

Projeto Sustentabilidades | 3ª edição 2025–2026

Tema: *DINHEIRO PÚBLICO – de onde vem e para onde vai?*

Título do trabalho: Soluções para a Crise da Habitação em Portugal

Agrupamento de Escolas de S. Bento, Vizela

Ensino Secundário – 12.º ano.

Autoras: Beatriz Atilano Machado de Oliveira Pereira; Inês da Costa Leite Pedrosa; Mafalda da Silva Ribeiro; Margarida Ferreira Andrade; Mariana Teixeira Bento Silva.

Soluções para a Crise da Habitação em Portugal

Em Portugal acentuaram-se as dificuldades de acesso à habitação nas suas principais formas: aquisição e arrendamento. Após o declínio de década e meia, a partir de 2016, iniciou-se uma fraca recuperação na produção habitacional, terminando em 2023, com a construção de 23 652 fogos, ou seja, um valor aquém das necessidades habitacionais atuais. Para agravar o problema da escassez de habitação, a população residente cresceu de 2000 até 2011, estabilizou entre 2012 e 2018, e voltou a crescer a partir de 2019, atingindo 10 750 milhares de indivíduos em 2024. Segundo o *Joint Research Centre*, na próxima década, Portugal precisará de construir pelo menos mais 176,6 mil casas para fazer face às necessidades, tendo em conta a dinâmica demográfica, turística e da própria deterioração do parque habitacional atual.

As soluções passam pelo aumento da oferta de habitação, pública e privada. A construção nova tem sido predominantemente promovida por empresas privadas ou pessoas singulares, cabendo às entidades públicas uma parcela reduzidíssima do total construído. Nos últimos 20 anos, a participação pública na construção habitacional diminuiu de 1,5% para apenas 0,3% em 2023. Durante este período, os principais promotores públicos foram as autarquias locais e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. No que respeita às pessoas singulares urge aumentar os rendimentos através de políticas de qualificação dos empregos e de valorização salarial, dado que o aumento dos preços imobiliários tem superado o crescimento dos rendimentos disponíveis, agravando as dificuldades de acesso à habitação por parte das famílias portuguesas. Para as empresas privadas importa eliminar os fatores que prejudicam a capacidade construtiva e, impossibilitam de aumentar a oferta de habitação: imprevisibilidade, burocracia e morosidade do licenciamento; tributação elevada; escassez de solo urbanizável e aumento do preço dos terrenos; regulamentação técnica desajustada que encarece os custos de construção; escassez de mão-de-obra e subaproveitamento do potencial da IA. Ao mesmo tempo, impõe-se incrementar a construção para arrendamento. Do lado da oferta pública, é desejável que Portugal alinhe com a média europeia de habitação social, a qual representa cerca de 8% do parque habitacional total da UE.

As dinâmicas induzidas pelos regimes do Alojamento Local e Vistos Gold, produziram efeitos colaterais no acesso à habitação por parte da população local, ao contribuírem para a redução da oferta de alojamentos disponíveis no mercado residencial tradicional, ainda que a atratividade regional associada àqueles regimes refletisse a preferência por territórios com forte valorização imobiliária e projeção turística. A introdução em Portugal do Visto de Nómada Digital, em outubro de 2022, contribuiu para o agravamento da crise da habitação.

Em maio de 2024, o XXV Governo Constitucional apresentou o documento *Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação*, com 30 medidas de incentivo à oferta de habitação. Portanto, reabre-se uma janela de esperança, sendo que o objetivo parece ser a criação de condições para abertura de novos *rent gaps* e o início de um novo ciclo de urbanização, assente na expansão, na apropriação da mais-valia decorrente da reclassificação dos solos rústicos, na construção nova, na compra e no crédito.

aeSB, Vizela, 14 de abril de 2026

Prof. Coordenador, Vítor M Santos

Referências Bibliográficas

Azevedo, Alda Botelho e Santos, João Pereira (2023). Barómetro da Habitação. Fundação Francisco Manuel dos Santos. ISBN 978-989-9153-30-1.

Habitação. Cem anos de políticas públicas em Portugal – 1918-2018. Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Lisboa, dezembro de 2018.

Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional (2018). Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.

Matos, Fátima *et al.* (2020). O acesso à habitação e as políticas públicas. Disponível em <https://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/127140>. Consultado em março 2026.

Pressão Construtiva 2011-2023 (2025). Instituto Nacional de Estatística, IP. Edição digital. ISBN 978-989-25-0738-5

Proença, Ana e Igreja, Maria da Graça. Housing, Rental, and Urban Rehabilitation Observatory. Portugal. Short-Term Rentals: Measuring Impact and Shaping Policies. A report on the International Social Housing Festival session. Barcelona, September 2025. Pg. 8–14.

Programa Nacional de Habitação. Territórios com Falta ou Desadequação da Oferta Habitacional em Portugal. Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., setembro 2024.

Rodrigues, Paulo M.M. *et al.* (2023). A crise da habitação nas grandes cidades – uma análise. 01 / Policy Papers da Fundação. Fundação Francisco Manuel dos Santos. ISBN 978-989-9153-29-5.

Santos, António Joaquim G. Duarte. As políticas públicas da habitação em Portugal: Avaliação longitudinal da promoção imobiliária. Universidade Autónoma de Lisboa. Departamento de Ciências Económicas, Empresariais e Tecnológicas. Lisboa, outubro 2014.

Travasso, Nuno. Políticas de habitação em Portugal: instrumentos de estímulo económico e transformação urbana. Universidade de Coimbra, Departamento de Arquitectura | Universidade do Porto, Centro de Estudos de Arquitectura e Urbanismo, Faculdade de Arquitectura. Disponível em <https://impactum-journals.uc.pt/rhi/article/view/14853>. Consultado em abril 2026.

Legislação

Decreto-Lei nº 68/2019 (22-05-2019). *Diário da República*, 98, Série I, 2546- 2553 (cria o Programa de Arrendamento Acessível).

Lei nº 83/2019 (03-09-2019). *Diário da República*, 168, Série I, 11-33. (Lei de bases da habitação).

Decreto-Lei nº 14/2021 (12-02-2021). *Diário da República*, 30, Série I, 21- 24. (Revê o regime de autorização de residência para investimento, designada por *visto gold*).

Decreto-Lei n.º 89/2021 (03-11-2021). *Diário da República*, 1.ª série, N.º 213, 15–22. (Regulamenta normas da Lei de Bases da Habitação relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade).

Decreto-Lei nº 10/2024 (08-01-2024). *Diário da República*, 5, Série I, 5-52. (Simplex Urbanístico).

Decreto-Lei nº 117/2024 (30-12-2024). *Diário da República*, 252, Série I. (Alteração ao RJIGT).

Endereços eletrónicos consultados

Comissão Europeia (2025). Commission Staff Working Document. Understanding the housing crisis. European Affordable Housing Plan.

Disponível em https://housing.ec.europa.eu/document/download/2ad4c9f2-602b-43ba-9ed9ef2ee059cf97_en?filename=0_1.pdf. Consultado em fevereiro 2026.

Governo de Portugal (2024). Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação. Infraestruturas e Habitação. Disponível em <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao>. Consultado em fevereiro de 2026.

Housing in the EU: more than 2 million new homes per year needed by 2035 to meet demand (16 December 2025). Disponível em https://joint-research-centre.ec.europa.eu/jrc-news-and-updates/housing-eu-more-2-million-new-homes-year-needed-2035-meet-demand-2025-12-16_en. Consultado em fevereiro 2026.

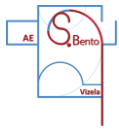
Lusa (outubro 2025). Setor da construção no limite: país precisa de mais 200 mil casas. Disponível em <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2025/10/21/72179-setor-da-construcao-no-limite-pais-precisa-de-mais-200-mil-casas>. Consultado em fevereiro 2026.

O Jornal Económico (9 Abril 2026). “Nos últimos três anos, cerca de 59 mil casas não avançaram por falta de viabilidade económica”, alerta CEO da APPII”. Disponível em <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/jediario-5a-nos-ultimos-tres-anos-cerca-de-59-mil-fogos-pre-certificados-nao-avancaram-por-falta-de-viabilidade-economica-alerta-ceo-da-appii/>. Consultado em março de 2026.

Portugal, uma casa para todos. Documentário (2023). Fundação Francisco Manuel dos Santos. Disponível em <https://ffms.pt/pt-pt/ffms-play/documentarios/video/portugal-uma-casa-para-todos#resumo>. Consultado em fevereiro 2026.

The European Affordable Housing Plan. Strasbourg, 16.12.2025. Disponível em <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:52025SC1053>. Consultado em março 2026.

The state of housing in Europe – 2025 – Portugal. Disponível em https://www.housingeurope.eu/wpcontent/uploads/2025/10/portugal_the_state_of_housing_in_the_eu_2025_digital.pdf. Consultado em março 2026.



Dados Estatísticos

Banco de Portugal. Disponível em <https://www.bportugal.pt/>

INE. Disponível em: <http://www.ine.pt>

Pordata. Disponível em <https://www.pordata.pt/>