



A crise da habitação e o papel do poder local

Helena Roseta

Assembleia Intermunicipal do Algarve

Sessão extraordinária “Os desafios da habitação no Algarve”

2 de julho de 2025



A habitação é um direito constitucional

Foi há 50 anos, em pleno “verão quente” de 1975, que a Assembleia Constituinte aprovou a redação do **artigo 65.º**, que pela primeira vez consagrou em Portugal o direito à habitação como um direito social de todos e suas famílias. Ter participado no debate e votação desse artigo foi um privilégio.





Mas a crise da habitação em Portugal está a minar a democracia

A crise da habitação está a agravar-se. **A subida constante dos preços** impede o acesso à habitação condigna de muitas pessoas e famílias. Os últimos a chegar (jovens, imigrantes, inquilinos sem renovação de contrato) pagam a maior fatura desta crise.

Há um **número crescente** de alojamentos precários e indignos, arrendamentos irregulares e situações de sobrelotação.

A desesperança aumenta e é abalada a confiança na democracia.



São sinais de alarme sintomáticos de **duas questões de fundo: insuficiência e ineficácia das políticas públicas** de habitação; e profundo **disfuncionamento do mercado habitacional**



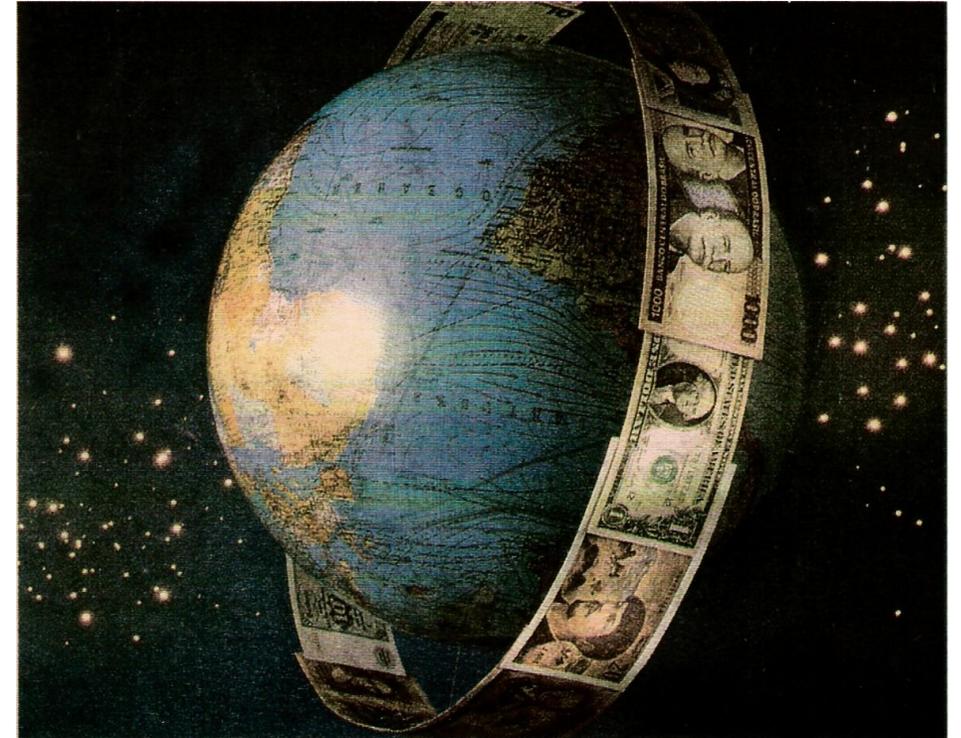
O mercado da habitação mudou de escala e de natureza

A seguir à segunda guerra mundial e durante décadas, a Europa deu prioridade à promoção de habitação pública. Nos anos 80, a Sr.^a Thatcher inventou na Grã-Bretanha o “*right to buy*”. **Foi uma mudança radical no papel do Estado, que também em Portugal deixou de investir na habitação pública.**

Já no século XXI a **globalização financeira e a massificação do turismo provocaram uma mudança de escala** nos mercados imobiliários.

A habitação é vista por muitos como um **mero produto financeiro**, aberto aos mercados globais. E a procura externa tem um poder aquisitivo muito superior à nacional. **O forte e rápido aumento de escala da procura fez disparar os preços.**

Em Portugal, esta subida de preços foi agravada por **políticas públicas de incentivo ao alojamento local e ao investimento estrangeiro.**





Somos o país europeu com menos acessibilidade à habitação

Portugal tem a **pior relação entre o preço das casas e o rendimento familiar per capita**, segundo o Eurostats.

O **rácio preço/rendimento** na habitação é um indicador fundamental para medir a acessibilidade à habitação, porque relaciona a evolução do preço de venda com a evolução do rendimento médio familiar.

Quanto mais alto o preço da habitação e mais baixo o rendimento familiar, mais difícil é o acesso à habitação.

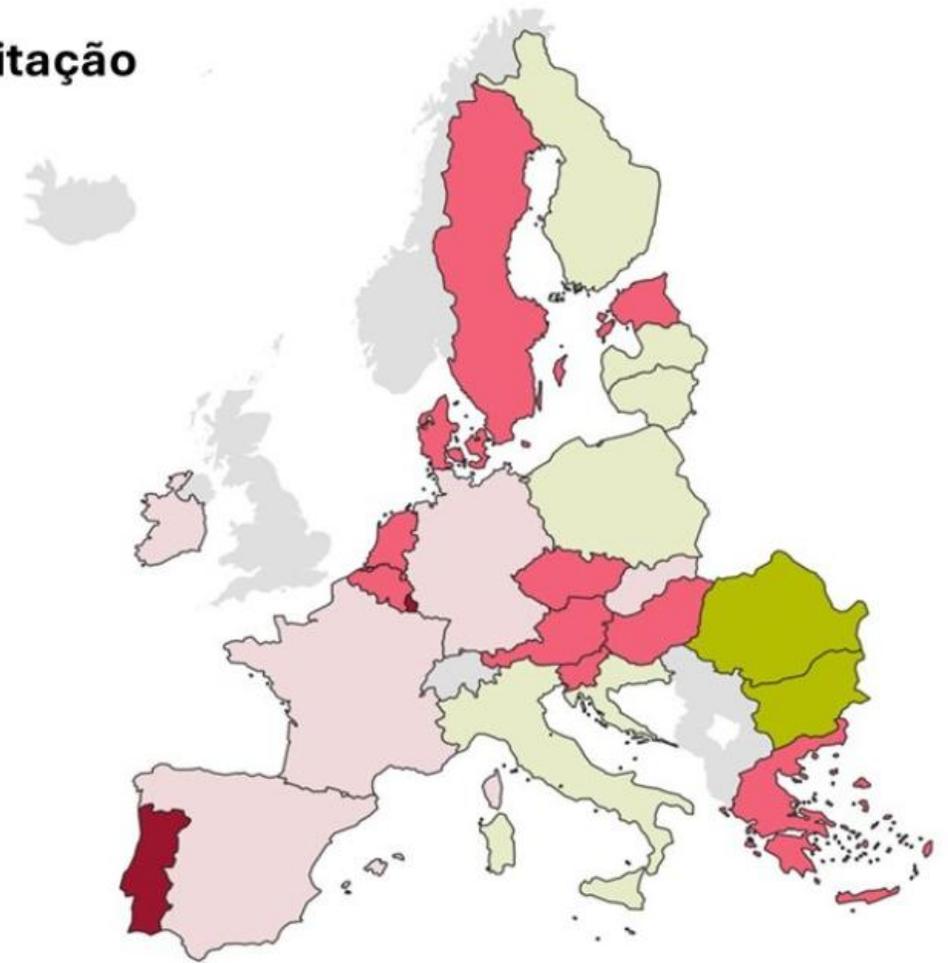
Acessibilidade da habitação na União Europeia

Rácio preço/rendimento

Rácio preço/rendimento



Fonte: [Standardised house price-to-income ratio - annual data Eurostats](#), 08.04.2025





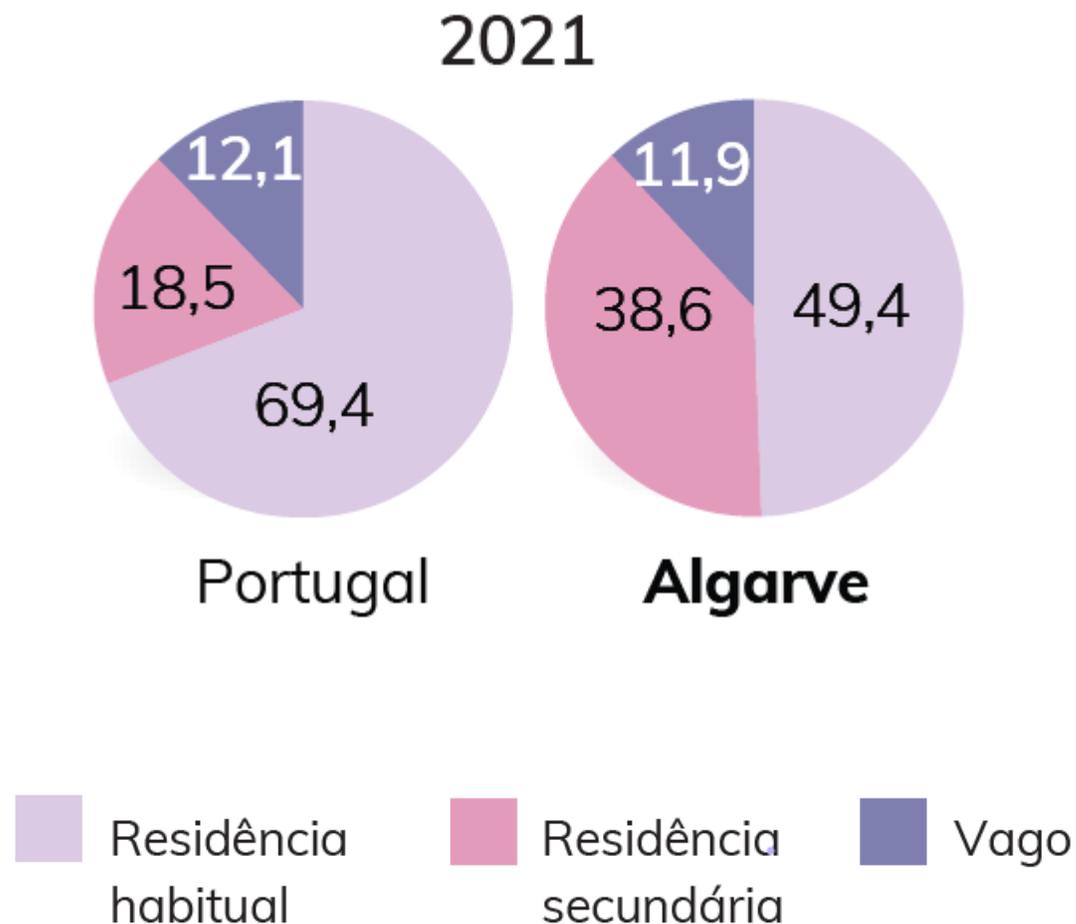
Há falta de oferta, mas há muito mais casas que famílias

Portugal construiu muito nos últimos 50 anos, **mas continua a haver famílias sem casa e casas sem famílias.**

O que mais cresceu no país foram as residências secundárias. Eram 1,1 milhões em 2021, representando 18,5% do total de alojamentos. No Algarve, essa percentagem era de 38,6%, **mais do dobro da percentagem nacional.**

Para além das residências secundárias, havia 723 mil casas vagas em todo o país nessa altura.

No Algarve, as casas vagas registadas pelo INE, em 2021, eram 46.752.





Não é possível equilibrar a oferta com a procura sem regulação pública

A narrativa dominante queixa-se da falta de oferta, mas omite a **enorme quantidade de casas vazias que não são disponibilizadas no mercado para venda ou arrendamento**. São recursos existentes que não podem ser ignorados na atual crise habitacional.

Temos de compreender que no mercado habitacional, **a oferta é local e territorialmente limitada, enquanto a procura é global e virtualmente ilimitada. Não é possível equilibrar os dois pratos da balança sem regulação pública democrática.**

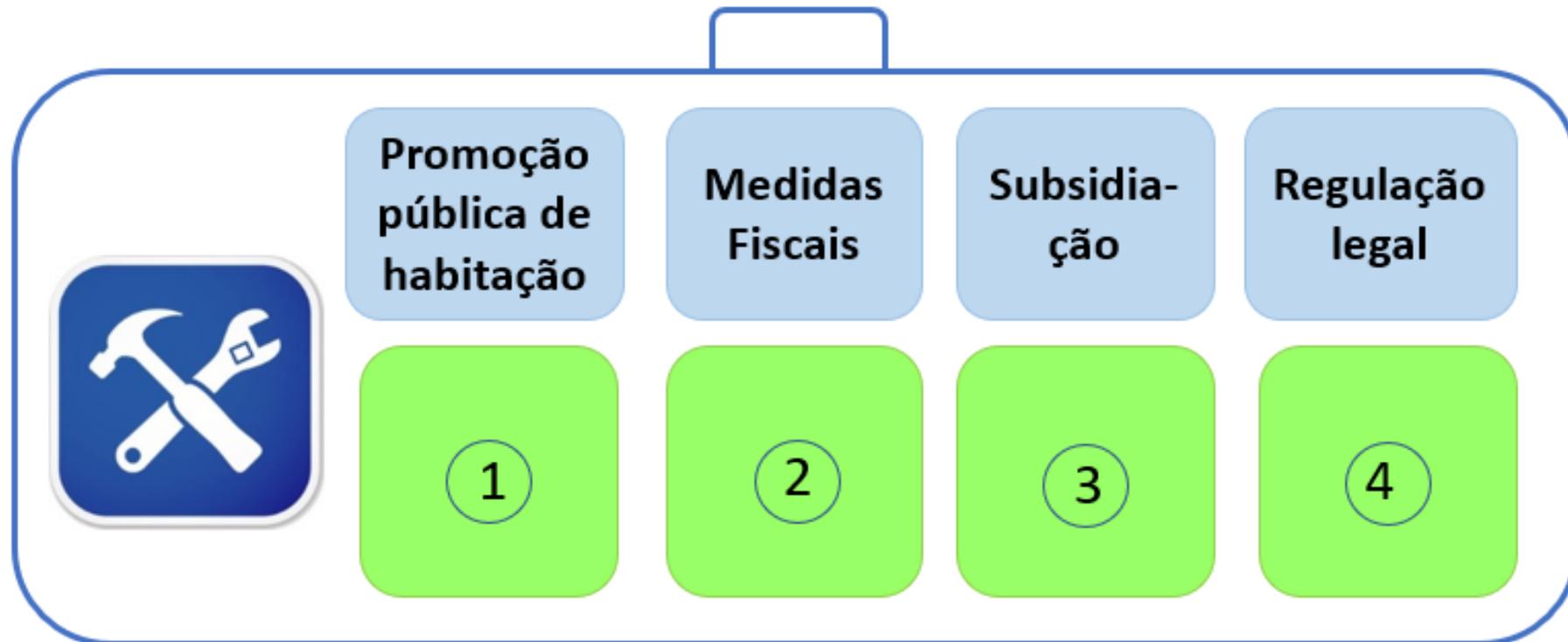
É verdade que há uma enorme pressão do mercado contra a regulação pública. Mas, segundo a Constituição, **assegurar o funcionamento eficiente dos mercados é uma das incumbências prioritárias do Estado** no âmbito económico e social.





A mala de ferramentas das políticas públicas de habitação

Nas últimas décadas, a política pública de habitação em Portugal esteve ausente. A política nacional e as políticas municipais de habitação vão ter de recorrer aos vários instrumentos previstos na lei de bases da habitação, a que costumo chamar de **mala de ferramentas da habitação**. Temos de saber o 'como', o 'porquê', o 'para quê' e o 'com quem' de cada medida.



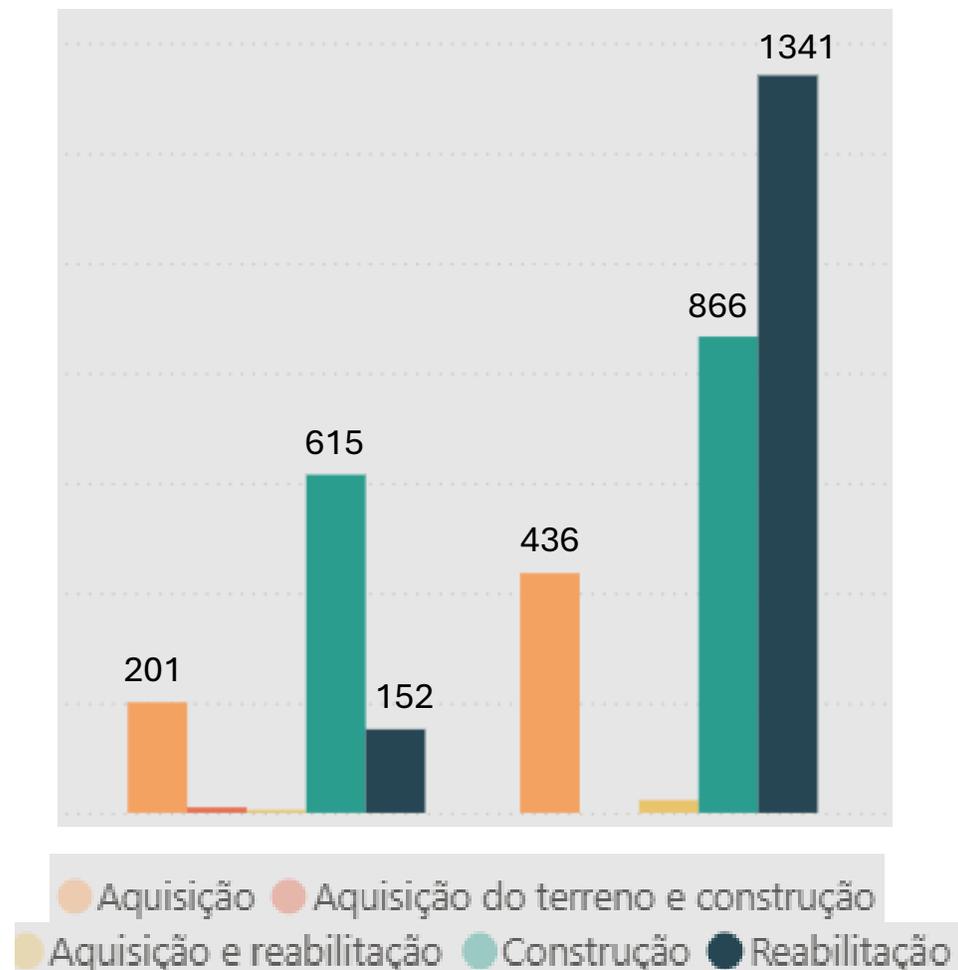


Promoção pública - o Programa 1º Direito no Algarve

De acordo com os dados públicos disponíveis, atualizados em fevereiro passado pela equipa do portal **ocontador.pt**, no **painel 1º Direito e perspetivas**, no Algarve estão aprovadas candidaturas para **983 fogos, a obter até junho de 2026** com financiamento a 100% do PRR, e **436 fogos, a obter até 2030** com financiamento, em percentagens variáveis, proveniente do orçamento de Estado.

A AMAL poderá, se o entender, articular com o IHRU a execução destes projetos para garantir a sua efetiva concretização.

Tipo	Dentro do PRR	Fora do PRR
Aquisição	201	436
Aquisição do terreno e construção	10	
Aquisição e reabilitação	5	23
Construção	615	866
Reabilitação	152	1.341
Total	983	2.666





Medidas fiscais – impostos e taxas municipais

Os impostos sobre o património habitacional – IMI e IMT – são impostos municipais. A lei permite aos municípios, dentro de certos limites, modular a taxa aplicável.

Por outro lado, as **taxas municipais** associadas ao licenciamento urbanístico são fixadas pelos municípios.

Em ambos os casos, a competência para aprovar estas matérias é das assembleias municipais sob proposta dos executivos municipais.

Todos os municípios algarvios desenvolveram e aprovaram as suas Estratégias Locais de Habitação.

Uma das tarefas que a AMAL pode desempenhar é promover a **monitorização da política fiscal municipal para a tornar coerente** com os objetivos fixados nas **Estratégias Locais de habitação.**





Subsídios municipais à habitação

Os municípios podem criar **subsídios municipais**, complementares dos subsídios nacionais, para apoiar o acesso à habitação.

Mas também podem disponibilizar **apoios em espécie**, como por exemplo **cedência de terrenos municipais ou de imóveis públicos** para construção ou reabilitação de habitação a custos controlados.

São temas que merecem ser incluídos na **Estratégia Regional para o Acesso à Habitação**, prevista como programa a curto prazo do **Plano de Desenvolvimento Social do Algarve**, a par da monitorização dos subsídios nacionais atribuídos a pessoas e famílias residentes no Algarve.





Regulação – papel das Cartas Municipais de Habitação

As **Cartas Municipais de Habitação (CMH)**, criadas pela Lei de Bases da Habitação, são o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial que articula os objetivos municipais da habitação, no quadro dos Planos Diretores Municipais (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

No âmbito das CMH, os municípios podem aprovar uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, que permite **reforçar as áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais e condicionar as operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas municipais para habitação permanente e a custos controlados**.

Lagos, Alcoutim e Vila do Bispo já aprovaram as suas Cartas Municipais de Habitação. A AMAL poderá acompanhar a evolução da aplicação destes instrumentos.





Participação cidadã

No âmbito do novo **Programa Regional para a Promoção da Participação Cívica**, previsto no **Plano de Desenvolvimento Social do Algarve**, é importante criar instrumentos que alarguem as formas de participação cidadã no desenvolvimento da região.

Ao nível da habitação, lembro apenas algumas formas práticas de o fazer:

- Estimular a **criação de conselhos municipais de habitação**, previstos na Lei de Bases da Habitação, que devem reunir **agentes de todos os setores, quer do lado da procura quer do lado da oferta**.
- Incentivar a participação dos moradores dos bairros sociais na gestão dos seus bairros, através de **associações ou comissões de moradores. Esta participação é essencial para aumentar o sentimento de pertença e para viabilizar uma gestão participativa destes bairros.**

