

# A Habitação em Portugal

Sónia Alves, ICS-ULisboa

2ª Audição Comissão Especializada Permanente  
do Desenvolvimento Regional e do  
Ordenamento do Território

13/12/2023



CONSELHO ECONÓMICO E SOCIAL

# Estrutura da apresentação



UMA CRISE DE HABITAÇÃO SEVERA  
COMO RESULTADO DAS POLÍTICAS



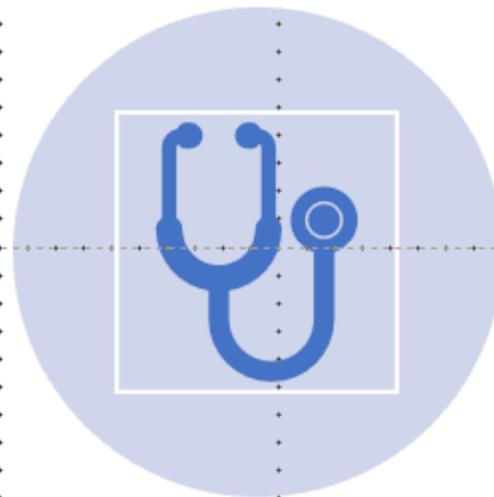
MERCADOS DE HABITAÇÃO  
DISFUNCIONAIS QUE REFORÇAM AS  
DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS



A FALTA DE INFORMAÇÃO PARA  
MONITORIZAR E AVALIAR OS  
PROGRAMAS EXISTENTES



RECOMENDAÇÕES

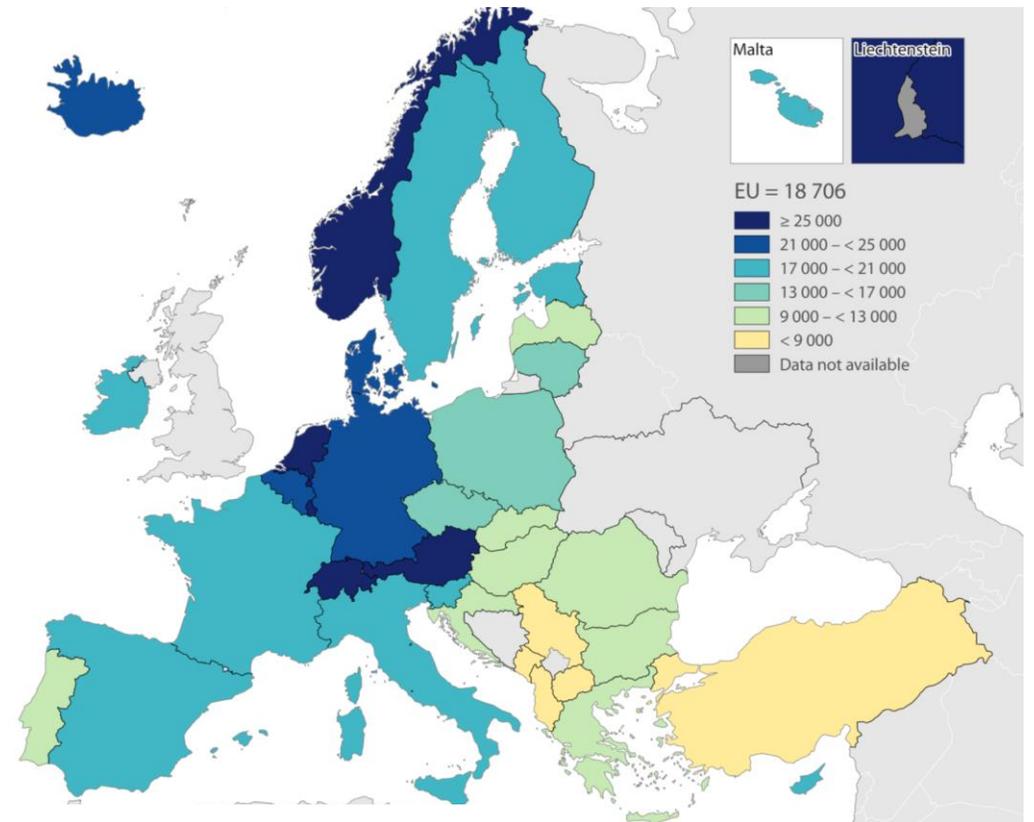


## UMA CRISE DE HABITAÇÃO SEVERA COMO RESULTADO DAS POLÍTICAS

# Baixos rendimentos e baixo poder de compra

- Portugal na base da pirâmide dos rendimentos e da riqueza na Europa Ocidental;
- O aumento das desigualdades como resultado do impacto da globalização nas estruturas e dinâmicas dos mercados de habitação;
- O papel das políticas a condicionar ou incentivar o investimento estrangeiro.

Mediana nacional do rendimento disponível equivalente, 2022  
(em Poder de Compra Padrão, PPS por habitante)



A habitação como um cofre e um investimento com elevado retorno?



Table 5.1 and 5.2: Policies to deter financialization (incentivise investment) in the case-study cities, states, regions and countries (alphabetical by city name)

KEY:

|  | Designed to deter financialization | Designed to incentivise investment |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Policy/Policies adopted at national or state/regional level                  |                                    |                                    |
| Policy/Policies adopted at municipal level                                   |                                    |                                    |
| Policy/Policies adopted at both national/state/regional and municipal levels |                                    |                                    |
| Private sector policy change   |                                    |                                    |
| No information   |                                    |                                    |

Table 5.2: Cities L-V

|   | Lisbon (Portugal)                         | London (England)                                | Miami (Florida/USA)  | Singapore   | Stockholm (Sweden)  | Sydney (NSW/Australia)   | Vancouver (British Columbia/Canada)                     |
|---|---|---|--|---|---|--|---|
| <b>Taxation</b>   |   |   |  |   |   |  |   |
| Changes to taxation of investors                          | Tax exemptions for non-habitual residents |   |  |   |   |  | Immigrant Investor Program (until 2014)                 |
| Extra taxes on non-resident buyers                        |   | Stamp Duty Land Tax surcharge for non-residents | Higher effective property tax for non-primary residences.                            | Additional Buyer Stamp Duty w/high rate for foreigners & corporates |   | Capital gains tax for foreign residents (federal), Foreign Citizen Stamp Duty Surcharge and Land Tax Surcharge (NSW) | Provincial Foreign Buyers Tax (2016)                    |
| Higher tax for rapid home resale                          |   |   |  | Additional tax for those selling within 3 years of buying           |   |  |   |
| Taxes on empty homes                                      | Empty homes additional tax                |   |  |   |   | 'Ghost tax' on empty dwellings (federal)   | Empty Homes tax 2017<br>BC speculation vacancy tax 2018 |
| Taxes on short-term lets                                  | Varied rates                              |   | Short-term lets fall under the same local taxing authority and guidelines as hotels. |   |   |  | BC sales tax of 8%                                      |
| <b>Regulation</b>   |   |   |  |   |   |  |   |
| Rent regulation where there was none before               |   | Mayor advocates but does not have power         |  |   |   |  |   |
| Tightening existing regulation of rents or rent increases |   |   |  |   | Tenants can challenge rent-increasing renovation plans in court |  |   |
| Loosening of existing rent regulation                     |   | Easier termination of residential leases        |  |   |   |  |   |
| Restrictions on short-term lets                           | City licence required. Court ruling       | STLs restricted to 90 days/year without         |  |   |   |  | City license required                                   |

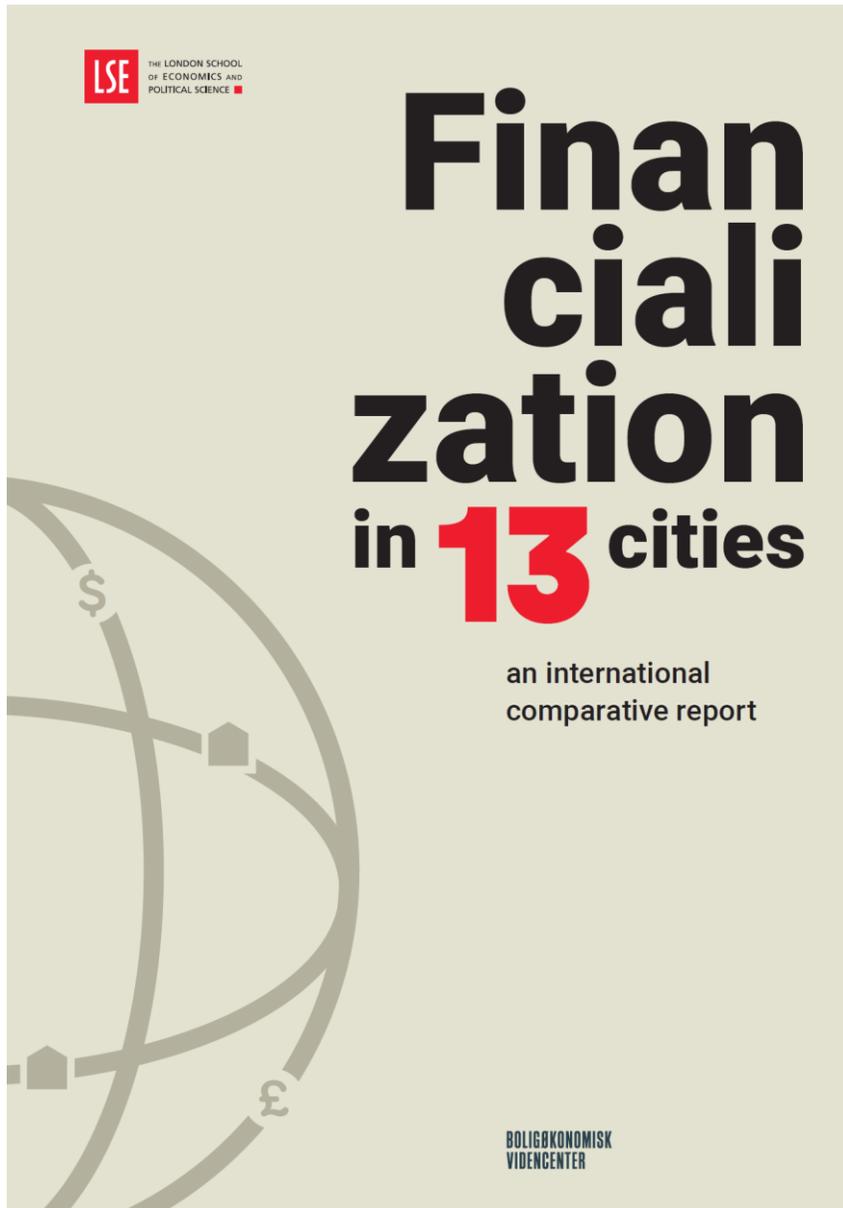
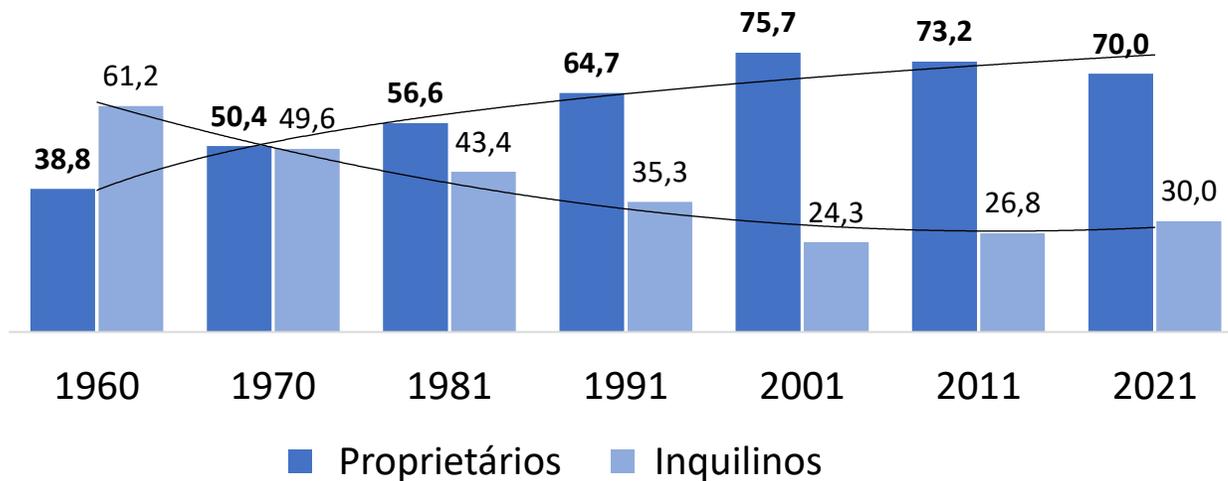


Figure 5: Categorizing the countries

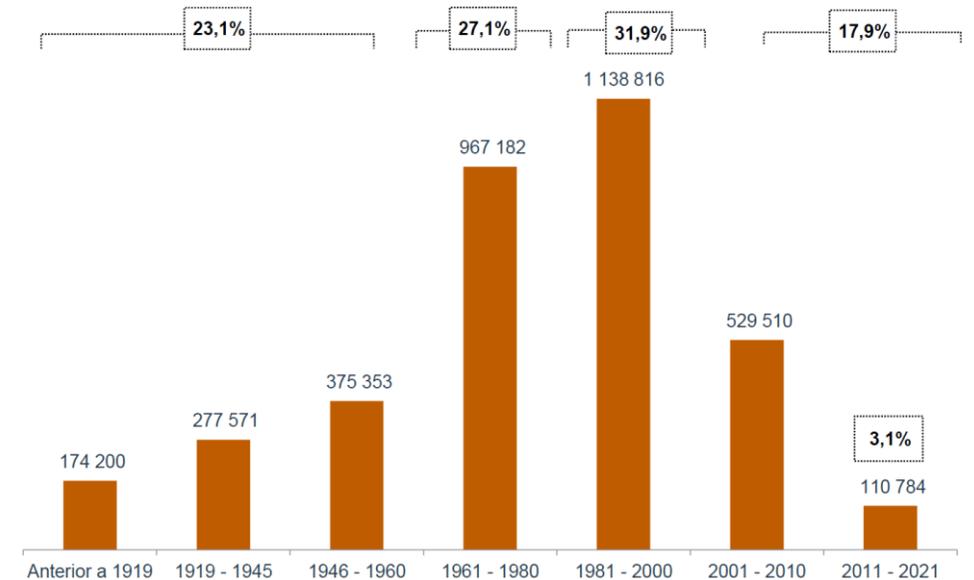


# Tendências ao nível da construção e da ocupação ao nível nacional

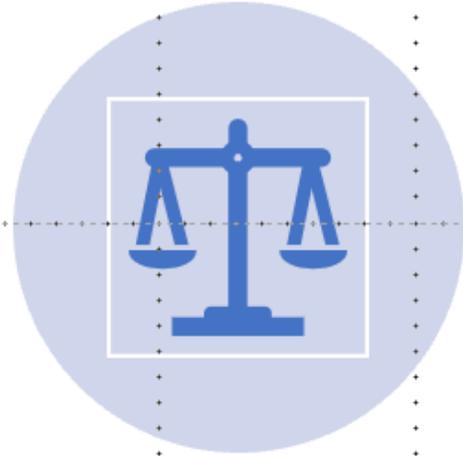
Alojamentos por regime de ocupação em %



Edifícios por época de construção

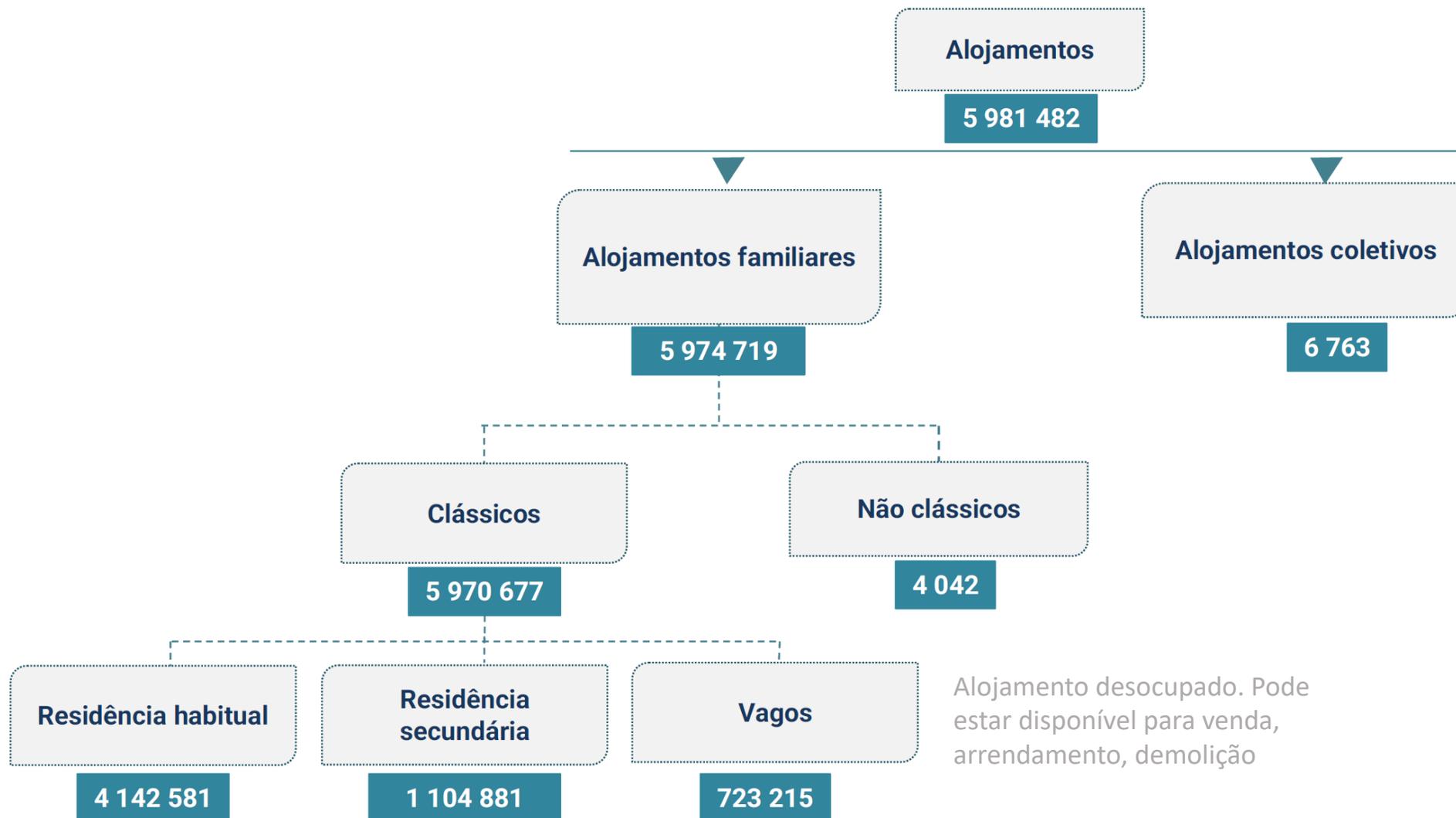


- + **proprietários** como resultado das políticas de apoio à compra - **arrendamento** como resultado de ciclos de congelamentos das rendas e construção de um setor de arrendamento residual e restrito a famílias com grande carência económica
  - Lei 81/2004 Arrendamento Apoiado - renda social calculada com base nos rendimentos do agregado familiar
  - Lei 81/2004 Renda Condicionada – baseada no valor imóvel da habitação construída custos controlados e subsídio público
  - Decreto-Lei n.º 68/2019 Arrendamento Acessível – rendas até 80% valor do mercado – PRA Lisboa, PRA IHRU 40% abaixo?

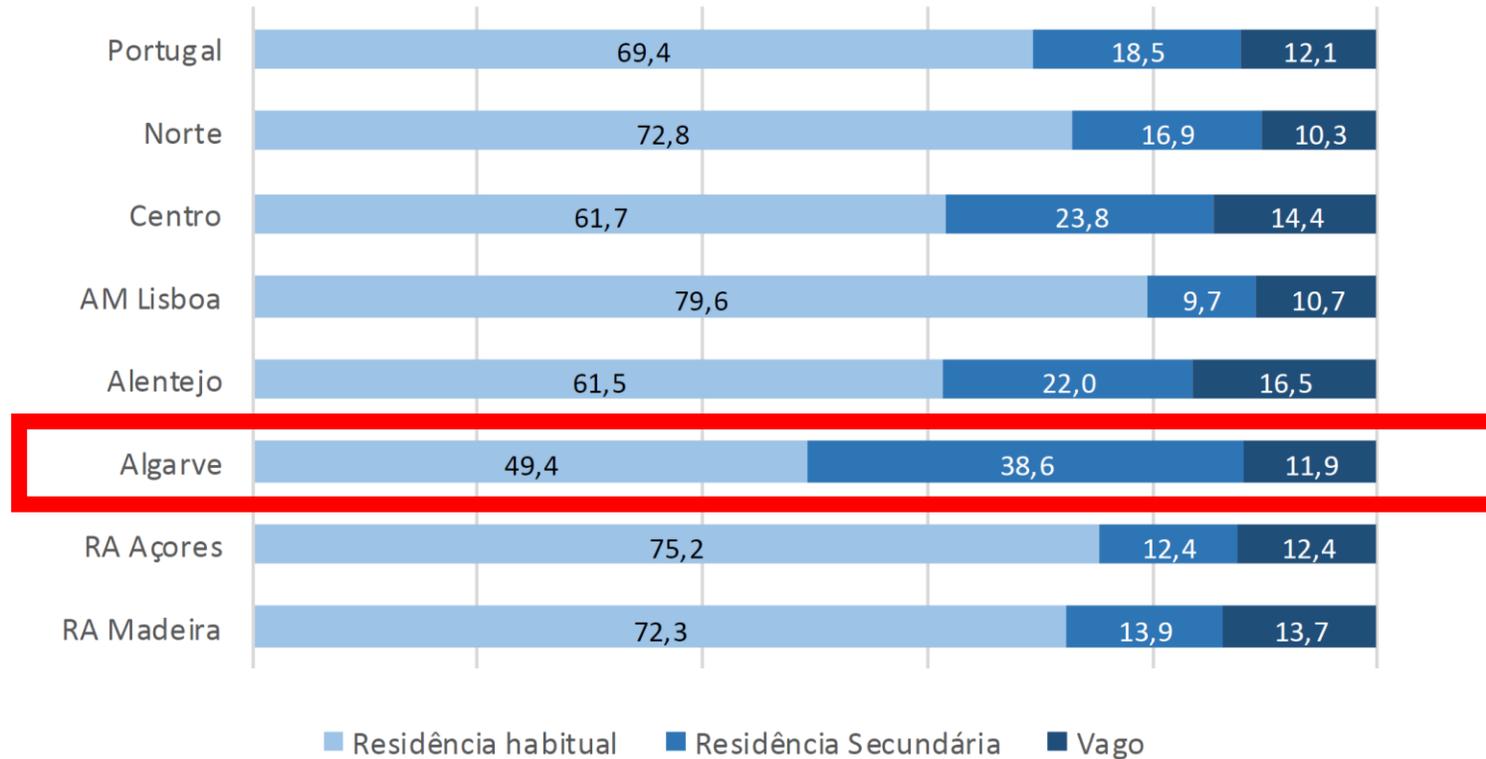


MERCADOS DE HABITAÇÃO  
DISFUNCIONAIS QUE REFORÇAM  
AS DESIGUALDADES

# ALOJAMENTOS

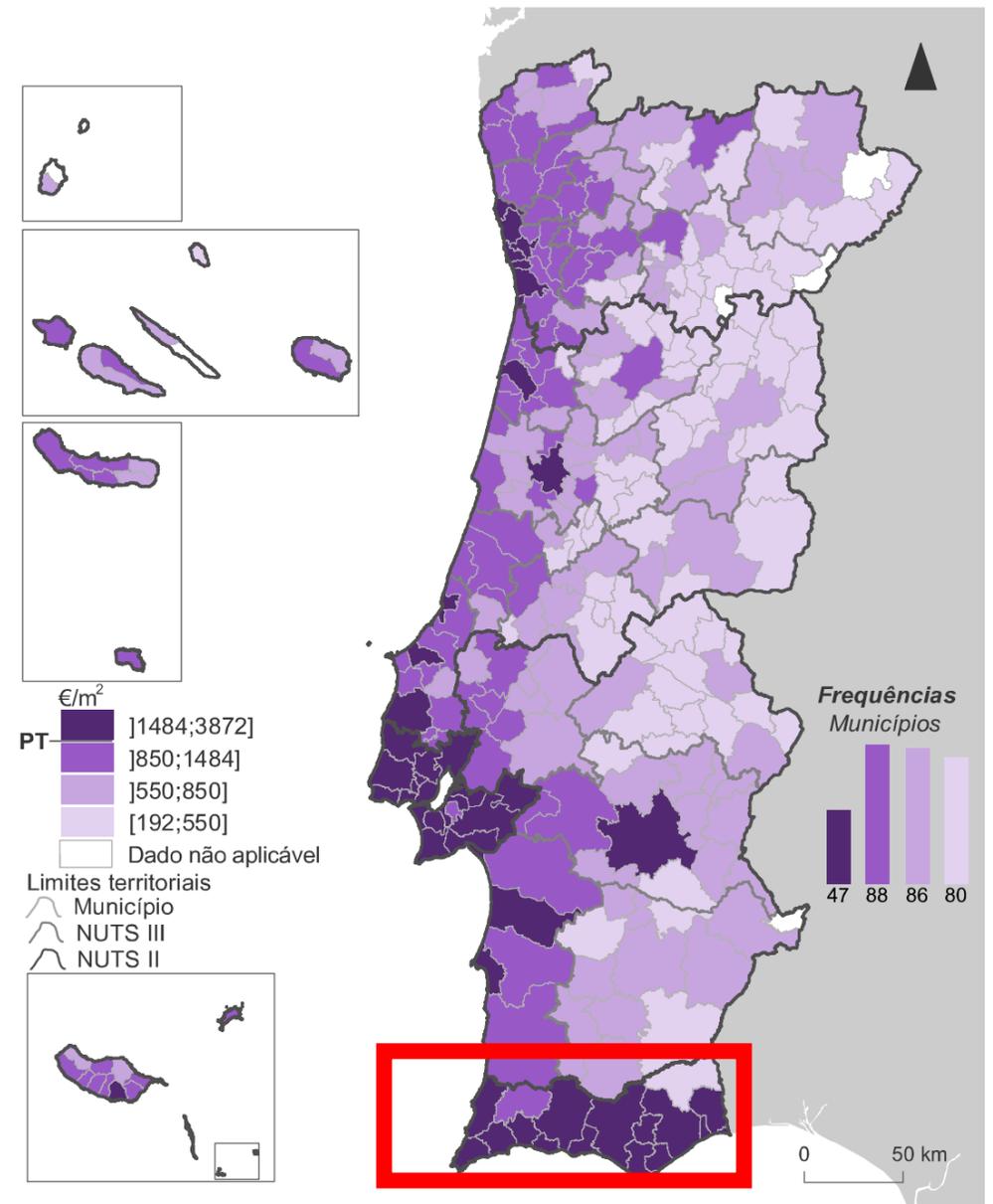
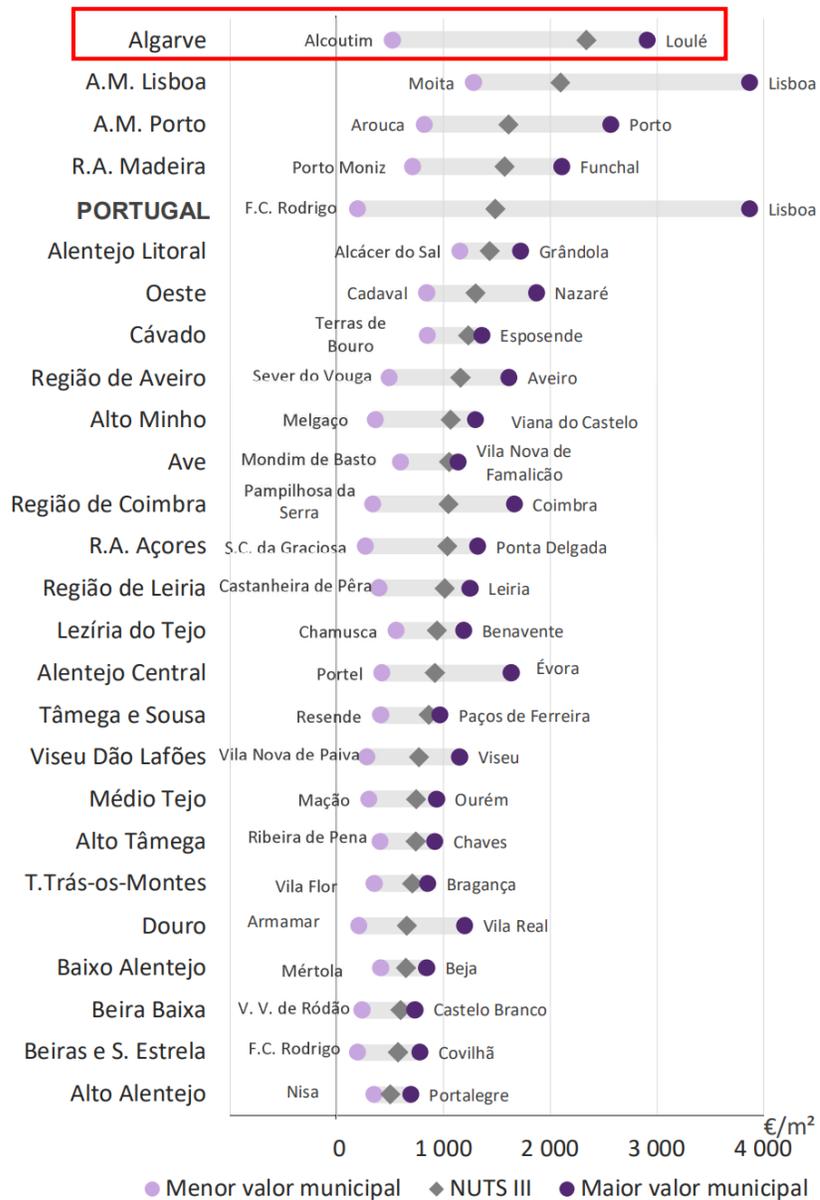


# A ocupação do stock habitacional, ineficiências dos mercados regionais

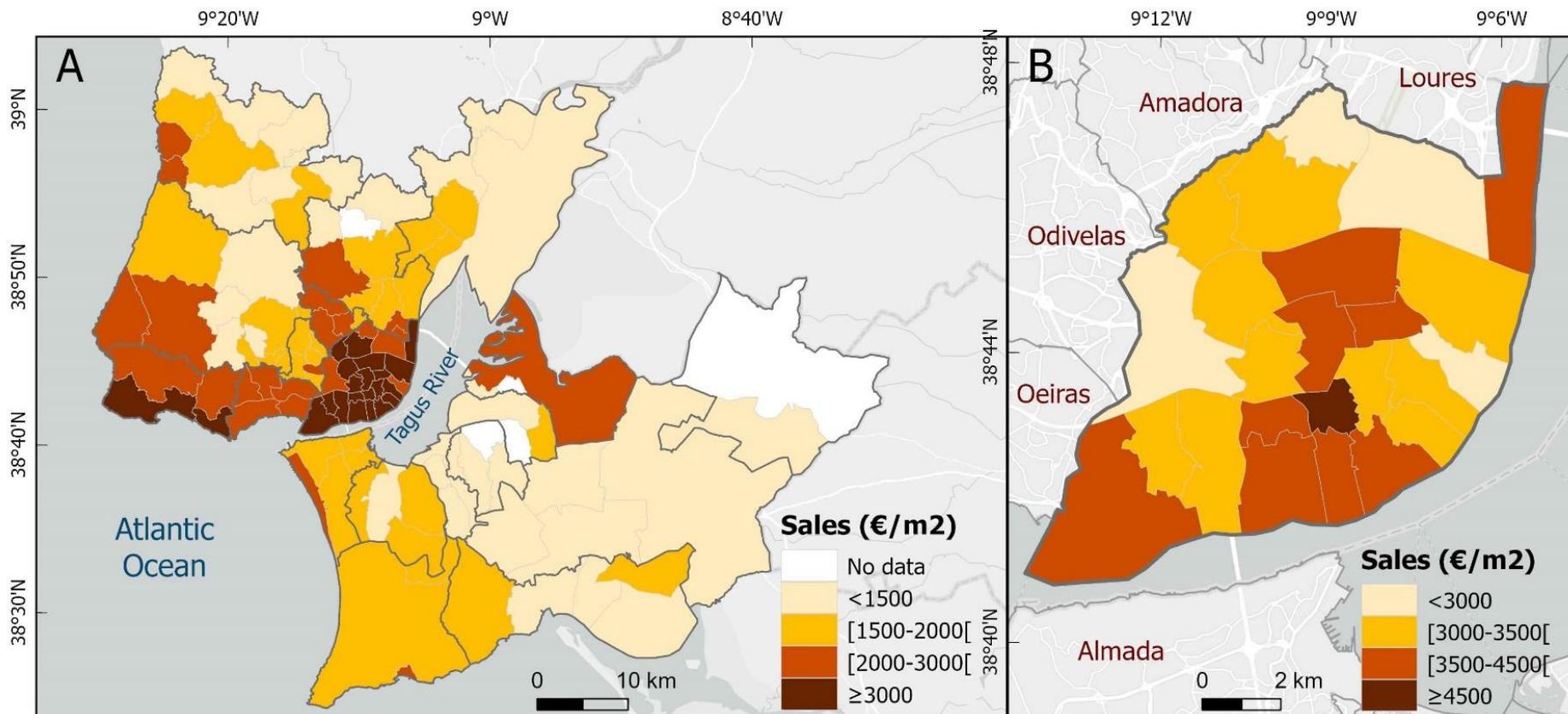


Fonte: INE Recenseamentos da População e Habitação 2001, 2011, 2021

# Ranking do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> em 2022



# Tendências de segregação socioespacial: Os valores das vendas por m<sup>2</sup>, na AML e Lisboa, em 2021



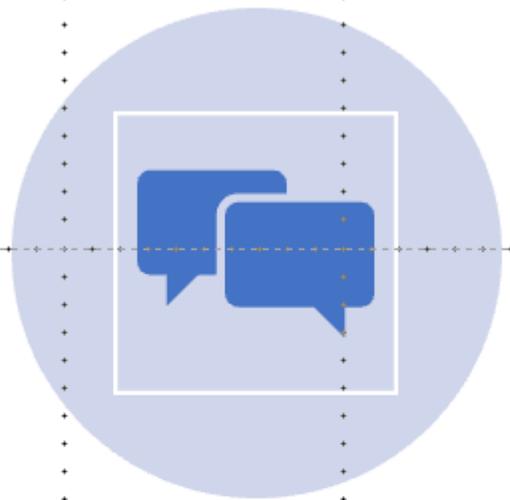
# A habitação pública na estrutura de propriedade

| Anos | Tipo de entidade proprietária |                       |                             |  |                                   |   |                   |                           |
|------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|---|-------------------|---------------------------|
|      | Total                         | Ocupante proprietário | Outra entidade proprietária |  |                                   |   |                   |                           |
|      |                               |                       | Total                       | Ascendentes, descendentes de 1º ou 2º grau | Particulares ou empresas privadas | Estado, institutos públicos autónomos, instituições s/ fins lucrativos, empresas públicas | Autarquias locais | Cooperativas de habitação |
| 1991 | 3 055 401                     | 1 978 036             | 1 077 365                   | x  | 935 838                           | 90 918  | 43 349            | 7 260                     |
| 2001 | 3 551 229                     | 2 688 469             | 862 760                     | 139 490                                    | 605 288                           | 57 293  | 57 000            | 3 689                     |
| 2011 | 3 991 112                     | 2 923 271             | 1 067 841                   | 221 058                                    | 718 163                           | 38 969  | 84 189            | 5 462                     |
| 2021 | 4 142 581                     | 2 900 093             | 1 242 488                   | 221 653                                    | 882 631                           | 32 120  | 90 933            | 15 151                    |

Fonte: Pordata, 1991- 2021.

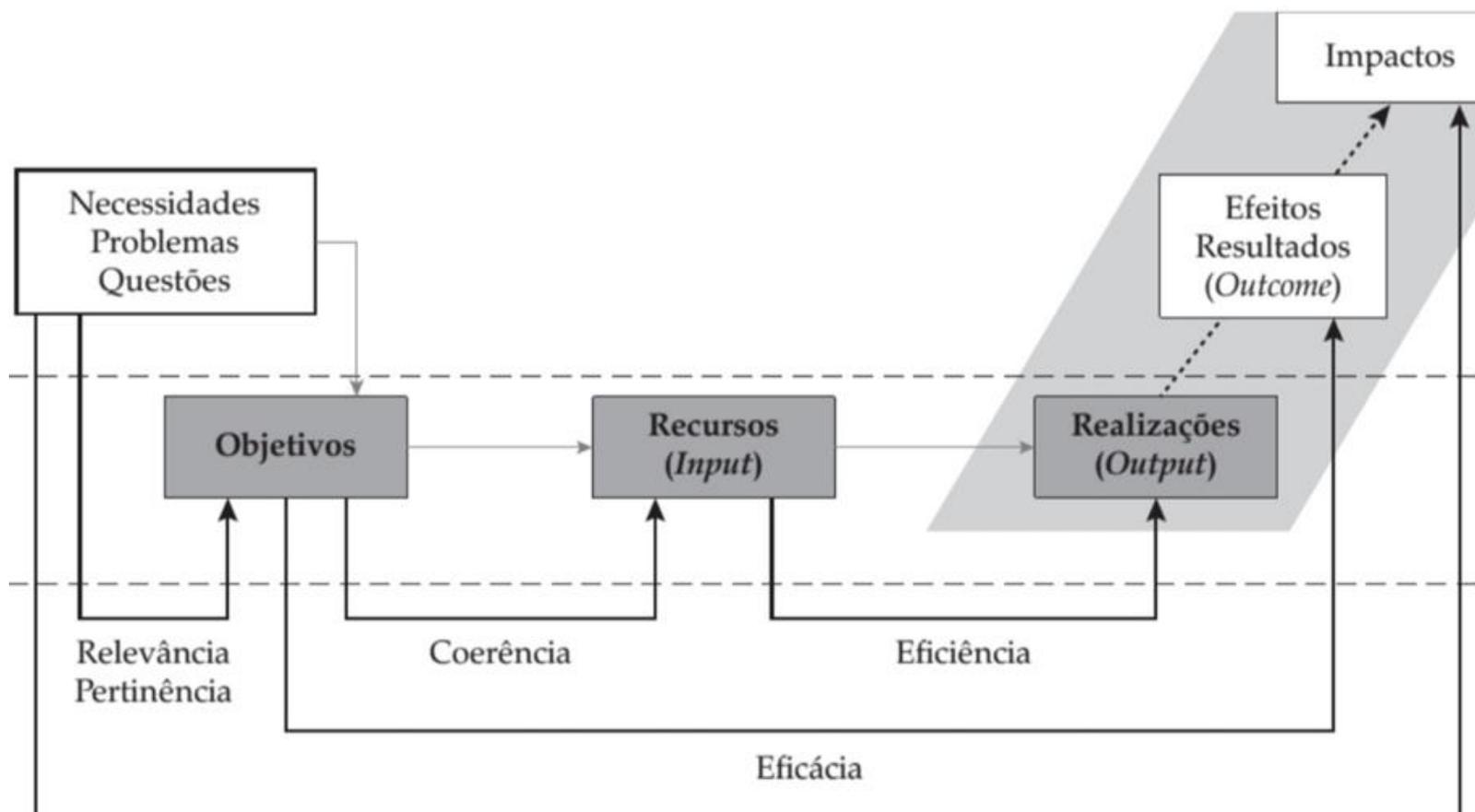
**1991 – 134 267**  
**2001 – 114 293**  
**2011 – 123 158**  
**2021 – 123 053**


**- 19,9 mil**  
**- 11,2 mil**



A FALTA DE INFORMAÇÃO PARA  
MONITORIZAR E AVALIAR OS  
PROGRAMAS EXISTENTES

# A avaliação das políticas habitação – que informação?



# Recomendações

Melhorar as metodologias de **estimação das necessidades de habitação** e as de **distribuição de recursos públicas** com base nessas necessidades, com vista à redução das desigualdades.

Melhorar as metodologias de **avaliação das políticas de habitação** relativamente aos impactos que criam nas desigualdades socio espaciais e na resiliência do setor.

# Recomendações

Desenvolver um **sistema de indicadores relativos à provisão de habitação social e acessível por município** (com indicação do starts, completions, demolitions, sales).

Este sistema deverá complementar o sistema de indicadores de operações urbanísticas que já existe relativamente ao licenciamento dos privados (ex. nr de edifícios licenciados para construção nova, reabilitação, por tipologias, nr fogos, prazo de execução previsto).

# Recomendações

A **Carta Municipal de Habitação**, definida pela Lei de Bases de Habitação como um instrumento municipal de planeamento em matéria de habitação, a articular com os restantes instrumentos de gestão do território;

A CMH enquanto um instrumento com grande potencial **para guiar** e condicionar o desenvolvimento urbano e a transformação urbanística ao cumprimento das metas relativas à **provisão de habitação permanente e a custos controlados**.



**Funded by  
the European Union**

The project has received funding from the European Union's Horizon research and innovation programme under the Marie Skłodowska-Curie Actions grant agreement No 101086488.

Views and opinions expressed are however those of the authors only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Research Executive Agency. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.