionado devidamente para esta faixa da população.

E este objectivo relativamente à classe média parece não constar da proposta agora em discussão pública.

O Estado tem um vasto património e deve utilizá-lo com os mais desprotegidos, permitindo que os mecanismos do mercado funcionem. E deve substituir o que propõe quanto à expropriação de casas devolutas para arrendamento por outras formas de actuação, como é o caso da imposição de penalizações fiscais ou da concessão de incentivos fiscais.

Para que o mercado da oferta e da procura funcione, não devem aumentar-se os encargos para as contas públicas, num País ainda a braços com uma pesada dívida pública e com uma alta carga tributária sobre os contribuintes, nem deve agravar-se a dependência dos cidadãos relativamente ao Estado, coarctando a iniciativa e a capacidade de solucionar os problemas sem a permanente e crescente ajuda estatal.

Aguardemos que da consulta pública resultem sugestões e propostas que possam enriquecer o documento apresentado pelo Governo e permitam começar a resolver de forma assertiva e correcta este grave problema da habitação em Portugal. \*

[rui.leao.martinho@gmail.com](mailto:rui.leao.martinho@gmail.com)



## **RUI BERNARDES SERRA**

NÚCLEO DE RESEARCH MACROECONÓMICO, SETORIAL E DE MERCADOS FINANCEIROS  
DO GABINETE DE ESTUDOS ECONÓMICOS E FINANCEIROS DO BANCO MONTEPIO

## **SÉRGIO ALONSO**

NÚCLEO DE ESTUDOS DO SETOR FINANCEIRO E DE GESTÃO DE ATIVOS E PASSIVOS  
DO GABINETE DE ESTUDOS ECONÓMICOS E FINANCEIROS DO BANCO MONTEPIO

# Habitação e sistema bancário

## **1 Introdução**

Este artigo visa dar uma perspetiva do mercado de habitação e o papel do sistema bancário português neste mercado.

Primeiramente, é efetuada uma análise da evolução recente do mercado da habitação em Portugal, seguindo-se a análise da relevância macroeconómica e evolução recente do setor da construção, assim como do impacto do conflito militar no Leste da Europa sobre este mercado. Posteriormente, analisa-se o peso da habitação e da construção no crédito bancário.

## **2 Evolução recente do mercado de habitação**

Apesar da subida das taxas de juro iniciada em 2022, o mercado imobiliário continuou a evidenciar sinais de resiliência, com o crédito à habitação a crescer ao longo desse ano, atingindo em dezembro uma variação homóloga de 3,5% face a 2021.

No entanto, os primeiros dados de 2023 evidenciam uma alteração desta trajetória, tendo o crédito à habitação descido 0,2% face ao mês anterior.

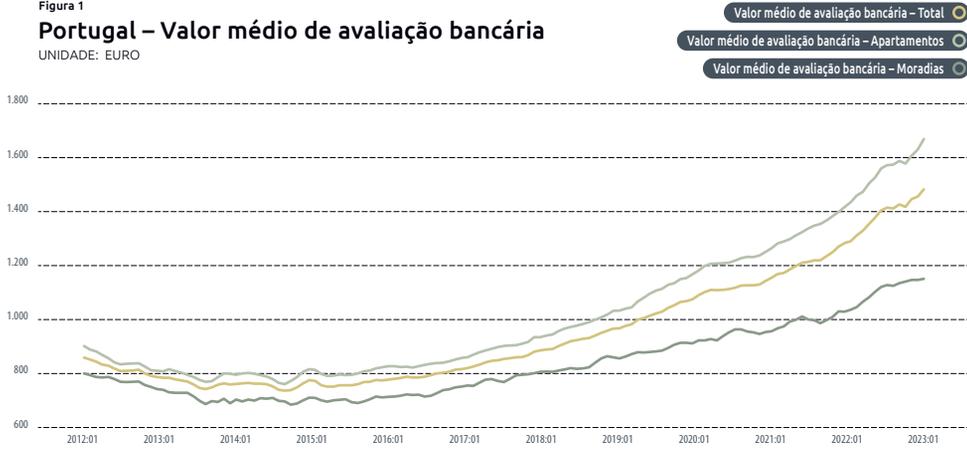
Os dados recentes apontam também para uma desaceleração do valor mediano das avaliações bancárias. Com efeito, registou-se uma subida da mediana dos preços para 1.485 euros/m<sup>2</sup> em janeiro de 2023, um aumento de 1,9% face a dezembro de 2022 e de 14,9% face a janeiro de 2022 (13,5% em dezembro de 2022). Sublinha-se que este valor mediano mais do que duplicou face ao mínimo histórico de abril de 2014 (figura 1).

A subida dos preços em 2022 (figura 2) deixou de ser acompanhada pelas vendas de alojamentos familiares, tendo-se registado no terceiro trimestre de 2022 uma descida homóloga de 2,8% (+4,5% no trimestre anterior) e um decréscimo em cadeia de 3,2%, afastando-se dos níveis máximos históricos observados no quarto trimestre de 2021 (figura 3).

Figura 1

**Portugal – Valor médio de avaliação bancária**

UNIDADE: EURO

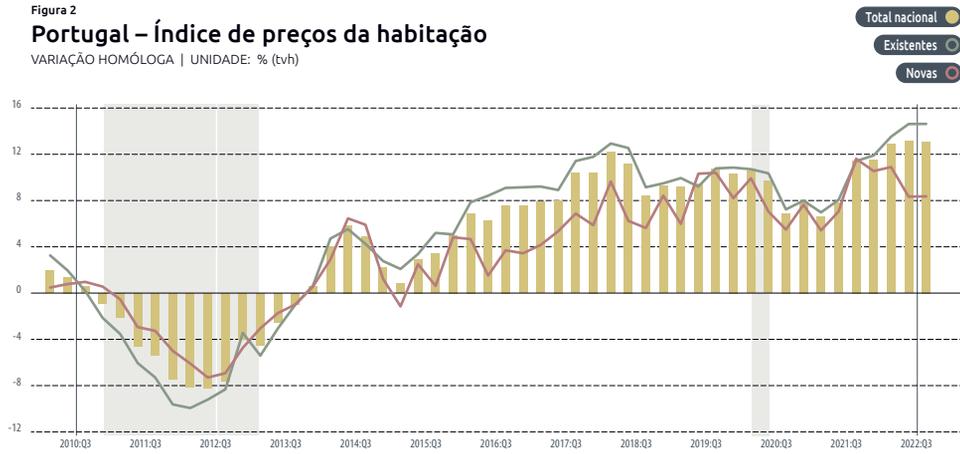


Fonte: INE-Instituto Nacional de Estatística

Figura 2

**Portugal – Índice de preços da habitação**

VARIAÇÃO HOMÓLOGA | UNIDADE: % (tvh)

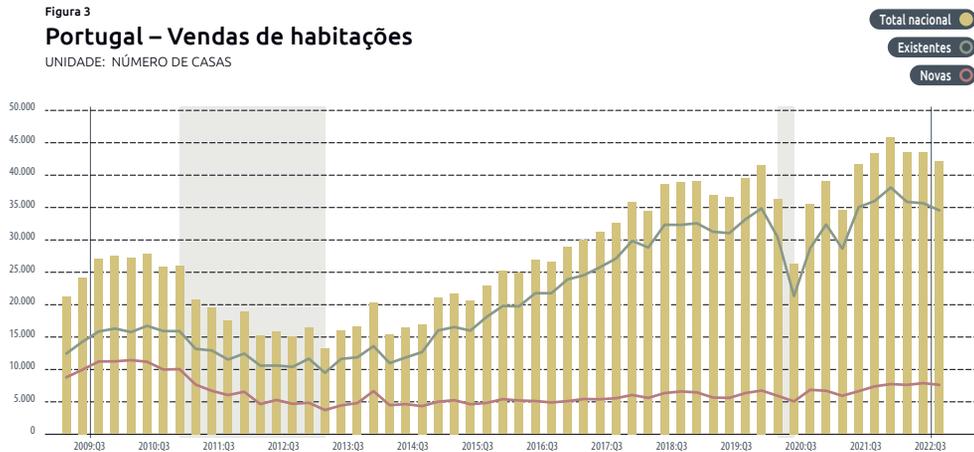


Fonte: INE-Instituto Nacional de Estatística

Figura 3

**Portugal – Vendas de habitações**

UNIDADE: NÚMERO DE CASAS

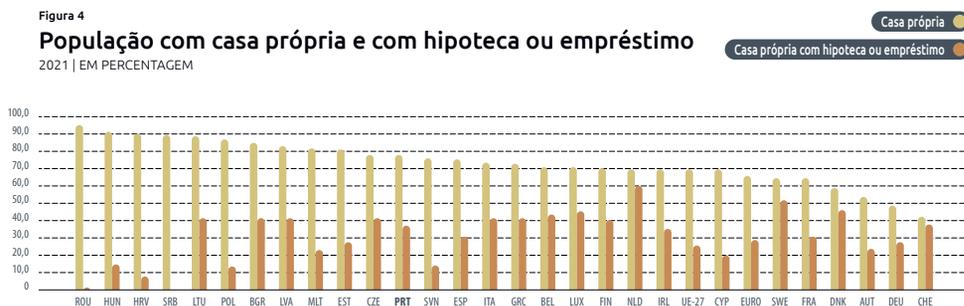


Fonte: INE-Instituto Nacional de Estatística

Figura 4

### População com casa própria e com hipoteca ou empréstimo

2021 | EM PORCENTAGEM

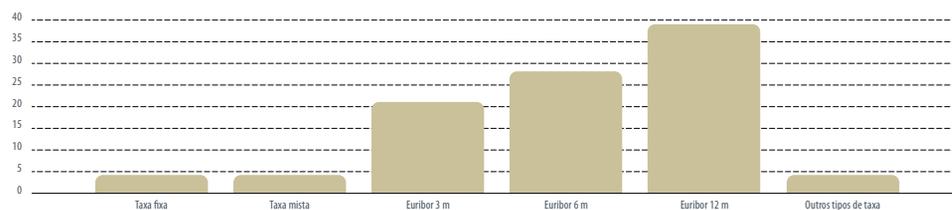


Fonte: Eurostat, Distribution of population by tenure status, type of household and income group

Figura 5

### Portugal – Stock de crédito à habitação por tipo de taxa

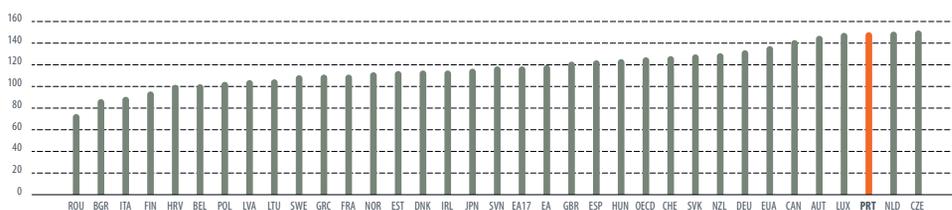
SETEMBRO 2022 | PROPORÇÃO (%)



Fonte: Banco de Portugal, Relatório de Estabilidade Financeira – novembro de 2020

Figura 6

### Rácio preço/rendimento

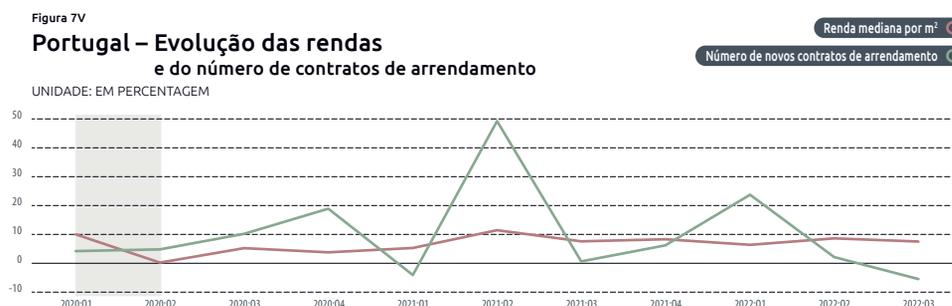


Fonte: OECD (2023), o indicador corresponde ao valor do preço/rendimento no terceiro trimestre de 2022, normalizado a 100 no ano de 2015.

Figura 7V

### Portugal – Evolução das rendas e do número de contratos de arrendamento

UNIDADE: EM PORCENTAGEM



Fonte: INE-Instituto Nacional de Estatística

&gt;

O Banco de Portugal (BdP) referiu, no Relatório de Estabilidade Financeira de novembro de 2022, que persistem os indícios de sobrevalorização do imobiliário residencial. “Contudo, estas estimativas não consideram diretamente fatores como a procura por não residentes e para atividades turísticas, que têm contribuído para a evolução dos preços neste mercado”.

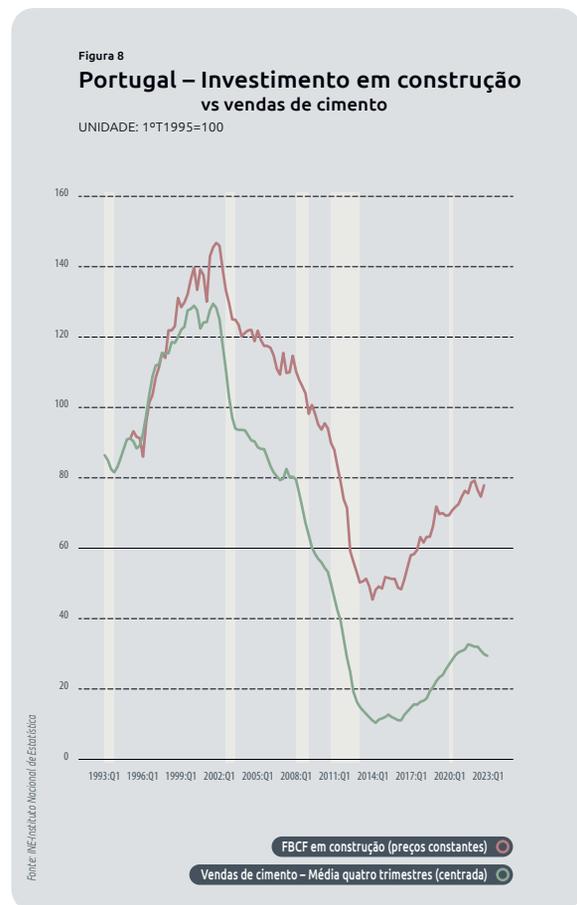
Este aspeto, aliado às subidas de taxas de juro já ocorridas e esperadas para o ano em curso, é especialmente relevante tendo em conta o peso da habitação em casa própria face a outros países europeus, com o sexto valor mais elevado da Zona Euro (figura 4) e 12,5 p.p. acima da média dessa área, a relevância do crédito bancário na aquisição de habitação, o peso das taxas variáveis no crédito à habitação (figura 5) e o indicador normalizado de preço/rendimento, que evidencia o terceiro maior valor entre os países da OCDE (figura 6).

No mercado de arrendamento, segundo dados do INE, o valor mediano das rendas manteve-se em crescimento em 2022, mas evidenciando igualmente sinais de desaceleração, com a variação homóloga anual a cair de 8,6% no segundo trimestre para 7,6% no terceiro (figura 7).

O número de novos contratos de arrendamento passou, no terceiro trimestre de 2022, a exibir uma queda face ao período homólogo (-5,5%, que compara com +2,1% no 2.º trimestre de 2022), sendo a primeira queda desde o 1.º trimestre de 2021 (-4,1%), então refletindo o confinamento adotado por causa da pandemia (figura 8).

No Relatório de Estabilidade Financeira de novembro de 2022, o BdP referiu que o “recurso ao mercado de arrendamento poderia diminuir a pressão da procura de imóveis, moderando a dinâmica de crescimento dos preços e do crédito à habitação”.

Ainda de acordo com o BdP, neste caso no Relatório de Estabilidade Financeira de junho de 2022, “o dinamismo do mercado de arrendamento mantém-se inferior ao do mercado de compra e venda de habitação”, pelo que o rácio *price-to-rent*, que compara a evolução dos preços da



habitação e das rendas, continua a aumentar em Portugal.

O BdP considerou igualmente, no Relatório de Estabilidade Financeira de novembro de 2022, que o mercado de arrendamento se mantém “resiliente” e prevê um “aumento das rendas a curto prazo, refletindo o crescimento da procura, juntamente com uma oferta restrita”.

### 3 A relevância macroeconómica e evolução recente do setor da construção

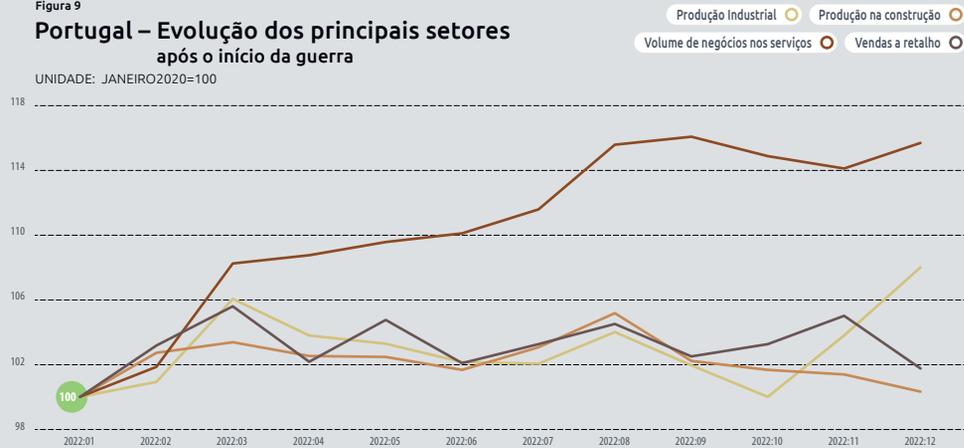
O peso do setor da construção na economia portuguesa desceu significativamente desde a crise de dívida pública entre 2011 e 2014 (figura 9).

Assim, no início do milénio, a Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) em construção chegou a representar mais de 17% do PIB, caindo para pouco mais de 7% em 2013.

Figura 9

### Portugal – Evolução dos principais setores após o início da guerra

UNIDADE: JANEIRO 2020=100

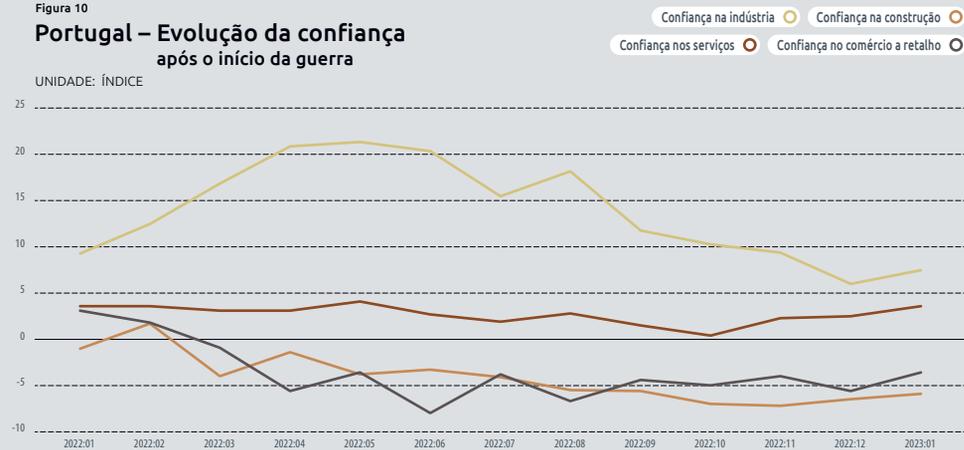


Fonte: INE-Instituto Nacional de Estatística

Figura 10

### Portugal – Evolução da confiança após o início da guerra

UNIDADE: ÍNDICE

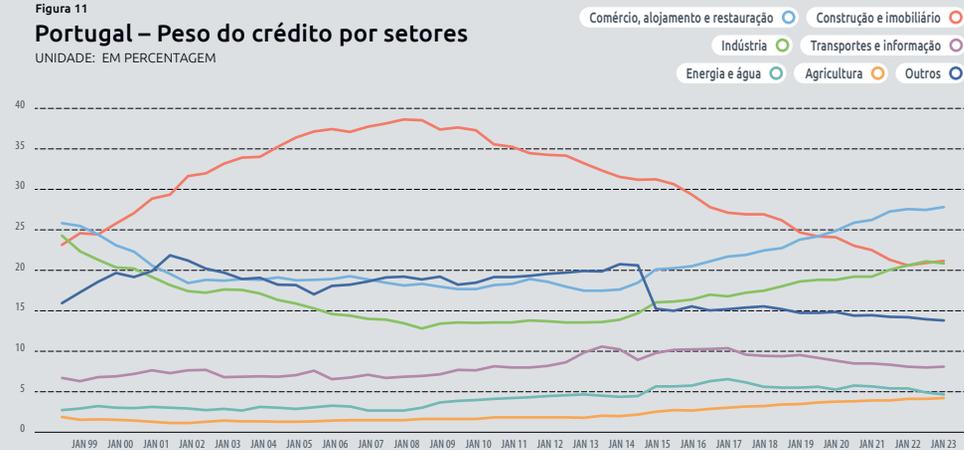


Fonte: Comissão Europeia

Figura 11

### Portugal – Peso do crédito por setores

UNIDADE: EM PORCENTAGEM



Fonte: Banco de Portugal, Indicadores de balanço

&gt;

Apesar de ter encetado posteriormente uma recuperação, atingindo 10% durante o choque pandémico (o setor foi bem menos prejudicado que a média da restante economia), representa atualmente cerca de 9%, abaixo da média desde 1995, de 12%.

Também no início do milénio, o VAB da construção chegou a representar mais de 9% do PIB, caindo para 4% em 2014. Com a recuperação posterior, chegou a subir para 5% na recessão pandémica, representando atualmente cerca de 4,5%, abaixo da média desde 1995, de 6,5%.

O início do conflito militar na Ucrânia não beneficiou a produção no setor da construção, ao contrário do que sucedeu com o volume de negócios nos serviços, com o ano a fechar próximo do nível observado no seu início.

Os níveis de confiança no setor da construção também se degradaram ao longo de 2022 (figura 10).

#### 4 A construção e a habitação no crédito bancário

O BdP destaca igualmente no Relatório de Estabilidade Financeira de novembro de 2022 que a exposição do sistema bancário ao setor da construção é menor do que na crise de dívida soberana, com um peso, em conjunto com o imobiliário, de cerca de 20% no total do crédito concedido a sociedades não financeiras, face a perto de 40% no final de 2010 (figura 11). \*



**CAMBRIDGE  
SCHOOL**  
PORTUGAL

Aulas presenciais ou  
por videoconferência

## Educação: o seu melhor investimento.

Investir em educação é a melhor forma de atingir objetivos pessoais e profissionais, alargar oportunidades e construir um futuro melhor.

Lisboa - Av. Liberdade  
Av. da Liberdade, 173  
1250-141 Lisboa  
Tel 21 312 46 00  
av.liberdade@cambridge.pt

Lisboa - Guerra Junqueiro  
Av. Guerra Junqueiro, 8 - 1º dto  
1000-167 Lisboa  
Tel 21 848 45 44  
g.junqueiro@cambridge.pt

Lisboa - Benfica  
Av. do Uruguai, 6 - 1º  
1500-613 Lisboa  
Tel 21 714 18 24  
benfica@cambridge.pt

Lisboa - Campo Grande  
R. F. Curado Ribeiro, 4E  
1600-449 Lisboa  
Tel 21 757 76 22  
c.grande@cambridge.pt

Lisboa - Parque das Nações  
Al. dos Oceanos, Lt 2.11.01 Ac  
1990-225 Lisboa  
Tel 21 898 82 10  
p.nacoes@cambridge.pt

Porto  
R. Duque da Terceira, 381 - 1º  
4000-537 Porto  
Tel 22 536 03 80  
porto@cambridge.pt

Coimbra  
Pç. da República, 15  
3000-343 Coimbra  
tel 239 834 969  
coimbra@cambridge.pt

Almada  
Pç. do MFA, 12 - 1º  
2800-171 Almada  
Tel 21 276 02 34  
almada@cambridge.pt

Funchal  
R. 5 de Outubro, 87, Ed. 2  
9000-216 Funchal  
Tel 291 743 718  
funchal@cambridge.pt

info@cambridge.pt  
www.cambridge.pt

# Habitação, salários e emigração: que respostas?

## 1 O aumento da pressão sobre as famílias da classe média: salários e habitação

No seu relatório de 2021, intitulado *Inequalities and the world of work*, a OIT reconhece que, nas últimas décadas, a crescente desigualdade em muitos países emergiu como o maior desafio da actualidade (OIT, 2021). De acordo com a OIT, embora os níveis de desigualdade de rendimento tenham aumentado mais na América do Norte do que na Europa (OIT, 2021, p. 15), também a denominada “classe média” testemunha na Europa os aumentos dos preços da habitação, pressionando-a. Este relatório indica que os preços das casas aumentaram três vezes mais do que os rendimentos médios das famílias nas últimas duas décadas e antevê que as gerações mais jovens das famílias de “classe média” dificilmente reproduzirão o estilo de vida dos seus pais.

De facto, a desigualdade de rendimentos aumentou a nível internacional desde a década de 1980, sendo que o crescimento acumulado do rendimento tem sido mais acentuado para os mais ricos e muito mais fraco para os grupos entre os percentis 70 e 90 (OIT, 2021, p. 17). Assiste-se, assim, a uma erosão progressiva da “classe média”. De acordo com este relatório, estima-se que, nas duas últimas décadas, a percentagem de pessoas que vivem em agregados familiares de rendimento médio (definidos como agregados familiares que ganham entre 75% e 200% do

rendimento nacional médio) diminuiu sobretudo no Canadá, Finlândia, Alemanha, Israel, Luxemburgo, Suécia e Estados Unidos da América, uma vez que os preços da habitação subiram três vezes mais depressa do que o rendimento médio das famílias.

Igualmente tem vindo a realçar a OCDE que se observa um movimento crescente dos níveis de desigualdade de rendimento e de falta de oportunidades. E a OCDE vem mostrando até que ponto as famílias de rendimento salarial médio viram o seu padrão de vida estagnar ou diminuir, enquanto os grupos de rendimentos mais altos continuaram a acumular rendimento e riqueza.

Também em Portugal, na última década, a denominada "classe média" tem suportado uma compressão salarial, particularmente considerando a proximidade entre o valor da remuneração mínima mensal garantida e o da remuneração-base média mensal, situação que vai forçando inclusive muita da população qualificada a emigrar. A esta situação acresce uma forte pressão fiscal, resultante, especialmente do IVA. De realçar que, de acordo com o INE, em 2021, a carga fiscal aumentou 7,1% em termos nominais, atingindo 75,6 mil milhões de euros, o que corresponde a 35,8% do PIB, e a receita com o IVA subiu 13,4%. A média salarial não acompanhou o ritmo de subida do salário mínimo, aprofundando-se a aproximação entre estas duas referências nas remunerações nacionais. Em 2021, a retribuição mínima legal cobria já perto de dois terços da média de remunerações-base pagas aos trabalhadores do País.

Segundo os dados divulgados pelo INE – que têm por base as remunerações declaradas à Segurança Social e à Caixa Geral de Aposentações – em 2021, o salário-base médio chegou a 1.039 euros líquidos, mais 3% que em 2020, quando estava nos 1.009 euros. Os dados do INE para o salário médio mostram que a proporção da média de remunerações coberta pelo valor da retribuição mínima tem vindo a crescer, passando de 55% em 2015 para 64% em 2021. Neste período, a média de salário-base subiu 13,4% (em 123 euros) e o salário mínimo aumentou 31,7% (em 160 euros). Segundo o INE, em 2021, as actividades

ligadas ao turismo, à construção, a outras actividades de serviços, ao comércio, às águas e saneamento, ao imobiliário e à indústria foram os sectores nos quais o peso do salário mínimo nas remunerações médias foi maior.

Ora, é neste contexto de fraca evolução média salarial que aumenta acentuadamente a pressão de preços sobre a habitação em Portugal. Refira-se que, segundo o inquérito à Avaliação Bancária na Habitação, divulgado pelo INE, em Dezembro de 2022, o valor mediano de avaliação bancária na habitação foi de 1.449 euros em Novembro de 2022, ou seja, mais 29 euros que o observado no mês anterior. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 13,9%. De realçar que, em Novembro de 2022, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi de 1.610 euros/m<sup>2</sup> (um aumento 14,9% relativamente a Novembro de 2021), sendo os valores mais elevados observados no Algarve (1.993 euros/m<sup>2</sup>) e na Área Metropolitana de Lisboa (1.917 euros/m<sup>2</sup>). Por seu turno, também neste mês, o valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1.148 euros/m<sup>2</sup>, o que representa um acréscimo de 11,3% em relação ao mesmo mês do ano anterior, sendo os valores mais elevados no Algarve (2.102 euros/m<sup>2</sup>) e na Área Metropolitana de Lisboa (1.996 euros/m<sup>2</sup>).

De acordo com um estudo recentemente divulgado pela plataforma Casafari, o preço médio de venda de casas é mais elevado em Lisboa do que em Madrid, Barcelona ou Milão. Este estudo – que abrangeu uma avaliação dos preços dos imóveis em Lisboa, Barcelona, Madrid, Paris e Milão – concluiu que o preço médio anunciado de casas à venda em Lisboa foi de mais 7% do que em 2021 e superior à média noutras cidades europeias, de 4,5%. Ainda de acordo com este estudo, o ritmo dos preços dependerá de factores como as tendências de crescimento económico e dos níveis de acessibilidade à habitação e a estrutura de oferta. Ora, esta evolução dos preços dos imóveis em Portugal não pode deixar de inquietar, tanto mais considerando o baixo nível salarial médio, pelo que urge responder a esta importante questão social.

Este problema do aumento nos preços do imobiliário em vários países do mundo tem sido, aliás, tema de forte



preocupação em vários países, uma vez que a população local e nacional deixa de conseguir adquirir ou manter uma habitação na sua região devido à inflação dos preços. Em 2018 foi apresentado à ONU o documento *Cities for Housing*, no qual se exigia para várias cidades medidas globais na luta contra a expulsão de moradores dos centros urbanos. Recentemente, em 2022, no Canadá, entrou em vigor uma lei que impede os investidores estrangeiros de adquirir imóveis, quando o objectivo não é imigrar. A medida, apresentada pelo governo de Justin Trudeau tem como objectivo mitigar o aumento acelerado de preços na habitação no Canadá. Neste país, o preço médio de uma casa aumentou 48% desde 2013, muito acima da valorização salarial, tornando o mercado canadiano um dos mais inacessíveis do mundo. A proibição, aprovada pelo parlamento canadiano a 23 de Junho, que entrou em vigor a 1 de Janeiro, tem uma duração de dois anos, contemplando várias excepções para imigrantes e residentes permanentes no Canadá que não sejam cidadãos, uma vez que com esta lei se deseja afastar investidores estrangeiros que não tenham o objectivo de viver no Canadá. Esta lei pretende responder a um problema real de habitação no país e à crescente especulação imobiliária. Esta lei é, aliás, idêntica a uma outra que a Nova Zelândia aplicou em 2018, proibindo a venda de casas a estrangeiros, uma vez que nalgumas cidades neozelandesas, os preços das casas chegaram a aumentar 75% desde 2014, tornando as habitações inacessíveis à população nacional.

## **2 A emigração e o problema adicional da inflação**

É num difícil contexto socioeconómico que prossegue o fluxo de emigração do País e que são divulgados os inquietantes dados que revelam que o saldo natural se mantém negativo em Portugal.

De acordo com o relatório da emigração, em 2021 o número de emigrantes aumentou em 15 mil, relativamente ao ano de 2020, tendo emigrado cerca de 60 mil portugueses. O principal destino foi o Reino Unido (com

doze mil portugueses), seguido da Espanha e da Suíça (com oito mil cada), e da França e Alemanha (com cerca de seis mil emigrantes cada), o Luxemburgo (com quatro mil) e a Holanda (com três mil). Também segundo os dados recentes do Programa Nacional de Rastreio Neonatal, em 2022 registaram-se 83.436 nascimentos, um aumento de 5,3% relativamente a 2021 (79.217), ano em que Portugal registou o menor número de nascimentos de sempre desde que há registos. Recorde-se que antes deste mínimo histórico da natalidade registado em 2021, o número mais baixo tinha sido verificado em 2014, com 83.100 nascimentos. Mas no contexto da actual crise provocada pela inflação é natural que esta situação se volte a agravar em 2024.

Além das questões relacionadas com os salários baixos e instabilidade contratual e aumento dos preços da habitação, pressionados ainda pela inflação, a maioria dos portugueses enfrenta ainda as dificuldades financeiras resultantes especialmente da inflação dos bens alimentares. Até porque Portugal é um dos países da União Europeia em que a inflação dos produtos alimentares está mais acima da taxa de inflação geral.

No seu *Relatório Global sobre Salários 2022-2023: o impacto da inflação e da COVID-19 nos salários e no poder de compra*, a OIT identifica a inflação, a desaceleração do crescimento económico, impulsionada pela guerra na Ucrânia e a crise energética como os responsáveis pela quebra do poder de compra. E alerta para o aumento das desigualdades salariais, da pobreza e, ainda, para o aumento de conflitos sociais pelo mundo. Este documento da OIT mostra que o crescimento da inflação tem um impacto mais acentuado no custo de vida das pessoas que gastam boa parte do seu dinheiro em bens essenciais, que são aqueles que mais têm aumentado com a subida da inflação, em particular os bens alimentares. Deste modo, a OIT considera que é preciso adoptar medidas urgentes como, por exemplo, a redução do IVA nos bens essenciais, de forma a reduzir a pressão junto das famílias.

De referir que, de acordo com a Síntese Económica de Conjuntura do INE, relativa aos preços no produtor e no

**De acordo com um estudo recentemente divulgado pela plataforma Casafari, o preço médio de venda de casas é mais elevado em Lisboa do que em Madrid, Barcelona ou Milão.**

**Este estudo concluiu que o preço médio anunciado de casas à venda em Lisboa foi de mais 7% do que em 2021 e superior à média noutras cidades europeias, de 4,5%.**

consumidor, no conjunto do ano 2022, o Índice de Preços no Consumidor (IPC) em 2022 registou uma variação média anual de 7,8%, muito superior à variação de 1,3% registada no ano de 2021. Nas classes com contribuições positivas para a variação homóloga do IPC, destacaram-se as de “Bens alimentares e bebidas não alcoólicas”, de “Habitação, água, electricidade, gás e outros combustíveis”, de “Acessórios para o lar, equipamento doméstico e manutenção da habitação”, de “Restaurantes e hotéis”, e de “Transportes”, com variações de 19,9%, 18,4%, 12,9%, 11,2% e 5,9%, respectivamente (20,0%, 18,5%, 12,1%,

12,8% e 7,9% em Novembro). O índice dos produtos alimentares transformados acelerou, passando de uma variação homóloga de 16,8%, no mês anterior, para 17,5%.

Neste ambiente internacional de inflação, em Portugal a preocupação é a de saber se os salários nominais por trabalhador – em particular no sector privado – acompanharão este aumento dos preços. Tanto mais que a inflação dos produtos alimentares afecta sobretudo as famílias mais pobres. De acordo com a “síntese da execução orçamental divulgada pela Direcção-Geral do Orçamento, a receita do IVA até Novembro de 2022 aumentou 19,5%, mais 3.188,4 milhões de euros face ao período homólogo”, mas ao contrário da opção tomada pelo governo espanhol nesta matéria, o governo português afastou, até ao momento, a possibilidade de reduzir a taxa do IVA dos bens alimentares, o que pressiona ainda mais as famílias.

### 3 Considerações finais

Quando se assiste a um enfraquecimento das funções sociais do Estado (na saúde ou na educação), assim como a acentuadas desigualdades sociais e salariais (uma vez que o nosso país está entre os países mais desiguais da OCDE), a questão que se suscita será a de pugnar por mais justiça social, acautelando um crescente sentimento de falta de equidade social. E porque não se combatem desigualdades criando mais desigualdades, é preciso não ignorar a importância (política, social e económica) da protecção da “classe média”. Uma classe média forte e próspera é crucial para qualquer economia bem-sucedida e sociedade coesa. A classe média sustenta o consumo, impulsiona grande parte do investimento em educação, saúde e habitação e desempenha um papel fundamental no apoio aos sistemas de protecção social através das suas contribuições para a Segurança Social. Além do mais, as sociedades com uma classe média forte têm taxas de criminalidade mais baixas, desfrutam de níveis mais altos de confiança e satisfação com a vida, além de maior estabilidade política e boa governança. \*

gloria.rebelo@netcabo.pt

**ÁLVARO MATIAS**

FACULDADE DE CIÊNCIAS DA ECONOMIA E DA EMPRESA DA UNIVERSIDADE LUSÍADA

**JOÃO GRAÇA**

GESTOR DE EMPRESAS

# O (des)equilíbrio do mercado de habitação

O mercado habitacional em Portugal padece atualmente de uma preocupante insuficiência de oferta, quer na vertente de compra e venda quer de arrendamento, a qual se constitui aos nossos dias como uma importante questão social, nomeadamente porque ao problema estrutural do lado da oferta veio a acrescentar um incremento da procura que radica grandemente no crescimento sustentado da procura externa. Daqui resulta um equilíbrio de mercado com preços mais elevados, os quais, por sua vez impossibilitam muitos consumidores – porventura sobretudo os mais jovens – de acederem ao bem. Este problema, ainda que suficientemente conhecido da teoria económica no plano teórico tem-se revelado de difícil resolução para os sucessivos governos em funções em Portugal nas últimas décadas. Este artigo procura explicar o porquê de tais dificuldades e abrir caminho para eventuais soluções.

## 1 Enquadramento

Como sempre acontece no universo da análise económica, qualquer fenómeno deve ser olhado por meio da interação entre as forças da oferta e da procura. O mercado da habitação em Portugal tem sido afetado ao longo dos tempos por diferentes fatores com influência sobre as forças de mercado. Atente-se, em primeiro lugar, ao que se passa do lado da oferta. Teremos aqui que separar dois mercados distintos: a compra e venda, por um lado, e o arrendamento, por outro. Na compra e venda, há vários fatores a contrair o mercado, começando desde logo pelo efeito desfasado da paragem relativa da construção imobiliária durante a pandemia. Também o (complicado e oneroso) licenciamento, a par da fiscalidade, contribuem para a dificuldade de crescimento do setor, o mesmo ocorrendo, mais recentemente, com o aumento do custo dos materiais por efeito da guerra na Ucrânia. As dificuldades do setor são, por conseguinte, complexas e dispersas, embora confluindo todas no mesmo sentido de contração da oferta. Já no que à procura diz respeito, como

melhor veremos adiante, temos bons e maus problemas para resolver, essencialmente relacionados com a demografia e o crescimento económico (ou a falta dele).

## 2 O problema

No que respeita à oferta habitacional, é possível sistematizar fundamentalmente os seguintes dois problemas do lado da compra e venda:

**1** Licenciamento. Qualquer agente económico que possua um terreno em que ambicione construir um imóvel defronta um processo de autorizações e licenciamento (*red tape*) – que se dividem entre os planos do governo local (municípios) e central – que é frequentemente muito moroso e ineficiente. Impõe-se, por exemplo, proceder a uma grande reformulação e racionalização do vasto conjunto de regras e regulamentos que afetam o setor (como o RJUE e o RJUE<sup>(1)</sup>). Atuar decisivamente sobre o volume de *red tape* que impende sobre a oferta habitacional contribuiria para diminuir a pressão sobre os preços por via da deslocação expansionista da curva da oferta (Matias, 2022a).

**2** Fiscalidade. É muita e variada a carga fiscal associada à construção e aquisição de habitação, ao mesmo tempo que a previsibilidade fiscal é reduzida. Embora o IMI e IMT sejam aqui os impostos mais conhecidos – talvez por estarem a cargo do comprador final – há um conjunto de outras taxas e impostos associados ao promotor que oneram e dificultam bastante a eficiência do processo produtivo. A redução desta carga fiscal e aumento da previsibilidade contribuiriam igualmente para uma deslocação expansionista da curva da oferta.

Já do lado do mercado de arrendamento, o problema é muito antigo (remonta a uma lei ainda da Primeira República<sup>(2)</sup>) e radica essencialmente numa restrição de preço nunca integralmente eliminada – o congelamento das rendas – que não permite o livre ajustamento do mercado; a este problema acresce ainda uma teia legislativa que tende a proteger excessivamente os

inquilinos em detrimento dos senhorios, ao ponto de estes últimos terem legítimo receio pelo respeito dos seus direitos de propriedade; se a isto juntarmos um sistema judicial lento e ineficiente, temos reunidas as condições perfeitas para a morte lenta do mercado de arrendamento, o qual se manterá defunto em Portugal enquanto estas distorções de mercado se mantiverem em curso.

## 3 Especificidades do mercado habitacional

Ora, perante estes constrangimentos estruturais do lado da oferta – e face à ausência de reformas – uma das soluções que tem sido aventada pelos poderes públicos para solucionar parte desta insuficiência de oferta tem sido o eventual aumento da oferta de habitação pública. Estas políticas partem, todavia, do pressuposto de que é necessária mais habitação pública. Mas será mesmo assim? Precisaremos mesmo de mais habitação pública? Não nos parece que assim seja (Graça, 2023). Aqui, como procuraremos demonstrar já em seguida, estamos perante duas falácias e uma consequente aplicação ineficiente de dinheiros públicos.

A primeira falácia prende-se com a premissa que a habitação pública é mais acessível do que a que é proporcionada pelo mercado. Ora, uma mesma casa tem o mesmo custo independentemente de os seus promotores serem públicos ou privados, uma vez que os seus *inputs* são os mesmos (terreno, projetistas, materiais de construção, empreiteiro, subempreiteiros, fiscalização de obra, investimento em capital, financiamento, etc.). Ademais, sabendo-se da ineficiência com que muitos investimentos públicos são geridos, é difícil antever que o Estado consiga construir a custo mais baixo que os privados. Nesse caso, como é possível defender-se habitação de promoção pública como sendo mais acessível? Parece-nos só existirem duas razões possíveis.

A primeira destas razões será a eventual disponibilização de terrenos públicos a preços abaixo do mercado ou mesmo gratuitamente. Considerando porém que esses



++++

***O Estado deve atuar como facilitador dos equilíbrios de mercado, dentro dos princípios de liberdade económica que norteiam as democracias liberais, promovendo práticas concorrenciais que pressionem os preços no sentido da baixa e apoiando pontualmente o lado mais frágil da procura.***

>

terrenos são de todos os contribuintes, a sua disponibilização nessas condições significa estarmos perante um mecanismo de transferência de riqueza dos contribuintes para os futuros beneficiários do imóvel a construir nesse terreno. A segunda possibilidade será a mera transferência direta dos impostos de contribuintes para os futuros beneficiários da habitação mais acessível. Ou seja, só há habitação mais acessível para alguns se outros (os contribuintes), de uma forma indireta ou direta, financiarem essa habitação. Não há outra forma. E como mais impostos significam menos rendimento disponível para os cidadãos em geral (muitos deles, tendo igualmente custos com a sua própria habitação), poderemos inequivocamente concluir que habitação mais acessível para uns só se consegue com habitação menos acessível para outros. Sendo embora certo que tal desiderato até se poderá justificar por motivos de solidariedade social, nomeadamente quando estamos perante famílias com inequívocas carências económicas, é preciso validar em cada momento este objetivo económico com o contrato social implicitamente em vigor em cada sociedade em dado momento no tempo.

A segunda falácia é a de que temos em Portugal substancialmente menos habitação pública do que outros países. Ora, tal carece de sustentação, nomeadamente porque nas comparações internacionais habitualmente utilizadas usam-se *rankings* de habitação de interesse social, conceito que pode diferir do de habitação pública, já que aquela poderá ser de facto pública (como acontece em Portugal), mas também pode ser oriunda do terceiro setor ou mesmo privada (como acontece, por exemplo, nos Países Baixos), pelo que estamos frequentemente a comparar realidades que não são comparáveis. Em Portugal, por exemplo, o maior investimento público jamais ocorrido em habitação aconteceu com a bonificação dos juros e incentivos fiscais para a compra de habitação que estiveram em vigor durante grande parte da nossa vida em democracia; estes apoios à compra de habitação resolveram o problema de milhares de famílias mas transformaram a generalidade dos portugueses em proprietários (de hipotecas imobiliárias) relativamente

involuntários (pois a alternativa de arrendamento não estava disponível à mesma escala). Outros países, pelo contrário, onde o mercado de arrendamento tem uma maior preponderância, optaram por canalizar os apoios para o arrendamento de habitação de interesse social (fosse de propriedade pública ou privada). Com a adesão ao euro e correspondente baixa dos juros, à entrada no século XXI, as políticas de bonificação de juros e incentivos fiscais à compra de habitação foram descontinuadas mas o mercado de arrendamento manteve-se inalterado e sem qualquer incentivo do lado da oferta.

Assim, quando se comparam os atuais 2% de habitação pública em Portugal com os 5% de muitos países (habitação de interesse social que, como já vimos, pode ser de propriedade pública ou privada), estamos a comparar o que não é comparável. Acresce que nas principais cidades, onde supostamente são mais vincados “os problemas da habitação”, o rácio é substancialmente superior, como acontece em Lisboa, com mais de 11% de habitação pública em relação às casas de residência habitual.

Ou seja, nem em Portugal a habitação pública é mais acessível nem o País compara mal com os restantes países europeus no que diz respeito ao *stock* desse tipo de habitação, pelo menos nas principais cidades. Ainda assim, embora o Estado deva providenciar às famílias sem habitação ou com habitações indignas o apoio necessário à solução da sua situação, a habitação pública não é a panaceia para a solução dos problemas do lado da oferta. Essa solução reside antes no levantamento das restrições ao livre funcionamento dos mecanismos de mercado, quer do lado da oferta quer do lado da procura.

Vejamos agora o que se passa do lado da procura. Antes de mais, é preciso dizer que o aumento da procura é bastante inusitado, na medida em que não decorre de fatores internos. No plano interno as tendências demográficas – temos cada vez menos jovens em proporção da população total<sup>(3)</sup> – deveriam fazer diminuir a pressão sobre a procura habitacional, na medida em que são os jovens quem mais procura (primeira) habitação<sup>(4)</sup> (Xerez *et al.*, 2019). De facto, o acréscimo de procura tem

essencialmente origem no exterior e deve-se muito à cada vez maior abertura da economia portuguesa e ao incremento da imagem externa do País, que constituem importantes fatores de crescimento económico. O crescimento sustentado da procura turística a que assistimos há décadas associado a programas de incentivo ao investimento direto estrangeiro como o *Golden Visa* vieram incrementar a procura num setor que já tinha uma insuficiência estrutural de oferta pelas razões acima descritas pelo que o (re)equilíbrio de mercado se faz a preços cada vez mais elevados (Rodrigues, 2022).

Adicionalmente, importa também referir que o problema não é apenas as casas serem caras comparativamente com outros países, mas sim os portugueses auferirem salários relativamente mais baixos que resultam dos problemas de produtividade e de insuficiência de capital que há muito assolam o País (Matias, 2022b). Ora, como à medida que o rendimento disponível das famílias aumenta, a taxa de esforço tende a diminuir, o facto de o nosso rendimento *per capita* não ter aumentado o suficiente nos últimos 20 anos constitui-se igualmente com um importante obstáculo do lado da procura. Por outro lado, sabendo-se também como o (anémico) crescimento português está muito alicerçado no turismo, a pressão ascendente sobre os preços que daqui decorre é um bom problema – o turismo é o “nosso petróleo” –, pelo que não será certamente pela redução do turismo que queremos resolver o problema da tendência para a subida dos preços do imobiliário em Portugal<sup>(5)</sup>.

## 4 Algumas conclusões

Aqui chegados, resta-nos concluir que se não pretendemos atuar restritivamente sobre a procura (sob pena de atingirmos o “nosso petróleo”), resta-nos – *ceteris paribus* – agir sobre a oferta na linha do acima proposto, isto é, com medidas conducentes à expansão da curva de oferta, o que conduzirá a um equilíbrio de mercado com preços mais baixos, que é o efeito pretendido para o mercado imobiliário. O Estado deve, pois, atuar como facilitador dos equilíbrios de mercado, dentro dos princípios de liberdade

&gt;

económica que norteiam as democracias liberais, promovendo práticas concorrenciais que pressionem os preços no sentido da baixa e apoiando pontualmente o lado mais frágil da procura por forma a minorar quaisquer situações de desfavor social que possam resultar de uma maior eficiência na aplicação dos recursos. Não somos favoráveis a medidas de natureza coerciva em que os poderes de Estado atuem sobre qualquer dos lados do mercado, uma vez que tais medidas, pelo efeito distorçor que implicam, gerarão sempre por parte dos agentes económicos afetados reações defensivas que – a prazo – anularão o efeito pretendido, o que impede a formação de equilíbrios estáveis e favoráveis aos interesses de todos os intervenientes. \*

#### NOTAS

- (1) Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) - Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951; Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) - Decreto-Lei n.º 555, de 16 de dezembro de 1999. Enquanto o RJUE regula os (muitos) procedimentos administrativos nesta área, o RGEU contém normas de construção propriamente ditas. A necessidade de harmonização, uniformização e simplificação destas peças legislativas é necessária não apenas em face da sua antiguidade mas também em função da complexa rede de remissões para diversos e numerosos regulamentos municipais para os quais estes regulamentos tenderam ao longo do tempo.
- (2) 1914, mais concretamente (decreto 1079 de 23 de novembro). Nesta data, a pretexto da Primeira Grande Guerra foi decretado o congelamento total das rendas: as casas ficaram com as rendas congeladas ao valor em vigor na data do decreto, mesmo que venham a ficar devolutas. Instituiu-se também a obrigação penal de arrendar casas devolutas pela renda em vigor à data do decreto.
- (3) Veja-se, por exemplo:  
<https://www.populationpyramid.net/pt/portugal/2023>
- (4) É certo que há outras tendências demográficas que concorrem para um certo aumento da procura habitacional – como as alterações nas estruturas familiares (v.g. aumento do número de divórcios) – mas estas não têm expressão suficiente para contrabalançar o impacto

quantitativo do progressivo e inalienável envelhecimento populacional. Se olharmos para a nossa pirâmide demográfica atual e a compararmos com a de há 40 anos atrás temos hoje metade dos jovens (25 anos ou menos) e o dobro da população com mais de 65 anos.

- (5) Não esqueçamos que é ao turismo que devemos a significativa redução do histórico défice da balança comercial portuguesa ocorrida nos últimos anos (Matias e Carvalho, 2021).

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Graça, J. (2023), "Temos falta de habitação pública?", *Jornal Observador*, 5 março 2023, <https://observador.pt/opiniao/temos-falta-de-habitacao-publica/>, 10 março 2023

Matias, A.; Carvalho, A. (2021) (Coord.), *Séries Longas para a Economia Portuguesa – 2020*, Instituto Nacional de Estatística; Banco de Portugal, Lisboa – Dezembro de 2021. Disponível em [www: <url:https://www.ine.pt/xurl/pub/536285836>](http://www.ine.pt/xurl/pub/536285836). ISBN 978-989-678-781-3

Matias, A. (2022a), "Red tape", *Jornal Observador*, 31 julho 2022, <https://observador.pt/opiniao/o-imperativo-do-crescimento-que-nao-temos/>, 10 março 2023

Matias, A. (2022b), "O imperativo do crescimento que não temos", *Jornal Observador*, 20 dezembro 2022, <https://observador.pt/opiniao/o-imperativo-do-crescimento-que-nao-temos/>, acessado em 10 março 2023

Paulo M.M. Rodrigues (2022) (Coord.), *The real estate market in Portugal, prices, rents, tourism and accessibility*. Estudos da Fundação. Fundação Manuel dos Santos

Xerez, R; Pereira, E; Cardoso, F. (2019), *Habitação própria em Portugal numa perspetiva intergeracional*, Fundação Calouste Gulbenkian



Banco Montepio

SOLUÇÕES HABITAÇÃO

**BAIXAMOS O  
SPREAD MÍNIMO  
PARA 0,80%**

**E OS CUSTOS DE  
TRANSFERÊNCIA  
SÃO POR NOSSA  
CONTA**

Simule em [bancomontepio.pt](https://bancomontepio.pt)

TAEG **5,0%** Sem vendas associadas

Spread desde

**0,80%**

TAEG\*

**4,6%**

\*Pressupõe a subscrição facultativa de quatro dos seguintes produtos / serviços: **Conta Ordenado**; **Cartão de Crédito** com utilização mínima 500€ / semestre (TAEG máxima de 15,5%); **Seguro Vida PPCH** (subscrito na Lusitania Vida Seguros) e **Seguro Proteção Habitação** (subscrito na Lusitania Seguros); **Seguro Proteção** (subscrito na Lusitania Seguros e/ou Lusitania Vida Seguros): auto, acidentes ou saúde; **Cliente associado do Montepio Associação Mutualista.**

TAEG de 5,0% e de 4,6%, financiamento de 100.000€, TAN variável (Euribor 6 meses, fevereiro 2023, de 2,858% acrescida do Spread), prazo de 30 anos (360 prestações), para dois titulares com 30 anos, destinado à aquisição de habitação própria permanente garantido por hipoteca do imóvel, com LTV de 80%. Inclui um total de custos iniciais de 2.339,42€, comissão de manutenção de conta mensal 5,41€, comissão de disponibilização do Cartão de Débito anual 18,20€, prémio de seguro multirriscos anual de 94,80€, prémio seguro de vida médio mensal: 22,26€. **TAEG de 5,0%** com o spread base de 1,20% e **TAN de 4,058%**, prestação de 480,77€. MTIC de 188.721,00€. **TAEG de 4,6%** com o efeito das vendas associadas, spread contratado de 0,80% e **TAN de 3,658%**, prestação de 457,91€. MTIC de 180.329,80€. A taxa de juro aplicada (TAN) pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante. Sujeito à análise de risco de crédito. Esta informação não dispensa a consulta de informação pré-contratual e contratual legalmente exigida junto do Banco. Em caso de transferência OIC, reembolso dos custos associados à transferência (DPA, Casa Pronta ou outro) até ao máximo de 630€, bem como as comissões cobradas pelo Banco Montepio no âmbito da proposta: comissão de avaliação, comissão de estudo de dossier e comissão de contratação. A liquidação total e antecipada, nos primeiros 5 anos do contrato implica a devolução do valor recebido. Campanha válida até 31 de agosto de 2023.

CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL – caixa económica bancária, S.A., designada por Banco Montepio, registado junto do Banco de Portugal com o n.º 36.

# As cooperativas no combate à crise da habitação

**Antes mesmo de discorrer sobre o papel das cooperativas no combate à crise da habitação em Portugal: financiamento (verbas do PRR e outras), principais problemas das cooperativas e medidas sugeridas para os resolver/minimizar, importa apresentar previamente um balanço do percurso e do importante papel social e económico do movimento cooperativo habitacional em Portugal.**

Pese embora já houvesse em Portugal habitação cooperativa promovida pelas chamadas “sociedades cooperativas de fomento imobiliário”, foi com as transformações ocorridas a partir de abril de 1974, e em particular com a legislação de enquadramento publicada no final desse ano, que as cooperativas de habitação económica iniciaram um claro e progressivo processo de constituição e desenvolvimento, que as colocou com um dos mais dinâmicos movimentos populares de economia social.

As graves carências habitacionais que então persistiam e a quase absoluta ausência de respostas minimamente adequadas aos recursos financeiros da maioria da população deram origem à constituição do primeiro grupo de cooperativas de habitação que em boa hora se foi replicando nos anos seguintes. Contaram para isso com o decisivo apoio do Estado através do então Fundo de Fomento da Habitação (FFH), pela prestação de apoio técnico e concessão de financiamentos, mas também com o apoio do poder local democrático surgido em 1977, que disponibilizou terrenos e ou apoiou na sua infraestruturação.

Estas dinâmicas levaram a que se tenham constituído por todo o País mais de 500 cooperativas de habitação e com

o tempo mais de 100 foram agrupando-se em importantes estruturas locais e regionais de organização e promoção comuns, beneficiando assim de enormes ganhos de escala na sua ação, representatividade e sustentabilidade.

Foi a intercooperação entre o Estado, os municípios e as cooperativas, sobretudo nas duas últimas décadas do século passado, que possibilitaram construir mais de 160.000 habitações de iniciativa cooperativa. Estima-se que nos anos de maior produção se tenha atingido o volume de produção de cerca de 8.000 fogos/ano.

Mas para além das habitações, sempre que a dimensão dos empreendimentos o permitiu, foram construídos equipamentos sociais e postos em funcionamento pelas cooperativas ao serviço dos seus membros e das comunidades locais, nas áreas da infância, da educação, do apoio aos mais idosos, da cultura e do desporto e lazer.

Um número significativo de cooperativas avançou para a criação de serviços para a gestão do parque por si edificado e para a administração de condomínios constituídos em empreendimentos de génese cooperativa.

As cooperativas afirmaram todo o seu potencial e especificidade própria no campo da habitação e serviços complementares, embora se lamente o facto de o sector não ter conseguido gerar, em todo este período, o reconhecimento da sua importante missão de interesse social e económico, para os seus membros e para as comunidades locais. Lamenta-se igualmente que tendo o Estado apostado numa política de bonificação do crédito para aquisição de casa própria, não nos tenha sido permitido criar um significativo parque de habitação cooperativa para arrendamento.

Desde o final da primeira década deste século e fruto de teorias fantasiosas que viam no mercado, a solução para as necessidades habitacionais da esmagadora maioria dos nossos concidadãos, reservando para o Estado central/local o apoio às famílias que o mercado não servia, as cooperativas foram afastadas do processo, desde logo por falta de terrenos adequados aos parâmetros da Habitação

a Custos Controlados (HCC) mas também pela inexistência de financiamentos adequados, quer da banca tradicional quer do próprio Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). Ao contrário do que esses visionários apregoavam, existia nessa altura uma faixa populacional que não cumpria os requisitos para obter uma habitação apoiada nem tão pouco para obterem crédito bancário para adquirir uma habitação no mercado e que só por via da HCC promovida por cooperativas poderiam aceder a uma habitação condizente com a sua condição financeira. Hoje essa faixa populacional é incomparavelmente maior que então e as soluções habitacionais são dramaticamente menores!

Nesse sentido e perante as dificuldades e constrangimentos identificados, a Fenache tem reivindicado, de forma continuada e empenhada, junto do Governo e dos principais municípios que olhem para o que foi feito nos primórdios do movimento cooperativo habitacional atrás descrito e ajam em conformidade, isto é, que garantam:

- a cedência de terrenos do Estado central e local em direito de superfície, de patrimónios públicos existentes, como terrenos e/ou edificações hoje sem qualquer utilidade e por isso obsoletas, porque desnecessárias aos seus fins e usos iniciais, quer sejam pertença do Estado central e seus organismos ou das próprias autarquias locais;
- apoio público para construção de empreendimentos cooperativos para arrendamento acessível com legislação e financiamentos adequados ao propósito, devendo ser criado um regime próprio para a regulação do inquilinato cooperativo, não deixando este tipo de uso na esfera da lei geral do arrendamento, evitando os potenciais conflitos senhorio/inquilino, porque na prática os membros da cooperativa são simultaneamente uns e outros. Considerando o brutal aumento de custos de construção verificado nos últimos meses, é imprescindível, para assegurar o arrendamento acessível, que uma parte desses custos seja financiada a fundo perdido;

&gt;

- financiamentos adequados para a construção de fogos cooperativos para venda, associados a alteração do regime jurídico das cooperativas de habitação que, por um lado, crie um modelo de regulação da transmissão de propriedade individual que não passe pela figura tipificada do contrato promessa de compra e venda, exatamente pelas mesmas razões apontadas para o inquilinato cooperativo e, por outro, garanta que toda a habitação cooperativa promovida com apoios públicos permaneça na esfera da habitação do interesse público, devendo ser criado um mecanismo de registo predial obrigatório do direito de preferência da cooperativa, por 30 anos, no caso de alienação inter vivos destes fogos. Caso a cooperativa não exerça esse direito voluntariamente ou por se ter extinto entretanto, caberá ao IHRU ou ao município respetivo o exercício obrigatório desse direito. O valor a atribuir ao fogo deve ser determinado com base num mecanismo de aplicação direta e objetivo, com os necessários ajustes determinados pelo estado do fogo, e ratificado por um representante do cooperador que vende, um representante da entidade adquirente e um terceiro, que funciona como árbitro, a nomear por entidade independente;
- simplificação na aprovação de projetos e licenciamentos em tempo útil, com a obrigatoriedade do cumprimento dos prazos previstos na lei para a aprovação ou reprovação fundamentada dos projetos ou, em alternativa, utilizar a figura da aprovação tácita que possibilite o início das obras sem constrangimentos com a execução dos financiamentos;

++++

**É tempo de uma decidida  
e clara aposta  
na via cooperativa  
para mobilizar a sociedade  
dos nossos dias  
atuando em decisiva  
complementaridade  
com o papel dos setores  
público e privado.**

Só aproveitando as características participativas do habitar cooperativo no desenvolvimento, com apoio público, de soluções habitacionais inovadoras e socialmente úteis, designadamente, no apoio a grupos de habitantes mais idosos e mais jovens em conjuntos intergeracionais que aliem habitação e alguns equipamentos e serviços comuns, poderemos contribuir para atingir este magnânimo desafio que é: **garantir uma habitação condigna a cada um dos nossos concidadãos.**

Estamos convictos que perante as dificuldades que enfrentamos e que confirmam, se tal era necessário, que apenas as tradicionais soluções do Estado e do mercado se revelaram insuficientes para combater de forma eficaz a crise instalada, é tempo de uma decidida e clara aposta na via cooperativa para mobilizar a sociedade dos nossos dias com vista a criar as condições que viabilizem a satisfação das condições de desenvolvimento e de bem-estar, justamente reclamadas pelos nossos concidadãos, contando também com a sua participação e empenho, atuando em decisiva complementaridade com o papel dos setores público e privado. \*

# As consequências das alterações ao regime do arrendamento

**O dia 16 de Fevereiro de 2023 ficará na História de Portugal como o dia em que definitivamente se eliminou o mercado de arrendamento no nosso país. Efectivamente, nesse dia foi anunciado um pacote do Governo para a habitação que irá destruir completamente qualquer confiança que os proprietários pudessem ter no arrendamento, agravando, assim, brutalmente a já de si enorme crise da habitação que presentemente estamos a atravessar.**

Na verdade, as medidas apresentadas pelo Governo têm uma longa tradição em Portugal, correspondendo à política de congelamento das rendas. Essa política iniciou-se um mês após a proclamação da República em Portugal, com o decreto de 12 de Novembro de 1910, que viria a congelar as rendas pelo prazo de um ano, seguido pelo Decreto n.º 1079, de 23 de Novembro de 1914, que proibiu os senhorios de aumentar as rendas aquando da renovação dos contratos, sob pena de desobediência qualificada, ficando aqueles ainda obrigados a aceitar as propostas de novos contratos de arrendamento nos prédios devolutos que tivessem estado anteriormente arrendados, igualmente sob pena de desobediência qualificada. Posteriormente a Lei n.º 828, de 28 de Setembro de 1917, proibiu os senhorios de intentarem acções de despejo fundadas em não convir-lhes a continuação do arrendamento, passando assim a admitir apenas a resolução do contrato pelo senhorio com fundamentos legalmente tipificados.

Este regime do congelamento de rendas manteve-se no Estado Novo, tendo este apenas admitido que as rendas fossem elevadas com base na avaliação fiscal dos prédios. A última actualização, em relação a Lisboa e Porto, foi realizada pela Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, com base nos rendimentos de 1938. Posteriormente, o Código Civil de 1966 viria a estabelecer o princípio da actualização das rendas por avaliação fiscal a cinco anos, excluindo, no entanto, dessa actualização as cidades de Lisboa e Porto, que assim ficaram sujeitas a um congelamento de rendas que durou décadas.

++++

*No dia 16 de Fevereiro de 2023, o Governo coloca um powerpoint à discussão pública de onde resulta um regresso total ao vinculismo no âmbito do arrendamento, com a imposição aos senhorios de arrendamentos compulsivos.*

## **Temos aqui uma recuperação das políticas de Vasco Gonçalves.**

Após o 25 de Abril, o Decreto-Lei n.º 217/74, de 27 de Maio, voltou a congelar as rendas, punindo os senhorios que as actualizassem com a pena do crime de especulação, sem admissão de medidas substitutivas da prisão efectiva. Posteriormente, o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, do governo de Vasco Gonçalves, não só estendeu a suspensão das avaliações fiscais de Lisboa e Porto a todo o País, como também passou a obrigar os proprietários a arrendar os seus imóveis à força, permitindo a qualquer inquilino solicitar ao município que compelissem o senhorio à celebração do arrendamento. O senhorio era punido com pena de prisão até dois anos, caso estipulasse a renda em montante superior ou recusasse a celebração do arrendamento que lhe fosse exigida.

Esse regime de congelamento de rendas só começou a ser atenuado em 1985 com a permissão geral de actualizar a renda com base na inflação, constante da Lei 46/85, de 20 de Setembro. Os contratos de arrendamento mantiveram-se, porém, de duração ilimitada. Apenas em 1990, através do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, o legislador viria a permitir a celebração de contratos de arrendamento de duração efectiva, que rapidamente se tornaram a regra no âmbito do mercado de arrendamento.

Estas medidas tímidas não tiveram, porém, grande eficácia no mercado de arrendamento, que continuou em grande

parte bloqueado, devido ao enorme trauma dos proprietários com o congelamento das rendas nos contratos antigos. Efectivamente, estes contratos permaneceram de duração ilimitada e a actualização das suas rendas com base na inflação partia de montantes há muito desvalorizados, pelo que não permitia aproximá-las do valor de mercado.

Apenas em 2012, por imposição da troika, foi finalmente efectuada uma reforma séria da lei do arrendamento, da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, que liberalizou o prazo dos contratos e pretendeu pôr um termo aos contratos antigos, que se mantinham sem alterações há décadas, estabelecendo um regime de transição dos contratos antigos para o novo regime. Essa reforma teve um efeito muito positivo no mercado de arrendamento, devolvendo a confiança aos proprietários e permitindo, pela primeira vez, que aumentasse a oferta de casas para arrendar e que as rendas baixassem em Portugal.

Estas melhorias foram, no entanto, sol de pouca dura, uma vez que, a partir de 2015, com a chegada ao poder do actual primeiro-ministro, foi destruído em pouco tempo o que tinha levado três décadas a conseguir.

A crise no arrendamento inicia-se com o lançamento de um imposto absurdo sobre os prédios de habitação, o

imposto Mortágua, que desincentiva os proprietários de adquirir imóveis para esse fim, levando à escassez da oferta de imóveis no arrendamento habitacional e à consequente subida das rendas.

Depois a crise continuou com as alterações ao arrendamento em 2019, tendo a Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, dilatado os prazos dos contratos de arrendamento e retirado direitos aos proprietários, levando-os a considerar o regime legal do arrendamento como inseguro e não atractivo. O resultado foi naturalmente a redução da oferta de arrendamento e a enorme subida do preço das rendas.

Finalmente, através da Lei n.º 19/2022, de 21 de Junho, a subida das rendas foi limitada a 2%, apesar de a inflação ser muito superior, quebrando-se assim um princípio de actualização das rendas que vigorava desde 1985. Mais

uma vez, o resultado foi a não renovação de muitos contratos de arrendamento.

E agora, no dia 16 de Fevereiro de 2023, o Governo coloca um *powerpoint* à discussão pública de onde resulta um regresso total ao vinculismo no âmbito do arrendamento, com a imposição aos senhorios de arrendamentos compulsivos, fixação administrativa dos valores das rendas nos novos contratos e congelamento das rendas muito abaixo dos valores da inflação. Temos aqui uma recuperação das políticas de Vasco Gonçalves, cujo efeito será a destruição do mercado de arrendamento por décadas. Infelizmente as novas gerações irão pagar muito caro as medidas desastrosas deste governo, que apenas a sua cegueira ideológica pode justificar. \*

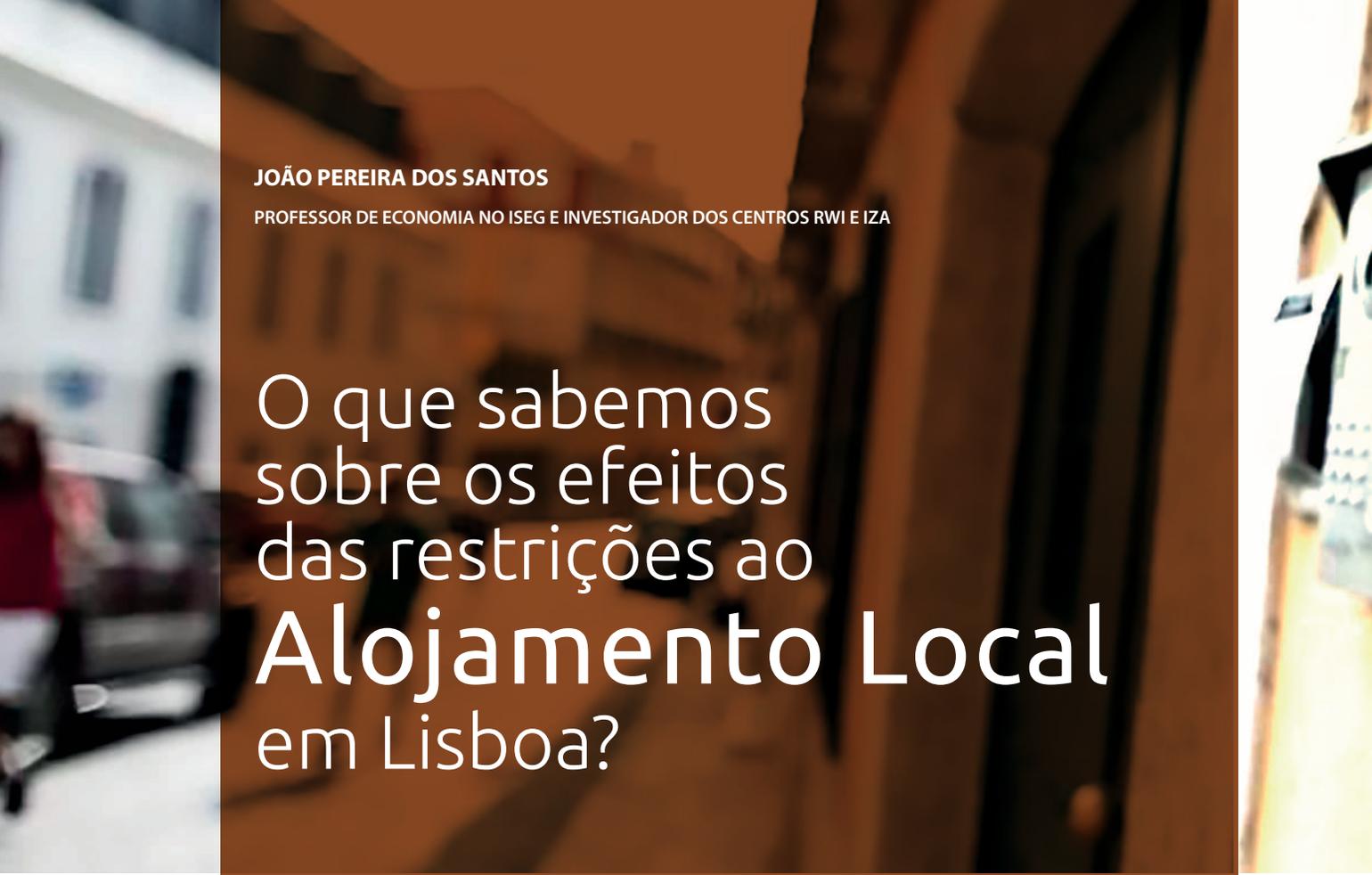
[profilmleitao-75091@adv.oo.pt](mailto:profilmleitao-75091@adv.oo.pt)



No mundo digital será que fazemos melhor ou apenas mais?



Quanto melhor a pergunta. Melhor a resposta. Melhor trabalha o Mundo.



**JOÃO PEREIRA DOS SANTOS**

PROFESSOR DE ECONOMIA NO ISEG E INVESTIGADOR DOS CENTROS RWI E IZA

# O que sabemos sobre os efeitos das restrições ao Alojamento Local em Lisboa?

Em junho de 2019, os presidentes de câmara de dez importantes cidades na UE escreveram uma carta aberta<sup>(1)</sup> à recém-eleita Comissão Europeia a pedir ajuda para enfrentar as consequências negativas da turistificação dos seus centros, pondo o acento tónico no Airbnb e em outros sites de Alojamento Local. Essas plataformas *online*, afirmaram, tiveram um efeito nos aumentos dos preços das casas e no arrendamento, transformando as zonas mais históricas das cidades em autênticos dormitórios turísticos. Essa ideia é particularmente clara quando argumentaram: “Onde as casas podem ser usadas de forma mais lucrativa para alugar a turistas, elas desaparecem do mercado imobiliário tradicional, os preços aumentam ainda mais e a vivência dos cidadãos que vivem e trabalham em nossas cidades é dificultada”.

O Presidente da Câmara Municipal de Lisboa (CML), Fernando Medina, não figurou entre os subscritores, possivelmente porque, nessa altura, a cidade já se encontrava no sétimo mês desde a implementação de restrições ao Alojamento Local. De facto, em novembro de 2018, o município tinha proibido novos registos de imóveis no mercado de arrendamento de curta duração em alguns bairros históricos, principalmente em Santa Maria Maior e na Misericórdia. O registo é um passo obrigatório para anunciar o imóvel nas plataformas de Alojamento Local.

Na última década, Lisboa tornou-se numa das mais populares cidades europeias. Prova disso são os World Travel Awards que elegeram Lisboa como World’s Leading City Break Destination entre 2017 e 2020. A capital atingiu as cerca de 11 milhões de dormidas no pré-pandemia, mais de 20 vezes a sua população residente. O Alojamento Local teve um contributo fundamental nestes números. A Airbnb estima<sup>(2)</sup> que os seus utilizadores geraram 2,3 mil milhões de euros de impacto económico direto e cerca de 10 milhões de euros de imposto turístico à CML só em 2018.



Ao mesmo tempo, o mercado imobiliário na capital sofreu elevadas taxas de inflação. Entre o primeiro trimestre de 2016 e o último de 2019, o preço médio dos imóveis por metro quadrado aumentou mais de 70%. Para além disso, e segundo o FMI<sup>(3)</sup>, o custo das rendas mais do que duplicou entre 2013 e 2018.

No artigo científico “Short-Term Rental Bans and Housing Prices: Quasi-Experimental Evidence from Lisbon”<sup>(4)</sup>, escrito em co-autoria com Duarte Gonçalves e Susana Peralta, e explicado de uma forma menos técnica num capítulo de um estudo que foi publicado pela Fundação Francisco Manuel dos Santos<sup>(5)</sup>, aproveitamos a proibição implementada pelo Município de Lisboa para estimar o impacto causal da regulamentação do arrendamento de curto prazo. Contamos com o facto de a proibição ter sido alargada, um ano depois, a algumas áreas adjacentes para definir uma área de comparação, que inclui igualmente as freguesias vizinhas.

Os resultados documentam um aumento muito considerável do número de novos registos nos bairros onde foi originalmente imposta a restrição, nas poucas semanas entre o momento do anúncio da reforma e a imple-

mentação da proibição. Este facto evidencia que o tempo que a lei demorou a entrar em vigor permitiu que os proprietários registassem os seus imóveis, conseguindo assim anteciparem-se aos efeitos pretendidos pelo decisor político. É importante explicar, no entanto, que os registos são apenas válidos para os detentores das casas, sendo perdidos se os tentarem vender. Mesmo assim, e tendo em conta os dados retirados do *site* do Inside Airbnb, percebemos que, no curto prazo, quer os preços quer a quantidade de imóveis oferecidos nesta plataforma não se alteraram substancialmente.

No que se refere ao mercado imobiliário, as restrições ao registo tiveram um impacto na diminuição da procura de casas nas zonas tratadas, em especial, de apartamentos T2, o que conduziu a uma contração nas transações face à tendência verificada nas zonas de comparação. Os preços diminuíram 8%, em termos relativos, mostrando que a opção de arrendamento no Alojamento Local é um importante determinante da procura nas zonas turísticas.

>

&gt;

++++

**Estudos mostram  
que o Alojamento Local é um  
importante determinante  
do preço das casas  
e do arrendamento  
numa cidade turística,  
como é a capital portuguesa.**

**No entanto, estes fenómenos  
não parecem ser suficientes  
para explicarem, por si só,  
os aumentos dos preços  
em Lisboa.**

De qualquer forma, torna-se claro que a proibição de novos registos não foi suficiente para reverter o aumento de preços dos anos do boom turístico.

Num segundo artigo “The virus that devastated tourism: the impact of covid-19 on the real estate market”<sup>(6)</sup>, que conta ainda com a co-autoria de Mafalda Batalha e publicado na revista científica internacional *Regional Science and Urban Economics*, analisamos o efeito no curto-prazo, durante o ano de 2020, dos efeitos da pandemia e da paralisação do turismo no mercado de arrendamento de curta duração em Lisboa, um período extremamente interessante devido à elevada incerteza do que iria acontecer nos meses seguintes. Com efeito, as zonas centrais das cidades foram ainda mais impactadas pelo choque, ou porque o teletrabalho implica uma preferência por casas maiores e com áreas verdes, ou porque a COVID-19 tornou mais difícil desfrutar de comodidades como restaurantes, bares e eventos culturais.

Os resultados deste estudo mostram que, no mercado de arrendamento de longa duração, os preços caíram 4,1% nas freguesias com mais alojamentos locais no pré-pandemia, quando comparadas com as restantes freguesias de Lisboa, até ao terceiro trimestre de 2020. No mesmo período, a quantidade de imóveis disponíveis para o arrendamento de longa duração aumentou 20%.

Quando tidos em conjunto, estes estudos mostram que o Alojamento Local é um importante determinante do preço das casas e do arrendamento numa cidade turística, como é a capital portuguesa. No entanto, estes fenómenos não parecem ser suficientes para explicarem, por si só, os aumentos dos preços em Lisboa. O problema da habitação nos centros das grandes cidades tem vindo a deteriorar-se nos últimos anos e deve ser enfrentado com um conjunto alargado de políticas públicas complementares, quer do lado da oferta quer do lado da procura. \*

## NOTAS

- (1) <https://www.amsterdam.nl/nieuwsarchief/persberichten/2019/persberichten-laurens-ivens/press-release-cities-alarmed-about/>
- (2) <https://www.bloomberg.com/graphics/2020-airbnb-short-let-reforms-lisbon/>
- (3) <https://www.imf.org/en/Publications/Departmental-Papers-Policy-Papers/Issues/2021/05/24/Affordable-Rental-Housing-Making-It-Part-of-Europes-Recovery-50116>
- (4) <https://www.iza.org/publications/dp/15706/short-term-rental-bans-and-housing-prices-quasi-experimental-evidence-from-lisbon>
- (5) <https://www.ffms.pt/pt-pt/estudos/o-mercado-imobiliario-em-portugal#authors-main-list>
- (6) <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0166046222000059>

# Setor da construção com evolução favorável

## Balanço de 2022

A economia portuguesa, de acordo com a estimativa rápida recentemente divulgada pelo INE, registou um aumento de 6,7% do PIB em 2022, ou seja, o mais elevado desde 1987, após o aumento de 5,5% em 2021, que se seguiu à diminuição histórica de 8,3% em 2020 na sequência dos efeitos adversos da pandemia na atividade económica. Com efeito, apesar do ano de 2022 ficar marcado por eventos globais, com impactos profundos na economia portuguesa, destacando-se a guerra na Ucrânia, o crescimento acelerado da inflação e o aumento das taxas de juro, o País beneficiou dos contributos da recuperação do turismo e do consumo privado.

No que concerne ao setor da construção, apesar dos constrangimentos que afetaram a atividade das empresas, designadamente, a falta de mão de obra qualificada e os aumentos das matérias primas, da energia e dos materiais de construção, assistiu-se, novamente, a uma elevada resiliência das empresas, observando-se uma evolução favorável na generalidade dos indicadores setoriais em 2022.

Efetivamente, o setor fechou o ano transato com um crescimento de 3,4% do valor bruto da produção, em linha com as previsões da Comissão Europeia para a evolução do investimento em construção. Neste âmbito, importa salientar que o consumo de cimento no mercado nacional, que é um dos principais indicadores do investimento em construção em Portugal, observou em 2022 o melhor registo desde o ano 2011, ao totalizar 3,8 milhões de toneladas.

No segmento da habitação, apurou-se, igualmente, uma evolução positiva nos principais indicadores em 2022, tendo terminado o ano com um crescimento de 3,7% do valor bruto da produção, evolução para a qual contribuem, de forma significativa, as variações de +3,4% e de +5% na área licenciada em edifícios habitacionais e no número de alojamentos licenciados em construções novas.

>

No que respeita às transações de imóveis habitacionais, apurou-se, de forma semelhante, uma evolução positiva, com um aumento de 8% em número e de 22,9% em valor das transações, nos primeiros nove meses de 2022.

Ao nível do crédito à habitação concedido pelas instituições financeiras em 2022, verificou-se um aumento de 5,8%, em termos homólogos, para 16.153 milhões de euros, valor que corresponde ao montante anual mais elevado desde 2007. Neste âmbito, apesar da subida das taxas juro que se verificou nos últimos meses do ano, assistiu-se a uma valorização significativa do preço das habitações, com o valor mediano da habitação para efeitos de avaliação bancária a registar um aumento de 13,5%, em termos homólogos, no mês de dezembro.

### **Perspetivas para 2023**

Atualmente a Europa e, em particular, Portugal, atravessam um período de grande incerteza face aos riscos de uma possível escalada da guerra na Ucrânia ou de um crescimento superior ao expectável da inflação e das taxas de juro, com os respetivos impactos na atividade económica. Com efeito, as estimativas oficiais para a economia portuguesa apontam para um ligeiro crescimento de cerca de 1%, em 2023, após o significativo aumento de 6,7% do PIB em 2022.

As perspetivas para 2023, para as empresas que operam no setor da construção e do imobiliário são favoráveis, apesar das dificuldades associadas à falta de mão-de-obra, estimadas em cerca de 80 mil, e ao aumento do preço das matérias-primas, energia e dos materiais de construção. Não obstante todos os constrangimentos, as expectativas mais recentes apontam para um cenário de crescimento entre 2,4% e 4,4% do valor bruto de produção, o que evidencia, uma vez mais, a elevada resiliência das empresas desta fileira.

No segmento da habitação, apesar da expectativa de vir a ser o segmento, potencialmente, mais afetado pelo aumento das taxas de juro, fatores como o reduzido nível

++++

**Não obstante todos os constrangimentos, as expectativas mais recentes apontam para um cenário de crescimento entre 2,4% e 4,4% do valor bruto de produção, o que evidencia, uma vez mais, a elevada resiliência das empresas desta fileira.**

de oferta habitacional, face aos atuais níveis de procura por imobiliário português, a crescente necessidade de soluções energeticamente mais eficiente para os edifícios e, ainda, o facto de existirem verbas europeias no montante de 2.161,8 milhões de euros no PRR (Plano de Recuperação e Resiliência) destinadas à habitação, estima-se que estejam criadas condições para um crescimento do valor bruto de produção entre 1,5% e 4,5% neste segmento, a que corresponde um ponto médio de 3,0%, após o aumento de 3,7% estimado para 2022.

### **A habitação em Portugal**

Ao falarmos das necessidades habitacionais em Portugal, impõe-se uma análise à evolução da população e do parque habitacional, cujo retrato foi recentemente divulgado pelo INE com a informação recolhida nos Censos 2021.

Em termos populacionais, apesar de se verificar um decréscimo de 2,1% da população residente, o País registou um aumento do número de famílias de 2,6%, com especial incidência nas áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa, acentuando-se, desta forma, os desequilíbrios na distribuição da população pelo território.

No que respeita ao parque habitacional, em Portugal existiam 3.573.416 edifícios clássicos e 5.981.482 alojamentos, o que corresponde a aumentos de 0,8% e 1,7% respetivamente, face aos Censos 2011. Este crescimento na última década censitária, foi visivelmente inferior ao verificado em décadas anteriores, em que as taxas de variação foram sempre superiores a 10% para os edifícios e, entre os 16,3% a 25,0%, para os alojamentos.

Efetivamente, entre 2011 e 2020 apenas foram construídos 110.784 edifícios, quando na década entre 2001 e 2010 foram construídos 529.510 edifícios e nos 20 anos anteriores foram construídos 1.138.816 edifícios.

Acresce que, o número de edifícios com necessidades de reparação aumentou 24,8% e representam 36% do número total de edifícios. Destes, o número de edifícios com necessidade de reparações significativas totalizava 498.700 em 2021, o que representa um aumento de 24,5% face a 2011.

Portugal não construiu nem reabilitou edifícios suficientes para as atuais necessidades do mercado imobiliário, o que criou desequilíbrios entre a procura e a oferta no mercado da habitação.

### **Medidas urgentes e necessárias no mercado da habitação**

Os problemas da habitação em Portugal não são recentes. O diagnóstico dos problemas, o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação estão, há muito, definidos. Neste momento, é urgente promover um quadro legal e fiscal que potencie o investimento em habitação e crie as condições necessárias para, efetivamente, seja

possível aumentar rapidamente o número de casas disponíveis no mercado a preços acessíveis.

No âmbito da oferta pública de habitação, que atualmente corresponde a apenas cerca de 2% dos alojamentos existentes, é urgente uma dinamização do investimento, uma vez que a disponibilização de habitação pelo Estado, não pode continuar a ser apenas mais uma política prioritária de implementação gradual. Tem de chegar de facto às famílias, promovendo o desenvolvimento económico e social do País e a tão desejada integração e coesão social. Efetivamente, com verbas europeias no montante de 2.161,8 milhões de euros destinadas à habitação, no âmbito do PRR – Plano de Recuperação e Resiliência, para aplicação até 2026, exigem-se medidas que promovam um processo de tomada de decisões céleres, conjugadas com instrumentos legais e financeiros capazes de colocar rapidamente no terreno as obras necessárias.

Ao nível do investimento privado, que é imprescindível para este “grande desígnio que é a habitação”, é urgente que sejam disponibilizados meios de acesso a financiamento e que sejam criadas medidas e incentivos que aumentem a confiança dos investidores e promovam um verdadeiro mercado da habitação. A atual conjuntura exige um incremento da competitividade e estabilidade fiscal, eliminando-se impostos desajustados, como o AIMI e o IMI sobre *stock* de habitações, aplicar a taxa reduzida do IVA a toda a construção e reabilitação, um licenciamento mais célere e eficaz, com harmonização das normas e procedimentos a aplicar uniformemente a todos os municípios, e ainda, a criação de um efetivo mercado de arrendamento em Portugal.

Desta forma, só com a criação de um adequado quadro legal e fiscal, que promova e dinamize o investimento público e privado em habitação, estarão reunidas as condições para ter uma oferta de habitação privada a preços acessíveis para a generalidade da população. \*

# Formação e seriedade no setor da mediação imobiliária

**A formação e seriedade**

**são requisitos essenciais,**

**e transversais a todas as**

**atividades, mas que adquirem**

**maior importância quando se**

**interfere com a vida das outras**

**pessoas, no momento do maior**

**negócio das suas vidas:**

**a compra de casa.**

É, pois, fundamental que seja uma atividade exercida com enorme lisura de procedimentos, por profissionais formados, competentes, empenhados, e naturalmente à prova de quaisquer suspeitas. Obviamente que pelo simples fato de ser exercida por seres humanos, não está imune a alguns, porventura, menos sérios, e pouco profissionais, como também acontece noutras profissões e organizações, onde por vezes entra a corrupção, outro flagelo.

Há muito que a importância da atividade de mediação imobiliária obrigou à sua regulação, com uma primeira legislação no ano de 1961. Outras se lhe seguiram, ao longo dos tempos, com o objetivo de incrementar a profissionalização da atividade, como em 1992, 1997, e 2004. Até aí as obrigações para o exercício autorizado iam aumentando, e assim refinando o nível de conhecimento e garantias das empresas e seus profissionais, com obrigações formativas, seguro obrigatório, e acesso após exame de conhecimentos, ainda que ligeiros.

++++

*Independentemente  
de ser boa ou má,  
esta nova lei será sempre  
melhor do que a atual,  
uma vez que, sabemos,  
o aspeto formativo dos  
profissionais da atividade  
será um dos eixos  
e, como tal,  
poderemos esperar  
melhores dias para  
o mercado imobiliário.*

A partir da Lei n.º 15, de 2013, atualmente em vigor, infelizmente pouco mais basta que respirar, para se poder constituir como mediador, ou seja, titular de uma licença de mediação passada pelo IMPIC (Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção), e dessa forma estar devidamente habilitado a atuar no mercado.

Naturalmente que desde a entrada em vigor deste diploma, o efeito pernicioso não demorou a fazer efeitos, assistindo-se hoje a um incremento exponencial do número de licenças, em boa parte atribuídas a entidades e/ou pessoas, com pouco ou nenhum conhecimento da atividade e de todas as suas vertentes, desde logo porque a única obrigação formativa é a frequência anual de uma formação de prevenção ao branqueamento de capitais. Ora, esta frequência além de nada ensinar sobre os aspetos verdadeiramente necessários para trabalhar em mediação imobiliária, ainda procura fazer de cada profissional, uma espécie de fiscal de bons costumes, financeiros e legais, de cada cliente que se cruza connosco. Apesar de percebemos

a necessidade de evitar os perigos do branqueamento de capitais, é uma tarefa extra a que estamos obrigados, mas em nada contribui para o profissionalismo dos intervenientes. Mas, repito: é, atual e incompreensivelmente, a única formação obrigatória!

Na euforia de mercado que vivemos agora, e quase desde a entrada em vigor dessa lei, sempre houve pouca disponibilidade da classe para contestar este retrocesso, que entre outros, foi um dos motivos, logo em 2014, para o nascimento da ASMIP (Associação dos Mediadores do Imobiliário de Portugal), por não se achar que a atividade estava bem representada na defesa dos seus superiores interesses.

Por isso mesmo, desde o início que defendemos a existência de uma lei mais exigente, sim, mas também capaz de catapultar a ética e o profissionalismo da classe, permitindo que finalmente possa ser exercida por profissionais com ética e formação adequadas, que aqui façam carreira, sem

&gt;

a concorrência de pessoas e empresas com poucos ou nenhuns requisitos, e algumas sem respeito pelas normas mais elementares de deontologia profissional.

Nesta atividade não vendemos um produto nosso, mas de terceiros, e a permanência só se consegue com a realização de negócios, que dão origem a uma receita fruto de uma comissão. Para quem está de fora, o argumento em destaque é que o valor de uma comissão pode atingir alguns milhares de euros, às vezes por uma transação que não aparenta justificar esses montantes. O que ninguém vê é que, para chegar a esse momento, podem-se ter passado dias, semanas ou meses, sem outras receitas, e que, para conseguir esta, foi necessário durante esse tempo suportar inúmeros custos de contexto, e uma enorme fatura de publicidade nos diversos meios, a que somos obrigados a recorrer para nos mantermos ativos e resilientes na atividade que exercemos.

É aqui que se torna mais premente a necessidade de legislação eficaz para garantir o afastamento de quem não cumpre as regras e faz concorrência, por vezes ilegal, aumentando as hipóteses de insucesso de quem está na plenitude da legalidade. É verdade, há que reconhecê-lo, que, mesmo sem obrigação da frequência de formações profissionais que habilitem ao melhor exercício da atividade, tem sido crescente o número de interessados naquela evolução, por iniciativa própria. Contudo com a falta de obrigação legal, estamos muito longe de atingir a desejável formação plena.

Nesse sentido, e quando houve finalmente abertura para o efeito, em agosto de 2020, a ASMIP apresentou um conjunto de propostas muito concretas de alteração à legislação. Fizemos uma análise da situação atual, do que seria desejável, e até da forma de implementar cada uma dessas medidas. Fruto da pandemia, e da mudança de presidência no IMPIC em maio de 2021, apenas no final desse ano nos foi apresentado um primeiro rascunho do projeto de lei a que rapidamente respondemos, ponto a ponto, com as nossas sugestões, como terão feito outras organizações ligadas ao imobiliário, atividades comerciais, e de defesa do consumidor, também consultadas.

Sabemos que da conjugação de todas essas sugestões o IMPIC enviou para o Ministério das Infraestruturas, em junho de 2022, o seu projeto de lei, que aguarda até hoje uma possível aceitação, algumas correções, ou eventual rejeição. As expectativas iniciais era termos a lei aprovada antes do final do ano passado. Com as alterações entretanto ocorridas nos ministérios das Infraestruturas, e da Habitação para quem agora passou o *dossier*, pouco ou nada sabemos sobre prazos para chegar ao Parlamento, ser discutida, votada, e entrar em vigor.

Independentemente de ser boa ou má, esta nova lei será sempre melhor do que a atual, uma vez que, sabemos, o aspeto formativo dos profissionais da atividade será um dos eixos e, como tal, poderemos esperar melhores dias para o mercado imobiliário com acréscimo de garantias para os clientes, por via da elevação da capacidade das empresas, servidas por profissionais devidamente formados para o exercício.

Podemos dizer que o incremento formativo, só por si, não garante a seriedade desejável, como infelizmente se descobre de quando em vez nas mais diversas áreas, incluindo da governação e tribunais, mas ninguém será capaz de contestar que, quanto mais conhecimento o ser humano adquire, maior consequência tem dos seus atos, maior tendência para refletir, analisar, e decidir pelas boas práticas.

A falta dessa literacia não significa o caminho oposto, mas muitas vezes até por puro desconhecimento acaba por ditar ações que prejudicam terceiros. Ora, nesta atividade lidamos com valores avultados, e essa falta de conhecimento pode ser crítica para os nossos clientes.

Aguardamos, pois, com expectativa, novidades sobre nova legislação para o setor, que ajude a elevar o nível, comprometa todos os verdadeiros profissionais e melhore substancialmente o exercício da atividade. \*

# A importância dos promotores imobiliários

O setor imobiliário tem enfrentado das suas fases mais desafiantes nos últimos tempos. Do lado dos portugueses, grande parte destes estão privados de usufruir do seu direito à habitação. Do lado dos promotores imobiliários, estes trabalham diariamente em situações de difícil resolução, a tentar sobreviver com problemas burocráticos que já há muito deviam ter visto a sua resolução. Tanto os portugueses como os promotores imobiliários têm tido a sua situação cada vez mais agravada, com o crescer das dificuldades trazidas pelo panorama atual que vivemos, ainda em processo de recuperação económica após uma pandemia, contexto de guerra, inflação exponencial e aumento das taxas de juro.

A solução tem de passar por uma atuação forte, corajosa e musculada do Estado e pela evolução de políticas de habitação, que imprescindivelmente necessitam ser tomadas.

A Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários mantém a sua missão de explicar aos portugueses o porquê do aumento dos preços da habitação em Portugal, seja compra ou arrendamento, pois apenas olhando e enfrentando os factos é que conseguimos chegar a soluções.

Começamos pelo licenciamento urbanístico, que consideramos ser um dos maiores cancros do País e do setor. É incompreensível que num contexto de inflação e aumento de custos de materiais e construção, na gigante proporção que tem ocorrido, que continuemos a batalhar todos os dias sob o tema do licenciamento. Os atrasos no licenciamento urbanístico aumentam, em média, cerca de 1.500 euros a 2.000 euros/m<sup>2</sup> numa habitação nova em Lisboa. Mais ainda, numa altura em que a oferta não está a conseguir acompanhar a procura, a falta de cumprimento de prazos de licenciamento e a sua morosidade impedem uma maior oferta habitacional, que tanto é necessária para os portugueses não serem privados do seu direito à habitação.

++++

***É preciso que os investidores imobiliários consigam ter a figura do arrendamento como um investimento viável e que os portugueses consigam arrendar a sua casa de forma digna.***

Outro *setback* gigante à habitação em Portugal é a escandalosa carga fiscal. É imperativo atualizar o RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), que data de 1951. A carga de IVA a 23% na construção nova é demasiado agressiva, principalmente pelo facto de este não poder ser dedutível – uma exceção na Europa – a carga atual de impostos vai contra o aumento da oferta que Portugal tanto precisa. Acrescentando, temos o IMT e o AIMI, que no final se traduz a que a compra de uma casa em Portugal tenha cerca de 30% a 40% de impostos enquanto, por exemplo, em Espanha ronda os 10%. A diferença é descomunal e tendo em conta a dificuldade asfixiante de acesso à habitação vivida pelos portugueses, é completamente incompreensível como nada se fez para aliviar esta carga.

É imperativo que se estabilize a legislação do mercado de arrendamento, que é praticamente inexistente em Portugal. Se queremos que exista um mercado de arrendamento funcional tanto para a procura como para a oferta, é necessário estabilizar o regime e torná-lo mais amigável para ambas as partes. É preciso que os investidores imobiliários consigam ter a figura do arrendamento como um investimento viável e que os portugueses consigam arrendar a sua casa de forma digna. Os projetos atuais de habitação e arrendamento continuam a revelar-se insuficientes.

Uma diligência que muito poderá contribuir para um mercado de arrendamento acessível é a disponibilização

do vasto património devoluto público. Num contexto de oferta tão escassa face às necessidades, a utilização do património existente bem como a sua reabilitação pode aumentar de forma relevante a oferta de habitação.

Os promotores imobiliários estão comprometidos a lutar pelo direito à habitação de todos. O objetivo atual é a união do setor para resolver os problemas a que todos são comuns e já começamos a ver os resultados dessa cooperação. Foi lançado em 2023, o Novo SICC – Sistema de Informação de Custos de Construção, uma plataforma desenvolvida pela Confidencial Imobiliário com a colaboração científica do Instituto da Construção, sendo a APPII parceira fundadora deste projeto, exatamente com o objetivo de ajudar a desmistificar os custos da habitação e aumentar a transparência. É necessário perceber em que etapas da construção nova ou da reabilitação urbana se está a gastar dinheiro que poderia ser alocado a outras áreas ou que simplesmente poderia reduzir o preço final.

Na APPII, consideramos que a sustentabilidade é a chave para muitos dos problemas correntes. Por isso, o ano passado lançámos o projeto “APPII mais verde”, apostando na mobilidade elétrica, com o intuito de motivar todos os profissionais do setor imobiliário em Portugal a terem um estilo de vida e de trabalho mais sustentáveis. Acreditamos que a sustentabilidade é uma mais-valia em todas as suas vertentes, nomeadamente ligada à tecnologia, onde certamente pode ser utilizada para reduzir os custos finais da habitação, seja pela redução dos custos de construção ou seja pela otimização energética das casas.

Como a voz do setor, estamos comprometidos e dedicados à luta por mais oferta habitacional, menos burocracia e mais estabilidade legislativa, de forma que os portugueses não sejam privados do seu direito à habitação. Estamos focados em resolver os problemas do passado com as mãos no presente e os olhos no futuro, promovendo um setor imobiliário sustentável e com responsabilidade social. \*

# Habitação em Lisboa: uma missão urgente

***A habitação é, sem dúvida, o maior desafio de Lisboa e o papel da autarquia da capital é essencial.***

A resposta à pergunta sobre o que devem ser hoje as políticas públicas de habitação de nível autárquico implica reconhecer que precisamos de um sistema municipal de habitação que integre os âmbitos público, privado e misto a funcionarem em toda a sua plenitude. Só assim, com realismo, será possível aumentar a oferta, devolver equidade ao mercado e cumprir o direito à habitação no nosso concelho.

Apresentámos recentemente o trabalho da Carta Municipal de Habitação de Lisboa que fixa três prioridades para a próxima década: aumentar e melhorar a oferta de habitação municipal, reduzir as assimetrias no acesso à habitação e regenerar a cidade esquecida.

Para conseguirmos alcançar estas metas, temos de superar os níveis de construção nova da última década, a pior do século XX em política pública de habitação, e implementar uma estratégia a dez anos capaz de devolver à cidade todo o seu potencial habitacional. Em Lisboa, temos de recuar um século para encontrar níveis tão baixos de produção pública de habitação como os da década de 2010-2020. Assim percebe-se por que existe um problema de habitação: simultaneamente não se produziu habitação privada e não houve produção pública significativa.

## **Aumentar e melhorar a oferta de habitação**

Temos de ser realistas. Para aumentar o parque habitacional disponível temos de criar políticas de promoção de habitação que associem ao investimento público o investimento privado, seja por meio de parcerias ou de incentivos.

Em todas as suas zonas e bairros, Lisboa precisa de habitação disponibilizada a preços acessíveis por entidades sem fins lucrativos. Falta criar o mercado de habitação acessível na cidade. E, para isso, é preciso pôr toda a orquestra a tocar: a autarquia investindo nas suas propriedades públicas e na compra de imóveis, os promotores privados disponibilizando habitação acessível e sendo compensados por isso, e ambos criando



parcerias, como as cooperativas e concessões de habitação que seja acessível às as classes médias.

Com este foco no objetivo de aumentar e melhorar a oferta habitacional, fizemos o diagnóstico dos recursos e carências habitacionais de Lisboa, para o que nos valem os dados dos Censos de 2021. Como é do conhecimento público, Lisboa tem 48 mil casas vazias, das quais 1.756 são municipais, a que acresce muita outra propriedade na posse do município que permanece subaproveitada.

A autarquia de Lisboa tem hoje nos seus terrenos um potencial estimado de cerca de 9.500 habitações, correspondendo 5.600 a um potencial de investimento público, 1.500 em regime de parcerias (cooperativas e concessões) e 2.400 em modalidades ainda a definir. Estes dados permitem-nos desenhar políticas para uma década com metas e métricas bem quantificadas.

Neste âmbito, a primeira responsabilidade que assumimos ao iniciarmos o mandato em outubro de 2021 foi devolver aos lisboetas o património municipal devoluto acelerando a reabilitação dos imóveis vazios municipais, em particular aqueles que são geridos pela Gebalis. Em 2022, o executivo camarário transferiu para a empresa de gestão da habitação municipal 42 milhões de euros que permitiram recuperar 427 habitações, mantendo agora em 2023 um ritmo acelerado de reabilitações de frações, estando previstas cerca de 600. O nosso compromisso é trabalhar para aumentar as taxas de execução nos próximos anos.

Estamos também a reabilitar muito património municipal disperso e estamos a projetar e construir em todas as propriedades municipais com capacidade habitacional. Lançámos, ainda 2022, ao abrigo do PRR, quatro concursos de projeto de arquitetura para 194 novas habitações em freguesias diversas da cidade: São Vicente, Marvila, Campolide e Lumiar, nesta última para habitações em regime de cooperativa.

Com estes projetos, lançados no espírito da Nova Bauhaus Europeia, estamos a imaginar o que deve ser a arquitetura para os dias de hoje, que respeite os princípios da beleza,

da inclusão e da sustentabilidade. Mas estamos também a fazer um trabalho de regeneração da cidade, porque a cidade desenha-se com a habitação e a habitação preenche a cidade.

### **Reduzir assimetrias no acesso à habitação**

De facto, as rendas subiram muito mais do que os rendimentos. Existe uma discrepância provocada pela dupla situação de se ter produzido pouco e dos preços terem aumentado muito, em parte porque Lisboa entrou no mercado global de habitação.

No diagnóstico das carências verificamos uma média de 6.500 pedidos de habitação com renda apoiada (famílias com rendimentos inferiores a 500 euros) e cerca de 3.200 pedidos de habitação com renda acessível (famílias com rendimentos superiores ao salário mínimo).

Através dos programas de acesso foi possível ajudar até agora 1.259 famílias, um número que não acontecia desde 2010, e que resulta da atribuição de habitação e também do subsídio ao arrendamento acessível.

A autarquia pode e deve intervir para ajudar a reduzir as assimetrias no acesso ao mercado da habitação criando políticas dirigidas a grupos com carências específicas. É esse o caminho que estamos a seguir.

Lançámos dois concursos para trabalhadores com rendimentos entre 500 euros e 760 euros pelos quais já entregámos 36 casas a este grupo que não tinha espaço nas políticas de habitação. Voltaremos a propor ao executivo municipal a isenção de IMT para jovens na compra da primeira habitação até 250.000 euros e teremos uma atenção específica aos profissionais deslocados, não só com o programa de apoio à renda, como também na disponibilização de habitação.

Estamos igualmente focados em incentivar o arrendamento urbano acessível. Tem-se advogado o controlo de rendas como solução para o enorme aumento dos preços no mercado de arrendamento. Nós preferimos

convidar e não impor. Abrimos um novo programa de apoio à renda em que a Câmara de Lisboa suporta um terço da renda contratada entre arrendatários e proprietários, dentro de critérios específicos para o segmento acessível de rendas e rendimentos. Este apoio chegou a 563 famílias em 2022, e na edição que esteve aberta até 28 de fevereiro deste ano foram recebidas 800 candidaturas. É um convite à legalidade, uma vez que é condição existir um contrato de arrendamento registado, que tem um efeito regulador do mercado, dinamiza as habitações devolutas e contribui para resolver um problema social grave.

Para os estudantes estamos a desenvolver com a Universidade Nova de Lisboa uma plataforma de *matching* entre proprietários e estudantes que queiram arrendar quartos, e estamos também a intervir no alojamento em residências, com 320 camas em construção e 900 em projeto.

### Regenerar a Lisboa esquecida

Em 2023, Lisboa é ainda uma cidade com zonas esquecidas. Mapeámos na Carta da Habitação mais de 30 territórios ou *habitats* desqualificados, marcados pela criminalidade ou abandono. Para nós são uma prioridade. Faremos um grande esforço de requalificação da cidade através da intervenção nestas zonas prioritárias, criando novas centralidades, e uma vez mais, maximizando as oportunidades que nos são dadas pelo PRR.

Neste âmbito, em 2022 ficou concluído o recenseamento dos bairros Portugal Novo e Horizonte, tendo sido aprovado o loteamento deste último.

No âmbito do trabalho da Carta da Habitação, identificámos mais de 13 mil situações de habitação indigna nos bairros municipais, correspondendo a mais de metade do património municipal habitacional, nas quais é também urgente intervir. Propusemos ao executivo camarário, tendo sido aprovado por maioria, a inclusão destes bairros na Estratégia Local de Habitação de Lisboa de modo a beneficiarem do apoio do PRR, permitindo libertar verba

municipal para investir em intervenções não elegíveis para PRR, incluindo obras de urbanização e equipamentos e outras melhorias no *habitat*, em complemento ao acentuado investimento direto em habitação.

### Uma cogovernança à escala metropolitana

Existem problemas que só poderemos solucionar de forma otimizada a uma escala que ultrapassa a do concelho, dado que exigem um consenso metropolitano. Levámos, por isso, ao Conselho Municipal de Habitação a proposta para a criação de um gabinete de cogovernança à escala metropolitana para intervenções prioritárias, tais como fazemos atualmente nos GABIP (Gabinetes de Apoio a Bairros de Intervenção Prioritária) municipais, estruturas de co-decisão em que todos as entidades diretamente envolvidas (Juntas de Freguesia, Associações de Moradores, Santa Casa da Misericórdia, entre outros agentes locais) reúnem para discutir um problema específico e encontram, em consenso e à volta da mesa, as soluções objetivas, pragmáticas e viáveis que são necessárias e frequentemente urgentes.

Acreditamos que a oportunidade metropolitana existe, ainda mais acentuada no contexto de execução do PRR. Aliar o bom planeamento às operações em curso nos diversos municípios da área metropolitana de Lisboa contribuirá, sem dúvida, para melhorar o nosso território. E será uma oportunidade para fazer verdadeira “construção de cidade”, ou seja, criar equilíbrios urbanos com maior sustentabilidade no nosso território.

As prioridades visam atingir três objetivos de longo alcance: erradicar a pobreza, fixar população e tornar Lisboa uma cidade cada vez mais “bela, inclusiva e sustentável”. Erradicar a pobreza tem de ser o combate da nossa geração e a possibilidade de ter uma habitação digna é o primeiro passo. \*

# A estratégia do Município do Porto

**O Governo apresentou, a 16 de fevereiro, um pacote de medidas destinado a debelar a crise habitacional que assola o País. Fê-lo depois de muitas outras medidas ao longo dos últimos sete anos, que, por mais voluntariosas e bem-intencionadas que possam ter sido, não conseguiram sequer mitigar o problema da habitação em Portugal.**

Depois da Nova Geração de Políticas de Habitação, das Estratégias Locais de Habitação, da Lei de Bases da Habitação, das Cartas Municipais de Habitação, da dotação financeira criada no âmbito de programas como o 1.º Direito ou mais recentemente o PRR, a verdade é que o problema do acesso da classe média a uma habitação com custos compatíveis com os seus rendimentos é hoje mais agudo do que quando a “geringonça” tomou as rédeas do País, há cerca de sete anos.

O último pacote anunciado, o “Mais Habitação”, enferma de problemas que irão resultar no oposto do que o seu nome indica: menos habitação disponível, em particular no mercado de arrendamento, e habitação mais cara, incompatível com os salários dos portugueses.

Nem todas as medidas anunciadas são negativas. Algumas até replicam programas que temos em curso no Município do Porto, com sucesso. Há, no entanto, umas quantas medidas que serão totalmente ineficazes na resolução do problema, mas que já tiveram o efeito pernicioso de quebrar os vínculos de confiança entre o setor privado e o setor público, sem os quais é impossível uma resposta eficaz ao problema da habitação.

Medidas como o arrendamento forçado – qual confisco de uso –, o condicionamento dos novos contratos de arrendamento, as sanções aplicáveis aos senhorios por eventuais sobreocupações por subarrendatários, ou o final anunciado do alojamento local – depois de toda a reabilitação urbana levada a cabo por esse setor –, pouco ou nada vão contribuir para baixar as rendas, mas irão diminuir o *stock* de habitação no mercado de arrendamento e aumentar a economia informal.

O problema da habitação pode resumir-se a um fator determinante: faltam casas disponíveis no mercado, em resultado de uma baixa histórica do volume de construção nos últimos 10 anos. Não sendo o único país europeu com défice de habitação, Portugal criou uma tempestade perfeita. Depois dos anos de chumbo da *troika*, em que a construção civil praticamente paralisou, a Lei de Bases da Política Pública de Solos restringiu a possibilidade da urbanização extensiva, acabando com os solos urbanizáveis e incentivando a limitação dos perímetros urbanos. Por esta via, tornou mais escassa a disponibilidade de terrenos para construção.

Simultaneamente, o País baseou a sua recuperação económica na atração de investimento estrangeiro, seja através de benefícios fiscais, seja pela atribuição de vistos dourados, seja pelo turismo, seja ainda pelo inegável sucesso na internacionalização do País e das suas cidades. Deste modo, aumentou a procura sobre o imobiliário e a concorrência sobre o uso do solo.

Finalmente, entendeu-se na generalidade do País que a pejorativamente designada “política do betão” seria de abandonar em favor de PDM mais avessos à densidade urbana. Dessa forma tornou-se mais difícil o aumento da oferta de habitação.

Não é possível diminuir a disponibilidade de solo, aumentar a procura, reduzir a oferta, construir menos e, simultaneamente, fazer descer os preços da habitação. Trata-se de uma equação impossível. A única solução é colocar mais habitação no mercado.

No Porto, estamos a fazer esse caminho há já alguns anos. No novo PDM, aumentámos as densidades admitidas de forma genérica e ainda majorámos a construção de habitação com renda acessível. O mesmo plano obriga ainda as maiores operações urbanísticas no centro da cidade à construção de uma percentagem de habitação acessível. E finalmente criou-se um regime de bonificação das taxas aplicáveis à habitação acessível ou de custos controlados. Curiosamente, o PDM foi aprovado com o voto contra de todas as forças à esquerda, com a abstenção do PSD, e apenas com os votos favoráveis da maioria independente que governa a cidade.

Outro dos programas que o Município está a desenvolver é a promoção de nova oferta de habitação com renda acessível, através do investimento público ou de parcerias com entidades privadas. São disso exemplo os projetos para Lordelo do Ouro (mais de 300 fogos associados a uma extensa operação de regeneração urbana com mais de 90 hectares), para o Monte Pedral (330 a 370 fogos, uma residência estudantil e dois edifícios de serviços), para o Monte da Bela, em Campanhã (230 fogos) e para a Rua Faria Guimarães (num terreno do Estado cedido ao Município vão nascer cerca de 80 fogos).

Para além destes projetos, cuja concretização implicará sempre um período de três ou quatro anos, pelo menos, o Município está a reabilitar todo o seu património imobiliário devoluto, para colocação no arrendamento acessível a curto prazo. A autarquia tem ainda em curso um programa específico de aquisição e reabilitação de imóveis degradados, designadamente das chamadas “ilhas”, ao abrigo do qual, pela primeira vez, se vislumbra um futuro



possível para estes antigos alojamentos operários. Estão previstos, no conjunto das operações de habitação acessível, mais de 1.200 fogos, que acrescem ao já vasto parque habitacional municipal de cerca de 13.000 fogos destinados ao arrendamento apoiado.

O tempo necessário para a concretização destes projetos habitacionais não é compaginável com a urgência de soluções que possam, no imediato, contribuir para a mitigação da atual falha de mercado. Neste sentido, o Município criou um programa de arrendamento e subarrendamento de fogos particulares, destinando-os ao mercado de arrendamento acessível. No âmbito deste programa, designado *Porto com Sentido*, já foi possível entregar quase 200 fogos a outros tantos agregados familiares, proporcionando a mais de 300 pessoas uma solução de habitação compatível com os seus rendimentos.

Ainda no âmbito das parcerias virtuosas com o setor privado, foi criado um eixo no *Porto com Sentido* destinado exclusivamente a operações de *build to rent*, dirigido às habitações destinadas ao arrendamento acessível de iniciativa privada que se encontram em fase de projeto, construção ou requalificação. No âmbito destes contratos, o promotor tem vantagens ao nível da segurança contratual, da redução do risco comercial e dos benefícios fiscais. Nesta modalidade, existem já 55 fogos em Campanhã com aprovação prévia e 40 com propostas em curso nas freguesias de Paranhos e Cedofeita.

Há já algum tempo, o Governo criou a possibilidade de financiamento público de operações privadas de reabilitação do edificado que seja destinado à construção a custos controlados, no âmbito do 1.º Direito. Porém, o labirinto administrativo e burocrático que as candidaturas implicam levou a que o Município, através da sua SRU, criasse o Balcão da Habitação Acessível, para informar e apoiar os interessados na instrução de candidaturas que



**Estão previstos, no conjunto das operações de habitação acessível, mais de 1.200 fogos, que crescem ao já vasto parque habitacional municipal de cerca de 13.000 fogos destinados ao arrendamento apoiado.**

visem a reabilitação de núcleos degradados e de habitação própria e permanente, nos termos daquele programa nacional e da Estratégia Local de Habitação. Só no primeiro mês de existência, este balcão promoveu cerca de 600 consultas.

Finalmente, importa referir o programa de subsidiação dos encargos habitacionais das famílias em dificuldades económicas, o *Porto Solidário*, que visa "promover a manutenção dos agregados familiares nas suas habitações arrendadas e casas próprias, combatendo o desenraizamento e contribuindo para a redução do endividamento familiar". Desde 2014, este fundo já apoiou mais de 4.500 famílias, correspondendo a um investimento

superior a 13 milhões de euros, exclusivamente municipal.

O problema da habitação é complexo e multidimensional. A sua resolução implica um conjunto diversificado de ferramentas e de agentes (públicos, privados e do setor social). Importa mobilizar todos os esforços e investimentos disponíveis, orientados de acordo com as políticas públicas, numa colaboração virtuosa entre interesses privados e interesse público. É essa a estratégia do Município do Porto. Assim fosse essa também a política do Governo. \*

pelouros.ueph@cm-porto.pt

<p>20 23 20 24</p>	<p><b>FACULDADE DE ECONOMIA DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA</b></p> <p style="text-align: right;"><b>candidaturas abertas</b></p>			
	<p><b>DOUTORAMENTOS</b></p> <p>Economics - <b>FEUC / U.Minho</b></p> <p>Gestão de Empresas</p> <p>Gestão - Ciência Aplicada à Decisão</p> <p>Sociologia</p> <p>Relações Internacionais, International Politics and Conflict Resolution*</p> <p>Economia Política* - <b>ISEG-UL / ISCTE-IUL / FEUC</b></p> <p>Pós-Colonialismos e Cidadania Global*</p> <p>Sistemas Sustentáveis de Energia - <b>FCTUC / FEUC</b></p> <p>Sociologia - Cidades e Culturas Urbanas*</p> <p>Sociology of the State, Law, and Justice*</p> <p>* em parceria com o CES</p> <p><a href="http://www.uc.pt/feuc/eea/doutoramentos/">+www.uc.pt/feuc/eea/doutoramentos/</a></p>	<p><b>MESTRADOS</b></p> <p>Economia</p> <p>Gestão</p> <p>Sociologia</p> <p>Relações Internacionais - Estudos da Paz, Segurança e Desenvolvimento</p> <p>Contabilidade e Finanças</p> <p>Dinâmicas Sociais, Riscos Naturais e Tecnológicos - <b>FEUC / FLUC / FCTUC</b></p> <p>Energia para a Sustentabilidade - <b>FCTUC / FEUC</b></p> <p>Gestão e Economia da Saúde</p> <p>Intervenção Social, Inovação e Empreendedorismo - <b>FEUC / FPCEUC</b></p> <p>Marketing</p> <p>Métodos Quantitativos em Finanças - <b>FCTUC / FEUC</b></p> <p>Sustainable Cities and Communities - <b>FCTUC / FEUC</b></p> <p><a href="http://www.uc.pt/feuc/eea/mestrados/">+www.uc.pt/feuc/eea/mestrados/</a></p>	<p><b>MBA / PÓS GRADUAÇÕES</b></p> <p>MBA para Executivos</p> <p>Economia - Diploma de Estudos Avançados (DEA)</p> <p>Economia Social - Cooperativismo, Mutualismo e Solidariedade</p> <p>Energia para a Sustentabilidade - <b>FCTUC / FEUC</b></p> <p>Executive Master in Digital Marketing</p> <p>Gestão e Economia da Saúde - <b>FEUC / ESEnf Coimbra</b></p> <p><a href="http://www.uc.pt/feuc/eea/pos-graduacoes/">+www.uc.pt/feuc/eea/pos-graduacoes/</a></p>	<p style="text-align: center;"><b>FEUC, 50 ANOS A CONSTRUIR O FUTURO</b></p> <p style="text-align: center;">  /FaculdadeEconomia UniversidadeCoimbra   /feuc_faculdade_economia     </p> <p style="text-align: center;">         AV. DIAS DA SILVA, 165          3004-512 COIMBRA          OPS: 40.214.698 -8.408.988          +351 239 790 500          EEA@FEUC.PT     </p> <p style="text-align: center;">         1 2  9 0          FACULDADE DE ECONOMIA          UNIVERSIDADE DE          COIMBRA     </p> <p style="text-align: center;"><a href="http://www.uc.pt/feuc/eea">www.uc.pt/feuc/eea</a></p>

# O caso de Braga: políticas de habitação na cidade que mais cresce

A cidade de Braga tem crescido a olhos vistos – e esta afirmação não parte de um mero desejo ou de um qualquer *slogan* panfletário. São os números que o dizem e de forma bem expressa: de acordo com os Censos de 2021, ao contrário do que aconteceu com o País, que viu a sua população diminuir 2,1% entre 2011 e 2021, o Concelho de Braga viu a população residente aumentar 6,5% no mesmo período.

Certo é, ainda, que este número ganha maior destaque a partir do momento em que a perda de população se deu de forma generalizada: do Porto a Lisboa, de Matosinhos a Oeiras, de Loures a Guimarães, em todas estas cidades (e dei apenas alguns exemplos), infelizmente, vive hoje menos gente do que aquela que vivia em 2011.

Ora, este crescimento demográfico na cidade de Braga, que se explica de diversas formas, tem na importância que foi dada à dinamização económica do território em causa a sua maior explicação. É cada vez melhor e mais proveitoso viver em Braga, na medida em que a qualidade de vida conseguida no concelho é bastante elevada, nos mesmos termos em que há cada vez mais emprego, mais qualificado e, por isso, melhor pago.

De qualquer forma – e independentemente do quão positiva é a constatação daquele crescimento –, é certo também que o crescimento populacional verificado trouxe vários desafios a quem gere o território, dos quais destaco dois em especial: na habitação e na mobilidade, que são áreas da atuação municipal que têm merecido uma muito especial atenção no último ano e meio por parte dos agentes políticos.

Relativamente à mobilidade, de forma (mesmo muito) resumida, constatámos, por exemplo, que, ao contrário do que, porventura, acontecia há alguns anos atrás, um bracarense que se deslocava de casa ao emprego em 5 minutos, talvez demore hoje uns 8 ou 10. E se é certo que, na realidade, esse aumento de tempo parece incipiente, não deixa a pessoa em causa de perceber esta demora que, em singelo, passou para o dobro do que era antes.

Já relativamente à habitação, junta-se ao crescimento populacional propriamente dito o facto, público e notório, de haver uma crise generalizada por todo o País neste setor. Por isto mesmo, o Município de Braga tem desenvolvido grandes esforços para resolver estes novos problemas que hoje afetam a população.

Foram, assim, várias as medidas tomadas neste ano e meio: dos apoios concretos à habitação, passando por *dossiers* que lhe dizem respeito de forma mais ampla, o Município de Braga de tudo tem feito para que todos os bracarenses – “naturais ou naturalizados” – tenham condições de fazer jus ao seu direito fundamental a uma habitação condigna.

Relativamente a apoios concretos à habitação, antes demais, convém realçar que se procedeu a uma alteração considerável do seu paradigma quanto aos sujeitos.

Hoje, em Braga, os apoios diretos à habitação respondem aos problemas dos que menos têm, como vinha a acontecer há algumas décadas, mas também respondem aos problemas da classe média.

Isto, porque, no verão de 2022, o Município de Braga decidiu aumentar o número de pessoas e de famílias elegíveis para a obtenção destes apoios. É que, se até àquela data, só se podia candidatar à obtenção dos apoios quem auferisse, no máximo, o equivalente a 3 IAS (Indexante de Apoios Sociais, cujo valor era, à data, de 443,20 euros), ou seja, que auferisse, no máximo, 1.329,60 euros por mês, hoje, podem candidatar-se todos os indivíduos ou agregados familiares que auferam até 4 IAS (em 2023, o valor do IAS é de 480,46 euros), seja, 1.921,72 euros por mês.

Com isto, o Município de Braga aumentou em muito o número de pessoas e de famílias elegíveis a apoios diretos à habitação e, ao mesmo tempo, abarcou a classe média, outrora completamente posta de parte no que diz respeito a apoios sociais nesta matéria.

De resto, e relativamente a apoios concretos e diretos à habitação, hoje, o Município de Braga dispõe de vários programas, a saber:

- **Arrendamento apoiado**, aplicável às habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Braga ou pela BragaHabit (empresa municipal de habitação). Estas habitações podem ser arrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.
- **Subarrendamento**, que consiste na atribuição de habitações arrendadas pela BragaHabit a cidadãos em vulnerabilidade económico-financeira, sendo-lhe aplicáveis as mesmas regras do regime de arrendamento apoiado.
- **Regime de apoio direto ao arrendamento**, que consiste na atribuição de um apoio (subsídio) destinado a participar o pagamento mensal da renda no âmbito de contratos de arrendamento para habitação em regime de renda livre.
- **Residência Partilhada**, que se consubstancia na cedência, a cada beneficiário, de um quarto de dormir e partilha das áreas comuns de uma habitação sob a alçada do Município de Braga ou da BragaHabit. Este regime é acompanhado de um apoio social permanente prestado pelos respetivos serviços.
- **Regime de apoio direto ao empréstimo**, criado em 2022, que consiste na atribuição de um subsídio destinado a participar a prestação mensal no âmbito de empréstimos bancários contraídos até ao final do ano de 2021, para aquisição de habitação própria e permanente. O período de apresentação de candidaturas decorrerá até ao final do ano civil de 2023, podendo aceder ao mesmo os candidatos recenseados no Concelho de Braga e aí residentes há mais de três anos e que tenham idade igual ou superior a 18 anos.
- **Regime de arrendamento acessível**, criado em 2022, através do qual o Município de Braga atribui habitações arrendadas pela BragaHabit a cidadãos em vulne-



rabilidade económico-financeira, sendo-lhe aplicáveis as mesmas regras do regime de arrendamento apoiado, sendo certo que os proprietários que coloquem estes imóveis sob este regime beneficiam de isenção de IRS/IRC (previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais) e de IMI (por opção voluntária do próprio Município de Braga).

- **Programa municipal de combate à pobreza energética**, criado em 2022, através do qual o Município de Braga apoia famílias em situação de fragilidade económico-financeira e em potencial pobreza energética, não residentes em habitação social, contribuindo para a melhoria do desempenho energético dessas habitações próprias permanentes e das suas condições de habitabilidade. Este programa visa sobretudo, a substituição de janelas não eficientes por janelas de classe energética mínima igual a "A", a aplicação ou substituição de isolamento térmico na envolvente do edifício de habitação e a substituição de portas de entrada.

Os apoios previstos neste programa serão atribuídos sob a forma de *vouchers*, que não são cumulativos com outros apoios públicos da mesma natureza, até ao montante máximo de 2.500,00 euros, sendo certo que cada projeto aprovado será financiado a 100%. Caso o valor da intervenção seja superior ao valor da comparticipação, o candidato deverá assumir o diferencial e cada candidato e cada habitação terão direito a um único *voucher*.

Mas o Município de Braga fez muito mais, através de medidas mais amplas e – arriscamos até a dizê-lo sem grande temor –, através de medidas bem mais relevantes no sentido de permitirem que todos os bracarenses possam, melhor e de forma mais ágil, concretizar o seu direito à habitação condigna.

Atualmente, o Município de Braga está a trabalhar afincadamente na revisão do seu Plano Diretor Municipal, no sentido de conseguir mais habitação e maior captação de investimento. Para isso, está a encetar todos os esforços para conseguir um aumento de solo urbano por todo o concelho, uma vez que não temos dúvidas de que os preços deixarão de subir nos termos em que têm subido, tanto no mercado

de arrendamento como no de compra e venda, a partir do momento em que haja mais oferta.

Revimos, também a nossa estratégia local de habitação. Aprovada a sua versão inicial em abril de 2021, com um investimento previsto de 45 milhões de euros, procedemos a uma atualização e melhoria do documento, que prevê, agora, um investimento de 123 milhões de euros (maior investimento concertado de sempre em habitação em Braga) e que prevê uma série de ações que vêm oferecer não só mais, como melhor habitação, a preços mais justos e adequados à realidade dos indivíduos e das famílias.

Criámos novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), adaptando a delimitação das ARU existentes à realidade atual. Aumentámos a ARU central da cidade de 140 para 255 hectares extinguímos três outras antigas ARU externas, fundindo-as numa só – a ARU de expansão da cidade –, mas quase duplicando a sua área de abrangência, que passou de 1.400 hectares para 2.500 hectares. Nestas ARU, privilegiámos de forma notória os benefícios destinados à reabilitação urbana promovida para fins habitacionais, ao mesmo tempo que se prevê um grande investimento no espaço público municipal (de notar que a população residente no centro histórico da cidade subiu 25% nos últimos 10 anos, contrariando a ideia de que os centros dos grandes centros urbanos são só para as classes mais altas ou para alojamento local).

Por último (mas não “por fim”, uma vez que muito mais havia a dizer sobre o que tem vindo a ser feito), o Município de Braga está a priorizar cada vez mais o investimento nos seus serviços de urbanismo. Braga foi o município português que mais edifícios licenciou no ano transato (edifícios novos ou reabilitação dos existentes) e tem envolvido muitos esforços no sentido de prosseguir com a agilização de procedimentos (designadamente, através da simplificação legislativa), a digitalização de todos os procedimentos e inovando em áreas com o licenciamento de edificado sustentável e concedendo benefícios concretos a empreendimentos estratégicos que ajudam a cimentar o crescimento que Braga tem vivido. \*



# Universidade Lusíada

Lisboa, Porto e V.N. de Famalicão

## 1.º ciclo Licenciaturas e Mestrados Integrados

**ARQUITETURA** mestrado integrado (\*) Lisboa, Porto e V.N. Famalicão

**COMUNICAÇÃO E MULTIMÉDIA** Lisboa

**CONTABILIDADE** V.N. Famalicão

**CRIMINOLOGIA** Porto

**DESIGN** Lisboa, Porto e V.N. Famalicão

**DIREITO** (\*\*) Lisboa e Porto

**ECONOMIA** Lisboa

**ENGENHARIA CIVIL** V.N. Famalicão

**ENGENHARIA ELETRÓNICA E INFORMÁTICA** V.N. Famalicão

**ENGENHARIA E GESTÃO INDUSTRIAL** V.N. Famalicão

**ENGENHARIA INFORMÁTICA** Lisboa

**ENGENHARIA MECÂNICA** V.N. Famalicão

**GESTÃO** V.N. Famalicão

**GESTÃO DE EMPRESA** Lisboa e Porto

**GESTÃO DAS ORGANIZAÇÕES DESPORTIVAS** Lisboa

**GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS** Lisboa

**GESTÃO DO TURISMO** Lisboa

**JAZZ E MÚSICA MODERNA** Lisboa

**MARKETING** Lisboa e Porto

**POLÍTICAS DE SEGURANÇA** Lisboa

**PSICOLOGIA** Lisboa e Porto

**RELAÇÕES INTERNACIONAIS** Lisboa e Porto

**SERVIÇO SOCIAL** Lisboa

### Prémio de Mérito

Redução da propina anual de frequência escolar dos estudantes mais bem classificados que ingressem na Universidade Lusíada através do concurso institucional de acesso (ver [www.ulusiada.pt](http://www.ulusiada.pt))

### Alumni Lusíada

Descontos para antigos estudantes e seus familiares

### Protocolos com mais de 100 organizações

Descontos para associados, cônjuges e filhos em economia comum

Duração dos cursos: 1.º CICLO: 3 anos | (\*) 1.º CICLO ARQUITETURA mestrado integrado: 5 anos | (\*\*) 1.º CICLO DIREITO: 4 anos

#### Lisboa

Rua da Junqueira, 188-198  
1349-001 Lisboa  
Tel.: 213 611 500  
E-mail: [info@lis.ulusiada.pt](mailto:info@lis.ulusiada.pt)  
Internet: [www.lis.ulusiada.pt](http://www.lis.ulusiada.pt)

#### Norte (Porto)

Rua de Moçambique, 21-71  
4100-348 Porto  
Tel.: 225 570 800  
E-mail: [info@por.ulusiada.pt](mailto:info@por.ulusiada.pt)  
Internet: [www.por.ulusiada.pt](http://www.por.ulusiada.pt)

#### Norte (V.N. Famalicão)

Largo Tinoco de Sousa  
4760-108 V.N. Famalicão  
Tel.: 252 309 200  
E-mail: [info@fam.ulusiada.pt](mailto:info@fam.ulusiada.pt)  
Internet: [www.fam.ulusiada.pt](http://www.fam.ulusiada.pt)



# Habitação e inovação social

***Michael Porter,  
um dos mais conceituados  
especialistas de gestão,  
acaba de lançar pistas  
muito importantes sobre  
a dimensão fundamental  
da inovação social  
associada aos negócios  
e ao desenvolvimento  
da economia.***

Segundo as palavras de Porter, a inovação social tem a sua expressão na capacidade do valor gerado no mercado que possa ser partilhado de forma adequada e justa pela sociedade, de forma a garantir mecanismos de resposta às necessidades crescentes de segmentos da população sem alternativas de rendimento. A nova inovação social é assim o compromisso de afirmação da capacidade de intervenção responsável por parte das organizações num mundo global com crescentes exigências e tem no exemplo da habitação um *lab* experimental importante em termos de impactos.

## **Uma nova agenda**

O Estado e as empresas têm hoje uma inovação social acrescida e mais exigente. A gestão de expectativas é hoje fundamental e quando se começaram a agudizar os sinais de falta de controlo na gestão operacional das contas públicas criou-se o imperativo da necessidade da intervenção. O Estado assumiu a condução do processo, para evitar a contaminação do sistema e a geração de riscos sistémicos com consequências incontroláveis, mas as dúvidas mantiveram-se em muitos quanto à existência de soluções alternativas mais condicentes com o funcionamento das regras do mercado. A inovação social implica hoje um novo contrato de confiança entre os diferentes atores económicos e sociais e o exemplo da habitação tem evoluído muito neste sentido – impõem-se

nova soluções para um problema estrutural complexo e central para os cidadãos.

O ano de 2023 está a ser particularmente relevante para Portugal. Está em cima da mesa, no contexto da consolidação do processo de integração europeia, a capacidade de o nosso país conseguir efetivamente apresentar um modelo de desenvolvimento estratégico sustentado para o futuro. Da mesma forma que em termos internacionais o grau de incerteza e complexidade impera, também em Portugal sinais inequívocos de mudança têm que ser dados. Em tempo de crise, são vários os temas que suscitam a atenção das políticas públicas e a habitação é claramente um deles pelo forte impacto social que tem cada vez mais. Políticas públicas certas são, sem dúvida, a base para se encontrarem respostas para uma lacuna que o mercado não tem conseguido de *per se* resolver.

As perguntas que as pessoas lançam, a propósito da intervenção do Estado num contexto de crise e incerteza, correspondem sem dúvida a um sentimento coletivo de uma nova geração que cresceu e amadureceu numa sociedade aberta, onde a força das ideias é central para o desenvolvimento da responsabilidade individual num quadro coletivo. A nova geração que ganhou dimensão global através da força dos instrumentos da sociedade da informação acredita na felicidade e na justiça humana mas à custa de uma adequada aposta na criatividade individual e no reconhecimento do mérito na criação de valor. Por isso, importa que se desenvolvam ideias que apresentem uma solução diferente para os próximos tempos do País. Precisamos de facto de um sentido de urgência na definição de um novo paradigma de organização em sociedade e de integração no mundo global. A oportunidade existe. Mas importa que haja respostas concretas e Habitação é um bom exemplo.

Há que fazer por isso opções. Opções claras em termos operacionais no sentido de agilizar a máquina processual e através dos mecanismos da eficiência e produtividade garantir estabilidade e confiança em todos os que sustentam o tecido social. Opções claras em torno dum modelo objetivo de compromisso entre governação

qualificada central, geradora de dimensão estabilizadora e indução de riqueza territorial através da participação inovadora dos atores sociais. Opções assumidas na capacidade de projetar no futuro uma lógica de intervenção central que não se cinja ao papel clássico, *déjà vu*, de correção *in extremis* das deficiências endémicas do sistema mas saiba com inteligência criativa fazer emergir, com articulação e cooperação, mecanismos autossustentados de correção dos desequilíbrios que vão surgindo.

### Um contrato de confiança

A confiança é a chave central do funcionamento de uma sociedade. Sem confiança, os cidadãos não se mobilizam para o futuro nem as instituições são capazes de protagonizar a sua própria mudança. Nunca tanto como agora a confiança é vital e também na economia precisamos de uma agenda de mudança que mobilize os agentes empresariais e outros para as reestruturações que têm que ser levadas a cabo. Ou seja, os agentes empresariais, para utilizar a feliz expressão de Ram Charan recentemente entre nós, têm que reinventar a sua missão, alterar a estrutura de financiamento e projetar novos produtos e serviços para o futuro. Essa mudança é a chave para que a economia volte a crescer e a sociedade se reencontre com a ambição estratégica do seu próprio futuro.

Esse contrato de confiança entre os atores da sociedade não pode de forma alguma assentar unicamente numa definição formal por decreto avalizada pelas autoridades centrais – tem que se materializar na operacionalização efetiva de ações concretas no dia-a-dia da atividade social, centradas na ativação dos circuitos em que assenta a cadeia de valor da criação de riqueza e que envolve todos aqueles que conseguem acrescentar uma componente de diferenciação qualitativa na conceção de novos produtos e serviços. A área da habitação é hoje um compromisso inteligente entre saber preservar um sentido de identidade de tradição e de apostar na inovação e criatividade como fatores de qualificação distintiva no mercado.

A confiança tem que se assumir como o ponto de partida e de chegada de uma nova dimensão da organização do

&gt;

mercado. Assumido o compromisso estratégico da aposta na inovação e conhecimento, estabilizada a ideia coletiva de fazer do valor e criatividade a chave da inserção das empresas, produtos e serviços portugueses no mercado global, compete às empresas a tarefa maior de saber protagonizar o papel simultâneo de ator indutor da mudança e agregador de tendências. As pessoas desempenham nesse âmbito um papel central, pelo efeito de modernidade estratégica que provocam em termos internos e externos. Também aqui a habitação é uma área teste central para as respostas que as políticas públicas podem encontrar para as novas necessidades emergentes de uma sociedade em mudança.

São sobretudo duas as áreas que exigem uma intervenção sistémica – profunda renovação organizativa e estrutural dos setores mais tradicionais da sociedade e aposta integrada na utilização da inovação como fator de alavancagem de criação de valor de mercado. A mobilização ativa dos atores económicos numa lógica de pacto estratégico operativo permanente terá que ser uma condição central no sucesso desta nova abordagem, sob pena de intervenções isoladas não conseguirem produzir de facto os efeitos desejados. Este novo contrato de confiança terá que se basear numa lógica de focalização em prioridades claras.

## Redes de futuro

A nova inovação social implica também a capacidade de construir uma dimensão mais aberta. Os novos atores sociais, na sua diferença e no seu sucesso, são o resultado de um “tecido social” que se pretende voltado para um futuro permanente. Os índices de absorção positiva por parte da sociedade dos contributos relevantes destes novos atores passam muito pela estabilização de condições estruturais essenciais. A matriz comportamental da população socialmente ativa das atuais sociedades é avessa ao risco, à aposta na inovação e à partilha de uma cultura de dinâmica positiva. Ou seja, dificilmente se conseguirá impor por decreto este movimento coletivo de aproveitamento do ativo central que constitui a experiência

dos novos atores nesta ligação entre economia e sociedade. A resposta tem que partir da própria sociedade e todos temos uma particular responsabilidade nessa matéria.

Na nova sociedade aberta, importa de forma clara consolidar o posicionamento de todos aqueles que têm um contributo a dar para a afirmação duma identidade partilhada e aceite por todos. Nem sempre se tem conseguido corresponder a este desafio. Querer cultivar a pequenez e aumentá-la numa envolvente já de si pequena é firmar um atestado de incapacidade e de falta de crença no futuro. É doentia a incapacidade em definir, operacionalizar e dinamizar a lógica de capital social na nova sociedade. Por isso, e mais do que nunca, a inteligência coletiva no aproveitamento das contribuições destes novos atores torna-se nesta matéria um dado fundamental com que se deve contar para a afirmação de uma sociedade mais equilibrada e justa.

A consolidação do papel destes novos atores entre nós passa em grande medida pela efetiva responsabilidade nesse processo dos diferentes atores envolvidos – Estado, universidade e empresas. Todos eles têm que nesta matéria saber estar à altura destas expectativas de participação/colaboração tão próprias da sociedade aberta atrás referida. Impõe-se neste sentido uma articulação adequada ente estes atores relativamente a um consenso estratégico à volta do adequado aproveitamento do capital de contribuição neste contexto de mudança. Também aqui a habitação se assume como um *lab* a ter em conta.

É aqui que entram os novos atores. Compete a estes atores de distinção um papel decisivo na intermediação operativa entre os que estão no topo e os que estão na base da pirâmide. Só com um elevado índice de capital intelectual se conseguirá sustentar uma participação consistente na renovação do modelo social e na criação de plataformas de valor global sustentadas para os diferentes segmentos territoriais e populacionais. É esta a essência da nova inovação social. \*

# Políticas baseadas na (falta de) evidência

**PEDRO BRINCA**

INVESTIGADOR (DOUTORADO) AUXILIAR NA NOVA SBE

As recentes propostas do Governo para o setor da habitação têm dominado a atenção de analistas, políticos e simples cidadãos que vêem uma parte cada vez maior do seu orçamento familiar afeto a uma renda de casa ou pagamento de uma hipoteca. Junte-se a isso a recente crise inflacionária e temos todos os ingredientes para uma crise social.

Perante isto, a intervenção do Governo afigura-se como importante e necessária. O problema é a sua fraca forma e falta de substância. A conferência de imprensa de 16 de fevereiro, onde se apresentou o pacote Mais Habitação com pompa e circunstância, não foi muito mais do que uma declaração de intenções. Acabou por resultar em equívocos vários, com a ministra Mariana Vieira da Silva a ser desmentida pelos próprios serviços quanto à (não) retroatividade do fim das licenças de Alojamento Local.

Antes de anunciar pacotes e medidas, espera-se que alguém se dê ao trabalho de apresentar o mínimo quanto à identificação e às origens do problema, assim como que medidas se pretende tomar e por que são estas medidas as mais adequadas. Destes requisitos, nem mesmo o da apresentação das medidas foi observado: a letra de lei, que faz toda a diferença no âmbito e na eficácia das medidas, foi apresentada muito depois das declarações de intenções iniciais, com menos tempo para a consulta pública do projeto de legislação.

Não é por falta de bons exemplos no Governo: o secretário de Estado do Comércio, Serviços e Turismo, Nuno Fazenda, teve, no âmbito da subida dos preços alimentares, a postura devida. Reafirmou o combate à especulação através de um aumento do número de fiscalizações; expressou a necessidade de compreender primeiro a estrutura de formação de preços antes de formular qualquer intervenção regulamentar ou legislativa; nas matérias que não são da sua competência – questões de concorrência –, delegou na instituição correspondente, que é uma entidade independente, manifestando a sua total disponibilidade de colaborar com a mesma.

As declarações de intenção inicialmente feitas no pacote Mais Habitação propõem medidas para as quais seria importante perceber as expectativas do Governo quanto ao seu impacto. Só por si, a obrigação dos bancos em disponibilizar um produto de crédito à habitação de taxa fixa é completamente inócua, uma vez que estes podem pôr essa taxa em valores tais que na prática é como se não a oferecessem. O fim dos *Vistos Gold* – que aplaudo por uma questão de moralidade fiscal – será pouco mais do que fogo de vista. Em 10 anos, foram transacionadas 10.322 habitações com valor de transação médio acima dos 600 mil euros, o que representa anualmente, *grosso modo*, cerca de 2,5% do valor das transações e 0,6% do volume. Não é de certeza por causa das famílias que têm dificuldade em pagar estes montantes por uma habitação que foi criado este pacote, quando a maioria das ajudas ao crédito à habitação estão limitadas a quem tenha empréstimos inferiores a 250 mil euros.

Têm sido levantadas dúvidas quanto à legalidade do arrendamento coercivo. Mas, mesmo que seja legal, estamos a falar de números que não impressionam. Em Lisboa, onde os preços da habitação são 336% da média nacional e onde se concentra *quicá* o maior problema, estamos a falar de 584 imóveis devolutos que representam 0,2% do parque habitacional. Parece-me muito mais relevante que, na década de 2000, se tenham construído quase mil habitações públicas e cooperativas por ano, e durante a década seguinte – com António Costa e Fernando Medina curiosamente ao leme da Câmara Municipal de Lisboa – se tenham construído apenas... 17. Problema este que se alastra ao resto do setor, uma vez que o número de habitações que se constrói hoje é uma fração pequena do que se construía há 10 anos. Também não se ouviu uma única palavra sobre transportes públicos, quando o seu impacto na dinâmica habitacional é fulcral.

A formulação de políticas públicas requer muito mais método, evidência e substância. A intenção existe: foi criado um centro de competências da administração pública que, naturalmente, terá de recorrer a peritos externos para criar conhecimento sobre os *dossiers*. Mas, quando até o primeiro concurso para os recrutar, procedimento que levou meses, foi anulado por irregularidades procedimentais, não se vê que se passe tão cedo das boas intenções.

Isto reflete um problema bem mais profundo de organização e competências do Estado. Não serve de muito citar boas práticas de políticas públicas que são feitas em países estrangeiros se forem implementadas pelas atuais estruturas públicas nacionais. A governança, organização, eficiência, competência e prestação de contas também importam sobremaneira para a eficácia das políticas públicas. E sem estas, não há boas práticas que nos valham. \*

## Licenciaturas

Economia  
Gestão de Empresas  
Sociologia

## Mestrados lecionados em Português

(regime pós-laboral)

Contabilidade  
Finanças  
Gestão de Marketing  
Gestão de Unidades de Saúde  
Gestão Empresarial  
Gestão, Empreendedorismo e Inovação  
Sociologia

## Mestrados lecionados em Inglês

Management  
Tourism Economics and Regional Development  
Tourism Organizations Management

## Doutoramentos

(leccionados em Inglês)

Economic and Management Sciences  
Quantitative Methods Applied to Economics and Management  
Tourism

## Doutoramento

(leccionado em Português e em consórcio com outras Instituições de Ensino Superior)

Sociologia

Toda a informação sobre estes programas está disponível aqui: <https://fe.ualg.pt/cursos>

# ALGARVE IS OUR CAMPUS



UNIVERSIDADE DO ALGARVE  
FACULDADE DE ECONOMIA

Faculdade de Economia, Edifício 9 – Campus de Gambelas – 8005-139 FARO, Portugal  
Telefone: +351 289 800 915, E-mail: [diretorfeualg@ualg.pt](mailto:diretorfeualg@ualg.pt)

# ESTAMOS CÁ POR UM BEM MAIOR

Não há melhor retorno que o investimento feito nas pessoas e no ambiente. Por isso, aplicamos o nosso dinheiro na proximidade, na interajuda, no desenvolvimento social e na sustentabilidade.

**Acreditamos que não é o dinheiro que faz girar o mundo, mas sim o bem que se pode fazer com ele.**

PUBLICIDADE 10/2022



#SustentabilidadeCA

Para mais informações:

[creditoagricola.pt](https://creditoagricola.pt) |     

Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo,  
CRL registada junto do Banco de Portugal sob o nº 9000



**Crédito Agrícola**

O Banco nacional  
com pronúncia local

Desde 1911