

Governo entra em 2026 à procura de apoios ao seu pacote

Especialistas estão **cautelosos com medidas para a habitação**. Pacote fiscal vai ser votado no Parlamento

Textos EUNICE PARREIRA

Várias medidas foram anuncias este ano pelo Governo para tentar combater a crise na habitação. Os especialistas ouvidos pelo Expresso fazem um balanço positivo, mas pedem mais ambição. As iniciativas de maior impacto, como as de cariz fiscal, dependem agora da aprovação do Parlamento. E o Governo precisará de recolher apoio político para a votação prevista para 9 de janeiro.

Recorde-se que em setembro o Ministério das Infraestruturas e Habitação (MIH) lançou dois pacotes do programa Construir Portugal. O primeiro prevê a venda de 16 imóveis em Lisboa e no Porto, através dos quais o Governo espera arrecadar €1036 milhões, em paralelo com a colocação de 14

edifícios em arrendamento acessível através de parcerias público-privadas. Também foi anunciada uma linha de crédito de €1340 milhões do Banco Europeu de Investimento (BEI) para ajudar os municípios a disponibilizar habitação acessível.

A segunda parte apresenta alterações ao regime de licenciamento urbanístico e medidas sobre as rendas moderadas, de €400 a €2300, como a redução do IRS para os senhorios (de 25% para 10%), e a diminuição do IVA na construção de 23% para 6% se for para arrendamento até €2300 ou para venda de casas até €648 mil. Mas estas medidas ainda precisam de aprovação do Parlamento.

A discussão e votação deste "choque fiscal", como lhe chama o Governo, e das alterações no licenciamento estão planeadas para 9 de janeiro.

FRASES

"Nada se resolve na habitação se não for com uma abordagem holística"

Pedro Brinca
Economista e professor
na Nova SBE

"Este Governo, à semelhança dos anteriores, continua a padecer de enormes equívocos sobre o mercado da habitação"

Vera Gouveia Barros
Economista

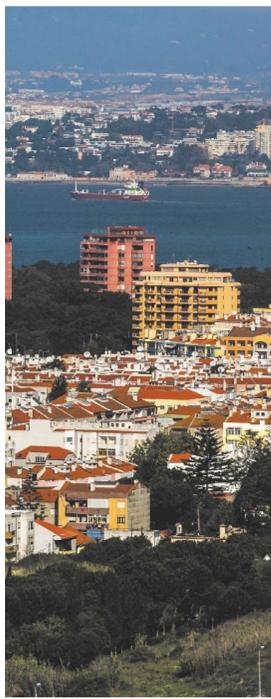


João Pinheiro da Silva, advogado e sócio da CMS Portugal, responsável pela área imobiliária, explica que "é uma matéria tipicamente da competência da Assembleia", porque envolve alterações de impostos. "O Governo não poderia, por si só, legislar sobre esta matéria", diz. Precisa,

por isso, de uma autorização parlamentar.

A deputada socialista Marina Gonçalves, ex-ministra da Habitação, explica que a votação e a discussão estão agendadas para o mesmo dia porque o Governo avançou com um pedido de urgência. Num processo "normal",

costuma existir discussão e votação na especialidade, o que permite a outros partidos ouvir especialistas e apresentar propostas de alteração. Se o carácter de urgência for mantido, a discussão está resumida a uma manhã. E se for aprovada a autorização legislativa, seguirá como está para



Implementar medidas com foco na procura é “tirar casas de uns para dar a outros”, alerta o economista Pedro Brinca
FOTO ANA BAIÃO

aos códigos do IVA e do IRS, que depois também terão de ser votadas no Parlamento).

O que é preciso?

Pedro Brinca, economista e professor na Nova School of Business and Economics (Nova SBE), considera que este ano o foco esteve na “promoção da oferta como solução”, ao contrário de 2024. Medidas centradas na procura, como a garantia pública para os jovens, anunciada no ano passado, “tira casas de uns para dar a outros”.

A economista Vera Gouveia Barros considera que há aspectos “positivos”, mas “este Governo, à semelhança dos anteriores, continua a padecer de enormes equívocos relativamente ao funcionamento do mercado da habitação”. As suas características “tão diferentes de outros mercados” induzem “muitas vezes em leituras erradas dos números”. “Se falho no diagnóstico, é difícil acertar no tratamento”, alerta.

“Assume-se que o preço é o indicador para perceber o mercado”, mas não é suficiente. Para comparar os preços das casas com o rendimento

é feita uma análise baseada nos rendimentos de milhares de famílias, o que “não seria problema se a distribuição de rendimentos fosse igual à da população em geral”. Em 2026, seria importante “criar um sistema de informação e com as heranças indivisíveis, e para a habitação”, defende.

Além disso, Vera Gouveia Barros defende o aumento do parque habitacional público, que hoje está pensado “para acudir aos mais vulneráveis e não tem uma lógica como na educação ou na saúde”. Também defende a medida de agravamento do IMT para

Discussão do pacote fiscal da habitação no Parlamento está agendada para 9 de janeiro

não-residentes (com uma taxa fixa de 7,5%, em vez das taxas progressivas atuais), porque na sua maioria “não concordam [com os residentes] em igualdade de circunstâncias”.

Mas revela dúvidas sobre a eficácia do pacote fiscal, onde se insere a redução do IVA na construção. É uma “boa ideia”, mas é preciso avaliar o efeito. E lembra que quando há um imposto sobre o tabaco que incide sobre os produtores ou vendedores “eles vão conseguir repercutir isso totalmente ou quase sobre o consumidor”.

O ministro das Infraestruturas e Habitação, Miguel Pinto Luz, garantiu, citado pelo portal Idealista, que no início de janeiro será lançado “mais um pacote que se prende com os despejos e com as heranças indivisíveis, e com o NRAU [Novo Regime do Arrendamento Urbano]”. “Depois, mais para a frente teremos um pacote para a área bancária e para os seguros de renda”, disse ainda. O Expresso tentou obter mais esclarecimentos junto do Ministério, que respondeu apenas que “as medidas estão a ser trabalhadas com a participação de várias áreas governativas”.

Pedro Brinca destaca a importância de incluir medidas a longo prazo. “Se, no futuro, os agentes perspetivarem que os preços irão abrandar ou até diminuir, porque irá haver um movimento forte de aumento da oferta, é óbvio que hoje, por antecipação, os preços começam a descer”. É nesta questão que pode ajudar a redução do IVA, a medida lançada em 2025 que tem “de longe” mais relevância, segundo o economista.

Mas “nada se resolve na habitação, se não for com uma abordagem holística”, sublinha. Terá de existir uma “melhoria” na rede de transportes públicos e mais planeamento urbano. “A direção é certa, mas parece-me insuficiente”, diz o economista.

eparreira@expressoimpresa.pt

apreciação do Presidente da República. Marina Gonçalves observa que a discussão com o Governo está “muito limitada”, até porque o Parlamento só poderá “agir sobre o diploma” após ser aprovada a proposta de autorização legislativa (que permite ao Governo avançar com alterações

Avaliação das casas cresce 18,4% e bate novo recorde

Desde janeiro de 2024 que os recordes na avaliação dos bens imobiliários têm sido sucessivamente quebrados. Em outubro deste ano já tinha sido ultrapassada pela primeira vez a barreira dos €2000 por metro quadrado.

Agora, os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE) para novembro, divulgados terça-feira, indicam que o valor da avaliação bancária se fixou nos €2060. É uma subida de 18,4% face ao mesmo período do ano anterior, tendo a península de Setúbal registado o maior aumento (26,9%). Em novembro de 2025, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi de €2389/m2. A Grande Lisboa (€3143) e o Algarve (€2772) apresentam os valores mais elevados. Ao observar as regiões, em novembro deste ano, a Grande Lisboa, o Algarve e a Península de Setúbal apresentam as diferenças de avaliação bancária mais altas face à mediana do país: 50%, 31,6% e 21%, respetivamente.