

A crise da habitação e a emergência legislativa: soluções ou sintomas?

INÊS SOARES DE MELO

Advogada Associada de Imobiliário da CMS Portugal

O SETOR IMOBILIÁRIO EM TRANSFORMAÇÃO

A crise da habitação e a emergência legislativa: soluções ou sintomas?



INÊS SOARES DE MELO

Advogada Associada de Imobiliário da CMS Portugal

Nos últimos anos, a habitação tornou-se uma das maiores preocupações da sociedade portuguesa, mas estará a ser encarada como um verdadeiro pilar do nosso estado social? A escalada dos preços, a escassez de oferta e a exclusão crescente de uma parte significativa da população do mercado habitacional não são apenas sintomas de uma crise do setor: são sinais de que o acesso à habitação já é um dos maiores desafios estruturais do país.

Os dados são claros. Segundo a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (“OCDE”), Portugal é hoje o país onde é mais difícil comprar casa, entre os 30 países para os quais existem dados. O índice que relaciona o preço da habitação com o rendimento auferido atingiu um máximo histórico de 157,7 pontos em 2024 — valor cerca de 36%

acima da média da OCDE e 50% acima da média da zona euro. Desde 1995, ano em que se iniciou a monitorização destes dados, nunca o acesso à habitação foi tão difícil em Portugal. Nos últimos 10 anos, essa dificuldade agravou-se mais do que em qualquer outro país da OCDE: o acesso à habitação degradou-se 58,33%. O impacto é particularmente sentido entre os mais jovens: de acordo com o Eurostat, enquanto a média europeia aponta para que 19,7% do rendimento de uma família seja dedicado à habitação, os jovens portugueses, para garantir um teto, veem-se obrigados a reservar mais de 40% do seu rendimento.

Este fenómeno não pode ser dissociado do contexto financeiro dos últimos anos. A forte subida das taxas de juro, entre 2022 e 2023, teve um impacto imediato no mercado de crédito à habitação, cujos efeitos ainda hoje se fazem sentir. Apesar de a partir de janeiro do ano passado se

“Portugal é hoje o país onde é mais difícil comprar casa, entre os 30 países para os quais existem dados”

ter iniciado um ciclo de descida, as presilações continuam elevadas para muitas famílias, o capital médio em dívida do crédito à habitação aumentou, a capacidade de endividamento permanece limitada, e em correlação direta, o mesmo acontece com o acesso à compra de casa.

A pressão desloca-se, então, para o mercado de arrendamento, já de si escasso e pressionado, agravando ainda mais os preços e a tensão social associada, muitas vezes culminando em dificuldades acrescidas na relação entre inquilinos e senhores.

Entre os fatores que pressionam a oferta habitacional está o crescimento do Alojamento Local (AL). Desde 2014, tem-se assistido à crescente conversão de habitação em unidades turísticas, sobretudo nas grandes cidades e zonas costeiras. Este fenômeno, embora legítimo, impactou significativamente os preços e a disponibilidade de habitação para residentes. A adoção de regulação local, ajustada à realidade de cada bairro ou freguesia, parece-me a solução mais equilibrada, permitindo preservar investimentos existentes, mas evitando a gentrificação excessiva e a perda de diversidade social nos centros urbanos.

Este contexto ajuda a compreender a intensidade da resposta legislativa dos últimos anos. A sucessão de medidas adotadas, sob forte pressão social e mediática, traduziu-se numa produção legislativa densa, mas nem sempre coerente e eficaz. O atual Governo apresentou o programa “Construir Portugal”, com a ambição de romper com esta lógica da urgência e de inaugurar uma abordagem mais integrada, estrutural e estável à política habitacional.

O programa visa promover a construção e reabilitação de habitação, facilitar o acesso à habitação jovem, criar incentivos fiscais, desburocratizar o urbanismo e reforçar a oferta pública e cooperativa. Entre as medidas já concretizadas, importa destacar a revogação do regime de arrendamento coercivo e da contribuição extraordinária sobre o alojamento local, que repõem previsibilidade e segurança jurídica num setor que há muito as reclama. Também a isenção de IMT e de Imposto do Selo para jovens até aos 35 anos representa uma medida de impacto imediato, que previne e combate de forma direta a exclusão dos mais novos do mercado habitacional.

Outras reformas estão em curso, como a revisão do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a elaboração de um novo Código da Construção e a aposta na digitalização dos processos, incluindo através da tecnologia BIM. Estas medidas, a par da mobilização de solos e da criação de incentivos ao arrendamen-

to acessível, apontam para uma política mais racional e moderna.

Contudo, é necessário reconhecer que a transformação legislativa, por si só, não é suficiente. A estabilidade normativa é essencial para garantir a confiança dos investidores, a coerência da ação administrativa e a eficácia da política pública. A excessiva volatilidade legislativa dos últimos anos gerou incerteza e fragmentação. Acresce que a concretização de muitas medidas continua dependente de regulamentação, de promulgação ou de negociação com parceiros europeus, como acontece com a prometida redução do IVA para a construção.

Neste contexto, importa refletir sobre medidas estruturais que, a médio e longo prazo, aumentem a elasticidade da oferta e garantam maior estabilidade no acesso à habitação. Entre elas, destaca-se a definição de novas áreas de expansão urbana nas periferias das grandes cidades, articulando a disponibilização de solos com o reforço dos transportes e serviços públicos.

Projetos como a expansão da rede do metro — nomeadamente a linha circular de Lisboa — assumem particular relevância como instrumentos de coesão territorial e sustentabilidade, ao aproximarem zonas periféricas dos centros e abrirem novas oportunidades de habitação acessível.

Simultaneamente, é essencial repensar o enquadramento regulatório da construção e da reabilitação urbana. Um novo modelo de licenciamento, mais simples e previsível, é fundamental para desbloquear projetos e atrair investimento.

A estas medidas deve somar-se uma aposta decidida no aumento do parque habitacional público e cooperativo, que funcione como um verdadeiro pilar de equilíbrio do mercado e resposta às situações de maior vulnerabilidade. O estímulo a projetos built-to-rent — ou seja, empreendimentos construídos de raiz para serem arrendados e não vendidos — com garantias reais de estabilidade fiscal e normativa, poderá atrair investimento privado de longo prazo, alinhado com objetivos de acessibilidade e sustentabilidade.

Naturalmente que este cenário se torna ainda mais desafiante num contexto de instabilidade política. As recentes mudanças governativas têm dificultado a execução plena de vários programas estruturantes. O risco de interrupção, adia-

“A sucessão de medidas adotadas, sob forte pressão social e mediática, traduziu-se numa produção legislativa densa, mas nem sempre coerente e eficaz”

mento ou reformulação das medidas, antes de serem verdadeiramente implementadas, compromete a consistência da política de habitação e a credibilidade das promessas públicas.

Por isso mesmo, torna-se cada vez mais evidente que a resposta à crise da habitação exige um esforço coletivo e coordenado, sendo o papel das autarquias absolutamente central neste processo. São os municípios que detêm o conhecimento do território, que identificam oportunidades de solo e de reabilitação, que podem desenvolver e executar programas de arrendamento acessível e que podem mobilizar soluções de proximidade. Sem um alinhamento efetivo entre Governo e autarquias, dificilmente qualquer plano, por mais ambicioso que seja, terá tradução prática no terreno.

A crise da habitação em Portugal exige uma resposta firme, mas também sensata e duradoura. A emergência legislativa foi um primeiro passo — mas não pode ser o único. O programa “Construir Portugal” introduz medidas com potencial e uma visão estratégica que merece ser reconhecida. Cabe agora garantir a sua execução com estabilidade, com compromisso institucional e com um envolvimento real das autarquias, das cooperativas e das entidades privadas. Só assim será possível passar da resposta à transformação e da promessa à realidade. ■