

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



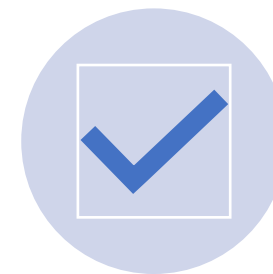
UMA CRISE DE HABITAÇÃO SEVERA
COMO RESULTADO DAS POLÍTICAS



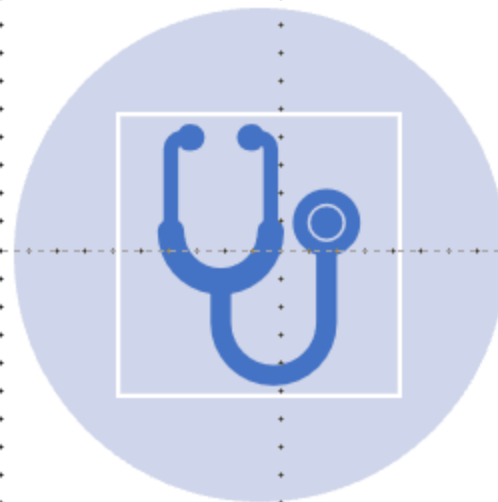
MERCADOS DE HABITAÇÃO
DISFUNCIONAIS QUE REFORÇAM AS
DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS



A FALTA DE INFORMAÇÃO PARA
MONITORIZAR E AVALIAR OS
PROGRAMAS EXISTENTES



RECOMENDAÇÕES

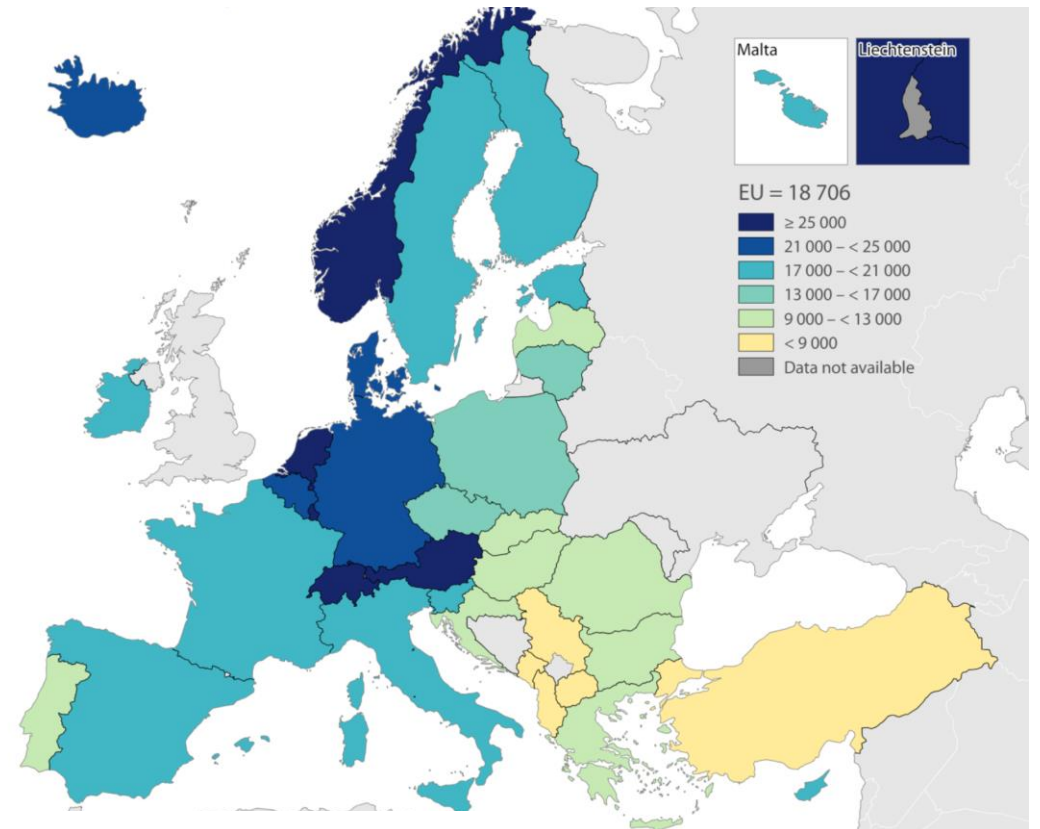


UMA CRISE DE HABITAÇÃO SEVERA COMO RESULTADO DAS POLÍTICAS

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)
Taxation							
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 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%
Regulation							
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

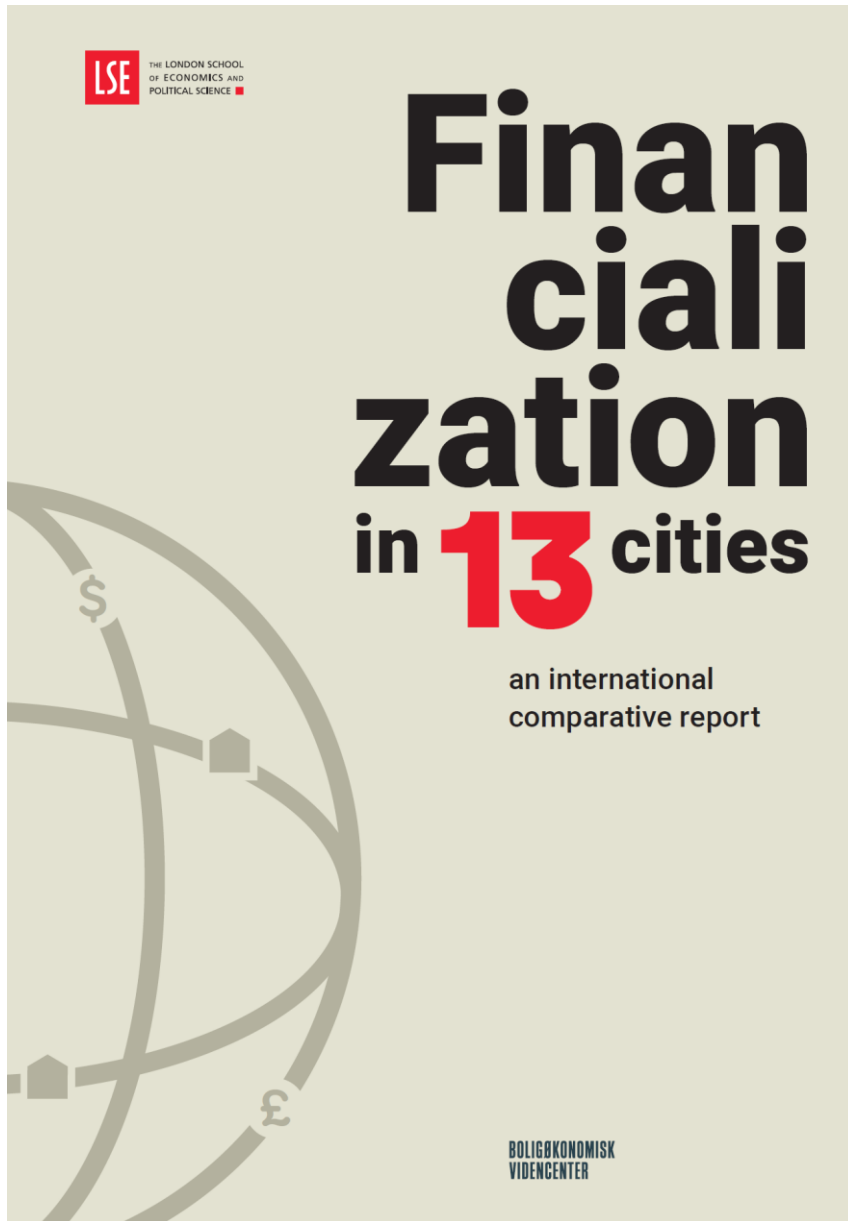
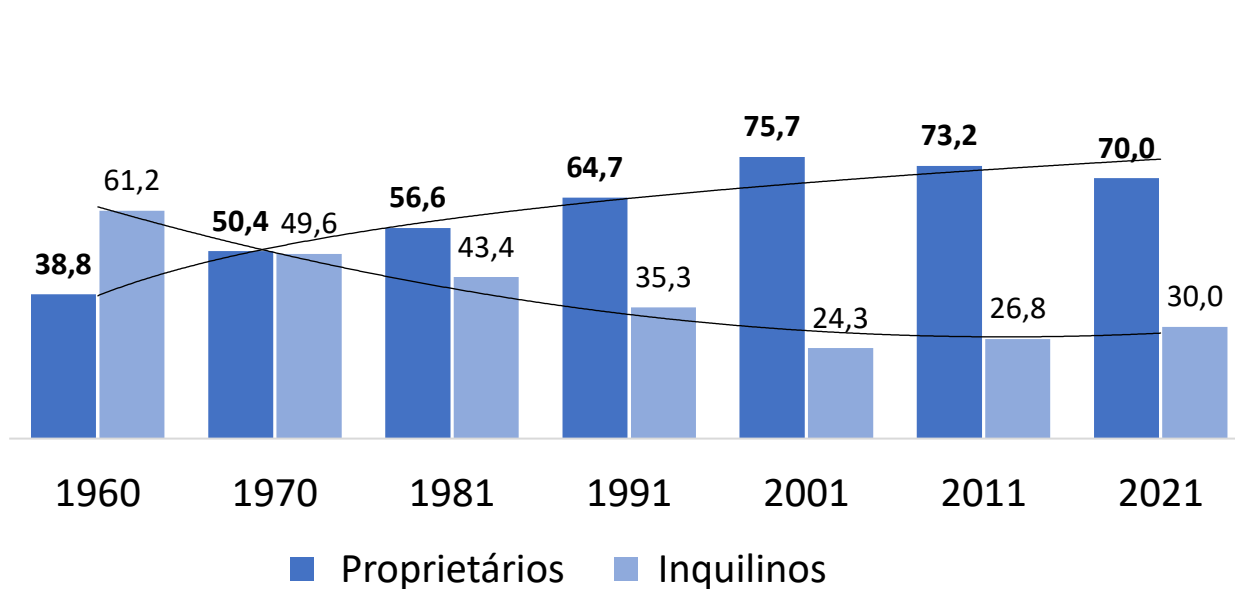


Figure 5: Categorizing the countries

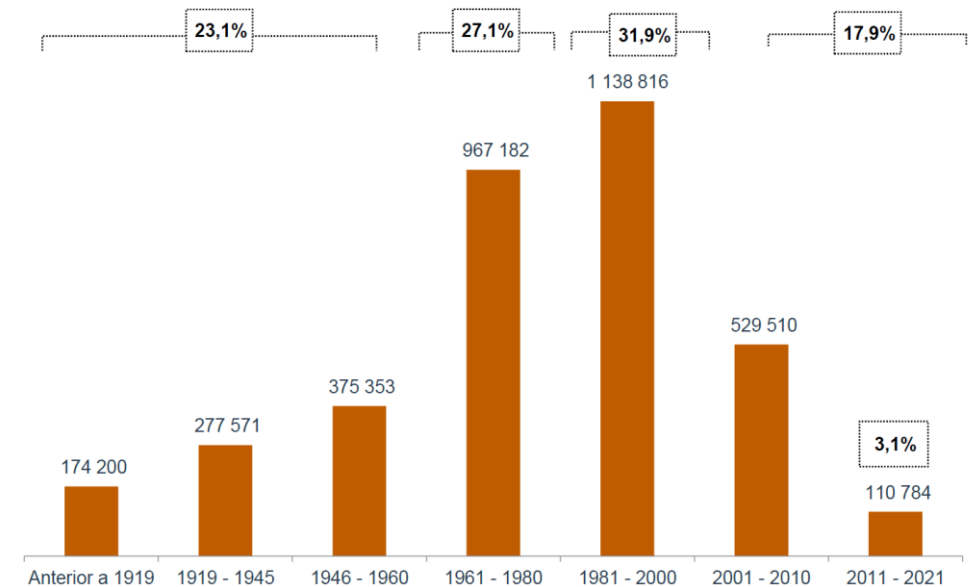


Tendências ao nível da construção e da ocupação ao nível nacional

Alojamentos por regime de ocupação em %



Edifícios por época de construção

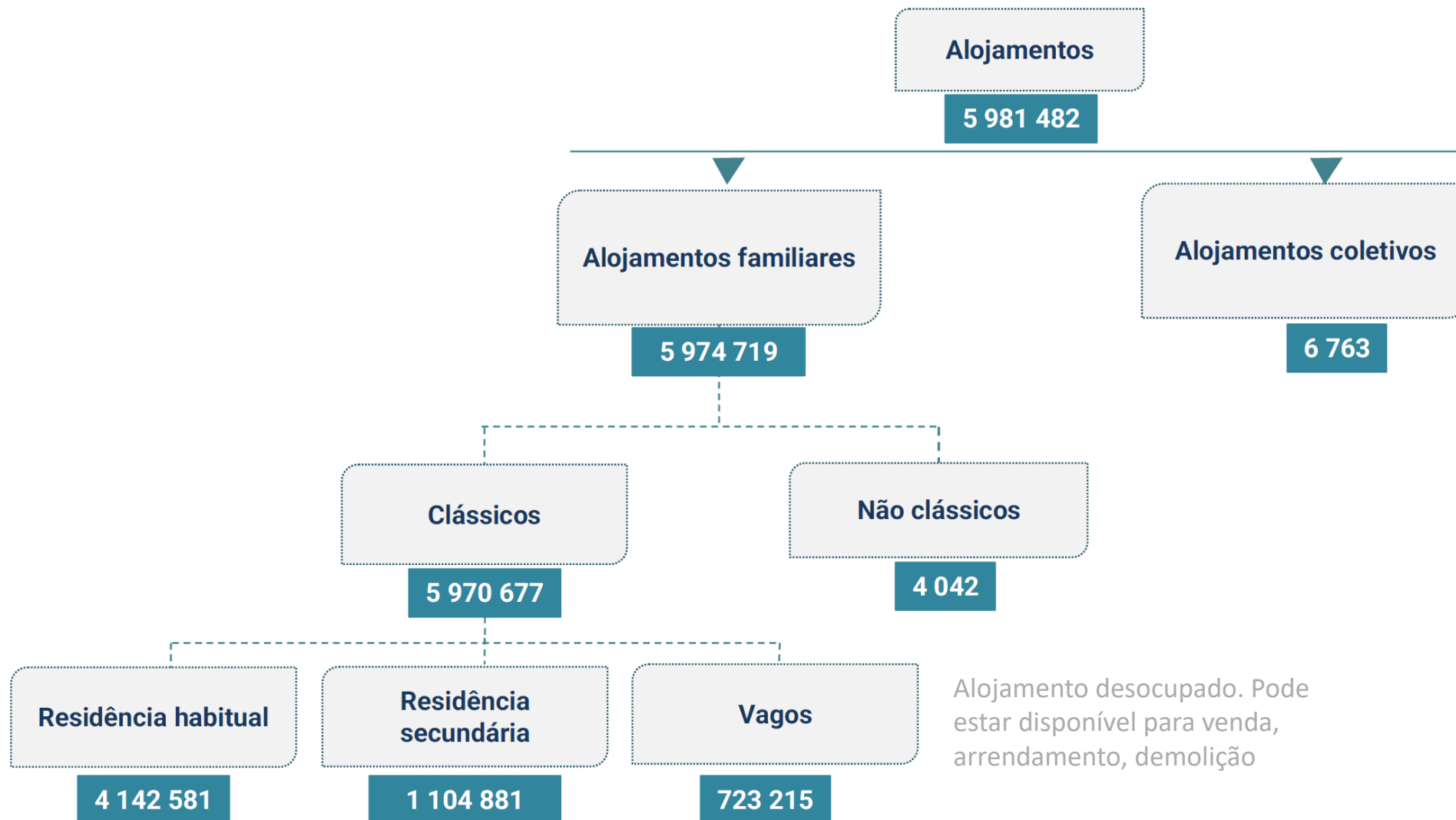


- + **proprietários** como resultado das políticas de apoio à compra - **arrendamento** como resultado de ciclos de congelamentos das rendas e construção de um setor de arrendamento residual e restrito a famílias com grande carência económica
 - Lei 81/2004 Arrendamento Apoiado - renda social calculada 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?

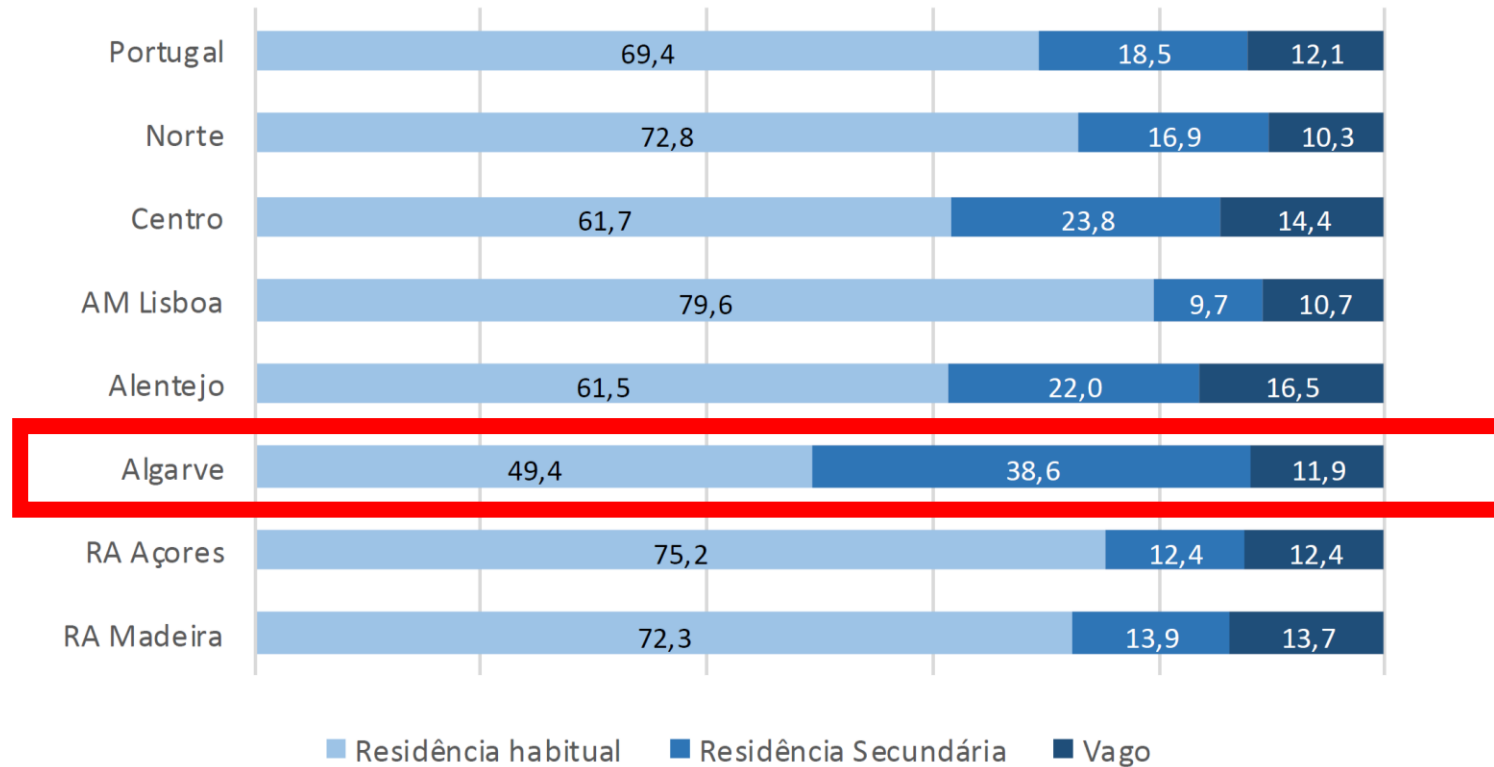


MERCADOS DE HABITAÇÃO
DISFUNCIONAIS QUE REFORÇAM
AS DESIGUALDADES

ALOJAMENTOS

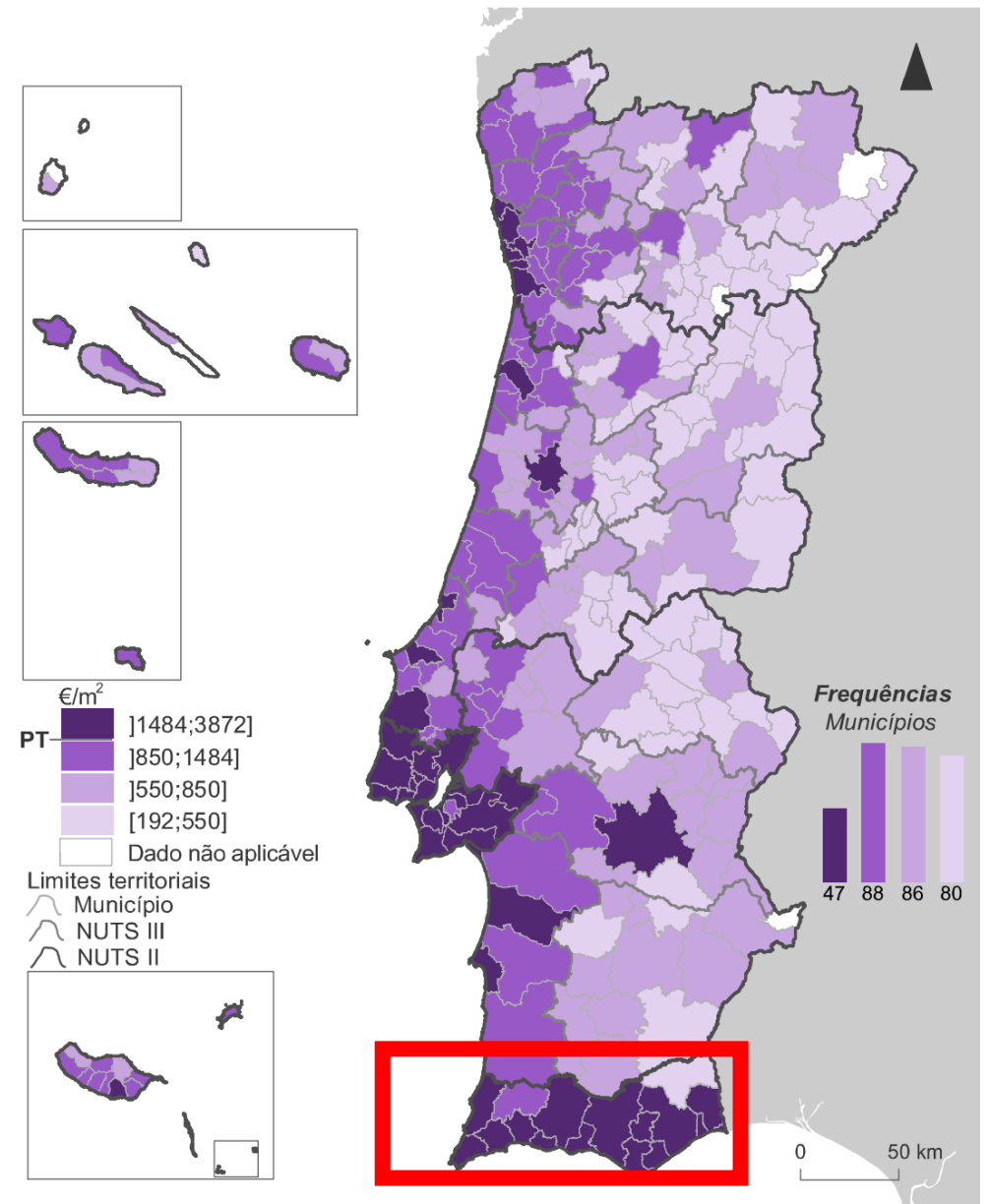
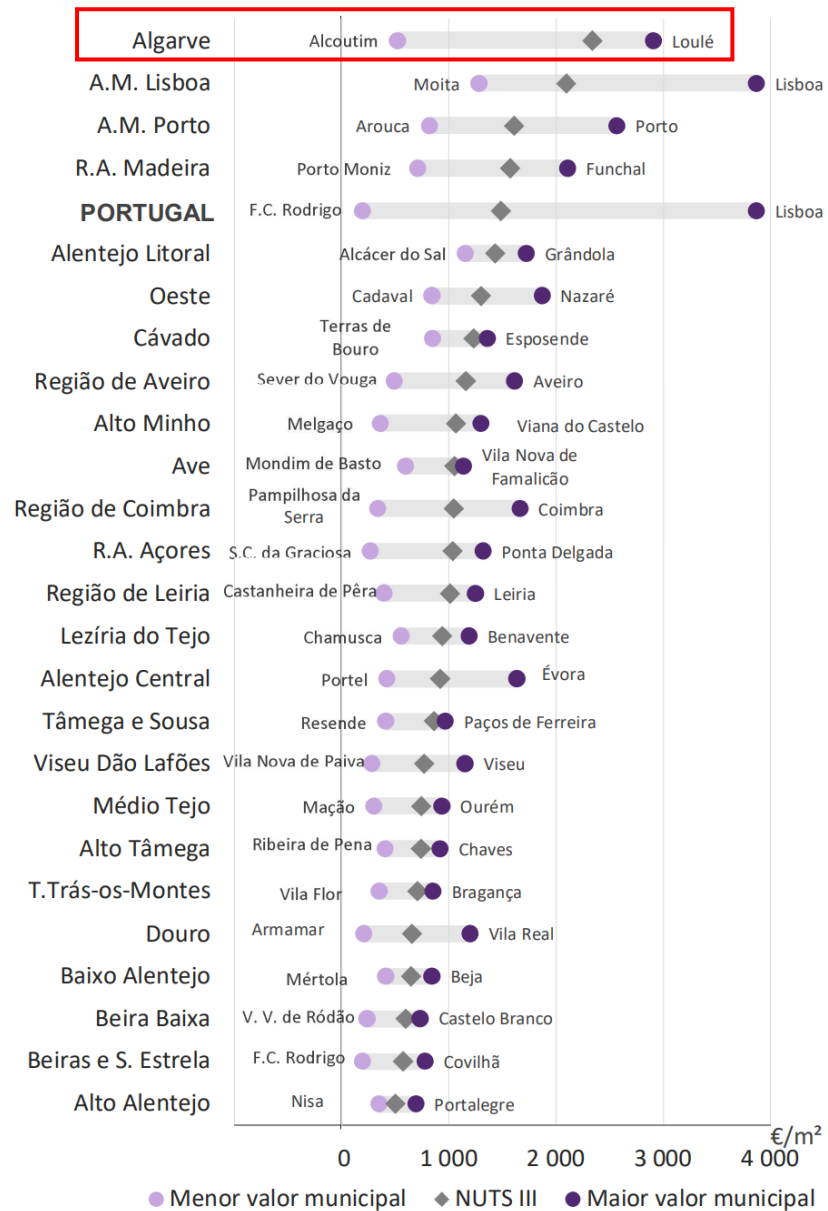


A ocupação do stock habitacional, ineficiências dos mercados regionais

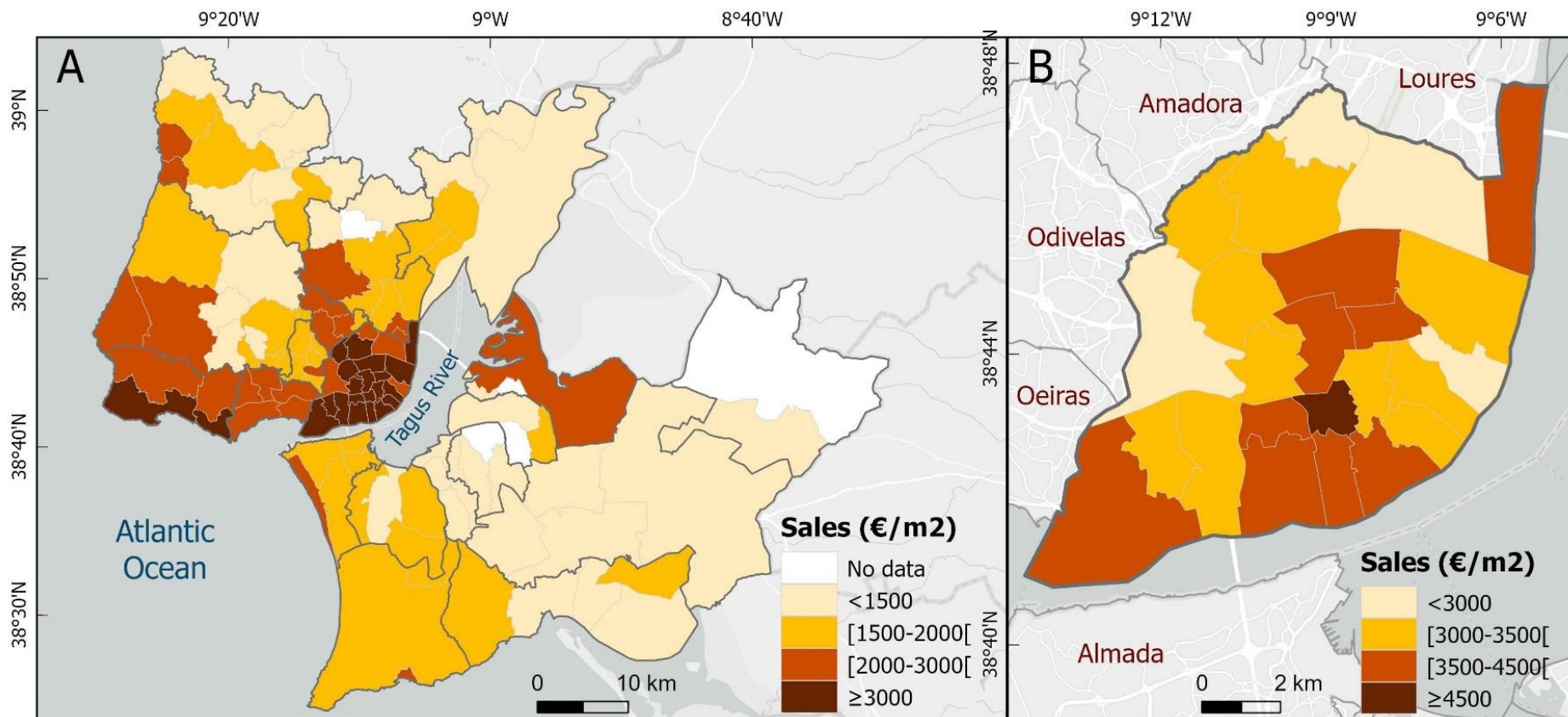


Fonte: INE Recenseamentos da População e Habitação 2001, 2011, 2021

Ranking do valor mediano das vendas por m² em 2022



Tendências de segregação socioespacial: Os valores das vendas por m², na AML e Lisboa, em 2021



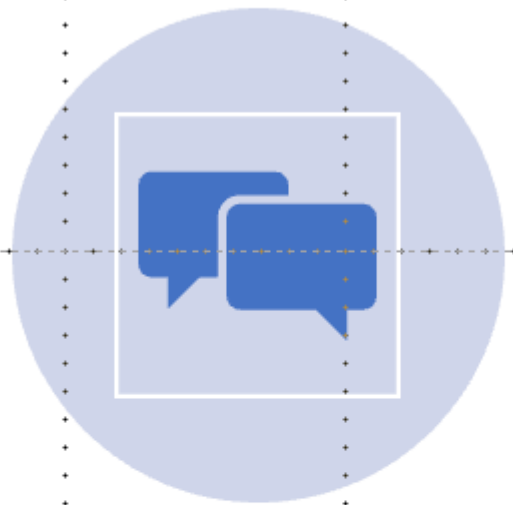
A habitação pública na estrutura de propriedade

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.

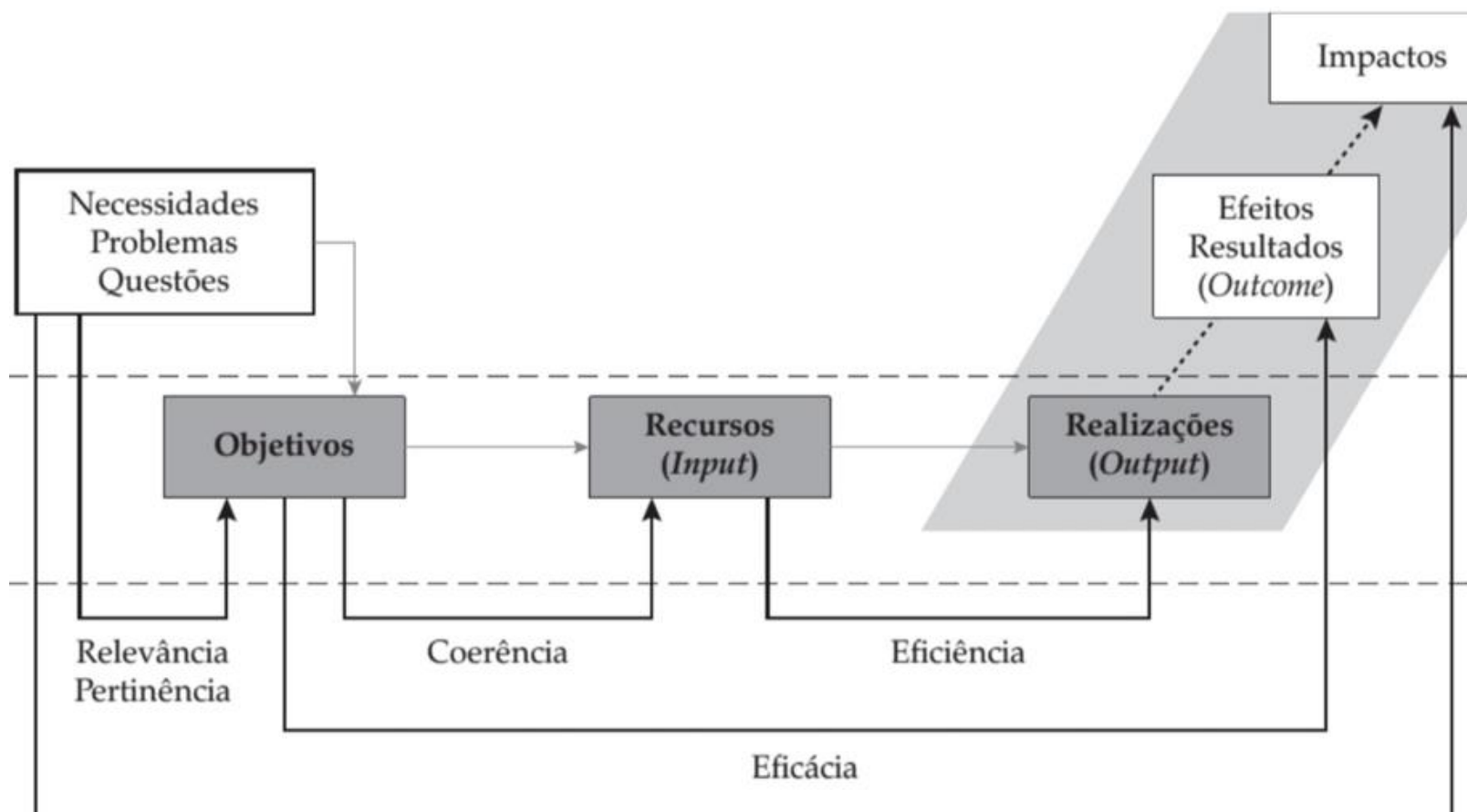
1991 – 134 267
2001 – 114 293
2011 – 123 158
2021 – 123 053

- 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.