

ESTUDO

CAUSA PÚBLICA PORTUGAL TEM UMA DAS MAIORES CRISES HABITACIONAIS DA EUROPA

CONSEQUÊNCIAS
PARA O DESENVOLVIMENTO DO PAÍS

Coordenação: Guilherme Rodrigues
Equipa de redação: Ana Drago, João Reis,
Guilherme Ferreira e Nuno Serra



CAUSA PÚBLICA

Índice

Acerca do autor	2
Ideias-chave	3
Introdução	4
Capítulo 1 - A crise de habitação em Portugal	5
Portugal vive uma crise habitacional sem precedentes	5
Portugal torna-se um caso particularmente excepcional no pós-pandemia	7
Preços sobem mais em Lisboa, no Porto e no Algarve	8
O aumento das rendas não é tão intenso como os valores de aquisição	9
Capítulo 2 - A crise de habitação tem graves custos sociais e económicos para Portugal	10
1- Redução do rendimento disponível das famílias	10
2- A redução de alojamentos ocupados por proprietários e o aumento do arrendamento sugere uma redução da estabilidade residencial	10
3- Redução da igualdade de oportunidade e aumento de desigualdades sociais	11
4- Um pequeno parque habitacional público em termos internacionais, e que não se expandiu na última década	12
5- Riscos para a administração pública e as funções sociais do Estado Social	13
6 - Redução da competitividade através do aumento dos custos operacionais das empresas	14
7- Promoção da “fuga de cérebros” - desperdiça décadas de investimento na qualificação de novas gerações e limita a disponibilidade da mão de obra existente	14
8- Uma economia assente no rentismo restringe a inovação e investimentos que aumentam a produtividade	14
9 - Investimento estrangeiro segue as mesmas tendências e é canalizado para atividade imobiliárias	16
10 - Desqualificação do tecido produtivo e estagnação da produtividade	17
Conclusão	19

Coordenação: **Guilherme Rodrigues**

Equipa de redação: **Ana Drago, João Reis, Guilherme Ferreira e Nuno Serra**

Guilherme Rodrigues é mestre em Economia pela Faculdade de Economia da Universidade Nova de Lisboa (Nova SBE) onde também concluiu a licenciatura. Trabalha como economista numa autoridade intermunicipal britânica (West Yorkshire Combined Authority) desde 2023. Anteriormente, trabalhou como economista no Centre for Cities, um Think Tank com sede em Londres que se foca na análise e formulação de políticas públicas para cidades no Reino Unido.

Estudo Causa Pública – Portugal tem uma das maiores crises habitacionais da Europa Consequências para o desenvolvimento do país

Coordenação: **Guilherme Rodrigues**

Equipa de redação: **Ana Drago, João Reis,
Guilherme Ferreira e Nuno Serra**

Ideias-chave

- Portugal tem atualmente a pior relação entre rendimentos e preços da habitação desde que há dados (1995); Na última década, o caso português foi o que mais piorou no universo de países da OCDE, organização que junta as principais economias desenvolvidas;
- Ao contrário da maioria dos países, os preços da habitação em Portugal continuaram a aumentar mais que os rendimentos em 2022 e 2023, apesar das subidas nas taxas de juro;
- A atual crise da habitação afeta de forma mais marcada as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e ainda o Algarve. Nestas regiões, os preços de compra mais que duplicaram nos últimos dez anos;
- O fortíssimo aumento de preços da habitação mina a igualdade de oportunidades entre pessoas de diferentes regiões e gerações, gerando novas tensões e conflitos na sociedade e criando dificuldades na captação de trabalhadores para a administração pública e as empresas. Além disso, torna o país menos atrativo para as gerações mais jovens, agrava a dificuldade de acesso à habitação, aumenta o peso dos custos com o alojamento para quem adquiriu casa na última década;
- Portugal tem um dos menores parques de habitação pública e social da OCDE, que não se expandiu na última década. O que dificulta a capacidade de regular o mercado e responder à atual crise de habitação, expondo de forma particularmente crítica a população mais pobre às dinâmicas de mercado;
- O aumento do peso do imobiliário prejudica toda a economia, não só devido ao agravamento dos custos de produção diretos (custos com arrendamento e compra de espaço) como indiretos (atração de mão-de-obra qualificada). Conjugadas, estas dinâmicas dificultam o desenvolvimento dos setores mais produtivos e inovadores, essenciais para a melhoria da qualidade de vida da população.

1 A equipa agradece os sugestões e comentários de todos os participantes do *Workshop* no dia 23 de novembro de 2024, em especial os contributos de Alexandre Abreu, João Pereira dos Santos e Paulo Pedroso. Qualquer erro ou omissão são da responsabilidade da equipa de redação.

Introdução

A última década tem sido caracterizada por aumentos dos preços de aquisição e arrendamento muito acima do crescimento salarial. Esta combinação tem sido discutida no espaço público como desenhando uma nova crise da habitação. Apesar do conjunto de choques vividos pelas economias europeias nos últimos anos, como a pandemia e as subidas das taxas de juro por parte do Banco Central Europeu, em Portugal os preços continuam a atingir valores recorde. É hoje evidente para todos que o acesso à habitação é um dos mais graves problemas que a sociedade portuguesa enfrenta.

Este é o primeiro de uma série de três relatórios que, no seu conjunto, têm como objetivo analisar a atual crise habitacional portuguesa, detalhando as suas características e avaliando o seu impacto na economia e na sociedade, identificar as suas causas por forma a tornar possível avançar com propostas de política pública que possam contribuir para solucionar o problema.

O presente relatório encontra-se dividido em dois capítulos. No primeiro, analisamos a evolução dos preços da habitação em Portugal, olhando a sua geografia interna assimétrica, e enquadrando-a no contexto internacional. No segundo capítulo, analisamos as consequências diretas do aumento dos preços dos imóveis no funcionamento da economia portuguesa e da administração pública, com enfoque particular no Estado Social.

INFORMAÇÃO SOBRE DADOS UTILIZADOS E CRITÉRIOS DE SELECÇÃO

Este documento utiliza informação pública de diversas fontes. Para comparações internacionais, os dados foram retirados de bases disponibilizadas pela OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico). Em regra, procura-se comparar Portugal com todos os países da OCDE com informação disponível.

Relativamente à análise geográfica, privilegiou-se a escala das NUTS III (2024) – que dividem Portugal em 30 unidades geográficas – em virtude de ser a escala que mais se aproxima de áreas urbanas funcionais.² Utiliza-se assim, para o efeito, a informação do INE, já com a desagregação da Área Metropolitana de Lisboa em duas unidades geográficas distintas: a Grande Lisboa e a Península de Setúbal.

Em termos de horizonte temporal, iniciamos uma análise mais alargada a partir da década de 1990, focando-nos em evoluções mais específicas (como por exemplo no caso do mercado de habitação e da estrutura produtiva) entre 2013 e o período de dados mais recente. Consequentemente, os períodos de análise terminam entre 2021 e 2024, em função da disponibilidade de dados.

Os estudos científicos citados incluem outros países e regiões, não se pretendendo estabelecer relações lineares com o caso português, mas antes identificar tendências e dinâmicas comuns relevantes para compreender a situação nacional.

² Áreas urbanas funcionais (*Functional Urban Areas*) são unidades geográficas que incluem um polo económico principal (geralmente uma cidade) e as áreas envolventes onde a maioria dos trabalhadores reside (subúrbios residenciais). Estas unidades são assim uma aproximação à ideia de mercado de trabalho local, enquanto espaço relativamente autónomo em termos de movimentos pendulares, onde a maioria das pessoas vive e trabalha.

Capítulo 1 - A crise de habitação em Portugal

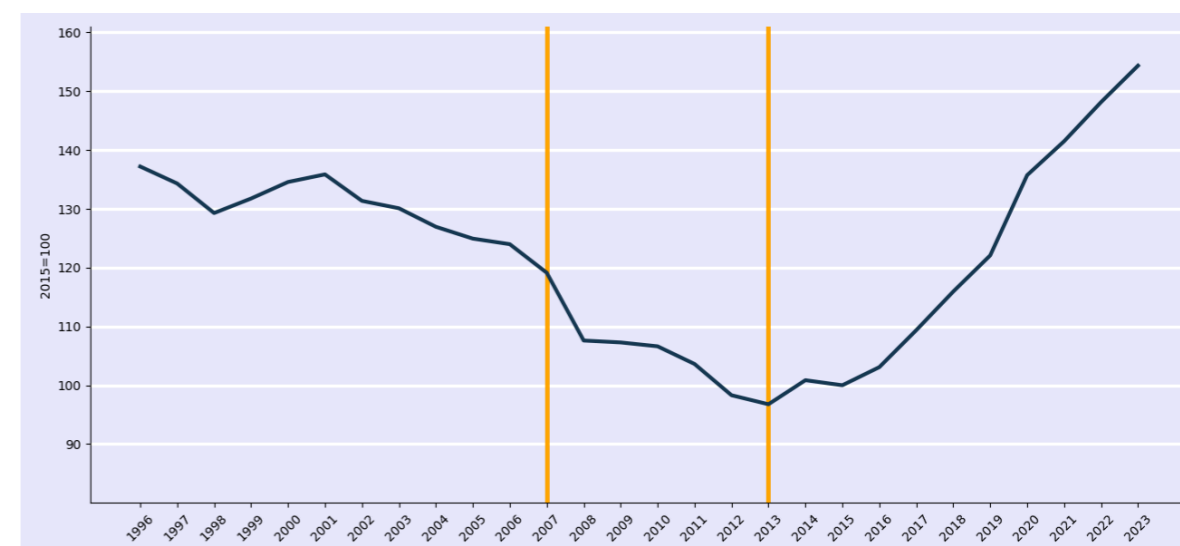
Portugal vive uma crise habitacional sem precedentes

Os últimos anos têm sido caracterizados pelo crescimento económico e do emprego em Portugal, mas também por um aumento dos preços da habitação muito acima do crescimento salarial.

Portugal vive uma década de contínua deterioração da acessibilidade habitacional da sua população residente.

De acordo com os valores mais recentes, o ano de 2023 regista em Portugal a pior relação entre preço da habitação e rendimentos disponíveis (índice de acessibilidade habitacional), desde que há dados publicados (1995, OCDE).³ Esta tendência iniciou-se em 2013, revertendo quase duas décadas em que os preços da habitação cresceram abaixo dos rendimentos médios.

Gráfico 1: Acessibilidade habitacional, relação entre rendimentos médio disponível e preço médio de habitação



Fonte: OCDE, Analytical house prices indicators, price-to-income ratio (Index, Seasonally adjusted, not calendar adjusted, 2015).

As quase três décadas com dados disponíveis (1996-2023) podem ser **decompostas em três períodos distintos**:

- **Período pré-crise financeira, 1996-2007:** Crescimento salarial acima da inflação habitacional num período de crescimento económico;
- **Período crise financeira e dívidas soberanas, 2008-2013:** Deflação habitacional, combinada com um fraco crescimento dos rendimentos disponíveis e um aumento dos custos de financiamento, em especial no intervalo 2010-2013.⁴ Este período não deve ser confundido com uma bonança em termos habitacionais, dado que a redução dos preços na habitação sinalizava a dificuldade de acesso por falta de procura.⁵

³ Rendimento disponível médio bruto *per capita*.

⁴ Em fevereiro de 2012, a taxa de juro implícita nos contratos de crédito à habitação (últimos três meses) atingiu 4,49%, acima dos valores atuais (3,57% em setembro de 2024), apesar da Euribor ser significativamente mais baixa em 2012 (0,86% a 3 meses *versus* 3,9% em março de 2024). Ou seja, o elevado custo do crédito num contexto recessivo naturalmente restringiu o acesso à habitação, e pressionou os preços de forma negativa.

⁵ Os preços da habitação neste período caíram 18%, enquanto o salário médio cresceu apenas 0,7% (abaixo da inflação) e o desemprego aumentou. Assim, apesar da queda dos preços, a taxa de sobrecarga das despesas em habitação (agregados familiares cujo peso das despesas associadas à habitação é superior a 40%) aumentou neste período de profunda crise social e económica, atingindo o seu máximo em 2014.

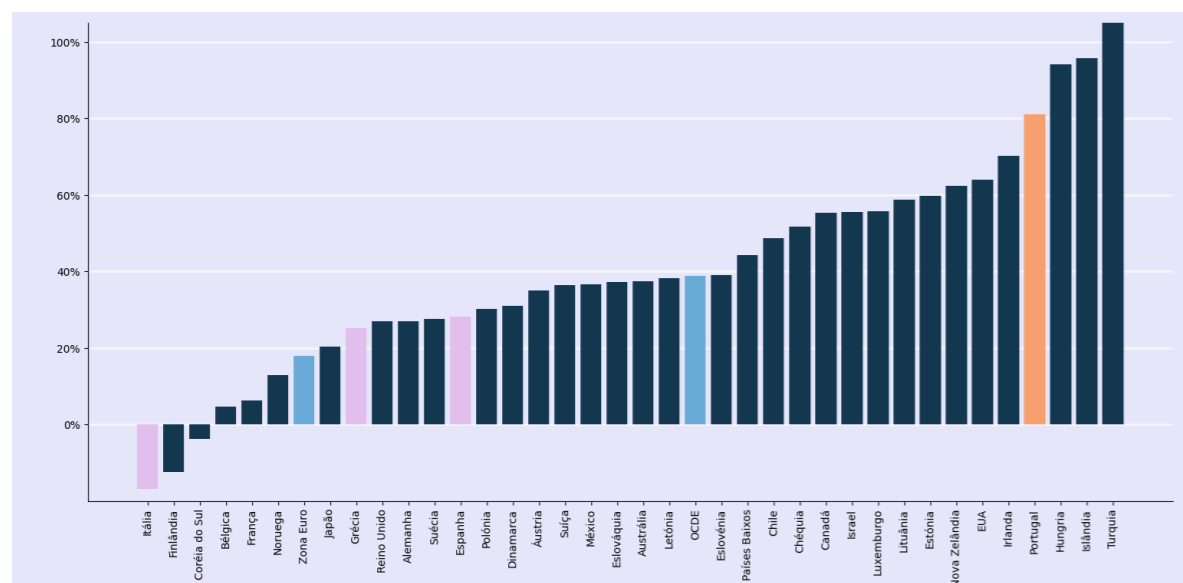
- **Período atual, 2014-presente:** Forte aumento dos preços da habitação, com os rendimentos a não serem capazes de os acompanhar. A tendência continuou mesmo durante o período de pandemia e da posterior subida das taxas de juro. O aumento dos preços da habitação ao longo de 2024 não sugere uma inversão da tendência.⁶

Na última década, Portugal foi o país da OCDE onde a acessibilidade habitacional mais se deteriorou. Muito mais agudamente do que noutros países do sul da Europa.

Embora o aumento real dos preços da habitação seja um fenómeno global no processo de recuperação pós Crise Financeira de 2008, o caso português tem sido particularmente intenso. Na última década, entre 2013 e 2023, os preços da habitação em Portugal mais do que duplicaram (121%), o que representa um aumento real (acima da inflação) de 81%.

Em média, os preços da habitação cresceram 6,1 p.p. por ano acima da taxa de inflação, enquanto os rendimentos apenas cresceram, em média, 0,9 p.p. por ano acima da taxa de inflação.⁷ Portugal está assim no pelotão da frente em termos de aumento dos preços reais da habitação: é o quarto país da OCDE com aumentos mais relevantes, o segundo da União Europeia e o primeiro da Zona Euro.

Gráfico 2: Variação real dos preços da habitação (2013-2023)



Fonte: OECD, Analytical house prices indicators, real house price index. Amarelo: Portugal; Rosa: outros países do sul da Europa; Azul claro: média da OCDE e da Zona Euro.

Em alguns dos países que sofreram igualmente grandes aumentos nos preços do imobiliário, estes aconteceram a par de um aumento do rendimento superior ao dos trabalhadores em Portugal, como aconteceu nos casos da Hungria e da Irlanda. Nesses países, o crescimento dos rendimentos permitiu que, em média, a população acomodasse parte do aumento de preços observado no mercado da habitação. No caso português, não podemos atribuir a subida dos preços da habitação a um aumento da procura “puxada” por maiores salários (questão que será analisada com maior detalhe no terceiro relatório). Pelo contrário, se tivermos em conta a dinâmica entre a evolução dos rendimentos e dos preços da habitação, a posição relativa de Portugal deteriorou-se. Em Portugal, o agravamento do índice de acessibilidade habitacional tem sido muito superior à média

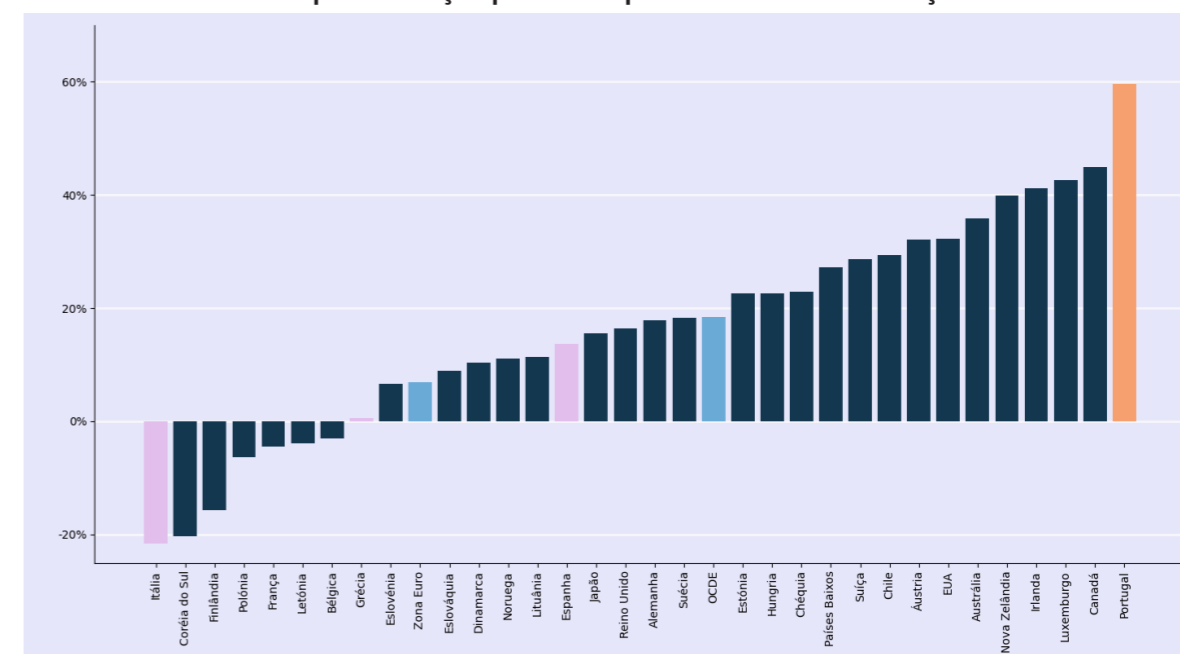
⁶ De acordo com o Inquérito à avaliação bancária na habitação, do INE, o valor mediano de avaliação (€/ m²) aumentou 12% entre dezembro de 2013 e outubro de 2024. Enquanto o ritmo de crescimento da remuneração bruta foi bastante inferior, até setembro de 2024.

⁷ OCDE (Average annual wages, constant prices).

⁸ Dados indisponíveis para a Turquia, Islândia e Israel.

da OCDE, da Zona Euro e dos restantes países do Sul da Europa. Entre 2013 e 2023, Portugal surge como o país da OCDE em que este índice mais se deteriorou.⁸ O facto de Portugal estar numa trajetória mais drástica que países como o Canadá e a Nova Zelândia, que, entre outras políticas, recorreram a medidas heterodoxas como a proibição de compra de imóveis por não residentes, mostra o grau de gravidade e a urgência da crise habitacional nacional.⁹

Gráfico 3: Variação percentual do índice de acessibilidade habitacional (2013-2023), em que a variação positiva representa uma deterioração



Fonte: OCDE, Analytical house prices indicators, price-to-income ratio (Index, Seasonally adjusted, not calendar adjusted, 2015). Amarelo: Portugal; Rosa: outros países do sul da Europa; Azul claro: média da OCDE e da Zona Euro.

As diferenças entre Portugal e outros países têm efeitos materiais substanciais. Comparamos com Espanha, nosso vizinho ibérico que também viu os preços da habitação aumentar na última década, mas a um ritmo muito menor. Uma habitação portuguesa que tivesse um valor de 100 mil euros em 2013 valeria cerca de 221 mil euros em 2023 (aumento de 121%). Se os preços entre 2013 e 2023 tivessem crescido ao ritmo de Espanha (54%)¹⁰, a mesma casa teria o valor de 153 mil euros (67 mil euros a menos).

Um estudo recente do Banco de Portugal aponta para esta divergência ibérica e refere que o aumento de preços em Portugal (e sua diferença com Espanha) não é explicável por “determinantes macroeconómicos”.¹¹ Ou seja, a evolução de indicadores económicos como o crescimento do PIB, salários e emprego não justifica esta evolução, levantando questões sobre as causas da crise da habitação, que serão estudadas em detalhe no terceiro relatório desta série.

Portugal torna-se um caso particularmente excepcional no pós-pandemia

Mesmo que os preços da habitação em Portugal tenham aumentado acima dos rendimentos desde 2013, a situação em termos comparativos tornou-se especialmente aguda nos últimos anos. Dos 36 países analisados, Portugal foi um dos seis, em 2023, com um aumento dos preços da habitação acima da inflação, apenas atrás da Grécia e de dois

⁹ Ver, por exemplo, “Foreigners now banned from buying homes in Canada” - BBC (3 de janeiro de 2023) e “New Zealand bans sales of homes to foreigners”, BBC (15 de agosto de 2018).

¹⁰ Dados da OCDE, *Nominal house price indices, seasonally adjusted*.

¹¹ Lourenço, R., Moura, A. e Rodrigues, P. (2024) Mercado de habitação em Portugal e Espanha: Fundamentos, sobrevalorização e choques, Banco de Portugal: Revista de Estudos Económicos, Vol. X, N.º 4.

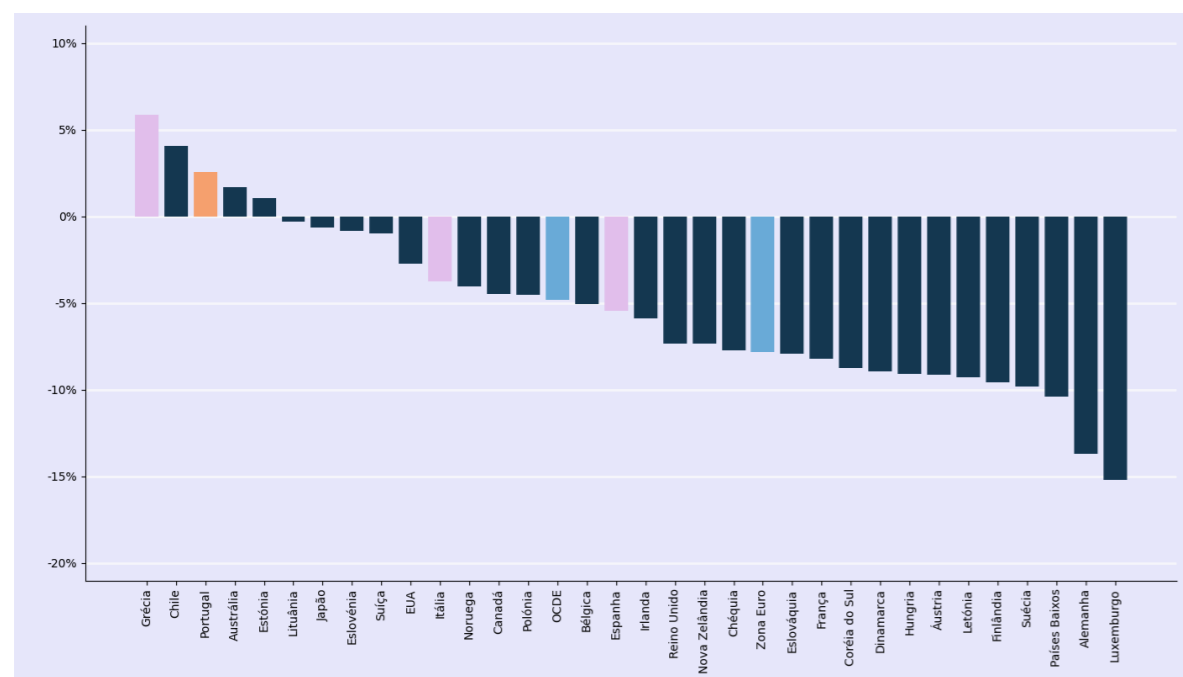
¹² A Turquia tem vivido um período de altíssima inflação e taxas de juro reais baixas - o que pode levar a um aumento da procura por ativos como o imobiliário como forma de manter o valor real das poupanças.

países emergentes (Turquia e México).¹² Comparado com período pré-pandemia (2019), os preços em Portugal aumentaram 26% acima da inflação, em contracorrente com a Zona Euro, onde os preços da habitação aumentaram ligeiramente acima da inflação (3% em termos reais).

Além disso, Portugal foi um dos pouquíssimos países da OCDE em que, em 2023, os preços da habitação cresceram acima do ritmo salarial - apenas atrás da Grécia e do Chile. Consequentemente, Portugal passou do terceiro país com a maior deterioração da acessibilidade habitacional no período 2013-2022 para a maior deterioração da OCDE na última década (2013-2023).

Ao contrário da maioria dos países desenvolvidos, o forte aumento das taxas de juro no período 2022-2023 não teve impactos significativos no abrandamento dos preços imobiliários em Portugal. Isto enquanto Portugal tem um dos mercados de crédito imobiliário da Zona Euro com maior percentagem de créditos a taxa variável, tornando os créditos mais vulneráveis a mudanças da política de juros do Banco Central Europeu.¹³ A não reação dos preços nacionais a um aumento das taxas de juro sugere que o mercado imobiliário português, pelo menos nos últimos anos, mostra uma dinâmica de procura diferente da que se observa na maioria dos países desenvolvidos.

Gráfico 4: Variação percentual do índice de acessibilidade habitacional (2022-2023), em que a variação positiva representa uma deterioração



Fonte: OCDE, Analytical house prices indicators, price-to-income ratio (Index, Seasonally adjusted, not calendar adjusted, 2015).

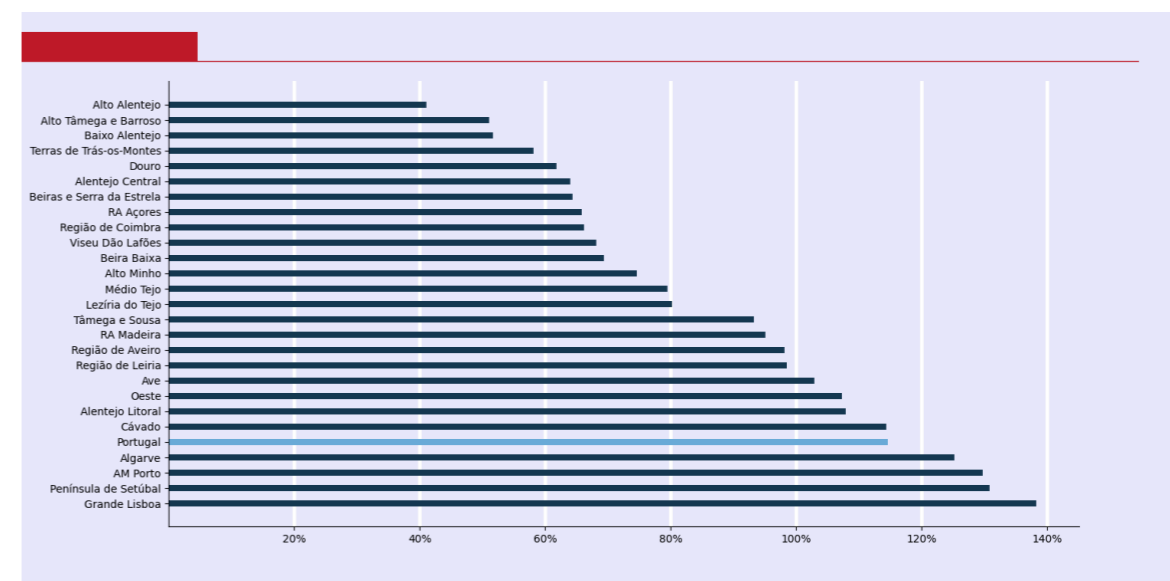
Preços sobem mais em Lisboa, no Porto e no Algarve

Entre 2013 e 2024, os preços da habitação mais que duplicaram (aumento médio de 7,2% ao ano), com a Área Metropolitana de Lisboa (Grande Lisboa e Península de Setúbal), a Área Metropolitana do Porto e o Algarve a registarem os maiores aumentos de preços. Do outro lado do espectro, Alto Tâmega e Barroso, Douro e o Alto Alentejo tiveram aumentos de preços muito inferiores à média nacional.

¹³ De 22 países analisados, Portugal era o quarto com a menor percentagem de créditos com taxa fixa no último trimestre de 2022 - acima do Chile, África do Sul e Austrália. Fonte: FMI, Housing is One Reason Not All Countries Feel Same Pinch of Higher Interest Rates (8 de abril de 2014).

¹⁴ Dados disponíveis apenas para NUTS II (definição de 2014), que dividem o país nas seguintes regiões: Norte, Centro, Área Metropolitana de Lisboa, Alentejo, Algarve, Região Autónoma dos Açores, Região Autónoma da Madeira. Em 2022, apenas Algarve (9,1%) e Área Metropolitana de Lisboa (6,6%) apresentam uma taxa acima da média nacional (5,0%).

Gráfico 5: Variação dos preços da habitação (Valor mediano de avaliação bancária por região (NUTS III, 2024) entre 2013 e 2024 (períodos entre janeiro e outubro).



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE), Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica.

Estes fortes aumentos contribuem para que a taxa de sobrecarga das despesas em habitação (agregados familiares cujo peso das despesas associadas à habitação é superior a 40%) seja maior no Algarve, seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa.¹⁴

A crise tem um carácter essencialmente metropolitano, ao incidir de forma particular na Grande Lisboa, Península de Setúbal e Área Metropolitana Porto, a par do seu impacto no Algarve, mais relacionado com as dinâmicas turísticas. Como será analisado com maior detalhe no estudo de caso de Lisboa, esta maior intensidade da crise nestes contextos não é indiferente a dinâmicas de procura externa, nomeadamente o turismo. Sendo Portugal um dos países com uma das crises mais graves de habitação entre as economias avançadas, a Área Metropolitana de Lisboa constitui o epicentro dessa crise.

O aumento das rendas não é tão intenso como os valores de aquisição

De acordo com os dados da OCDE, o aumento das rendas em Portugal na última década não se destacou da mesma forma que os preços dos imóveis. As rendas subiram em média 0,5% acima da inflação (2,5%), sendo a 13^a subida mais alta nos 32 países analisados.

Esta divergência entre o aumento dos preços dos imóveis e das rendas pode ser explicada, entre outros fatores (como a maior procura de casas para compra) por um maior controlo comparativo do aumento de rendas, e nomeadamente com o coeficiente anual de atualização. A isto acresce, contudo, o facto de o setor do arrendamento ter um segmento expressivo de informalidade, suscetível de colocar em questão o grau de fiabilidade e qualidade dos dados oficiais relacionados com o mercado de arrendamento em Portugal. De facto, a recente auditoria da Inspeção-Geral de Finanças (IGF) à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) concluiu que 60% dos arrendatários não tinha contrato de arrendamento registado.¹⁵

¹⁵ Ver por exemplo, "Auditoria ao fisco aponta para 60% de arrendamentos ilegais e vê falta de fiscalização" - Público (26 de julho de 2024).

Capítulo 2: A crise de habitação tem graves custos sociais e económicos para Portugal

Os custos associados ao aumento dos preços vão muito além da transferência de rendimentos entre quem compra ou arrenda e quem detém habitação (proprietários, senhorios), cavando novas desigualdades sociais que são cada vez mais significativas na sociedade portuguesa. A habitação constitui hoje um forte constrangimento ao desenvolvimento económico e social do país. Muitos dos desafios que se colocam atualmente à economia e à sociedade portuguesas passam, de facto, pela resolução da crise habitacional.

Custos Sociais

1- Redução do rendimento disponível das famílias

O aumento dos preços da habitação, tanto na compra como no arrendamento, reduz o rendimento disponível de alguns segmentos, que é transferido em parte para os detentores de propriedade, tanto nacionais como estrangeiros.

Essa redução do rendimento disponível de alguns estratos sociais acentuou-se entre 2013 e 2023, porque as rendas cresceram muito acima da inflação média (28% versus 18%). O que significa que, em média, para os trabalhadores que arrendam habitação, o crescimento salarial desta década (30%) foi bastante exaurido pelo aumento dos custos de habitação, resultando em ganhos salariais reais mais baixos.

Acresce, ainda, que este efeito é desigual também do ponto de vista do momento de “entrada” no mercado de arrendamento. Assim, o valor mediano dos novos contratos de arrendamento aumentou 64% entre 2017 e 2023, muito acima do crescimento salarial observado, de 28%.¹⁶ Isso significa que, tendencialmente, as gerações mais jovens, que entraram no mercado de trabalho ao longo da última década e com menor probabilidade de serem detentoras de casa própria, são particularmente penalizadas pelo aumento das rendas da habitação. Naturalmente, o mesmo se aplica a trabalhadores de outros escalões etários sujeitos a novos contratos de arrendamento.

Os indicadores de privação habitacional demonstram os claros efeitos sociais da atual crise habitacional, revertendo melhorias observadas em anos anteriores. A taxa de privação severa das condições de habitação atingiu em 2023 o valor mais alto desde 2009 (6%), indiciando a ocupação de espaços sem vocação habitacional, ou sem as condições desejáveis para a ocupação residencial, em resultado da dificuldade de acesso a um alojamento digno.

2- A redução de alojamentos ocupados por proprietários e o aumento do arrendamento sugere uma redução da estabilidade residencial

De acordo com os dados dos últimos dois censos (2011 e 2021), o número de alojamentos residenciais ocupados por proprietários em Portugal¹⁷ caiu (-0,8%, ou seja, cerca de menos 23 mil face a 2011), apesar do aumento do número de alojamentos residenciais no país (+3,8%, ou seja, cerca de mais 151 mil face a 2011). Consequentemente, houve um

¹⁶ INE. Dados indisponíveis antes de 2017. Tal como nos preços da habitação, existem diferenças regionais significativas: a Área Metropolitana de Lisboa apresentou um aumento de 82,3% (10,5% ao ano), seguido do Cávado, região que inclui Braga (76,4%, 9,9% ao ano), Área Metropolitana do Porto (74,2%, 9,7% ao ano) e Algarve (66,6%, 8,9% ao ano).

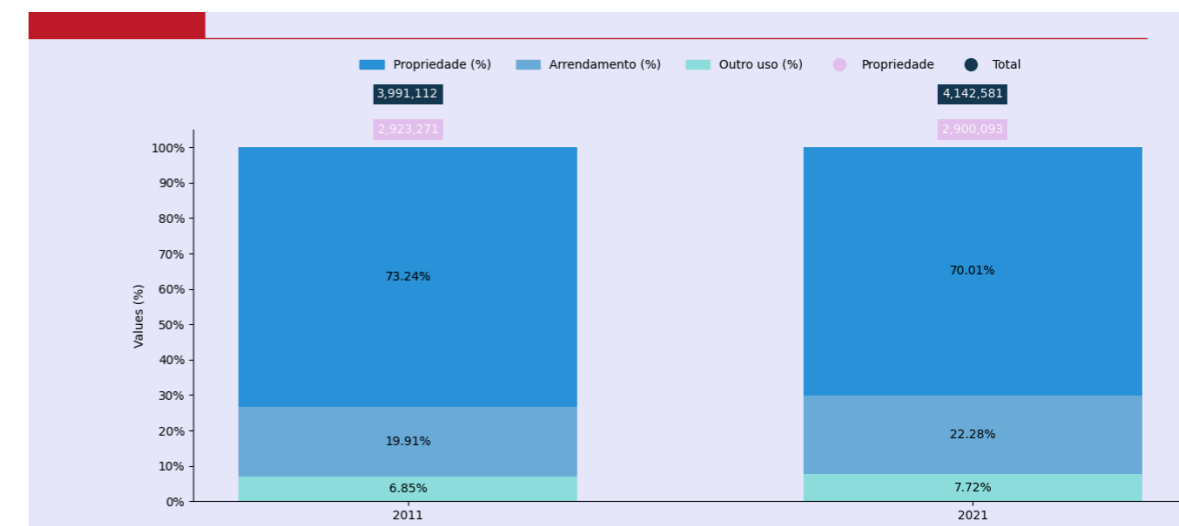
¹⁷ Alojamentos clássicos ocupados por “proprietários ou co-proprietários”.

¹⁸ Censos: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica e Regime de ocupação. Uma pequena fração dos alojamentos são classificados como “Outra situação”. Nos Censos de 2021, o INE optou por agregar a categoria “Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação” (cont.)

aumento significativo do número de pessoas com contratos de arrendamento (16%, ou seja, aproximadamente mais 128 mil face a 2011).¹⁸

Sendo certo que o aumento do arrendamento não deve ser interpretado como algo negativo, visto poder refletir preferências por flexibilidade em detrimento da estabilidade, o seu crescimento num contexto de aumento dos preços da habitação sugere que não se trata de uma mera mudança de preferências na sociedade portuguesa.

Gráfico 6: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por regime de ocupação.



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE), Censos 2011 e Censos 2021.

Ao mesmo tempo que os preços da habitação aumentaram significativamente e o número de arrendatários cresceu, assistimos a um aumento gradual da idade em que os jovens saem de casa dos seus pais, que é um dos mais altos da União Europeia.¹⁹ Estas dinâmicas reforçam a ideia de que a questão da habitação, aliada a baixos salários, limita a capacidade de emancipação dos jovens em Portugal.

3- Redução da igualdade de oportunidade e aumento de desigualdades sociais

Num ambiente em que os preços da habitação são muito mais elevados nas áreas metropolitanas e Algarve, a mobilidade social por via de migrações internas dentro do território nacional fica restringida. Um exemplo disso é o acesso ao ensino (nomeadamente ao ensino superior), beneficiando quem é natural destas regiões. O aumento dos preços dos quartos para estudantes (ou outras modalidades de habitação) nos maiores centros urbanos encarece ou restringe o acesso a este nível de ensino.

Mesmo sem existirem estatísticas compiladas, têm surgido casos e relatos diversos na comunicação social que suportam esta hipótese.²⁰ Seria pouco plausível que este problema fosse exclusivo ao acesso ao ensino superior e devemos esperar semelhantes dinâmicas no acesso ao mercado de trabalho. Trata-se de um constrangimento que suscita uma questão de equidade (igualdade de oportunidades), por privilegiar o acesso aos mercados de trabalho regionais mais dinâmicos (áreas metropolitanas) a quem é natural dessas áreas. Um fortíssimo aumento de preços da habitação, altamente desigual no

na categoria “Proprietário”, devido a uma “expressão desta situação” que representava apenas “0,8% dos alojamentos ocupados como residência habitual” em 2011. O número de alojamentos classificados como “outra situação” aumentou em cerca de 46 mil (+17%) face a 2011.

¹⁹ Segundo o Eurostat, a idade média de saída dos jovens de casa dos pais em Portugal era 29,1 anos em 2023 (sétimo valor mais alto da União Europeia), representando um aumento face aos 28,1 anos registados em 2000.

²⁰ Ver, por exemplo, “Preços exorbitantes”: há alunos a abandonar o ensino superior por falta de alojamento estudantil” - SIC Notícias (12 de setembro 2024) e “Alojamento é dificuldade cada vez maior para estudantes sem bolsa em Lisboa e Porto”, Jornal Público (3 de Março de 2024).

território, como se tem visto na última década, torna o lugar de nascimento ainda mais relevante para o sucesso futuro.

Em segundo lugar, não é certo que o aumento de preços nas áreas metropolitanas e no Algarve garanta a retenção de cérebros noutras regiões, quando a emigração também é uma opção. Portugal está integrado na União Europeia (UE), o que faz com que a população tenha o direito a circular livremente no bloco europeu, algo que os portugueses têm usufruído ativamente durante décadas.²¹ O Barómetro da Habitação da autoria de Alda Botelho Azevedo e João Pereira dos Santos, publicado em novembro de 2023, mostra que 44% dos inquiridos afirmam antecipar uma mudança de país de residência devido a dificuldades ao acesso à habitação.²²

Além disso, como os custos com habitação não são idênticos entre a população, estes têm efeitos diretos na desigualdade. Um estudo publicado pelo FMI mostra que nos países da Europa, com Portugal incluído, a desigualdade de rendimentos é superior quando se tem em consideração os custos com habitação.²³

A evolução recente da relação entre o aumento de preços da habitação e a desigualdade (índice de Gini), entre regiões portuguesas, vai em linha com o diagnóstico acima. As regiões com os maiores aumentos de preços (áreas metropolitanas e Algarve) estão entre as mais desiguais do país e onde as desigualdades não reduziram de forma significativa nos últimos anos.²⁴ Sem que seja provada uma relação direta de causalidade, este dado não deixa de refletir também os mecanismos identificados na investigação económica acima referidos.

4- Um pequeno parque habitacional público em termos internacionais, e que não se expandiu na última década

As questões sociais suscitadas acima são particularmente sensíveis ao aumento dos preços da habitação em Portugal, dado o baixo peso relativo de habitação pública, a rondar os 3,0% do total de alojamentos, segundo o INE.²⁵ Trata-se de uma modalidade de habitação que, tendo maior escala, poderá contribuir para proteger uma parte significativa da população em risco social.

Portugal tem, historicamente, um stock de habitação pública abaixo dos padrões registados na generalidade dos países do mundo desenvolvido. De acordo com os critérios da OCDE, em 2021 apenas 1,1% do total de alojamentos em Portugal correspondiam a habitação com rendas sociais, sendo a Lituânia o único país, no universo desta organização internacional, com uma percentagem inferior à de Portugal e, portanto, ainda mais abaixo da média da OCDE e da UE (7,1% e 8,0%, respectivamente).²⁶

Entre 2011 e 2021, o peso relativo do parque habitacional diminuiu ligeiramente (de 3,1% em 2011 para 3,0% em 2021, de acordo com o INE), tendo a oferta pública, segundo os critérios definidos pela OCDE, perdido peso na maioria dos Estados membros da organização, mesmo em países com níveis historicamente elevados de habitação pública, como é o caso dos Países Baixos, Inglaterra e Finlândia.

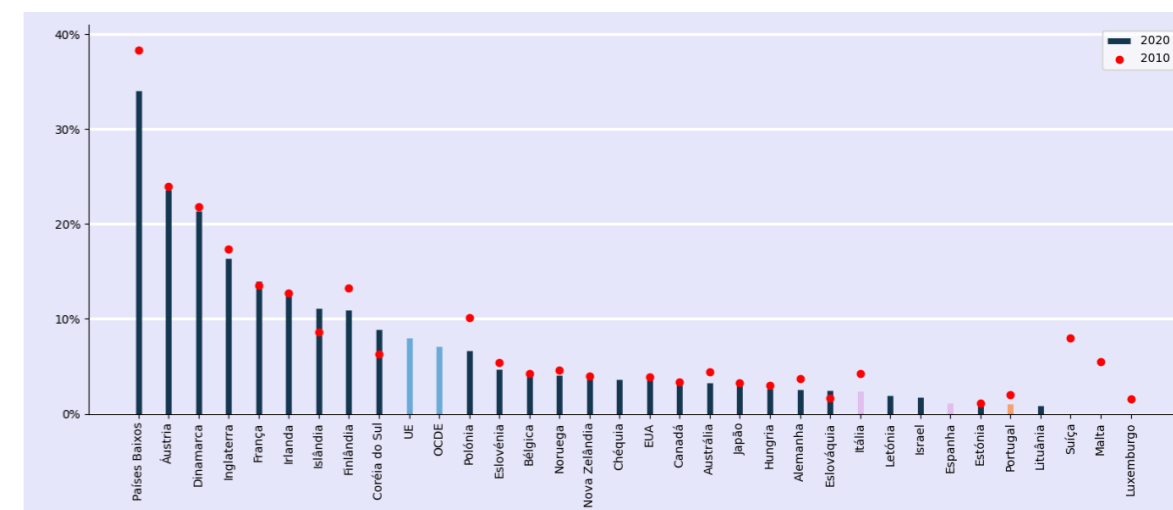
21 Em 2022, de acordo com o [Statista](#), o número de portugueses a viver noutros países da UE é o equivalente a 9% da população residente em Portugal (9%), apenas atrás da Bulgária (12%), Croácia (15%) e Roménia (17%). Além disso, a emigração portuguesa não se restringe ao espaço europeu. Em 2014, Portugal era o segundo país com a maior diáspora entre os países da OCDE, em torno de 14%, a par da Nova Zelândia, e apenas atrás da Irlanda (18%).

22 Azevedo, A. e Santos, J. (2023) Barómetro da Habitação, Fundação Francisco Manuel dos Santos. Figura 15: Condicionamentos colocados por dificuldades no acesso à habitação desde 2015. Questão: Mudar de país de residência. Número de respostas consideradas 293.

23 Calculada através do Índice de Gini. Além da renda ou prestações bancárias, os custos com habitação incluem também outros custos como energia e água. Dados de 2018. IMF (2021) *Affordable Rental Housing: Making It Part of Europe's Recovery*.

24 Índice de Gini entre 2018 e 2020, com dados disponíveis a nível regional. O estudo de caso da Área Metropolitana

Gráfico 7: Habitação com renda social, em percentagem do total (2010-2022)



Fonte: OCDE, Social rental housing - Social rental dwellings stock. Dados mais recentes: Portugal referentes a 2021, tal como Finlândia, Chéquia, Austrália, Alemanha, Eslováquia e Países Baixos; Israel e Dinamarca dados de 2023; Inglaterra, Noruega, Estados Unidos da América, Canadá, Itália dados de 2022; restantes países entre 2016 e 2020. Dados anteriores: Portugal 2011, tal como Eslovénia, Noruega, Nova Zelândia, Canadá, Hungria, Alemanha, Eslováquia, Malta e Luxemburgo; França e Países Baixos 2012; Japão, Estónia e Suíça 2013; Polónia 2009; restantes países 2010.

5- Riscos para a administração pública e as funções sociais do Estado Social

Como tem sido reportado nos últimos anos, a incapacidade de atrair profissionais limita o próprio cumprimento de funções do Estado como a educação e a saúde, em áreas territoriais onde os custos de habitação são maiores. Por exemplo, segundo informação do Governo, 119 dos 163 agrupamentos escolares com falta de professores encontram-se na Área Metropolitana de Lisboa. O Algarve (também com um forte aumento dos preços da habitação) e zonas específicas do Alentejo, como o litoral (com um rápido crescimento populacional), são outras zonas afetadas por este problema.²⁷ Outro exemplo de eventual comprometimento das funções do Estado é o adiamento de publicações de dados por parte do INE, devido a uma “escassez de recursos humanos” - mesmo que a dificuldade de recrutamento seja principalmente causada por aspetos como o nível salarial, esta não pode ser dissociado ao aumento dos custos habitacionais em Lisboa.²⁸ A valorização das carreiras dos profissionais do Estado, com aumentos salariais, fará certamente parte da solução para atrair novos profissionais para os diferentes setores. Contudo, a atual crise de habitação não permite que a dificuldade de colocar estes profissionais dos serviços públicos nas áreas metropolitanas e no Algarve seja resolvida por esta via. Seria incomportável entrar num ciclo vicioso de constante ajuste salarial para fazer face aos crescentes custos de habitação, que, na verdade, se tornariam numa transferência cada vez maior do Orçamento de Estado para os detentores de propriedade habitacional.

Além dos custos sociais descritos acima, a crise da habitação limita tanto a economia no curto prazo como a capacidade produtiva e de inovação do país no longo prazo.

de Lisboa, parte integrante desta série, incluirá uma análise mais detalhada destes dados.

25 Censos 2021, alojamentos cuja entidade proprietária é o Estado Central ou Autarquias locais.

26 Segundo os censos, o número de alojamentos cuja entidade proprietária são as Autarquias locais e o Estado Central era de 123.158 em 2011, passando para 123.053 em 2021, mantendo-se em torno dos 3% o peso relativo do parque habitacional público do total de alojamentos. Nestes termos, a discrepância entre os dados dos Censos e da OCDE é residual em 2011, mas torna-se muito significativa em 2021, sugerindo ter havido uma eventual alteração de critérios por parte da organização (que não respondeu em tempo útil à questão que lhe foi colocada, nesse sentido). Contudo, o facto de a OCDE compilar dados para vários países permite, neste âmbito, proceder a comparações internacionais, enquadrando o caso de Portugal nesse contexto.

27 Fonte: Republica Portuguesa, “[Governo aprova plano para reduzir número de alunos sem aulas](#)”, Junho 2024.

28 Fonte: Jornal de Negócios, “[INE adia divulgação de dados por falta de pessoal](#)”, Novembro 2023.

Custos Económicos

6 - Redução da competitividade através do aumento dos custos operacionais das empresas

Os elevados preços imobiliários aumentam os custos diretos das empresas com espaço, como mostra o índice de preços das propriedades comerciais, que sofreu uma variação de 45%, acima da taxa de inflação de 19%, na década 2013-2023. Sendo o espaço um fator necessário à produção de bens e serviços, o aumento dos custos imobiliários acima da inflação sinaliza um aumento dos custos de produção que se reflete na capacidade de as empresas competirem em mercados globais. Sem a existência de uma compilação uniformizada destas estatísticas é impossível definir a posição exata de Portugal dentro dos países desenvolvidos, mas sabemos que o aumento de preços do imobiliário para fins comerciais aumentou em Portugal a um ritmo mais acelerado do que em países como a Dinamarca (14%), a Alemanha (15%) e o Japão (35%).²⁹ Em países como Espanha e Polónia, com níveis de rendimentos comparáveis a Portugal, registou-se até uma queda de preços nos imóveis comerciais. Os exemplos anteriores sugerem que o país tem perdido competitividade via custos imobiliários - de forma tanto direta (imóveis comerciais) como indireta (preço da habitação).³⁰

7- Promoção da “fuga de cérebros” - desperdiça décadas de investimento na qualificação de novas gerações e limita a disponibilidade da mão de obra existente

Os custos habitacionais pressionam os custos salariais, criando uma pressão ascendente de forma a manter o nível de vida por parte dos trabalhadores e reduzindo a capacidade de atrair e reter trabalhadores no contexto de competição internacional em que Portugal se insere. Com custos habitacionais altos quer em termos relativos (Gráfico 3), quer até em termos absolutos - os preços no município de Lisboa já ultrapassaram cidades como Berlim, Milão e Bruxelas - a competição por mão de obra qualificada torna-se cada vez mais difícil e é promovida a fuga de cérebros do país.³¹ Mesmo se nos abstrairmos do contexto da emigração, os altos preços da habitação funcionam com um constrangimento para os trabalhadores que queiram deslocar-se para os maiores centros urbanos nacionais, reduzindo a igualdade de oportunidade. A OCDE, numa publicação de 2021, identificou a mobilidade interna como um mecanismo positivo para a produtividade e mobilidade social, que pode sofrer limitações pelo acesso à habitação.³²

Como referido acima, o Barómetro da Habitação aponta para a emigração como uma consequência dos problemas de acesso à habitação.³³

8- Uma economia assente no rentismo restringe a inovação e investimentos que aumentam a produtividade

A economia nacional viu o peso do setor imobiliário crescer significativamente num período

²⁹ Fonte, Bank of International Settlements (BIS), cálculos dos autores.

³⁰ No caso de Espanha dados disponíveis apenas a partir do primeiro trimestre de 2014 (-11% até ao final de 2023). Para a Polónia, não existe um índice de preços de imóveis comerciais únicos - existindo um subíndice para escritórios e outro para retalho. O subíndice relativo a teve uma queda de preços de 12% no período 2013-2013, enquanto o índice de retalho teve um aumento ligeiro de 4%. Fonte: Bank of International Settlements (BIS), cálculos dos autores.

³¹ Análise feita pela [Bloomberg](#) com diferentes fontes de dados. Informação relativa ao município de Lisboa. *Lisbon's Hot Housing Market Defies Push to Deter Foreign Buyers*, Bloomberg, 15 de dezembro 2023. Os valores podem ser influenciados por fronteiras administrativas: o município de Lisboa, por exemplo, não inclui os subúrbios da área metropolitana, que são geralmente mais baratos.

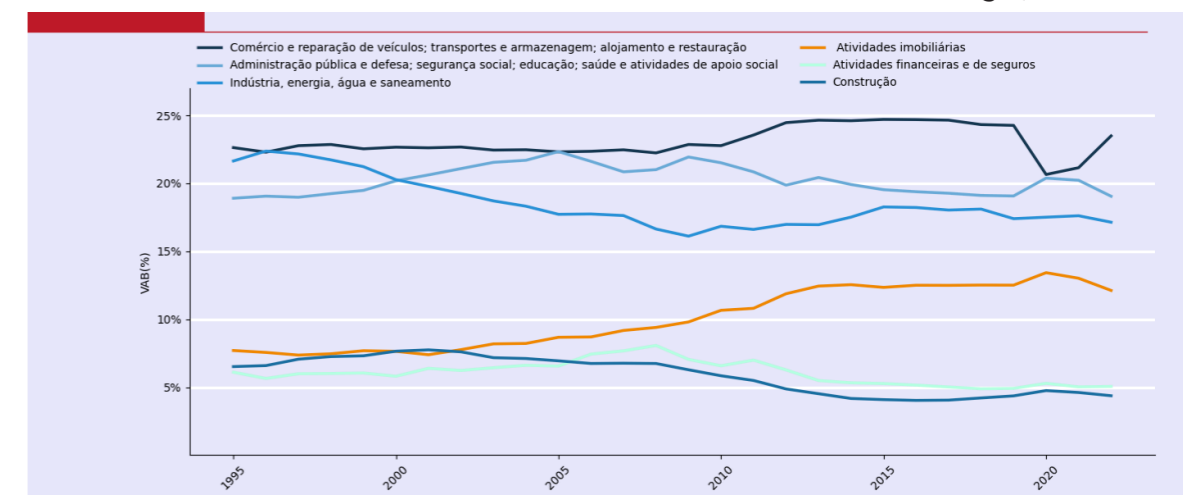
³² OCDE: *Brick by Brick, Building Better Housing Policies*, 2021

³³ Azevedo, A. e Santos, J. (2023) Barómetro da Habitação, Fundação Francisco Manuel dos Santos. Figura 15: Condicionamentos colocados por dificuldades no acesso à habitação desde 2015. Questão: Mudar de país de residência. Número de respostas consideradas 293.

em que as atividades relacionadas com o setor, como a construção e as “atividades financeiras e de seguros” perdiam peso na economia nacional. Entre 2008 e 2021, o setor passa de 9,4% da economia portuguesa para 12,1%. A construção passou de 6,7% para 4,4%, enquanto as atividades financeiras e de seguros se reduziram de 8,1% para 5,1%. Isso significa que o aumento observado no setor imobiliário nos últimos anos não pode ser explicado como uma consequência de um *boom* de construção, como na década de 1990.

O aumento do peso do imobiliário na economia dá-se ao mesmo tempo que a indústria e os serviços ligados à administração pública perdem peso.³⁴ A perda de importância de um setor como a indústria, que geralmente compete em mercados internacionais, é alarmante do ponto de vista da competitividade nacional.

Gráfico 8: Ramo de atividade % do Valor acrescentado bruto (VAB) de Portugal, 1995-2022



Fonte: INE, contas nacionais - Valor acrescentado bruto por ramo de atividade, A38 (preços correntes; anual). Nota: quatro sectores de actividade não incluídos para facilitar a leitura do gráfico: Agricultura, silvicultura e pesca (2,1% do VAB); Atividades de informação e comunicação (4,7% do VAB); Atividades profissionais, técnicas e científicas; atividades de serviços administrativos (9,2%); e Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas; reparação de bens pessoais e outras atividades de serviços (2,8%).

O setor imobiliário tem um enorme peso no excedente bruto de exploração da economia nacional³⁵ (em larga medida os lucros, rendas e juros auferidos). A partir de 2019, o imobiliário passou a ter a maior contribuição para o excedente bruto nacional apesar de ser apenas o quarto maior setor em termos de valor acrescentado bruto.

De 2007 a 2019, o peso do imobiliário passou de 18,1% do excedente bruto total (8,5% do PIB) para 24,5% (11,5% do PIB).³⁷ Os restantes sectores viram o peso do seu excedente bruto de exploração cair em percentagem do PIB, na mesma proporção que o imobiliário aumentou. Isto aponta para a possibilidade de uma economia cada vez mais dependente de rendimentos imobiliários face a outros ramos de atividade.

Apesar dos excedentes gerados no setor imobiliário não terem de ser reinvestidos no mesmo setor, é de esperar que uma parte o seja, visto que várias empresas/investidores são especializadas apenas num ramo de atividade. Se esta for uma dinâmica

³⁴ Outro setor que apresentou um crescimento do seu peso na economia foi o turismo. Apesar de este ser distribuído por diferentes sectores acima referidos, o INE passou a publicar dados referentes a este setor, a partir de 2016. O turismo passou de 6,9% da economia nacional em 2016 para 9,1% em 2023.

³⁵ Excedente Bruto de Exploração / Rendimento Misto

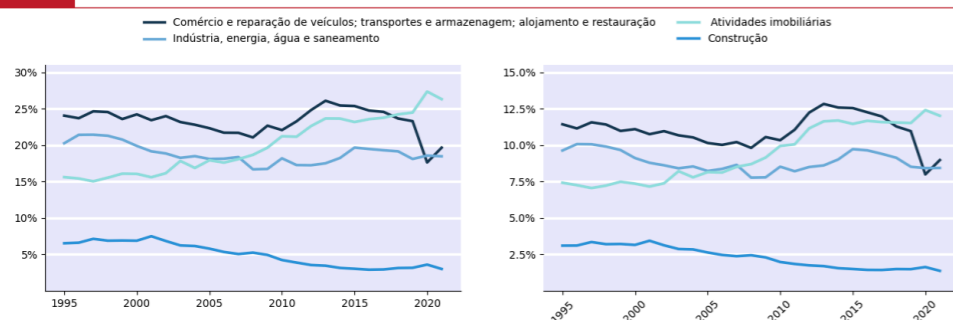
³⁶ Ultrapassando “Indústria, energia, água e saneamento” em 2008 e “Comércio e reparação de veículos; transportes e armazenagem; alojamento e restauração” em 2017.

A análise foi feita usando os seguintes dez ramos de atividade: 1. Agricultura, silvicultura e pesca; 2. Indústria, energia, água e saneamento; 3. Construção; 4. Comércio e reparação de veículos; transportes e armazenagem; alojamento e restauração; 5. Atividades de informação e comunicação; 6. Atividades financeiras e de seguros; 7. Atividades imobiliárias; 8. Atividades profissionais, técnicas e científicas; atividades de serviços administrativos; 9. Administração pública e defesa; segurança social; educação; saúde e atividades de apoio social; 10. Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas; reparação de bens pessoais e outras atividades de serviços.

³⁷ Comparação feita com 2019 para evitar distorções relativas ao período da pandemia.

significativa na economia portuguesa, a concentração de lucros no imobiliário limita a diversificação setorial e a modernização da economia portuguesa.

Gráfico 9: Excedente Bruto de exploração por ramo de atividade, % do excedente bruto (esquerda) e % VAB (direita), 1995-2021

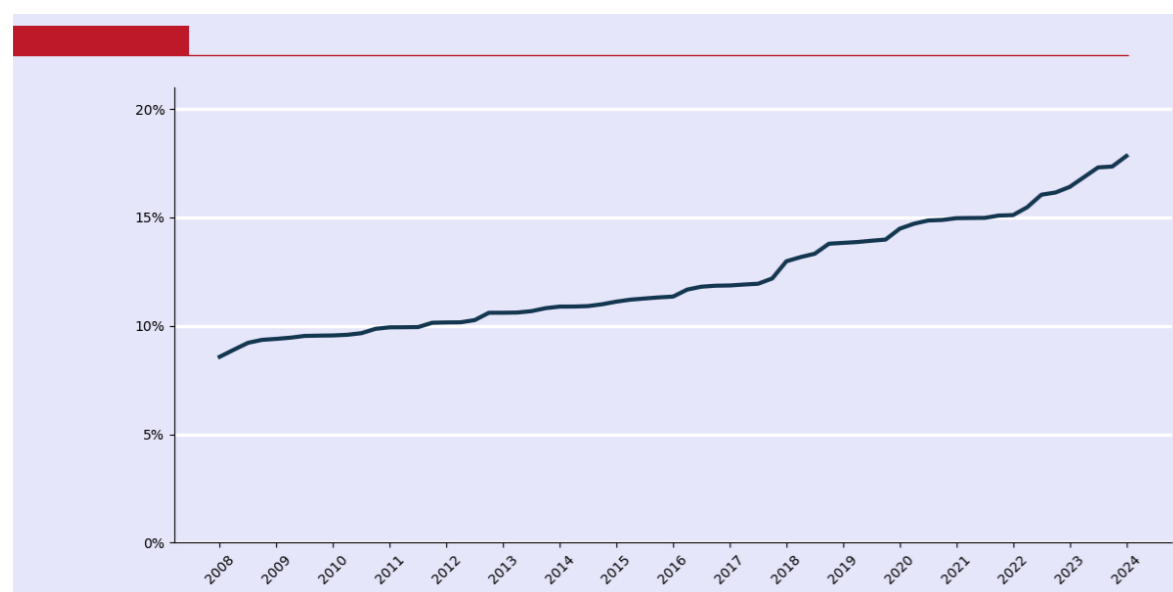


Fonte: INE, Excedente bruto de exploração/rendimento misto bruto por ramo de atividade, A38 (preços correntes; anual), cálculos do autor.

9 - Investimento estrangeiro segue as mesmas tendências e é canalizado para atividade imobiliárias

Os capitais internacionais investidos em Portugal também se têm direcionado para o sector das atividades imobiliárias. O stock de Investimento Direto Estrangeiro (IDE) entre 2008 e 2023 aumentou 344% (26,2 mil milhões de euros). O investimento em imobiliário passou de 8,6% do total do stock de IDE em Portugal em 2008 para 17,2% em 2023.³⁸ Ou seja, os capitais internacionais que Portugal tem recebido são cada vez mais direcionados para o setor imobiliário. Uma tendência que se tem intensificado, pois no ano passado mais de metade dos fluxos de IDE em Portugal foram alocados a investimentos imobiliários.

Gráfico 10: Stock do IDE no setor Imobiliário, % do total do stock de IDE



Fonte: Banco de Portugal. Valor de início de ano como referência em cada ano.

38 Fonte: Banco de Portugal. Dados relativos ao terceiro trimestre dos respetivos anos.

O crescimento descrito acima é mais intenso que a tendência observada na maioria dos países do espaço europeu. Em 2013, o fluxo de IDE dirigido ao setor imobiliário representava 2,7% do PIB português, colocando Portugal na 15ª posição³⁹ face aos seus pares da União Europeia. Em 2021, esse peso tinha subido para 6,1% e Portugal já se encontrava entre os oito estados membros com maior peso do investimento imobiliário estrangeiro na sua economia.

10 - Desqualificação do tecido produtivo e estagnação da produtividade

Os efeitos perniciosos desta aposta no sector imobiliário, em detrimento da qualificação do conjunto da economia, podem ser observados em vários resultados internacionais. Estudos económicos feitos para outros países mostram que o aumento dos custos do imobiliário limitam a capacidade produtiva e de inovação das empresas. Numa análise focada no estado da Flórida, estima-se que o aumento dos custos com a habitação está associado a uma redução do número de pedidos de patentes.⁴⁰ Um outro estudo, focado em 288 cidades chinesas entre 2001 e 2016, demonstra que, por um lado, a partir de um certo nível, o aumento dos preços no imobiliário afeta negativamente a inovação na respetiva cidade;⁴¹ por outro lado, reduz o clima de competição entre empresas, favorecendo aquelas que já são detentoras de imobiliário. Acresce que, num contexto de economias financeirizadas, deter propriedade facilita o acesso a crédito. Um estudo feito pelo Banco de Espanha, que analisa a realidade na manufatura espanhola, mostra que as empresas detentoras de imóveis têm maior acesso a crédito durante os períodos de aumento dos preços do imobiliários. Assim, empresas já instaladas e detentoras de propriedade estarão numa situação de vantagem face a novas empresas emergentes.⁴²

Finalmente, um estudo feito pelo Bank for International Settlements, focado em empresas dos Estado Unidos, mostra que as empresas com imóveis tendem a apresentar níveis de produtividade mais baixos do que as empresas não detentoras. O aumento de preços imobiliários permite a expansão da produção das empresas detentoras de imóveis (geralmente menos produtivas), através do relaxamento do acesso ao crédito. Ou seja, o aumento do imobiliário promove a alocação de capital a empresas mais ineficientes, devido à sua vantagem inicial de deter propriedade.⁴³

Em Portugal, o aumento dos preços da habitação muito acima do crescimento salarial, ancorado num fluxo cada vez maior de investimento estrangeiro no imobiliário, tem paralelo com as dinâmicas económicas dos países que sofrem de “doença holandesa”.⁴⁴ Este termo, desenvolvido na literatura económica, refere-se a países altamente especializados num setor de atividade (geralmente associado a recursos naturais), em detrimento de outras indústrias, eventualmente mais dinâmicas. Portugal pode estar a viver uma dinâmica semelhante em que o setor imobiliário tem um papel central. A ideia de que a economia portuguesa tem vindo a ser afetada pela “doença holandesa” não é uma novidade. Autores como João Ferreira do Amaral, Ricardo Paes Mamede,

39 Irlanda, Malta e Áustria não possuem dados publicados para os dois anos mencionados. Em Malta o último valor conhecido diz respeito a 2018, com um peso de 11,9%. Dados do Eurostat.

40 White, Roger M. (2022) Innovation and Housing Costs, January 25, 2022.

41 Yu, L. e Cai, Y. (2021) Do rising housing prices restrict urban innovation vitality? Evidence from 288 cities in China, Economic Analysis and Policy Volume 72, December 2021, Pages 276-288.

42 Basco, S. Lopez Rodriguez, D. e Moral-Benito, E. (2021) House Prices and Misallocation: The Impact of the Collateral Channel on Productivity, Banco de España.

43 Doerr, S. (2020) Housing Booms, Reallocation and Productivity.

44 Para mais detalhes sobre a doença holandesa, consulte: <https://www.imf.org/en/Publications/fandd/issues/Series/Back-to-Basics/Dutch-Disease>

Ricardo Cabral, e João Alcobia estudaram esta hipótese no contexto da integração europeia, em especial durante a década de 1990.⁴⁵ A descida das taxas de juro e a financeirização deslocaram a economia portuguesa para setores como a construção e imobiliário (não transacionáveis), em detrimento de indústrias exportadoras de maior valor acrescentado (transacionáveis).

A especialização da economia no setor imobiliário através da deslocação do investimento de outras áreas, devido ao elevado preço do imobiliário, dificultando o funcionamento da restante atividade económica, é um fenómeno que já foi estudado noutros países da União Europeia. Foi estimado que o aumento dos preços do imobiliário em França foi um fator promotor da desindustrialização, ao deslocar trabalhadores e capitais da indústria para o imobiliário.⁴⁶ Uma dinâmica semelhante foi identificada em Espanha e na Irlanda durante a bolha imobiliária.⁴⁷

A trajetória da economia portuguesa sugere uma deslocação dos seus recursos para o setor imobiliário, enquanto os seus preços disparam, o que se torna um custo de produção acrescido para outros setores de atividade. Isto dificulta o desenvolvimento de setores com maiores níveis de produtividade e inovação.

Dada a geografia da crise de habitação, com o seu epicentro da Área Metropolitana de Lisboa, as hipóteses acima sugeridas devem ter um maior impacto nesta região. O próximo relatório desta série, um Estudo de Caso sobre a Área Metropolitana de Lisboa no pós-crise financeira, reforça que o crescimento do setor imobiliário - a par do turismo - estão a afetar negativamente a capacidade de inovação e produtividade da maior região portuguesa.

45 Amaral, J. (2013) Porque Devemos Sair do Euro: O divórcio necessário para tirar Portugal da crise, Lua de Papel. ; Mamede, R. (2020) Financialisation and structural change in Portugal: A Euro-resource-curse?; Financialisation in the European Periphery, Routledge. Alcobia, J. e Cabral R. (2023) The Dutch Disease of the Euro Area Peripheral Member States.

46 Kierzenkowski, R. e Égert, B. (2013) [Real estate-driven exports](#).

47 Conefrey, T. e J. FitzGerald (2009), "Blowing Bubbles – and Bursting Them: The case of Ireland and Spain", The Economic and Social Research Institute, Dublin.

Conclusão

A recuperação económica de Portugal tem sido caracterizada por um aumento de preços da habitação muito acima do crescimento salarial. Mesmo sendo uma tendência comum a vários países desenvolvidos, poucos países têm vivido um aumento de preços comparável a Portugal.

O aumento de preços na habitação tem um claro recorte geográfico. As duas principais Áreas Metropolitanas, em especial a de Lisboa, e o Algarve, são as regiões onde os preços têm aumentado de forma mais significativa. Essas diferenças geográficas ajudam-nos a compreender, no próximo relatório, quais os fatores subjacentes a este processo.

A crise habitacional que se vive atualmente em Portugal tem consequências sociais diretas ao reduzir o nível de vida e poder de compra da população. Devemos também ter em conta os efeitos indiretos e não menos danosos para a sociedade portuguesa. A degradação da acessibilidade à habitação, em especial nos centros mais dinâmicos da economia nacional, aumenta as desigualdades sociais, prejudica a igualdade de oportunidades e provisão de serviços públicos, e reduz a capacidade de a economia portuguesa atrair e reter profissionais.

A economia como um todo torna-se mais dependente de rendimentos do setor imobiliário, um setor com um baixo grau de inovação. O aumento dos custos imobiliários, tanto habitacionais como comerciais, torna-se um entrave à criação de um tecido empresarial dinâmico, produtivo e inovador, enquanto beneficia desproporcionalmente empresas já estabelecidas e detentoras de propriedade. O estudo de caso que será publicado no próximo relatório recorre ao caso da Área Metropolitana de Lisboa para descrever, em maior detalhe, como a crise habitacional se está a converter numa verdadeira crise da produtividade que coloca em risco o modelo de desenvolvimento nacional.



CAUSA PÚBLICA