

HABITAÇÃO

Tomada de Posição - 2025

ÍNDICE

- 1. Enquadramento**
- 2. Aquisição de Habitação Própria**
- 3. Porta 65 Jovem**
- 4. Alojamento estudantil**
- 5. Referências**

1. Enquadramento

A crise habitacional em Portugal constitui um dos maiores desafios sociais da atualidade, afetando de forma transversal diferentes grupos populacionais, mas com especial incidência sobre os jovens adultos e coloca em causa o Direito à Habitação, direito constitucional consagrado no Artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa. O acesso a uma habitação condigna, seja através da compra ou do arrendamento, tornou-se progressivamente mais difícil devido à disparidade crescente entre os preços do mercado e os rendimentos disponíveis. De acordo com a consultora CBRE, o índice de preços da habitação em Portugal mais do que duplicou na última década, refletindo uma valorização superior a 100% do mercado residencial nacional (1). Este aumento exponencial compromete o acesso à autonomia residencial e adia projetos fundamentais de vida, como a constituição de família ou a mobilidade laboral.

A situação é particularmente grave entre os jovens em início de carreira ou sem apoio financeiro familiar. O estudo “Crise da Habitação nas Grandes Cidades: Uma Análise”, da Fundação Francisco Manuel dos Santos (FFMS), sublinha que cerca de 30% dos jovens entre os 18 e os 34 anos têm dificuldade em assegurar uma habitação adequada, e que mais de metade manifesta receio de não conseguir manter o alojamento atual (2). Apesar de o rendimento médio disponível ter aumentado em termos absolutos nos últimos anos, a taxa de esforço das famílias destinadas à habitação cresceu de forma mais acelerada, sobretudo nos centros urbanos de Lisboa e Porto, onde a procura supera largamente a oferta.

A reduzida oferta de habitação pública em Portugal é um dos fatores estruturais que agravam esta realidade. Segundo a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE), apenas cerca de 2% do parque habitacional português é constituído por habitação pública, um valor muito abaixo da média dos países da OCDE e distante de exemplos europeus como os Países Baixos ou a Áustria (3). Em cidades como Viena, metade do parque habitacional é público ou cooperativo, garantindo uma taxa de esforço das famílias inferior a 20%, enquanto em Londres ou Paris este valor pode ultrapassar os 40% (3).

A comparação evidencia o défice histórico de investimento do Estado em habitação pública em Portugal e a consequente dependência do mercado privado.

De acordo com dados da OCDE (Affordable Housing Database), o peso médio dos custos de habitação face ao rendimento líquido das famílias portuguesas é relativamente baixo quando analisado de forma agregada (cerca de 18%), mas os números ocultam desigualdades significativas (4). Entre as famílias com rendimentos mais baixos, especialmente aquelas com crédito à habitação, o esforço financeiro pode ultrapassar um terço do rendimento mensal.

O relatório Society at a Glance 2024 destaca Portugal como um dos países onde os proprietários com empréstimo hipotecário estão mais sobrecarregados do que os arrendatários do mercado privado (3). Estes dados revelam a vulnerabilidade das famílias com crédito à habitação num contexto de subida das taxas de juro Euribor e dos custos de vida associados.

Dados recentes do Idealista mostram que, em 2025, a taxa de esforço média para o arrendamento atingiu 81%, enquanto que para a compra de casa se situa em 71%, o que representa níveis de esforço insustentáveis para a maioria dos agregados jovens (5). Estes valores ultrapassam largamente as recomendações da OCDE e do Banco de Portugal, que consideram inaceitável uma taxa de esforço superior a 30% do rendimento mensal. O peso excessivo das despesas com habitação limita o consumo, o investimento familiar e o próprio crescimento económico.

Em termos de estrutura de ocupação, Portugal mantém-se como um país de proprietários. Em 2022, entre 55% a 60% das famílias residiam em habitação própria já paga, cerca de 20% a 25% possuíam crédito à habitação, e apenas 15% a 20% das famílias viviam em regime de arrendamento — valores consistentes com as estimativas apresentadas pela OCDE (3). Esta configuração limita a mobilidade habitacional e reforça desigualdades geracionais, uma vez que o acesso à propriedade tornou-se praticamente inviável para jovens adultos sem herança ou apoio familiar direto.

As consequências sociais desta crise são profundas. Segundo a OCDE, Portugal é um dos países europeus onde mais jovens adultos continuam a viver com os pais: em 2022, entre 70% e 80% dos jovens entre os 20 e os 29 anos não conseguiam sair de casa dos pais por falta de capacidade financeira (3). Dados mais recentes da Pordata apontam para 95% dos jovens entre os 15 e os 24 anos a viverem com os pais, valor que se mantém entre os mais altos da Europa (6). Este fenómeno está diretamente relacionado com a dificuldade de acesso à habitação que traz como consequência o adiamento da parentalidade e a subsequente redução da taxa de natalidade.

A mesma fonte (Pordata, 2023) enumera as principais razões que justificam a permanência prolongada dos jovens em casa dos pais: o preço elevado da habitação, a instabilidade laboral e o baixo nível salarial dos jovens (6). Estes fatores demonstram que a dependência prolongada da família de origem é, em larga medida, uma consequência direta das barreiras financeiras impostas pelo mercado habitacional.

Paralelamente, cerca de 70% a 80% dos jovens entre os 18 e os 29 anos declararam sentir receio de não conseguir encontrar ou manter uma habitação adequada (2,3). Estas preocupações refletem não apenas a escassez de oferta acessível, mas também a insegurança sentida em relação à estabilidade económica e ao futuro.

A crise habitacional também tem implicações na coesão social e no agravamento de situações de exclusão. O Inquérito de Caracterização das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo, elaborado pela Câmara Municipal do Porto, revelou que, em 2023, a maioria das pessoas em situação de sem-abrigo perdeu o alojamento devido a dificuldades financeiras, aumento das rendas ou incapacidade de renovar contratos de arrendamento (7). O mais recente levantamento da Estratégia Nacional para a Integração de Pessoas em Situação de Sem Abrigo (ENIPSSA), datado de 31 de dezembro de 2023, identificou 13.128 pessoas em situação de sem-abrigo em Portugal, número que confirma a tendência de agravamento face a anos anteriores (8).

Outro dado relevante prende-se com o subaproveitamento do parque habitacional existente. De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE) e estimativas recentes citadas pela comunicação social, Portugal conta com cerca de 725 000 habitações devolutas, o que corresponde a aproximadamente 14% do total de fogos existentes. Destas, cerca de 150 000 situam-se na Área Metropolitana de Lisboa, concentrando-se em zonas de elevada procura habitacional (9). Este paradoxo — entre o excesso de imóveis vazios e a escassez de habitação acessível — ilustra uma ineficiência estrutural na gestão do território e na mobilização do património edificado.

Face a este cenário, a OCDE defende o reforço de políticas públicas de habitação que promovam o equilíbrio entre oferta e procura, a diversificação de tipologias de alojamento e a regulação do mercado de arrendamento (3).

Medidas como o aumento da habitação pública, incentivos ao arrendamento acessível e o apoio direto aos agregados de baixos rendimentos são essenciais para atenuar o impacto da crise habitacional, equilibrar a relação entre procura e oferta e recuperar a confiança da população mais jovem.

O Conselho Nacional de Juventude sublinha que apenas através da mobilização conjunta de mecanismos públicos e privados será possível responder à dimensão da crise em curso e devolver aos jovens a possibilidade de construir um futuro com autonomia, estabilidade e dignidade.

Nesta senda, o Conselho Nacional da Juventude propõe:

1. Responsabilizar o Estado pelo cumprimento do direito à habitação;
2. Revisão da Lei do Arrendamento, protegendo os inquilinos, promovendo mais justiça social, nomeadamente pelo aumento de incentivos para promover contratos de longa duração e regularizar o arrendamento que não está coberto por um contrato (i.e., fora do mercado);
3. Promover um Fundo de Apoio em situações de emergência habitacional;
4. Garantir que a taxa mínima de esforço com os encargos da habitação não ultrapasse os 30%;
5. Criação de um quadro tributário mais atrativo em sede de IRS (nomeadamente o artigo 72.º do Código do IRS) para senhorios que arrendem a jovens até aos 35 anos, incentivando rendas acessíveis e reduzindo o arrendamento sem contrato, com mais segurança para os jovens;
6. Criação de um mecanismo que permita às empresas que optem por fazer investimentos em construção de novas habitações e/ou reabilitação, terem uma dedução, em percentagem a definir, do seu investimento em matéria coletável de IRC, com a obrigação de arrendamento a preços acessíveis durante 30 anos;
7. Mais Habitação Pública através de medidas como a criação de um programa de construção e reabilitação de fogos do parque habitacional público, destinados a regimes de renda apoiada ou renda condicionada;
8. Promoção da reabilitação de imóveis devolutos e conversão para habitação permanente, aplicando o mesmo regime atual das zonas ARU;
9. Promoção de uma transferência de imóveis rústicos do domínio privado do Estado para os municípios para a sua transformação em terrenos urbanos e passíveis de construção de habitação pública a custos acessíveis;
10. Lançamento de um Regime Fiscal e Administrativo Simplificado (Licenciamento Zero, IVA reduzido a 6%) para a reabilitação de imóveis devolutos (independentemente da sua inserção em ARU ou não), condicionando o acesso a estes incentivos a um compromisso de venda ou arrendamento (a preço acessível) prioritário a jovens durante um período mínimo de 10 anos;

11. Implementação de um plano de emergência para a construção de 60.000 fogos até 2030;
12. Promoção de sistemas de construção pré fabricados, com sistematização da produção de habitação a grande escala;
13. Aumento para 10% do parque habitacional em formato de parque habitacional público;
14. Promover a celeridade dos processos de licenciamento, dotando as entidades competentes dos meios humanos e materiais necessários;
15. Investimento público para a disponibilização de redes públicas essenciais (como água, saneamento, eletricidade e vias de acesso);
16. Limitação à emissão de novas licenças para a modalidade de Alojamento Local (AL) nas zonas históricas e centros urbanos classificados do território nacional e que revelem alta densidade populacional, bem como a não renovação das licenças existentes, salvo em casos de comprovada exceção e relevância para o interesse turístico local;
17. Alteração da legislação aplicável à mediação e publicidade imobiliária (nomeadamente a Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro), de modo a estabelecer padrões de transparência obrigatória para as agências imobiliárias, considerando o seguinte:
 - a. A área útil deve ser definida e publicitada como o somatório das áreas de todos os compartimentos (excluindo paredes, varandas e terraços) do fogo, medida pelo perímetro interior das paredes;
 - b. A Área Bruta Privativa deve ser definida e publicitada como o somatório da área de todos os compartimentos (incluindo paredes internas e externas), varandas privativas, terraços, caves e sótãos afetos ao fogo;
 - c. O incumprimento da obrigatoriedade de publicitação clara da Área Útil como métrica principal, bem como a discrepância não justificada entre as áreas publicitadas e as áreas oficiais, deve ser passível de sanções pesadas a aplicar pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC), visando a proteção efetiva dos consumidores.
18. Criação de habitação pública especificamente destinada a profissionais deslocados em determinados setores, tais como, professores e profissionais de saúde.

2. Aquisição de Habitação Própria

Para os jovens que pretendam adquirir habitação própria e permanente, o CNJ propõe:

1. Modelos de acesso e apoio à aquisição

a. Promoção da constituição de Cooperativas de Habitação: estabelecer um regime fiscal e financeiro privilegiado para a constituição e desenvolvimento de Cooperativas de Habitação Jovem, garantindo acesso a terrenos públicos (passíveis de construção) a custos controlados e linhas de crédito bonificadas para a construção. Este regime deve incluir apoio técnico e administrativo simplificado para a legalização e gestão inicial das cooperativas;

b. Alargamento da Garantia Pública para aquisição da 1.^a habitação para reabilitação.

2. Incentivos Fiscais

a. Manutenção das isenções fiscais previstas ao nível da aquisição de habitação própria para jovens e reforço dos limites associados àquelas (nomeadamente, quanto ao IS e IMT).

3. Condições de Crédito

a. Manutenção da garantia pública na concessão de crédito à habitação para os jovens;

b. Promoção, junto das instituições bancárias, da instituição de uma linha de crédito à habitação própria e permanente destinada a jovens até 35 anos, com taxa de juro bonificada (por exemplo 30-50% abaixo da taxa média de mercado) durante os primeiros 5 ou 10 anos, condicionada a: ser primeira habitação, rendimento máximo do agregado familiar, e valor máximo do imóvel.

3. Porta 65 Jovem

1. Reforço da dotação orçamental do Programa Porta 65, garantindo que todas as candidaturas que reúnam os critérios de elegibilidade são apoiadas;
2. Atualização do teto máximo de renda, pelo menos anual, indexada à inflação e à evolução dos rendimentos;
3. Reforço dos recursos humanos e materiais afetos ao IHRU, garantindo a capacitação do instituto com todos os meios necessários para agilizar a efetivação do Programa Porta 65 Jovem;
4. Alargamento dos períodos de candidatura ao Programa Porta 65 Jovem;
5. Garantia de transparência no processo, permitindo aos candidatos acompanhar em tempo real o estado da sua candidatura;
6. Elaboração de relatórios semestrais de execução do Programa, em que se elencam as principais barreiras à sua execução, os tempos médios de resposta e os motivos de não-aprovação das candidaturas.

4. Alojamento estudantil

No que respeita ao alojamento estudantil, o CNJ propõe:

1. Aumento do número de alojamentos públicos e residências para estudantes, assegurando condições de habitabilidade dignas e correspondência entre o número de estudantes deslocados e o número de camas disponíveis;
2. Construção, requalificação e ampliação de Residências para Estudantes do Ensino Superior, promovendo a melhoria das condições de construção, a eficiência energética, o desenho do espaço público, os fatores ambientais e a qualidade de vida dos estudantes;
3. Recuperação de edifícios públicos devolutos e conversão em Residências para Estudantes em localizações que sejam adequadas para o acesso, em termos de rede de transportes públicos e tempos de deslocação;
4. Criação de parcerias com o setor social e cooperativo (IPSS, cooperativas ou fundações locais) para a criação de residências mais acessíveis em zonas onde o Estado Central tem menos capacidade direta de resposta;
5. Execução e reforço do Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior, assegurando a sua efetivação plena;
6. Majoração do complemento de alojamento, em função do escalão do IRS do agregado familiar do estudante;
7. Reforço do mecanismo de complemento de alojamento, subindo o limiar de elegibilidade;
8. Transferência de património do Estado para IES e municípios, com vista à construção de novas residências estudantis;
9. Lançamento de um Segundo Programa Nacional de Alojamento no Ensino Superior (PNAES 2.0), com o foco em: reforçar e expandir a rede nacional de residências estudantis (através da construção de novas infraestruturas e da reabilitação adicional de património público), proporcionar uma resposta estruturada e de longo prazo às necessidades habitacionais dos estudantes, contribuindo para a coesão territorial e fomentando o acesso ao ensino superior em todo o país independentemente da situação socioeconómica dos estudantes.

5. Referências

1. CBRE. (2023). The Moment for Portugal Residential Development. CBRE Portugal Research. Disponível em:
<https://mediaassets.cbre.com/-/media/cbre/countryportugal/insights/the-moment-for-portugal-residential-development.pdf>
2. Fundação Francisco Manuel dos Santos (FFMS). (2024). Crise da Habitação nas Grandes Cidades: Uma Análise.
<https://ffms.pt/pt-pt/estudos/policy-papers/crise-da-habitacao-nas-grandes-cidades-uma-analise>
3. OECD. (2024). Society at a Glance 2024: Affordable Housing. Paris: OECD Publishing.
https://www.oecd.org/en/publications/2024/06/society-at-a-glance-2024_08001b73/full-report/affordable-housing_1a2ec30f.html
4. OECD. (2024). HC1.2 – Housing Costs over Income. OECD Affordable Housing Database.
<https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/data/datasets/affordable-housing-database/hc1-2-housing-costs-over-income.pdf>
5. Idealista. (2025, 29 janeiro). Taxa de esforço sobe no arrendamento, mas desce para compra de casa.
<https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2025/01/29/67866-taxa-de-esforco-sobe-no-arrendamento-mas-desce-para-compra-de-casa>
6. Pordata. (2022). Jovens e a Emancipação Familiar em Portugal. Fundação Francisco Manuel dos Santos.
https://www.pordata.pt/sites/default/files/2024-07/f_2023_07_25_pr_jovens_vf.pdf
7. Câmara Municipal do Porto. (2023). Inquérito de Caracterização das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo – 31 de dezembro de 2023.
<https://coesaosocial.cm-porto.pt/files/uploads/cms/Inquérito%20Caracterizaçã o%20das%20Pessoas%20em%20Situação%20de%20Sem-Abrigo%20-%2031%20de%20dezembro%202023%20-%20Quadros.pdf>
8. ENIPSSA. (2023). Relatório de Monitorização da Estratégia Nacional para a Integração de Pessoas em Situação de Sem Abrigo. Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social.
9. Instituto Nacional de Estatística (INE). (2023). Censos e Estatísticas da Habitação em Portugal [estimativas sobre habitações devolutas].

