

A habitação e os jovens em Portugal: da necessidade ao problema na Margem Sul do Tejo

Pedro Miguel Ramos Roldão

**Dissertação em Gestão do Território – Área de Especialização em
Planeamento e Ordenamento do Território**

Outubro, 2024

Dissertação realizada e apresentada para cumprimento dos requisitos necessários para a obtenção do grau de Mestre em Gestão do Território – Área de Especialização em Planeamento e Ordenamento do Território, realizado sob a orientação do Professor Doutor Gonçalo Antunes.

O corpo alcança o que a mente acredita.

Joseph Pilates

Agradecimentos

Aos meus pais, Artur e Adelaide, pela motivação, carinho, amor e por tudo o que me proporcionaram e ensinaram, sou quem sou, graças as bases que me forneceram. Um grande obrigado por tudo o que fizeram e que tem continuamente feito por mim e pelo meu futuro, foram sempre parte de mim.

À minha avó Camila, pelo amor, carinho e por todas as palavras de motivação. A todas as conversas ao longo destes meses e companheirismo, nas caminhadas por Pedrogão. De sempre para sempre avó.

A “Jekas” pela paciência que tem e pela calma que me transmite, em todos os momentos de stress e mais atribulados. Obrigado por seres quem és e por estares sempre pronta para ajudar-me.

A Ana, por ter sido uma companheira de dissertação, desde o início até ao final, sempre a motivarmo-nos mutuamente e por nunca deixarmos que as dificuldades nos atrapalhassem.

Ao André, por toda a disponibilidade em termos de horário e pela amizade, sempre pronto para ajudar em tudo o que podia. Obrigada pela confiança, motivação e pela força.

Ao Diogo, um padrinho que a faculdade me deu, por estar sempre disposto e pronto a ajudar e a transmitir o seu conhecimento.

Ao Professor Gonçalo Antunes por ter aceitado orientar esta dissertação e por todos os ensinamentos que me foi transmitido ao longo desta dissertação.

Aos meus amigos João, Tiago, Eduardo, Esquetim, José, Luana, Fifi, Taninha, Claudino, Ildefonso, Joana, Catarina, Cheila, entre outros, pelas conversas e pela grande paciência que tiveram ao longo desta minha jornada. Estamos sempre juntos.

A habitação e os jovens em Portugal: da necessidade ao problema na Margem Sul do Tejo

Pedro Miguel Ramos Roldão

Resumo

A presente dissertação, tem como objetivo analisar o funcionamento do mercado de habitação e das políticas de habitação, e de que foram têm contribuído para a realização do direito à habitação por parte dos jovens em Portugal. Sendo um direito consagrado na Constituição Portuguesa, ao referir-se, no Artigo 65, que *“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*. (Constituição da República Portuguesa).

Conforme é reconhecido e será analisado no presente trabalho, o acesso à habitação tem vindo a tornar-se uma dificuldade cada vez mais notória para a população portuguesa, especificamente para a população jovem. Verificando-se assim, o elevado custo de arrendamento e de aquisição de imóveis especialmente nas áreas urbanas. Este trabalho analisa a problemática do acesso à habitação para jovens em Portugal, focando-se em particular na Margem Sul do Tejo. Neste trabalho é também explorado o aumento dos preços dos imóveis e das rendas habitacionais, que, em conjunto com a precariedade laboral e os baixos salários, têm dificultado a independência habitacional dos jovens.

Apesar do direito constitucional à habitação, os jovens enfrentam grandes dificuldades em adquirir ou arrendar casa, especialmente nas áreas urbanas. O turismo, a chegada de nómadas digitais e o aumento da procura imobiliária por estrangeiros, que possuem maior poder de compra, agravaram o problema ao inflacionar os preços.

Para tentar mitigar esta realidade, o governo português tem implementado programas de apoio à habitação, alguns deles especificamente para os jovens, mas essas medidas são ainda são insuficientes face à magnitude do problema.

A dissertação inclui também uma análise sobre o impacto da gentrificação nas áreas urbanas, onde o turismo e a presença de novos residentes com maior capacidade financeira estão a contribuir para a alteração do tecido social, colocando, por exemplo, os jovens em dificuldades para se manterem nos bairros em que sempre residiram.

A dissertação combina a revisão de literatura, a elaboração de um inquérito, a análise de políticas públicas de habitação e o estudo da evolução quantitativa dos preços do metro quadrado nos municípios da atual NUT II Península de Setúbal. Apesar das tentativas de intervenção do Estado, o problema do acesso à habitação para os jovens continua a ser uma barreira significativa, com implicações profundas na sua capacidade de alcançar independência económica e social.

Palavras-chaves: Habitação, Acesso à habitação, Direito à habitação e Políticas de habitação

Housing and Young People in Portugal: Access to Housing on the South Bank of the Tagus River

Pedro Miguel Ramos Roldão

ABSTRACT

The present dissertation aims to analyze the functioning of the housing market and housing policies, and how they have contributed to the realization of the right to housing for young people in Portugal. This right is enshrined in the Portuguese Constitution, which states in Article 65 that "Everyone shall have the right, for themselves and their family, to adequate housing, under proper hygienic and comfort conditions, which preserve personal intimacy and family privacy." (Constitution of the Portuguese Republic).

As recognized and analyzed in this work, access to housing has become an increasingly evident challenge for the Portuguese population, particularly for young people. There is a noticeable rise in the cost of renting and purchasing property, especially in urban areas. This dissertation examines the issue of access to housing for young people in Portugal, with a specific focus on the South Bank of the Tagus River. It explores the increase in property prices and rental rates, which, together with job insecurity and low wages, have made it difficult for young people to achieve housing independence.

Despite the constitutional right to housing, young people face significant challenges in purchasing or renting a home, especially in urban areas. Tourism, the influx of digital nomads, and the growing demand for real estate from foreigners with greater purchasing power have exacerbated the problem by driving up prices.

In an attempt to address this issue, the Portuguese government has implemented housing support programs, some specifically aimed at young people, but these measures remain insufficient given the scale of the problem.

The dissertation also includes an analysis of the impact of gentrification in urban areas, where tourism and the presence of new residents with higher financial capacity are contributing to the alteration of the social fabric, putting young people in a position where they struggle to remain in the neighborhoods they have always lived in.

The dissertation combines a literature review, a survey, an analysis of public housing policies, and a study of the quantitative evolution of square meter prices in the municipalities of the current NUTS II Setúbal Peninsula. Despite the State's attempts at intervention, the problem of access to housing for young people remains a significant barrier, with profound implications for their ability to achieve economic and social independence.

Keywords: Housing policy, Access to housing, Housing, Right to housing

Índice

Índice.....	8
1. Introdução.....	13
1.1. Justificação e pertinência do tema.....	13
1.2. Objetivos da dissertação.....	14
1.3. Questão de investigação.....	14
1.4. Metodologia.....	14
2. Políticas de habitação em Portugal.....	16
2.1. Introdução.....	16
2.2. As principais leis e alterações ao longo da sua existência.....	16
2.3. Políticas de arrendamento.....	30
3. Habitação como direito.....	35
3.2. Acesso à habitação: os jovens.....	36
4. Dificuldade no acesso a habitação por parte dos jovens.....	41
4.1. Nómadas digitais.....	41
4.2. Emancipação tardia dos jovens portugueses.....	42
5. Novas medidas sobre a política de habitação em Portugal.....	48
6. Análise à subida de valores do metro quadrado em Portugal.....	54
6.1. Evolução do valor do metro quadrado na arrendamento Margem Sul do Tejo.....	58
6.2. Taxa de esforço potencial.....	69
7. Acesso à habitação na Margem Sul do Tejo: perceção da população jovem.....	74
7.1. Análise ao Inquérito.....	84
8. Considerações finais.....	86
Referências bibliográficas.....	89
Webgrafia.....	94
Legislação.....	96
9. Anexos.....	99

Índice de Figuras

Figura 1- Primeira República (regime sidonista ou “Nova República”) Decreto n.º4 137, de 25 de Abril de 1918 – Casas económicas.....	17
Figura 2- Ilustração do primeiro bairro social de Lisboa (Arco do Cego) Arquitetos Adães Bermudes, Edmundo Tavares e Frederico Caetano de Carvalho.....	18
Figura 3- Casas económicas (1933).....	20
Figura 4- Casas desmontáveis, 1938 (Furnas).....	21
Figura 5- Casas para famílias pobres, 1945.....	22
Figura 6- Casas de renda económica, 1945.....	23
Figura 7- Casas de renda limitada, 1947.....	24
Figura 8- Plano Diretor de Urbanização de Lisboa, 1948.....	25
Figura 9- Plano para a construção na cidade de Lisboa de novas habitações com rendas acessíveis aos agregados familiares de mais fracos recursos.....	27
Figura 10- Comissão de Moradores no âmbito do SAAL. 1977.....	28
Figura 11- Artigo 65.º Constituição da República Portuguesa.....	29
Figura 12- Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 4ºT 2020.....	36
Figura 13- Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 4.º trimestre de 2023.....	36
Figura 14- Renda mediana por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 4.ºT. 2023.....	45
Figura 15- Questões Inquérito 1 a 3.....	93
Figura 16- Questão Inquérito 4 a 7.....	94
Figura 17- Questões Inquérito 8 a 11.....	95
Figura 18- Questões Inquérito 12 a 15.....	96
Figura 19- Questões Inquérito 16 a 20.....	97

Índice de Gráficos

Gráfico 1- Taxa de desemprego total e de jovens e proporção de desemprego de longa duração.....	38
Gráfico 2- Taxa de desemprego jovem (até 24 anos) - Estimativa em mensais	38
Gráfico 3- Os 20 principais destinos de nómadas digitais em 2023.....	40
Gráfico 4- Idade média estimada dos jovens que abandonam o agregado familiar parental no ano de 2023.....	41
Gráfico 5- Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 4T2018-4T2023.....	43
Gráfico 6- Taxas de variação homóloga da renda mediana por m ² e do número de novos contratos de arrendamento para Portugal entre o 1.º trimestre de 2020 e o 4.º trimestre de 2023.....	44
Gráfico 7- Renda mediana por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 3.ºT. 2023 e 4.ºT. 2023.....	45
Gráfico 8- Atualmente, onde reside Fonte.....	71
Gráfico 9- Atualmente procura por habitação.....	71
Gráfico 10- Quais são os maiores desafios que enfrenta ao procurar habitação.....	72
Gráfico 11- Recebe algum apoio público no acesso à habitação.....	73
Gráfico 12- Principais medidas do Governo para melhorar o acesso à habitação para os jovens.....	73
Gráfico 13- Oferta de habitação é suficiente na área onde gostaria de viver.....	74
Gráfico 14- Soluções habitacionais alternativas.....	75
Gráfico 15- Programas governamentais ou municipais existentes para o apoio ao acesso à habitação jovem.....	75
Gráfico 16- A atual crise de habitação afeta desproporcionalmente os jovens.....	76
Gráfico 17- Perceção sobre a segurança e estabilidade dos contratos de arrendamento em Portugal.....	77
Gráfico 18- Impacto do Covid-19 na procura ou situação de habitação.....	78
Gráfico 19- <i>Experiência</i> geral ao lidar com o mercado imobiliário.....	79

Índice de Tabelas

Tabela 1- Idade média dos jovens que abandonam a casa de familiares de 2014 a 2023 (sexo masculino e feminino).....	42
Tabela 2- Quem são os jovens que poderão comprar casa com o financiamento a 100%.....	50
Tabela 3- Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, nas NUTS II (em vigor em 2024) e nas Regiões Autónomas. Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística.....	52
Tabela 4- Valores mediados do metro quadrado no arrendamento de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, nas NUTS II (em vigor em 2024) e nas Regiões Autónomas. Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística.....	54
Tabela 5- Valores mediados do metro quadrado na compra de casa e média de valor (€/m ²), entre 2016 e 2023, nas NUTS II (em vigor em 2024) de todos os concelhos da Península de Setúbal Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística.....	56
Tabela 6- Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, no concelho de Alcochete.....	57
Tabela 7- Tabela 1 Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, no concelho de Almada.....	57
Tabela 8- Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, no concelho do Barreiro.....	57
Tabela 9- Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, no concelho da Moita.....	58
Tabela 10- Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, no concelho do Montijo.....	59
Tabela 11- Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, no concelho de Palmela.....	60
Tabela 12- Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, no concelho do Seixal.....	61
Tabela 13- Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, no concelho de Sesimbra.....	61
Tabela 14- Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, no concelho de Setúbal.....	62
Tabela 15- Valores mediados do metro quadrado na compra de casa e média de valor	

(€/m ²), entre 2016 e 2023, de todas as freguesias da Península de Setúbal Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística.....	62
Tabela 16- Valores mediados do metro quadrado no arrendamento de casa (€/m ²), entre 2016 e 2023, de todas as freguesias da Península de Setúbal Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística.....	64
Tabela 17- Valores mediados do metro quadrado no arrendamento de casa (€/m ²), entre 2018 e 2023, de todos os concelhos da Península de Setúbal Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística.....	65
Tabela 18- Valores mediados do metro quadrado no arrendamento de casa (€/m ²), entre 2018 e 2023, de todos os concelhos da Península de Setúbal Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística.....	67
Tabela 19- Taxa de esforço potencial a nível de renda por Concelho, no arrendamento Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística.....	68
Tabela 20- Taxa de esforço potencial de 30 anos a nível de compra por Concelho Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística.....	68
Tabela 21- Taxa de esforço potencial de 40 anos a nível de compra por Concelho Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística.....	70

1. Introdução

1.1. Justificação e pertinência do tema

A presente dissertação foi elaborada no âmbito do Mestrado em Gestão do Território, especialização em Planeamento e Ordenamento do Território. Nesta Introdução, apresentam-se os objetivos propostos para a dissertação, a questão de investigação e a metodologia utilizada.

O acesso à habitação tornou-se presentemente um tópico pertinente na sociedade e com uma grande relevância na vida dos jovens portugueses, a nível nacional, seja na compra de habitação ou no arrendamento. Tal ocorre mesmo considerando-se que a Constituição da República Portuguesa consagra, de 1976, no Artigo 65, que:

“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”.

(Constituição da República Portuguesa, 1976).

Atualmente, a dificuldade no acesso à habitação tem-se tornado um desafio para os jovens portugueses, devido ao aumento do preço das habitações, principalmente nos meios urbanos. Esta situação tem diversos impactos sociais, como a saída mais tardia de casa ou até à emigração. Paradoxalmente, embora os jovens portugueses vejam o acesso à habitação cada vez mais condicionado, Portugal tem vindo a atrair cada vez mais jovens nómadas digitais com maior poder de compra do que a população residente, o que, entre muitas outras razões, tem contribuído para a subida dos preços imobiliários como consequência do aumento da procura por habitação.

Em certa medida, poderá considerar-se que o preço das habitações é um fator fortemente explicativo para o prolongamento dos jovens na casa de familiares, verificando-se que em Portugal os jovens saem de casa perto dos 30 anos. De acordo com dados do Eurostat, em 2022, a idade média para sair do domicílio familiar baixou para 29,7 anos, depois de em 2021, Portugal ter sido o país da União Europeia (EU) em que os jovens saíram mais tarde de casa dos pais: aos 33,6 anos.

1.2. Objetivos da dissertação

De acordo com o título do trabalho e a sua problemática, os objetivos da investigação são:

- Debater a habitação como um direito humano;
- Interpretar a evolução das políticas de habitação portuguesas;
- Avaliar o acesso à habitação por parte dos jovens;
- Analisar as novas medidas habitacionais em Portugal;
- Procurar possíveis ajustes de habitação em Portugal face ao contexto de arrendamento e compra.

1.3. Questão de investigação

A presente dissertação pretende responder à seguinte questão de investigação:

“Em que medida as políticas de habitação têm contribuído para a realização do direito à habitação para os jovens em Portugal?”.

1.4. Metodologia

Ao longo desta dissertação, será necessário utilizar uma metodologia que procure formular uma análise para chegar aos resultados necessários para responder aos objetivos e à questão de investigação.

No arranque da investigação, procedeu-se à recolha de material bibliográfico e referências sobre políticas de habitação, como artigos científicos, livros relacionados com o tema, outras dissertações, instrumentos de planeamento e de aplicação de medidas de apoio a habitação seja ao nível nacional, municipal e intermunicipal. A abordagem empírica será suportada através de um estudo das políticas de habitação em Portugal, algumas políticas nos últimos anos e décadas (desde 1974) relativamente ao acesso à habitação, particularmente de jovens, análise de medidas de apoio aos jovens, na aquisição de imóveis ou arrendamento. O objetivo é, como referido de seguida, instaurar-se *“uma verdadeira troca, durante a qual o interlocutor do investigador exprime as suas perceções ou as duas experiências, ao passo que, através das suas perguntas abertas e das suas reações, o investigador facilita essa expressão, evita que ela se afaste dos*

objetivos da investigação e permite que o interlocutor aceda a um grau máximo de autenticidade e profundidade” (Quivy e Campenhoudt, 1998: 193).

Durante o trabalho, elaborou-se um inquérito destinado a jovens, usando a plataforma *Google Forms*, de modo a extrair informação importante para a presente dissertação, em particular, a percepção dos próprios jovens sobre as problemáticas relacionadas como o acesso à habitação. Este tipo de trabalho *“consiste em colocar a um conjunto de inquiridos, geralmente representativos de uma população, uma série de perguntas relativas à situação social, profissional ou familiar, às suas opiniões, à sua atitude em relação a opções ou a questões humanas e sociais às suas expectativas, ao seu nível de conhecimentos ou de consciência de um acontecimento ou de um problema, ou ainda sobre qualquer outro ponto de interesse os investigadores” (Quivy e Campenhoudt, 1998: 188).*

A plataforma *Google Forms*, tem diversas vantagens para a recolha e tratamento dos dados que se pretende extrair, utilizando diversos meios para fazer chegar o inquérito a um maior número de inquiridos, através de redes sociais, grupos de trabalho e por via de comunicação com pessoas singulares. Segundo, Quivy e Campenhoudt (1998: 189), *“A possibilidade de quantificar uma multiplicidade de dados e de proceder, por conseguinte, numerosas análises de correlação. O facto de a exigência, por vezes essencial, de representatividade do conjunto dos entrevistados poder ser satisfeita através deste método. É preciso sublinhar, no entanto, que esta representatividade nunca é absoluta, está sempre limitada por uma margem de erro e só tem sentido em relação a um certo tipo de perguntas – as que têm um sentido para a totalidade da população em questão”.*

Tendo um caso de estudo, neste caso os concelhos da Margem Sul do rio Tejo, atual NUT II Península de Setúbal, facilita a aplicação de diversos métodos mais eficazes *“A expressão «estudo de caso» é utilizada frequentemente para designar a análise de informação e a sua discussão em ciências sociais como a sociologia, a psicologia, a gestão ou as ciências da educação associadas a atividades económicas e sociais, a factos políticos, religiosos ou educacionais” (Renda et al., 2017: 75).*

2. Políticas de habitação em Portugal

2.1. Introdução

As políticas de habitação em Portugal têm sido uma área em constante desenvolvimento, com ênfase nas áreas urbanas devido à pressão urbana, aumento do preço das habitações e a necessidade de garantir condições habitacionais para toda a população portuguesa.

Historicamente, as políticas de habitação em Portugal têm sofrido grandes mudanças, passando por diversas fases de reestruturação e evolução.

2.2. As principais leis e alterações ao longo da sua existência

Em Portugal, as políticas de habitação têm sofrido uma constante evolução, ao longo da sua existência, desde a Primeira República (Antunes, 2018, 2021).

Durante o primeiro regime republicano (1910-1926), Portugal passou por diversas mudanças no contexto das políticas de habitação, trazendo um espírito reformista, tendo em conta questões sociais, onde estava incluída, a habitação. Conforme indica Agarez (1919) *“corria a Primeira República quando, em Portugal, primeiro se considerou o direito de todos os cidadãos à habitação condigna e se iniciou a construção de «casas económicas» e «bairros sociais» com apoio público”* (Agarez, 2019)

A primeira política de habitação portuguesa foi o programa de casas económicas, Decreto n.º 4 137, de 25 de Abril de 1918, que promovia a construção de habitação a preços acessíveis para classes menos abastadas da sociedade portuguesa, sendo a sua construção através de subsídios estatais e incentivos fiscais. (Antunes, 2018, 2021; Teixeira, 1992; Tiago, 2010). Tal como aponta Antunes (2018), *“para promover o interesse das entidades, estavam estabelecidos diversos incentivos, em particular isenções fiscais e vantagens no acesso ao crédito junto da Caixa Geral de Depósitos”* (Antunes, 2018).



Figura 2 - Ilustração do primeiro bairro social de Lisboa (Arco do Cego). Arquitetos Adães Bermudes, Edmundo Tavares e Frederico Caetano de Carvalho 1919.
Fonte: CML/AML.

Em suma, podemos observar que as políticas de casas económicas (1918) e dos bairros sociais do Ministério do Trabalho (1919) completavam-se, mesmo com uma visão diferente de contribuição no acesso à habitação (Silva; 1994; Antunes, 2018, 2021; Teixeira, 1992). Em 1918, conforme aponta Antunes (2023), a política de casas económicas era de “*promoção indireta, destinada a estimular a construção de casas para o segmento populacional mais carenciado por parte de entidades fora do âmbito da administração pública*”, sendo que o Estado só intervenia diretamente “*em situações e circunstâncias especiais e urgentes*”.

Já em 1919, a política de bairros sociais tratava-se de um programa de promoção direta, em que o Estado “*reconhece explicitamente o princípio do direito à habitação no quadro de uma melhoria qualitativa das condições de vida dos trabalhadores*” (Antunes, 2018), através da intervenção direta na construção de habitações e, por consequência, de parque habitacional público.

Mais tarde, no decorrer de 1926, Portugal passaria por uma mudança no que toca ao seu regime político, terminando a Primeira República e iniciando-se a Ditadura Militar.

Em 1928, durante a Ditadura Militar, foi promulgado o Decreto-lei n.º 16 055, que renovava a política de casa económicas de 1918, atualizando essa medida, que na década anterior não tinha obtido resultados (Silva; 1994; Teixeira, 1992). A política de 1928

conseguiu impactos sociais e urbanos mais relevantes do que a anterior, mas, ainda assim, de acordo com Silva (1994), os resultados foram insuficientes.

Com o final da Ditadura Militar (1926-1933), surge uma nova ordem política, “durante esta fase que se dá a ascensão de António de Oliveira Salazar como estratega ou arquiteto de uma “Nova Ordem” política, o que teve, também, importantes implicações nas políticas de habitação (Teixeira, 1992; Silva, 1994; Gonçalves, 1978; Gros; 1982, 1994; Serra, 2002; Antunes, 2018, 2021). A entrada em vigor da nova Constituição, aprovada em plebiscito nacional, inaugurava formalmente o Estado Novo. À ditadura militar sucedia uma “ditadura constitucionalizada (1933-1974).

Em 1933, através do Decreto-Lei n.º 23052, surgiu uma das mais importantes políticas de habitação do Estado Novo, o programa de casas económicas, em que o Governo pretendia “*promover a construção de casas económicas, em colaboração com as câmaras municipais, corporações administrativas e organismos do estado.*” (Decreto-Lei n.º 23052, 1933). Este programa estava muito relacionado com a Constituição autoritária, procurava implementar a ideia da “*constituição de lares independentes e em condições de salubridade, e a instituição do casal em família*”.), o que ficava particularmente evidente na organização urbana e social dos bairros construídos (Callado, 1978; Pereira e Fernandes, 1987; Gonçalves, 1978; Silva, 1994; Teixeira, 1992; Baptista, 1999).

Sobre este programa, refere Luís Baptista que:

“a garantia de fidelidade ao regime e aos valores em que este se sustentava eram a contrapartida da possibilitação do acesso a este bem social hierarquizado e predestinado, sendo as casas as alusões à ideia de recompensa (...) [os residentes eram] uma espécie de eleitos do regime e a isso correspondia uma notoriedade espacial destes conjuntos edificados que os interventores públicos faziam questão de assinalar. Esta primeira seleção espacial era completada com a rigorosa organização interna”.

(Baptista, 1999:126).



Figura 3 - Casas económicas (1933).
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa.

Posteriormente, no decorrer de 1938, o poder central criou uma nova política de habitação, denominada de “casas desmontáveis” (Decreto-Lei n.º 28 912, de 1938). Referia o diploma que o Governo pretendia “*promover na cidade de Lisboa a construção de 2 000 casas económicas e a dar o seu concurso à instalação de 1 000 pequenas casas desmontáveis*” (Diário do Governo n.º 186/1938, Série I, 1938). Ao contrário da política de casas económicas, a política de casas desmontáveis tinha como objetivo atuar junto da população menos solvente (Baptista, 1999; Silva, 1994, Antunes, 2018, 2021). Sobre isto, referia-se no diploma:

“[com este diploma] julga-se conveniente e mesmo necessário que se procure dar abrigo aceitável, em pequenas casas higiénicas de construção precária, a grande número de pessoas que nos grandes centros vivem em condições arrepiantes e que não podem ainda aspirar à sua casa económica. (...) É preciso que esses amontoados de barracas, verdadeiramente inabitáveis, desapareçam o mais rapidamente possível (...).”

(Diário do Governo, I Série, 1938).

Sobre esta medida, refere Baptista que:

“[a política de casas desmontáveis] era mais vocacionada para trabalhadores rurais, vendedores ambulantes, sucateiros, serviçais a dias e domésticas, ao

contrário das casas económicas onde predominavam funcionários «eleitos» pelo regime e de certa forma ligados a este”.

(Baptista 1999:154).

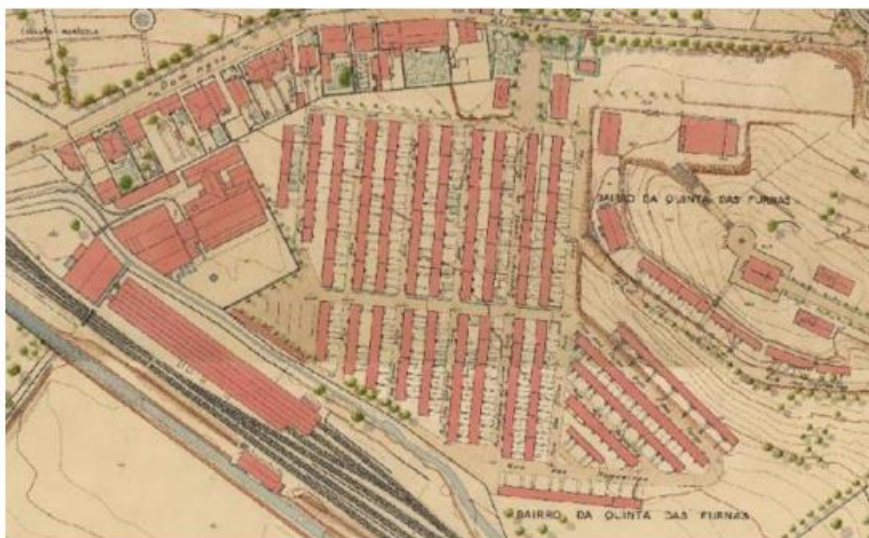


Figura 4 - Casas desmontáveis, 1938 (Furnas).
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa.

Em 1948, a Lei n.º 2 030 foi um marco importante no que respeita ao mercado de arrendamento. De acordo com a referida Lei, não era possível atualizar o valor das rendas nas cidades de Lisboa e Porto, pelo que estas ficaram “congeladas” (Antunes, 2018, 2021; Rocha, 2014; Mendes, 2022). Esta situação manteve-se até muito mais tarde, sendo que, por exemplo, em 1974, quando terminou o regime, o congelamento das rendas ainda se mantinha. O direito do inquilino, garantido uma série de direitos face ao arrendamento “O senhorio pode lançar o plano completo dos aumentos no verso do recibo das rendas pagas em junho ou julho do corrente ano. Ao arrendatário, por notificação judicial do aludido plano”. (Lei nº 5.534, 1948, art. 54)

No decorrer do ano de 1945, o Estado Novo criou uma política de habitação, denominada de “casas para famílias pobres”, através do Decreto-Lei n.º 34 486, 1945). De acordo com o próprio diploma, pretendia-se “(...) promover, no prazo de cinco anos, por intermédio dos corpos administrativos e Misericórdias, a construção de 5000 casas destinadas ao alojamento de famílias pobres nos centros populacionais do continente e das ilhas adjacentes” (Diário do Governo n.º 73/1945, Série I, 1945).



Figura 5 - Casas para famílias pobres, 1945.
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa.

Após um mês da iniciativa de casas para famílias pobres, surgiu através da Lei n.º 2 007, a política de casas de renda económica. Com esta política, o Estado alterou em grande medida o seu paradigma nas políticas de habitação, pois, ao contrário do que tinha sucedido, por exemplo, na política de casas económicas (1933), nas casas de renda económica (1945) as responsabilidades eram atribuídas a diversas entidades, incluindo fora da esfera do Estado (Silva, 1994; Pereira, 1996; Serra, 2002; Antunes, 2018, 2021). Desta forma, o Estado deixa de ser um promotor direto, passando para outras entidades, incluindo atores privados, promovendo a promoção indireta seja através de organismo corporativos, sociedades cooperativas ou anónimas, empresas concessionárias de serviço público, empresas industriais e em casos excecionais Câmaras Municipais (Diário do Governo n.º 89/1946, Série I, 1946).

Esta política foi muito importante, sendo que em Lisboa contribuiu grandemente para o desenvolvimento da área norte do Bairro de Alvalade, à data denominado *Plano de Urbanização da Zona a Sul da Avenida Alferes Malheiro* (Tostões, 2001; Costa, 2010).



Figura 6 - Casas de renda económica, 1945.
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa.

No ano de 1947, surgia a política de casas de renda limitada, pelo Decreto-Lei n.º 36212, que pretendia promover a atração de diversas entidades para a construção de habitação para arrendamento a preços reduzidos (Silva, 1994; Serra, 2002; Antunes, 2018, 2021). Esta política de 1947 era em grande medida uma atualização das “casas de renda económica”, de 1945, pretendendo-se aumentar os benefícios para os privados e, assim, garantir a sua participação nas políticas de habitação criadas pelo Estado. Isto porque, conforme aponta Antunes (2018, 2023), na política de casas de renda económica (1945) praticamente apenas participaram entidades corporativas, pelo que era necessário alargar as medidas habitacionais a empresas de construção civil.

“devido ao crescente problema da habitação e falta de participação dos privados na política de casas de renda económica...] deveria talvez optar-se desde já, entre outras, a medida radical de proibir expressamente a construção de prédios de renda livre [prédios de rendimento], levando assim a respetiva indústria a concentrar todos os seus recursos na construção de casas destinadas a rendas módicas (...), mas, por se reconhecer que o problema carece de estudo completo, por forma a coordenar os seus múltiplos aspectos, não se enverada, de momento, por caminho tão radical. (...) Ficam, porém, de reserva as soluções radicais

atrás referidas, a que o Governo terá de recorrer se a modalidade das casas de renda limitada não obtiver o êxito que bem merece (...)”.

(Diário do Governo, I Série, 1947).



Figura 7 - Casas de renda limitada, 1947.
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa.

Deverá notar-se que estas políticas de habitação adotadas na transição entre as décadas de 1940 e 1950 seguiram, no que respeita aos seus resultados urbanos, as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Urbanização de Lisboa, de 1948, elaborada pela Câmara Municipal de Lisboa, embora nunca tenha chegado a entrar em vigor (Silva, 1994).

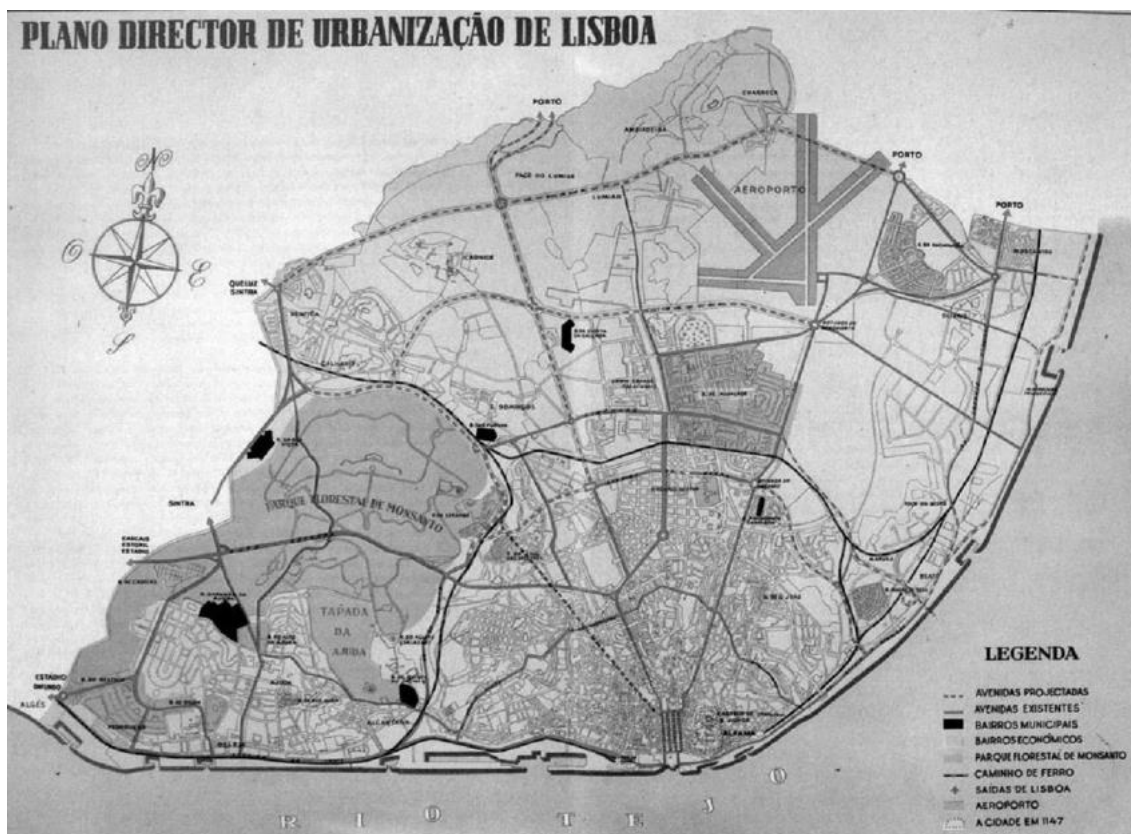


Figura 8 - Plano Director de Urbanização de Lisboa, 1948.
 Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa.

Na década de 1955, pelo Decreto-Lei n.º 40 333, estabeleceu-se o regime propriedade horizontal. Este regime foi muito importante pois, pela primeira vez, permitia o fracionamento de edifícios residenciais e, na prática, a venda de apartamentos. Com a propriedade horizontal, iniciou-se um percurso, nas décadas seguintes, de acesso à propriedade e de crescimento da vivência em casa própria (Antunes, 2018, 2021). Ainda neste período, aparecem os primeiros Plano do Fomento de 1953, com o objetivo de desenvolvimento de Portugal, no que toca à habitação, contribui para a construção de habitação social “Apesar de serem múltiplas as entidades ligadas à habitação social, entre 1953 e 1962, apenas 5% do total de alojamentos foram produzidos com apoio estatal. Apesar de algumas realizações de envergadura como o Bairro de Alvalade (1949-1955), os Bairros Camarários do Porto, (1956-1959), Olivais Sul (1955-1958) e Olivais Norte (1964-1966), neste contexto de pulverização de iniciativas e de medidas avulsas foram-se acumulando as carências habitacionais que, em 1960, se estimava atingirem entre 460.000 e 600.000 fogos.” Citado em (Portal da Habitação, 2020).¹

¹ Informação obtida no Portal da Habitação, visitado no dia 7 de agosto de 2024, no seguinte link <https://www.portaldahabitacao.pt/planos-integrados>.

Para cidade de Lisboa, surgiu em 1959 o Decreto-Lei n.º 42 454, que estabelecia “o plano para a construção na cidade de Lisboa de novas habitações com rendas acessíveis aos agregados familiares de mais fracos recursos”, o decreto-lei pretende atingir, o crescimento articulado da cidade, satisfazer as necessidades habitacionais da população, com ênfase na população mais carenciada (...) a construção de habitações ao abrigo deste decreto tem-se naturalmente em vista não só dar satisfação às necessidades instantes que ora se verificam, mas também fazer frente ao aumento da população que é de prever”.

Com esta ação, a Câmara Municipal de Lisboa viria a criar o Gabinete Técnico da Habitação, que impulsionou a expansão da cidade nos planos de Olivais Norte, Olivais Sul e Chelas, que foram construídos, em grande medida, ao abrigo de políticas públicas e de entidades muito diversificadas (Nunes, 2001; 2007, 2011; Heitor, 2001; Baptista, 1999; Antunes, 2018). Sobre esta nova expansão na área oriental da cidade de Lisboa, referia Keil do Amaral que:

“A população da capital e dos subúrbios cresce num ritmo bastante rápido. Milhares de camponeses acorrem anualmente a Lisboa em busca de trabalho, e só um entranhado amor às suas berças e o fatalismo que ocupa um lugar primacial no substrato sentimental da gente dos campos impede que sejam ainda mais a desertar de terrinhas tão pobres, tão abandonadas, tão atrasadas, onde a vida é excessivamente dura, difícil e sem esperanças (...). Evidentemente, não é essa gente pobre, recém-chegada da província, ou com empregos instáveis e mal remunerados, quem vai habitar os novos prédios. Essa começa, em geral, pelos escalões mais baixos da habitação lisboeta: as barracas (...), as ilhas, as caves abertas à socapa depois da última fiscalização municipal, os quartos em prédios decrepitos (dez pessoas, às vezes, num só quarto)”.

(Amaral, 1969: 123).



Figura 9 - Plano para a construção na cidade de Lisboa de novas habitações com rendas acessíveis aos agregados familiares de mais fracos recursos.
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa.

A 25 de abril de 1974, dá-se o fim ao regime político que perdurou por 41 anos (1933 a 1974) o Estado Novo, com o início da democracia. No verão desse ano, surgiu uma das mais conhecidas políticas de habitação portuguesas, o Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL), que tinha como meta:

“(...) apoiar, através das Câmaras Municipais, as iniciativas de populações mal alojadas no sentido de colaborarem na transformação dos próprios bairros, investindo os próprios recursos latentes e, eventualmente, monetários”.

(DG, I Série, 1974)

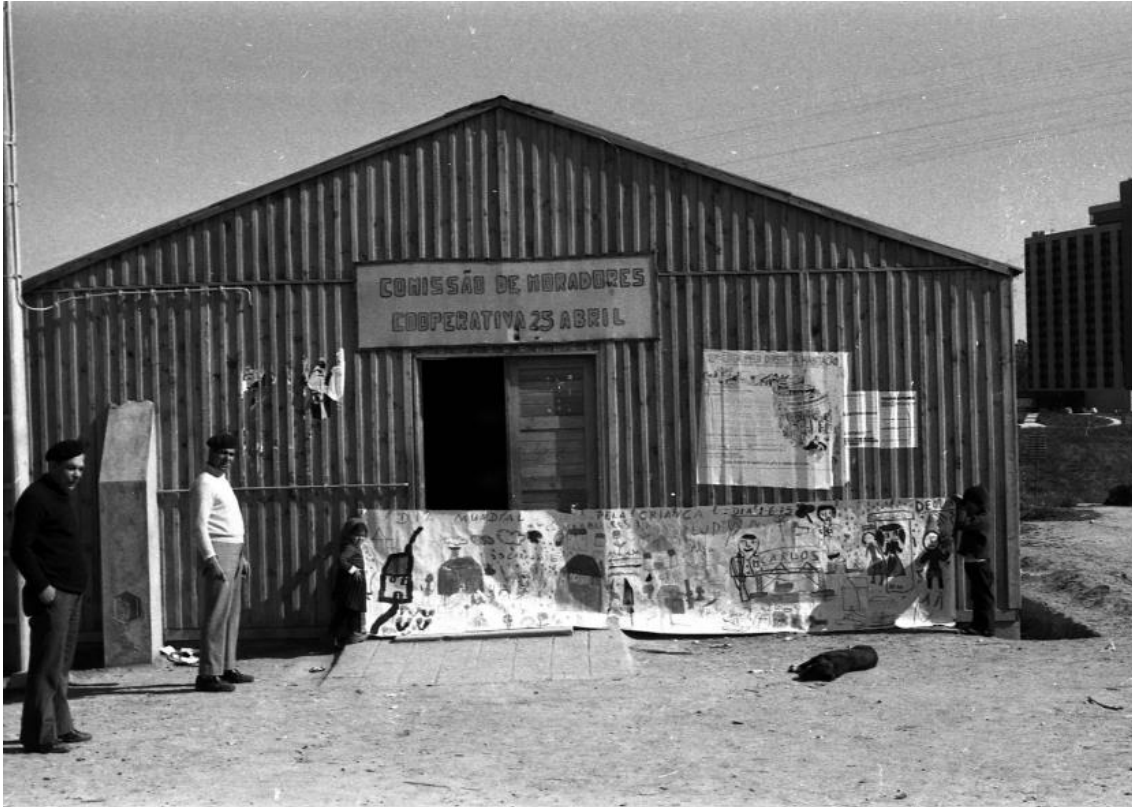


Figura 10 - Comissão de Moradores no âmbito do SAAL.
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa.

O SAAL aproveitou a efervescência de participação popular nos meses que se seguiram à revolução (Cerezales, 2003, Pinto, 2013), mas, do ponto e vista prático, teve uma vida efémera, tendo entrado em acentuado declínio em 1976 (CNS, 1976; Bandeirinha, 2007; Portas, 1986; Acciaiuoli, 2015). Ainda durante este período revolucionário, entre 1974 e 1976, surgiram outras medidas habitacionais importantes, como o renascer das cooperativas de habitação, ou a criação de apoios para as empresas privadas construírem habitações de custos controlados (Contratos de Desenvolvimento para Habitação) (Antunes, 2018, 2021). Contudo, a acção das cooperativas de habitação apenas se estabeleceu de forma mais forte já na década de 1980, e as empresas privadas nunca se interessaram pela construção de habitação de interesse social (Antunes, 2018, 2019).

No ano de 1976 surge o documento fundador da democracia portuguesa, a Constituição da República Portuguesa. Desde a primeira versão, a Lei Fundamental consagra o direito à habitação, no seu Artigo 65º (Roseta, 2024).

ARTIGO 65.º

(Habitação)

1. Todas têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições; de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.
2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:
 - a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de reordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
 - b) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e fomentar a autoconstrução e a criação de cooperativas de habitação;
 - c) Estimular a construção privada, com subordinação aos interesses gerais.
3. O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.
4. O Estado e as autarquias locais exercerão efectivo controlo do parque imobiliário, procederão à necessária nacionalização ou municipalização dos solos urbanos e definirão o respectivo direito de utilização.

Figura 11 - Artigo 65.º Constituição da República Portuguesa.

Fonte: Constituição da República Portuguesa.

No início da década de 1980, o FFH foi encerrado, criando um problema institucional na gestão das políticas de habitação em Portugal. Essa questão apenas foi resolvida anos mais tarde, pela criação do Instituto Nacional da Habitação (INH) e, mais tarde, do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) (Antunes, 2021, 2019).

Também na década de 1980, definiu-se o entendimento nacional sobre o conceito de “habitação social”, Portaria n.º 580/83:

“São consideradas habitações sociais as habitações de custos controlados promovidas pelas Câmaras Municipais, cooperativas de habitação económica, pelas instituições particulares de solidariedade social e pela iniciativa privada com o apoio financeiro do Estado e destinadas à venda ou ao arrendamento nas condições de acesso estabelecidas no presente diploma”.

(Portaria n. 580/83, 1983).

Na década de 1990 surge o Programa Especial de Realojamento (PER) (Decreto-Lei n.º 163/93, 1993), para as Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, que tinha como objetivo realojar a população que residia nos chamados “bairros de barracas”. Ao abrigo do PER foram construídas cerca de 35.000 habitações públicas, nos concelhos das duas áreas metropolitanas, tornando este programa, do ponto de vista quantitativo, o mais importante na história das políticas de habitação social (Guerra, 1994; Gros, 1994; Pinto, 1994; Cachado, 2015; Antunes, 2018, 2019; 2021, 2023).

Mais recentemente, em 2018, foi criado o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Decreto-Lei n.º 37/2018, 2018), face as necessidades e prioridades sentidas no quesito de habitação em Portugal, o presente decreto-lei cria um novo programa de apoio público, o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada (Mendes, 2021).

Em 2019, surgiu a Lei de Bases da Habitação, (Lei n.º 83/2019, 2019), que veio finalmente estabelecer as bases do direito à habitação e as responsabilidades da administração pública na efetiva garantia desse direito (Antunes, 2021).

Recentemente a (Lei n.º 56/2023, 2023), foram aprovadas diversas medidas no que toca à habitação em Portugal, promovendo diversas alterações, o Programa Mais Habitação surge com o objetivo de manter a habitação a custos acessíveis e limitando o valor do aumento das rendas no setor de arrendamento, face à dificuldade habitacional sentida em Portugal.

2.3. Políticas de arrendamento

O arrendamento urbano integra uma parte mais extensa do que constitui a locação. Sendo que o instituto jurídico está anexado no Código Civil no Livro II que dispõe sobre o Direito das Obrigações, Título II, sendo o Capítulo IV dedicado à locação. O art. 1022º do Código Civil define a locação como “...o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”. Daqui podemos retirar os elementos necessários para a caracterização de um contrato, obrigação de proporcionar a outrem o gozo de um prédio urbano; carácter temporário; retribuição.

Refere Luís Menezes Leitão:

“A locação desempenha uma importante função económica, na medida em que permite ao titular de direitos de gozo sobre determinada coisa obter um rendimento, concedendo temporariamente o gozo dessa coisa a outrem, o que pode fazer sem abdicar do direito correspondente. Por outro lado, permite a quem não tem capacidade económica para adquirir os bens de que necessita obter o gozo correspondente aos mesmos, mediante o pagamento de uma quantia inferior ao que lhe custaria a sua aquisição. Por fim, a locação facilita o aproveitamento económico dos bens, na

medida em que estes, em caso de não utilização pelo seu titular, em lugar de ficarem inativos, podem ser aplicados à satisfação de necessidades alheias” 1. Também o Dr. Cunha Gonçalves sublinha a importante função económica da locação considerando um dos contratos “mais úteis e benéficos”, pois “permite que uma coisa possa ser sucessivamente, utilizada por diversas pessoas que de nenhum modo poderiam ser proprietárias ou usufrutuárias simultaneamente dela, sob pena de a coisa se destruir até à pulverização”.

(Leitão, 2017).

Numa pequena análise retrospectiva ao arrendamento, deverá indicar-se que este tinha uma forma de funcionamento fundamentalmente protecionista até ao início da década de 1990 (Ferreira, 1987; Antunes, 2018, 2021). Em 1948, as rendas foram congeladas nos concelhos de Lisboa e Porto, situação que se manteve inalterada até ao final da ditadura, em 1974 (Ferreira, 1987; Antunes, 2018, 2021; Mendes, 2022). Além do congelamento das rendas nestas duas cidades, somava-se a questão dos “contratos vinculísticos”, que vinha deste o período da Primeira República e se consubstanciava na continuação temporalmente indefinida dos contratos de arrendamento, sendo que os senhorios não lhes podiam colocar termo (Ferreira, 1987; Antunes, 2018, 2021; Mendes, 2022). Entre 1974 e 1976, os Governos Provisórios decidiram alargar o congelamento das rendas dos concelhos de Lisboa e Porto a todo o país, aproveitando-se também esse fulgor revolucionário para se aprofundar outras medidas protecionistas (Ferreira, 1987; Antunes, 2018, 2021; Mendes, 2022). Quer isto dizer que o mercado de arrendamento na década de 1980 era marcadamente protecionista, o que se verificava, desde logo, pelo congelamento das rendas (em todo o país) e pela manutenção dos contratos vitalícios.

Esta situação apenas começa a ser alterada em 1985, com a chamada “Lei das Rendas” e, de forma mais definitiva, em 1990, com o Regime de Arrendamento Urbano (RAU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro. O RAU foi um momento reformador para o arrendamento português, estabilizando que a partir desse momento todos os contratos celebrados deveriam ter rendas livres (sem congelamento), atualizadas anualmente pelos níveis de inflação e, também relevante, os contratos deveriam estabelecer um prazo para terminarem, com o mínimo de cinco anos (terminando com o vinculismo). Contudo, estas regras eram apenas aplicadas aos novos contratos, celebrados após a publicação do RAU, sendo que os contratos anteriores mantinham as suas regras, tendo ficado conhecidos como “contratos antigos”.

No início do século XXI o RAU é revogado, tendo surgido o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), pela Lei n.º 6/2006, (Mendes, 2022).

O NRAU tinha como objetivo regular os contratos de arrendamentos em Portugal, estabelecendo os direitos e deveres de ambas as partes, inquilinos ou proprietários, a duração dos contratos de arrendamento, a atualização das rendas entre outros.

O diploma estruturava-se em duas grandes partes. A primeira aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor e, ainda, em tudo o que não é excecionado na segunda parte, aos contratos já existentes. A segunda parte continha um regime especial transitório, aplicável aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes do RAU e aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do (Decreto-Lei n.º 257/95, 2006).

Tal como o RAU, o NRAU acentuou o espírito liberalizador no mercado de arrendamento, diminuindo o período dos contratos e outras prerrogativas que tinham como objetivo primordial contribuir para dinamizar o mercado de arrendamento (Antunes, 2020; Mendes, 2022).

Em 2012, o NRAU foi amplamente alterado pelo Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Esta alterações estavam em linha com o estabelecido (e exigido) no Memorando da Troika, assinado entre Estado Português e o Fundo Monetário Internacional, a Comissão Europeia e o Banco Central Europeu (Antunes, 2020; Mendes, 2022). Em rigor, o “Memorando da Troika”, de 2011, dedicava todo o capítulo 6 ao mercado de habitação e às alterações legais que deveriam ser ter lugar no domínio habitacional, sendo que as alterações providenciadas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto iam nesse preciso sentido. Sobre estas alterações, refere Antunes (2021):

“As alterações providenciadas nas últimas décadas inverteram o quadro de poderes que estava instituído nas políticas de arrendamento. Se, até 1990, se pode considerar que os inquilinos detinham várias protecções contratuais, desde então, o mercado tem sido progressivamente liberalizado, sendo que, em 2012, os arrendatários foram definitivamente colocados numa situação de fragilidade e desvantagem contratual. Num olhar retrospectivo mais abrangente, poderá mesmo dizer-se que em 2012 as regras do arrendamento urbano foram liberalizadas com uma intensidade que não teve paralelo na história do arrendamento português, sendo que nunca, em democracia, ditadura ou durante a monarquia constitucional, os preceitos estiveram tão desequilibrados a favor dos

proprietários, colocando os inquilinos numa situação de maior debilidade negocial. Mais recentemente, têm sido revistas parte das normas (mais excessivas) instituídas em 2012, com disposições e moratórias excepcionais, e foram iniciados vários projectos de revisão ou alteração do regime de arrendamento urbano”.

(Antunes, 2021: 165).

Em 2019, foi criado o Programa de Arrendamento Acessível (PAA), promulgado pelo Decreto-Lei nº 68/2019, 2019. Conforme o preâmbulo do diploma, o PAA:

“é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço compatível com os rendimentos dos agregados familiares. Pretende-se, assim, contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades, mas é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado”.

(Decreto-Lei nº 68/2019, 2019).

Sendo este programa de arrendamento acessível, lançado com o objetivo de aumentar a oferta de imóveis a preços acessíveis para a população, oferecendo aos proprietários benéficos fiscais caso o arrendamento seja abaixo do preço praticado no mercado, de realçar também caso as condições de contrato sejam favoráveis para o inquilino, como estipulação de rendas máximas e estabelecendo uma estabilidade contratual entre proprietário e arrendatário.

Por fim, ainda sobre o arrendamento, deverá destacar-se as medidas focadas, precisamente, no segmento etário jovem. A primeira medida deste género foi criada em 1992, denominada Incentivo ao Arrendamento por Jovens (IAJ), pelo Decreto-Lei n. 162/92, de 5 de agosto (Antunes, 2018, 2021). Este incentivo pretendia apoiar os jovens até aos 30 anos de idade a arrendar uma habitação, prevendo-se para tal um apoio do Estado.

Mais tarde, em 2007, esta medida foi revogada, tendo sido criado o Porta 65 – Jovens, pelo Decreto-Lei n. 308/2007, de 3 de setembro.

O Porta 65 Jovens que regula os incentivos mensais aos jovens arrendatários, pretendendo estimular estilos de vida mais autónomos por parte dos jovens, através de um apoio no acesso à habitação (DGT, 2016).

3. Habitação como direito

O direito à habitação é um direito consagrado na constituição portuguesa, no artigo 65º desde o ano de 1976, referindo que *“todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”* (Constituição da República Portuguesa). No ano de 2019 foi promulgada a Lei de Bases de Habitação que aprofunda e densifica como deve o estado agir em matéria de políticas de habitação (Antunes, 2021).

O direito à habitação é entendido como um direito social dentro dos direitos sociais, culturais e económicos, e tornou-se um direito universal, fazendo parte dos direitos fundamentais do Homem, sendo referido no ano de 1948 no artigo 25 Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH). Refere o referido artigo:

“Todos os seres humanos têm direito a um padrão de vida capaz de assegurar a saúde e bem-estar de si mesmo e da sua família, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora do seu controlo”.

(Declaração Universal dos Direitos Humanos, 1948).

Além da DUDH, o direito à habitação está também assegurado no Pacto Internacional dos Direitos Económicos, Sociais e Culturais (PIDESC). Segundo o artigo 11º.

“Os Estados Partes no presente Pacto reconhecem o direito de todas as pessoas a um nível de vida suficiente para si e para as suas famílias, incluindo alimentação, vestuário e alojamento suficientes, bem como a um melhoramento constante das suas condições de existência. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas destinadas a assegurar a realização deste direito reconhecendo para este efeito a importância essencial de uma cooperação internacional livremente consentida”.

(Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais,
1966).

O direito à habitação também se encontra consagrado na Convenção Sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência no artigo 28º, referindo-se:

“Os Estados Partes reconhecem o direito das pessoas com deficiência a um nível de vida adequado para si próprias e para as suas famílias, incluindo alimentação, vestuário e habitação adequados e a uma melhoria contínua das condições de vida e tomam as medidas apropriadas para salvaguardar e promover o exercício deste direito sem discriminação com base na deficiência.”

(Resolução da Assembleia da República, n. º56/2009).

Como já referido anteriormente o direito à habitação é um direito fundamental consagrado a nível nacional e internacional, sendo que todos têm o direito a uma habitação digna e adequada, em condições de higiene.

3.2. Acesso à habitação: os jovens

O acesso à habitação por parte dos jovens em Portugal tem sido um constante desafio nos últimos anos (Xerez, et al., 2019). Diversas questões têm contribuído para essa mesma dificuldade, seja os preços elevados das habitações, o preço elevado das rendas, salários pouco competitivos em comparação com o crescente custo de vida e a oferta limitada de habitação acessível, especialmente nas áreas urbanas e turísticas. (Antunes & Seixas, 2022).

O crescimento da habitação própria foi uma das grandes mudanças da sociedade portuguesa, nas últimas décadas, com impacto na sociedade, na economia e na família (Xerez & Fonseca 2016; Xerez, Rodrigues, & Cardoso 2018; Xerez, Rodrigues, Lima & Cardoso, no prelo). A intervenção pública na habitação alterou -se e o valor da despesa pública reduziu nos últimos anos. O stock de habitação social é residual (2%) e representa um dos valores mais baixos da Europa (Xerez, R. 2019: 7).

Verifica-se nas sociedades ocidentais uma mudança de valores sociais que condicionam de forma diferente a vida e o comportamento do jovens europeus. Estas mudanças repercutem-se ao nível das escolhas e preferências habitacionais, bem como no caminho que é percorrido pelos jovens no sentido de alcançarem a sua independência. (Furlong & Cartmel, 2007).

No contexto social atual verifica-se uma maior diversidade de comportamentos face à habitação, observando-se padrões de habitação bastante variados, diferentes dos tradicionais constatados anteriormente. (Heath & Cleaver, 2004).

Em Portugal, um estudo sobre fatores determinantes na escolha de apartamentos verificou que nas preferências relacionadas com a idade, destacam-se, entre os jovens adultos, a proximidade ao local de trabalho ou de estudo, seguido da proximidade a familiares e amigos como fatores estatisticamente relevantes para este segmento. Destaca-se também a utilização da internet como principal meio de procura de habitação utilizado. (Tavares & Pacheco, 2015).

O impacto da gentrificação, tem-se sentido em muitas áreas urbanas em Portugal, fomentada pelo turismo e a chegada de novos residentes com maior poder de compra, como nómadas digitais entre outros, que causam um aumento dos preços dos imóveis, deslocando a população incluindo a mais jovem.

Como podemos observar nas figuras seguintes os preços do metro quadrado têm subido de forma constante em Portugal ao longo dos últimos anos, fazendo a comparação do quarto trimestre de 2020 e 2023, podemos observar um aumento nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, Algarve e toda a zona litoral do país.

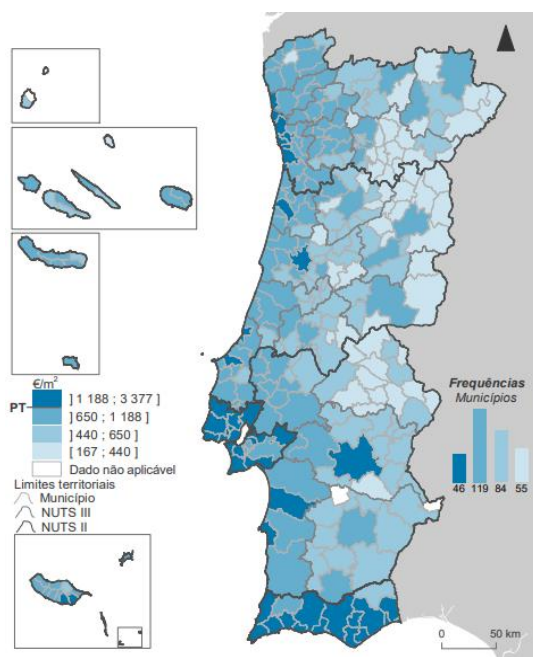


Figura 12 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 4ºT 2020.
Fonte: INE 2021.

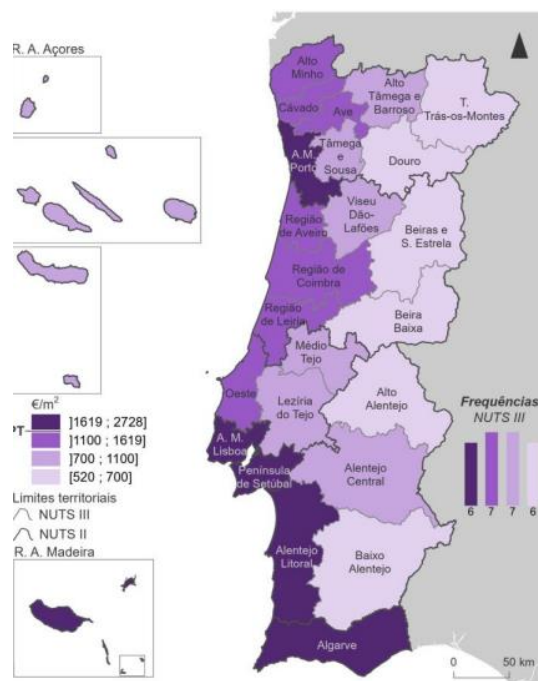


Figura 13 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 4º trimestre de 2023.
Fonte: INE 2024.

Refere o INE sobre estes dados que, “No 4º trimestre de 2020, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 188 €/m², aumentando +2,4% relativamente ao trimestre anterior e +9,9% relativamente ao trimestre homólogo. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 771 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 630 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 322 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 240 €/m²)” (INE,2021).

Já no que se refere ao cenário de 2023, aponta o INE que, “cinco das seis sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados apresentaram também os valores mais elevados envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro e em território nacional: Grande Lisboa (4 415 €/m² e 2 675 €/m², respetivamente), Algarve (3 110 €/m² e 2 487 €/m²), Área Metropolitana do Porto (2 973 €/m² e 1 751 €/m²), Região Autónoma da Madeira (2 598 €/m² e 1 821 €/m²) e Península de Setúbal (2 318 €/m² e 1 940 €/m²). No Alentejo Litoral (1 638 €/m²), o preço mediano envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional era também superior ao valor do país” (INE, 2024).

Com estes dados podemos verificar que houve um aumento substancial no valor do m² em Portugal, no ano de 2020 era de 1188 €/m² e no ano de 2024 aumentou para os 1584 €/m². Como já referido anteriormente as áreas urbanas e as zonas turísticas foi onde se observou maiores aumentos do valor do metros quadrados, destacando as Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, Península de Setúbal e Algarve.

Em Portugal grande parte da população mais jovem enfrenta dificuldades ao nível do mercado de trabalho, seja ao nível de baixos salários, contratos temporários ou até mesmo de part-time, o que por si só dificulta a obtenção de uma vida estável, para que por sua vez a saída de casa de familiares seja possível.

As dificuldades de acesso à habitação pelos jovens estão relacionadas, entre outros, com questões relacionadas com o início de vida profissional e a precariedade, mas, também, com questões de exclusão do mercado de trabalho, como é o caso do desemprego, substancialmente superior quando comparado com as restantes faixas etárias. Conforme o INE, “A taxa de desemprego de jovens (16 a 24 anos) situou-se em 20,3%, mais 1,2 p.p. do que no ano anterior, enquanto a proporção de desempregados de longa duração foi estimada em 37,7%, menos 7,4 p.p. do que em 2022” (INE 2023).

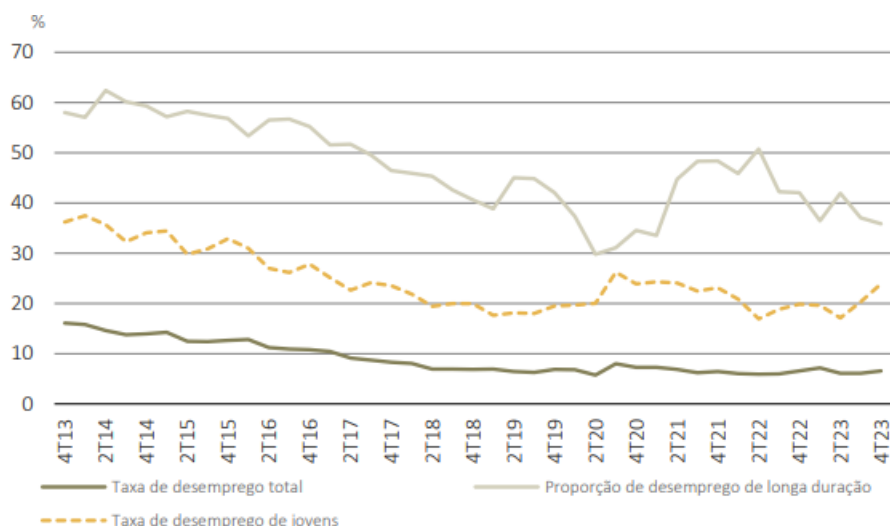


Gráfico 1 - Taxa de desemprego total e de jovens e proporção de desemprego de longa duração.
Fonte: INE, Inquérito ao Emprego – 4.º trimestre de 2023.

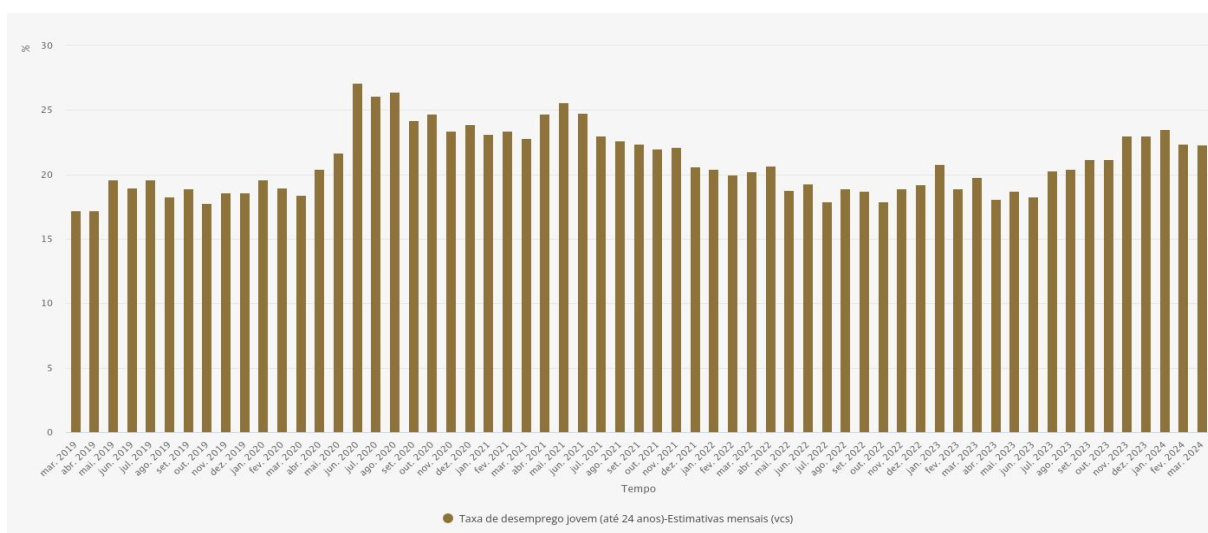


Gráfico 2 - Taxa de desemprego jovem (até 24 anos) - estimativa em mensais.
Fonte: Banco de Portugal.

Como é possível observar nos gráficos 1 e 2, com dados do Banco de Portugal, a taxa de desemprego na população mais jovem em Portugal, nos últimos anos tem estado sempre a rondar os 20% segundo o banco de Portugal. Sendo que a taxa de desemprego jovem é superior a taxa de desemprego total, refletindo a dificuldade da população mais jovem em emprego obter rendimento e emancipação financeira.

As políticas de habitação para a população mais jovem, têm sido insuficientes face à necessidade existente nos dias de hoje. Como analisado anteriormente, como este segmento populacional foram criadas medidas como o IAJ e o Porta 65. Paralelamente, os jovens podem candidatar-se aos restantes programas criados para apoiar o acesso à

habitação, como, por exemplo, a (histórica) bonificação nos juros no crédito à habitação, para aceder a casa própria, ou, mais recentemente, o PAA, para o mercado de arrendamento.

Apesar do desenvolvimento de vários programas e medidas de habitação como o Programa de Arrendamento Acessível e o Porta 65 Jovem, os mesmos ainda se encontram insuficientes face ao panorama nacional. Segundo o estudo realizado pela Fundação Calouste Gulbenkian (2021), aponta para a necessidade de políticas mais incorporativas que combinem incentivos financeiros, estabilidade laboral, acesso facilitado ao crédito para que os jovens possam garantir uma habitação adequada e acessível.

4. Dificuldade no acesso a habitação por parte dos jovens

4.1. Nómadas digitais

Os nómadas digitais representam um novo estilo de vida. Este é caracterizado pela liberdade geográfica e a facilidade no que diz respeito à deslocação pelo planeta, sem prejudicar a sua vida profissional, tornando-se assim um estilo de vida alicerçado a uma vida de turismo e liberdade territorial, através do trabalho remoto. Conforme Correia, “*no passado distante, antes de sermos sedentários, já fomos nómadas. A tecnologia deu-nos a possibilidade de voltar a não ter necessariamente de residir num local para dele obtermos os seus recursos, ou seja, deu-nos a possibilidade de voltarmos a ser nómadas*”. (Correia, 2022).

Os vistos de nómadas digitais têm uma duração de um ano, podendo ser renovados até um período de cinco anos consecutivos. Para adquirir o visto de nómada digital, é necessário: a apresentação do contrato de trabalho ou de prestação de serviços; a apresentação de um comprovativo de rendimentos médios mensais dos últimos 3 meses com um rendimento equivalente 4 remunerações mínimas mensais em Portugal; um seguro de saúde válido por 120 dias no caso de um visto de residência e pelo período previsto no caso de um visto de entrada temporária. Tal tem como objetivo garantir o rendimento para viver em Portugal durante o tempo a que se propõe e apresentar documentação que comprove a residência fiscal. (Embaixada de Portugal na Argentina. (n.d))²

Portugal tem se tornado um destino muito atrativo para os nómadas digitais, devido à qualidade de vida que pode proporcionar, mas também pelo clima, custo de vida acessível e o crescimento de infraestruturas digitais.

² Informação obtida na Embaixada de Portugal na Argentina, visitado 9 de agosto de 2024, no seguinte link: <https://buenosaires.embaixadaportugal.mne.gov.pt/pt/seccao-consular/vistos/nomada-digital> .

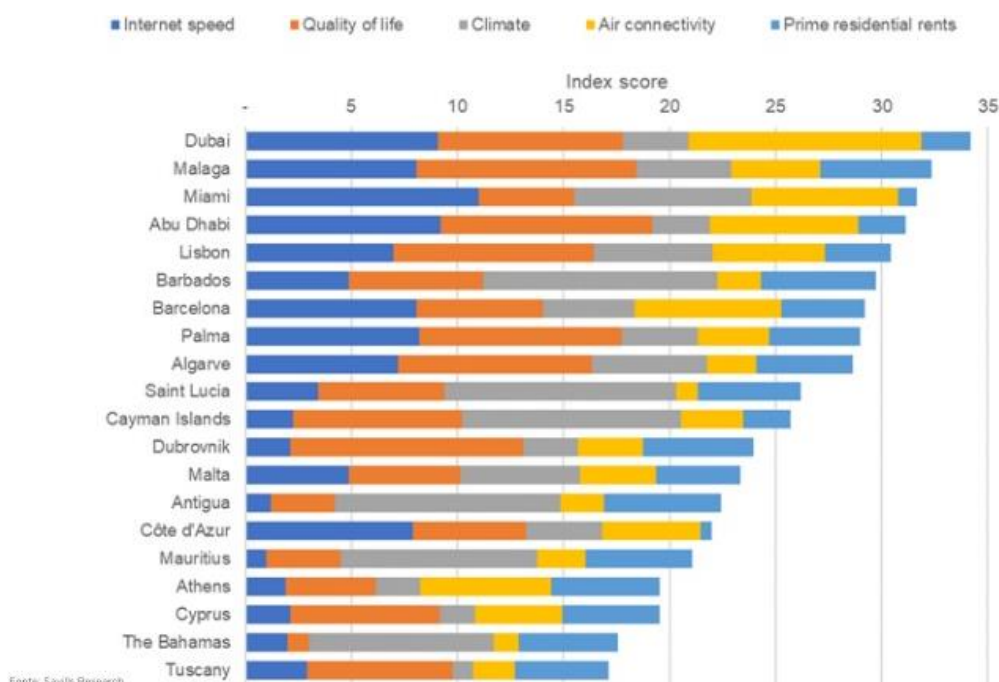


Gráfico 3 - Os 20 principais destinos de nómadas digitais em 2023.
 Fonte: Savills Portugal.

Conforme a Gráfico 3, verifica-se que Portugal tem sido bastante atrativo para os nómadas digitais, a nível mundial, destacando o facto de ter diversas comunidades por todo o país. " Atualmente, há seis comunidades de nómadas digitais, a mais antiga em Lisboa (2015) e as mais recentes, que nasceram durante a pandemia, na Madeira, Ericeira, Porto, Portimão e Lagos. Posto isto, verifica-se que Portugal “tem potencial para ter uma rede de comunidades com mais de 20 destinos que têm uma sazonalidade muito alta”, como a região da Serra da Estrela ou a Costa Oeste com o surf, considera o responsável" (Hall,2023).³

4.2. Emancipação tardia dos jovens portugueses

A saída da população jovem da habitação de familiares em Portugal é um fenómeno que se tem sentido nas últimas décadas. Diversos fatores estão associados a saída tardia da população juvenil como questões económicas, habitacionais e sociais.

Relativamente ao nível social, verifica-se que com as mudanças ao nível do paradigma em relação à idade adulta e à independência que são sentidas nos dias de hoje,

³ Informação obtida no site Idealista, visitada no dia 30 de julho de 2024, no seguinte link: <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2023/07/27/58596-nomadas-digitais-ha-potencial-para-dinamizar-interior-de-portugal> .

faz com que os jovens não sintam tanta pressão por parte do agregado familiar para sair de casa, como era sentido por gerações passadas.

Como é possível observar, Portugal tem vindo a estar sempre acima da média europeia no que toca a saída dos jovens da habitação de familiares, que pode estar diretamente relacionado à precariedade que os jovens enfrentam no mercado de trabalho e os baixos salários, sendo o grande impasse a nível futuro sentido pela população mais jovem, com o aumento do desemprego. Mesmo que muitos jovens sejam dependentes a nível económico não têm ganhos suficientes para adquirirem autonomia residencial, face a outros países da União Europeia, dando como exemplo a Bélgica que em 2023 a idade média de um jovem sair de casa de familiares era de 26,3 anos ou na Estónia que a idade média foi de 22,8 anos segundo o Eurostat.

No seguinte gráfico respetivo a idade média estimada dos jovens que abandonam o agregado familiar parental, é de salientar que Portugal situa-se no sétimo lugar, encontrando-se muito acima da média da União Europeia que se situa nos 26,3 no ano de 2023.

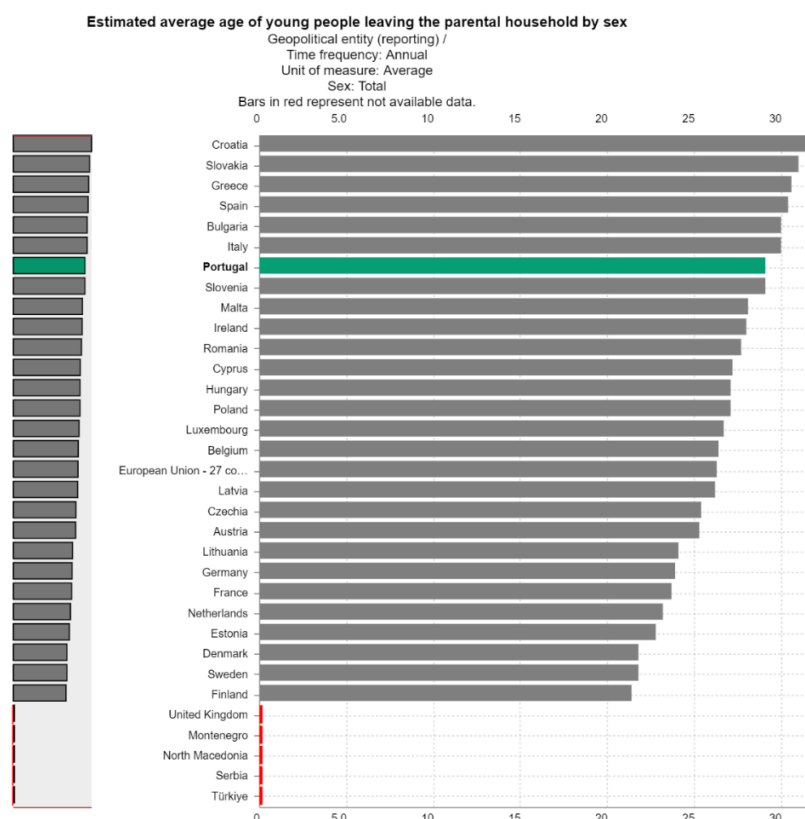


Gráfico 4 - Idade média estimada dos jovens que abandonam o agregado familiar parental no ano de 2023.
Fonte: Eurostat.

No quadro seguinte, podemos observar que ao longo dos anos Portugal continua sempre acima da média europeia, principalmente no género masculino. Já no género feminino continua acima da média europeia, mas com uma diferença inferior ao sexo masculino.

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Homens	União Europeia	27,6	27,5	27,4	27,3	27,2	27,1	27,4	27,5	27,3	27,2
	Portugal	29,7	29,7	29,9	30,2	29,9	29,7	31,0	34,3	30,9	29,8
Mulheres	União Europeia	25,4	25,3	25,3	25,3	25,3	25,2	25,5	25,6	25,5	25,4
	Portugal	28,0	28,2	28,2	28,2	28,0	28,3	29,1	32,5	29,5	28,4

Tabela 1 - Idade média dos jovens que abandonam a casa de familiares de 2014 a 2023 (sexo masculino e feminino).

Fonte: Eurostat.

Para a saída tardia dos jovens da habitação de familiares, o preço da habitação é um fator fundamental, se não mesmo o mais relevante (Xerez *et al.*, 2019). Conforme a Gráfico 5, é possível verificar que, desde o 4º trimestre de 2018, o índice de preços da habitação teve os seus momentos de descidas e subidas, realçando o grande crescimento sentido no final do 4º trimestre de 2020 e o 1º trimestre de 2021, seja ao nível de habitação existente como a nova habitação, tendo uma queda gradual a meio do ano de 2022, destacando a habitação já existente, mantendo o seu valor constante e sempre acima do total nacional.

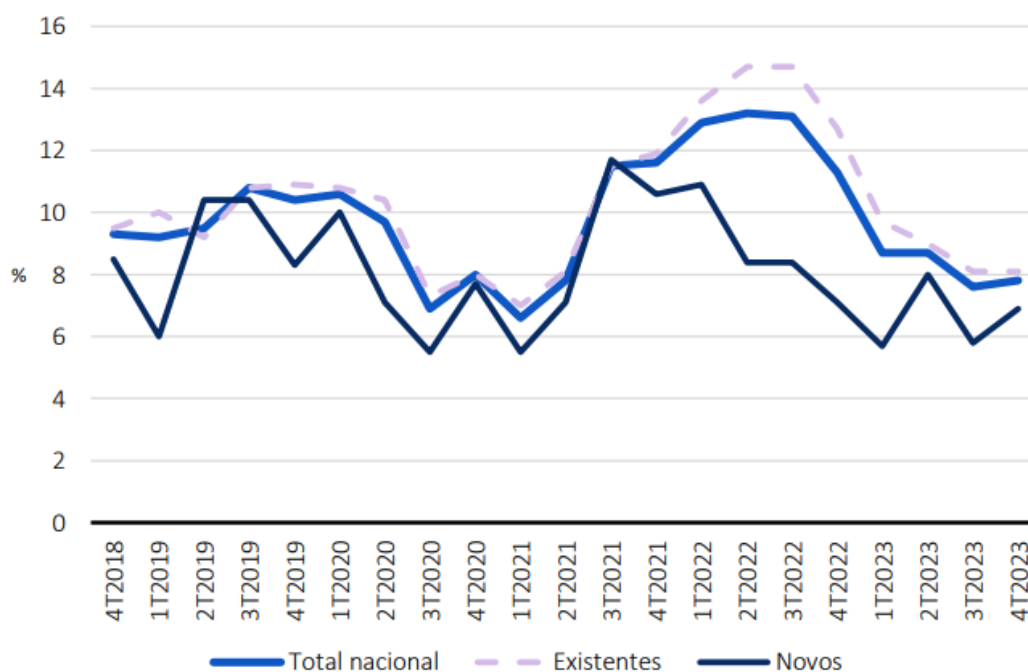


Gráfico 5 - Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 4T 2018 - 4T 2023.
 Fonte: INE, Índice de Preços da habitação.

Além do aumento do preço da habitação, o preço praticado no arrendamento também sido alvo de um aumento, principalmente em áreas urbanas e turísticas. Fazendo a comparação entre o ano de 2020 e 2023, podemos observar o aumento do número de contratos de arrendamento e o valor do m², sendo que no ano de 2020 atingiu 5,77 €/m² e no mesmo período em 2023 chegou aos 7,71 €/m².

De acordo com o Instituto Nacional de Estatística:

“No 4º trimestre de 2020 (últimos 3 meses), a renda mediana dos 22 029 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,77 €/m². Este valor representa um aumento, face ao período homólogo de 2019, de +3,8%, abaixo da taxa de variação homóloga observada no 3º trimestre, +5,2%. No 4º trimestre de 2020, o número de novos contratos de arrendamento no país aumentou +19,4% face ao mesmo período do ano anterior (+10,7% no trimestre anterior)” (INE:2021). Considerando o 4.º trimestre de 2023, a renda mediana dos 23 637 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 7,71 €/m². Este valor representa um aumento de 11,6% em relação ao período homólogo, sendo esta variação a mais elevada desde o 1.º trimestre de 2020. Relativamente ao trimestre anterior, a renda mediana do 4.º trimestre de 2023 aumentou 6,6%”.

(INE, 2023).

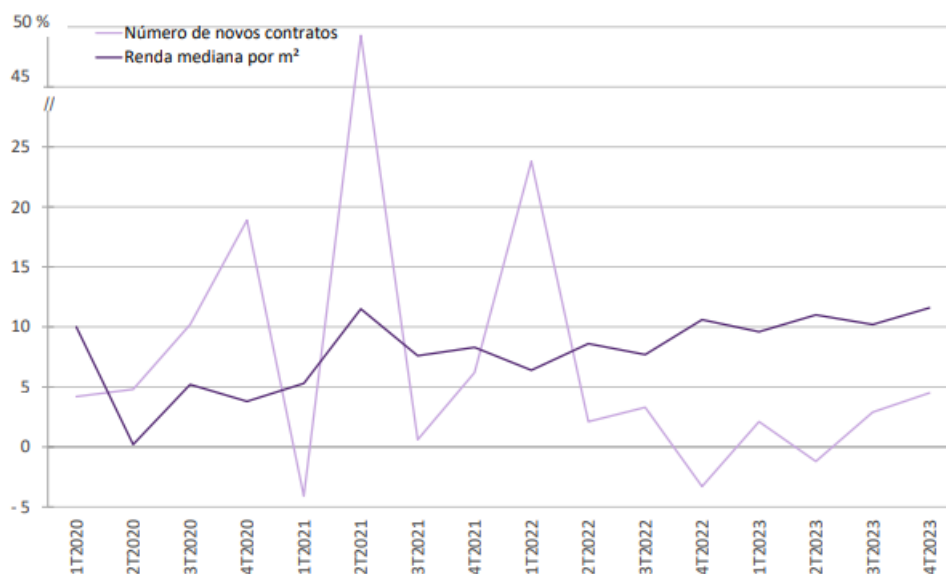


Gráfico 6 - Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento para Portugal entre o 1.º trimestre de 2020 e o 4.º trimestre de 2023.
 Fonte: INE 2023.

Como é possível verificar no Gráfico 7 e na Figura 16, junto ao litoral os preços praticados ao nível de arrendamento são superiores à restante realidade sentida no país, principalmente nos grandes aglomerados habitacionais em áreas turísticas como o Algarve. Sendo que os maiores preços em Portugal Continental por metro quadrado são praticados na Grande Lisboa (12,54 €/m²), Península de Setúbal (9,65 €/m²), Algarve (9,09€/m²) e Área Metropolitana do Porto (8,64€/m²). Estas são áreas bastante competitivas ao nível do mercado habitacional, contribuindo assim para a saída tardia da população juvenil da habitação dos familiares, devido ao facto da grande parte da população juvenil, não conseguir acompanhar a subida de preços existente.

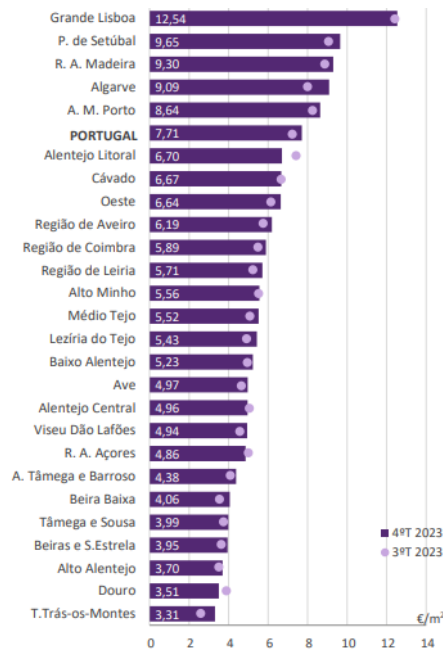


Gráfico 7 - Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 3.ºT. 2023 e 4.ºT. 2023.
Fonte: INE 2023.

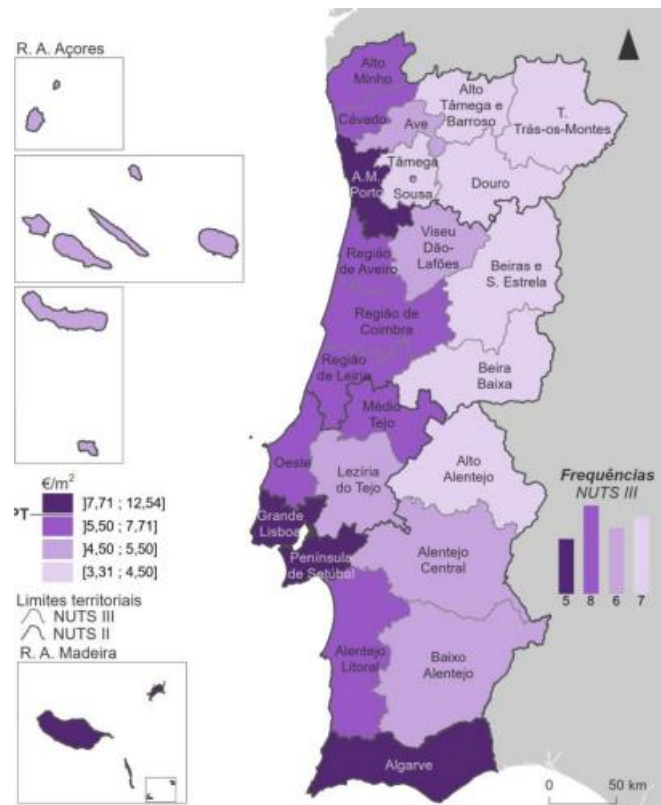


Figura 14 - Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 4.ºT. 2023.
Fonte: INE 2023.

5. Novas medidas sobre a política de habitação em Portugal

O Programa Mais Habitação foi aprovado no Conselho de Ministros de 16 de fevereiro de 2023, durante a governação do XXII Governo constitucional, liderado pelo primeiro-ministro António Costa.

O Mais Habitação consubstancia-se, em grande medida, num amplo conjunto de medidas que têm como objetivo melhorar o acesso à habitação. Este programa continha duas medidas de urgência, que foram aprovadas primeiro que as demais, nomeadamente o “apoio extraordinário ao pagamento das rendas” e o “apoio na subida da taxa de juro do crédito à habitação”. Deverá notar-se que estas medidas de urgência não eram, necessariamente, para melhorar o acesso à habitação, mas antes para apoio aqueles que já acederam e passavam por dificuldades no pagamento das rendas (no arrendamento) ou das prestações (compra de habitação). Estas medidas aparecem, aliás, num contexto de elevada inflação, o que levou ao aumento generalizado dos custos de vida e a maiores dificuldades no pagamento dos encargos habitacionais.

As restantes medidas previstas no Mais Habitação entraram em discussão por largos meses, tendo sido aprovadas, apenas, no final de 2023, na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Como referido anteriormente, o programa “Mais Habitação” apresenta uma diversidade de medidas com o objetivo de proporcionar um acesso à habitação mais acessível e coeso:

- Criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível;
- Desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível;
- Definição de regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos;
- Definição de mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990 e à garantia da justa compensação do senhorio;
- Integração da tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento junto do Balcão do Arrendatário e

do Senhorio (BAS), para simplificação e melhoria do seu funcionamento e reforço das garantias das partes;

- Aprovação de diversas medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento;
- Incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local (AL) para o arrendamento habitacional de longo prazo;
- Criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em edifícios de AL;
- Revogação das autorizações de residência para atividade de investimento imobiliário;
- Alargamento do âmbito de isenções de fiscalização prévia do Tribunal de Contas;
- Limites aos aumentos de renda em novos contratos;
- Arrendamento forçado de habitações devolutas.

Conforme indicado no Diário da República Lei n.º2/2024, *“A resolução da crise de habitação, que passa estruturalmente pelo reforço do parque habitacional público, contribuindo para uma maior regulação da oferta, não dispensa a adoção de medidas e incentivos de curto e médio prazo, como os referidos, por forma a encontrar respostas mais céleres para as atuais dificuldades de acesso de muitas famílias, e jovens, a uma habitação a preços compatíveis com os seus rendimentos.”*

Nesta medida, os beneficiários deparam-se com duas modalidades de apoio, primeiramente a disponibilização de uma linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, no montante global máximo de € 250 000 000 e em segundo, a cedência de terrenos e edifícios públicos (património imobiliário público), através da constituição de um direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, renovável mediante acordo entre as partes para o mesmo fim, e transmissível desde que salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes.

A transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento terá como benefício, a isenção em sede de IRS e IRC, dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, caso se verifiquem as seguintes condições, os imóveis estejam associados à exploração de estabelecimentos de alojamento local, o registo deverá ter sido realizado até ao dia 31 de dezembro de 2022

com a realização do contrato de arrendamento e inscrição no Portal das Finanças realizado até 31 de dezembro de 2024.

Relativamente ao cooperativismo para a promoção de arrendamento acessível, tem como base alguns princípios, tais como, a construção a partir da utilização de um lote ou edifício de propriedade coletiva e não divisível, a cedência do direito de superfície por prazo nunca inferior a 75 anos, findo o qual o lote e edifício reverterem para o Estado, e um modelo económico não lucrativo e desenvolvimento de projetos com enfoque em modelos de habitação colaborativa e espaços de organização partilhada e/ou comum.

De acordo com o Portal do Governo ⁴ a prioridade do programa Mais Habitação passa pela promoção de uma nova geração de políticas habitacionais, que poderá ser concretizada com um acesso, a custos acessíveis, a habitações, um alargamento de outros tipos de incentivos, ao nível fiscal, da segurança aquando do arrendamento e da definição de novas linhas de crédito para construir e reabilitar casas/edifícios.

Mais recentemente, foram anunciadas diversas medidas com o intuito de facilitar o acesso à habitação jovem pelo XXIV Governo Constitucional, liderado pelo primeiro-ministro Luís Montenegro, através do plano “*Tens Futuro em Portugal*” aprovado no ano de 2024. Ao contrário do Mais Habitação, que criou, em grande medida, medidas que procuravam melhorar o acesso à habitação de forma holística, para toda a população, no caso do “*Tens Futuro em Portugal*”, também apresentado como “*Construir Portugal*”, existe um conjunto de medidas destinadas em particular para os jovens, que interessa analisar no âmbito deste trabalho.⁵

O programa “Construir Portugal” apresenta uma diversidade de medidas com o objetivo de proporcionar um acesso à habitação mais acessível e coeso:

- Incentivo à oferta habitacional;
- Promover habitação pública;
- Incentivos ao arrendamento;
- Desburocratização;
- Fomentar a habitação jovem;

⁴ Informação obtida no Portal do Governo no dia 12 de agosto de 2024, no seguinte link: <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=governo-aprova-pacote-mais-habitacao> .

⁵ Informação obtida no Portal do Governo no dia 12 de agosto de 2024, no seguinte link: <https://wwwc.gov.pt/noticias/governo-aprova-plano-tens-futuro-em-portugal-para-jovens>.

- Assegurar a acessibilidade na habitação.

No que diz respeito ao Incentivo à oferta habitacional, por via de parecerias público-privada, são disponibilizados imóveis públicos para habitação para arrendamento acessível.

Quanto à alteração da lei dos solos, é introduzida a possibilidade de uso de solos rústicos para a habitação a custos controlados e locação acessível, especialmente em áreas que ignoram de alojamento temporário para trabalhadores essenciais, como professores e as forças de segurança.

Relativamente ao bónus construtivo, medida que permite aumentar os índices de densidade urbanística em zonas pressão com foco na habitação acessível.

Foram também criadas as linhas para a promoção de projetos “*build to rent*”, através de parecerias público-privadas com entrega de terreno público. A criação de contratos “*built to rent*”, apresenta contratos específicos para investimentos em habitação destinados exclusivamente à locação, oferecendo garantias de estabilidade.

Propõem-se a redução do IVA para 6% em obras de construção e reabilitação de habitações com o objetivo de baixar os custos de produção.

No que diz respeito à promoção da habitação pública, verifica-se o desbloqueio de casas do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), de modo a acelerar processos em termos de responsabilidades das Câmaras Municipais. Também o aumento da capacidade de construção e promoção de habitação pública pelo Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana, garante que as casas do Programa de Arrendamento Acessível sejam entregues corretamente.

Em contraste com o “Mais Habitação”, os incentivos ao arrendamento eliminam a possibilidade de concessão solicitada de imóveis devolutos, focando-se no respeito pela propriedade privada e em negócios os proprietários a arrendar voluntariamente.

No que diz respeito à desburocratização, propõem-se a criação de um novo código da construção, de modo a simplificar e agilizar processos administrativos, além de promover a transparência e a segurança jurídica nos processos urbanísticos, bem como a adoção de metodologias de gestão de obras por meio de *Building Information Modeling (BIM)* e plataformas digitais de licenciamento para maior eficiência e a criação do Portal

do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para acompanhamento dos processos de candidaturas.

No que toca ao Fomento à Habitação Jovem, o Estado propõe garantir os financiamentos bancários para jovens na compra da sua primeira casa. Como expresso no plano governamental, diversas medidas foram criadas para a promoção de um acesso à habitação mais abrangente, tais como o apoio à compra do primeiro imóvel para jovens até aos 35 anos, realizando uma garantia pública para a primeira habitação, a isenção de diversos impostos associados, tais como: o imposto municipal, imposto de selo e emolumentos na compra da primeira habitação.⁶

A isenção da transmissão onerosas de imóveis (IMT) e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) Jovem, permite aos mesmos ficarem isentos do pagamento do imposto municipal sobre o IMT para a aquisição da primeira habitação, jovens até aos 35 anos, no caso do imóvel se encontrar dentro do valor ou abaixo dos 316 mil euros, para valores superiores até ao valor de 633 mil euros, será uma isenção parcial.

(Eportugal, 2024).⁷

Prevê-se também dar continuidade e reforço do Programa Porta 65 Jovem, que tem como objetivo apoiar o arrendamento para os jovens até aos 35 anos de idade, assegura-se, assim, uma estabilidade e diminuição do esforço financeiro para o pagamento das rendas, apoio financeiro (subvenção mensal de parte da renda) ao arrendamento, para jovens até aos 35 anos Este programa vai ao encontro de objetivos que promovam o arrendamento urbano e a emancipação da população jovem. (Diário da República, 2023).

A acessibilidade na habitação, propõem agilizar os programas de subsídio de renda e eliminar as descontinuidades de apoio entre renda subsidiada e renda acessível.

⁶ Informação obtida no Portal do Governo no dia 12 de agosto de 2024, no seguinte link: <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=governo-aprova-pacote-mais-habitacao> .

⁷ Informação obtida no Portal do Governo no dia 13 de agosto de 2024, no seguinte link: <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=isencao-de-mais-valias-perguntas-e-respostas>.

Quem são os jovens que poderão comprar casa com o financiamento a 100%

Jovens dos 18 aos 35 anos que tenham domicílio fiscal em Portugal

Jovens cujos rendimentos não ultrapassem o oitavo escalão do IRS
--

Não podem ser proprietários de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano

Apenas é válida na compra da primeira habitação própria

O valor do imóvel não pode exceder 450.000 euros
--

O Estado concede uma garantia até ao limite de 15% do valor do imóvel

Tabela 2 - Quem são os jovens que poderão comprar casa com o financiamento a 100%.

Fonte: Autoria própria.

6. Análise à subida de valores do metro quadrado em Portugal

Tabela 3 - Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, nas NUTS II (em vigor em 2024) e nas Regiões Autónomas. Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística. Autoria própria.

Compra de casa	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1
Portugal	830	881	950	1011	1127	1197	1356	1509
Norte	692	731	795	869	977	1065	1169	1304
Centro	575	600	652	679	784	815	861	932
Oeste e Vale do Tejo	600	627	665	702	815	865	923	1038
Grande Lisboa	1139	1250	1451	1698	1875	1998	2241	2537
Península de Setúbal	784	838	928	1038	1184	1350	1513	1760
Alentejo	586	581	639	651	685	717	746	796
Algarve	1222	1296	1424	1562	1721	1836	2095	2429
Região Autónoma dos Açores	611	645	677	737	807	867	939	1055
Região Autónoma da Madeira	974	1033	1143	1197	1258	1310	1481	1582

Como podemos observar na Tabela 3, o valor do metro quadrado a nível nacional tem estado em constante aumento desde o 1º trimestre de 2016 até a atualidade. Durante os anos de pandemia, o valor do metro quadrado aumentou consideravelmente. No primeiro trimestre de 2019, o valor do metro quadrado quebrou a barreira dos 1000 €, sendo que o valor pós pandemia continuou com a valorização do metro quadrado em Portugal, chegando aos 1509 € no primeiro trimestre de 2023.

É de salientar que no 1º trimestre de 2016 somente três regiões se encontravam acima da média nacional (830 €/m²): a Grande Lisboa, com 1139 €/m²; o Algarve, com 1222 €/m²; e a Região Autónoma da Madeira, com 974 €/m². O restante território nacional, apesar de estar abaixo da média, registou uma tendência crescente.

No 1º semestre de 2023, quando comparado ao ano de 2016, verificou-se uma subida do valor da média nacional do metro quadrado - de 830 €/m² para 1 509 €/m² -, evidenciando um crescimento de 82%.

Na Região Norte, o crescimento foi de 88,4%, passando o valor do metro quadrado de 692 €/m² no ano de 2016 para 1 304 €/m² no 1º trimestre de 2023. Assim, esta região apresentou um crescimento significativo, indicando um aumento da procura e do

desenvolvimento urbano, refletindo a grande procura e a valorização imobiliária aqui sentida.

Na Grande Lisboa, os valores mais que duplicaram, passando de 1 139 €/m² no 1º trimestre de 2016 para 2 537 €/m² no 1º trimestre de 2023, resultando num crescimento de 123%, o que reflete a imensa procura na capital.

A Península de Setúbal destaca-se por um maior crescimento percentual, beneficiando da proximidade geográfica à capital e do desenvolvimento local e regional. Assim, no 1º trimestre de 2016 o valor do metro quadrado passou de 784 €/m² para 1760 €/m² no mesmo período em 2023, com um crescimento de 125%.

Na Região do Algarve, o aumento aproximou-se dos 100%, passando de 1222 €/m² o valor do metro quadrado, no 1º trimestre de 2016, para 2428 €/m², em 2023.

É ainda de salientar que o maior crescimento percentual pertence à Região Autónoma dos Açores, que regista um crescimento significativo de 73%, passando de 611 € o valor do metro quadrado no 1º trimestre de 2016 para 1 055 €/m² no ano de 2023.

Já na Região Autónoma da Madeira, o valor do metro quadrado manteve-se sempre acima da média nacional, registando assim um crescimento robusto de 63%, sendo o valor do metro quadrado no 1º trimestre de 2016 de 974 e em 2023 passou para os 1582 €.

Em Portugal a região que apresentou o menor crescimento foi a região do Alentejo (-36%), passando de 586 € o valor do metro quadrado no 1º trimestre de 2016 para 796 € em 2023. Este menor crescimento pode estar relacionado com a menor pressão relativamente à procura e ao desenvolvimento comparado a outras regiões do país.

Os valores da compra de imóveis em Portugal aumentaram significativamente de 2016 a 2023, com diferentes variações regionais, refletindo os diferentes níveis de procura e de desenvolvimento. Como referido anteriormente, a Grande Lisboa e a Península de Setúbal destacam-se com o maior aumento percentual, relativamente ao resto do país, enquanto a região do Alentejo apresentou o menor crescimento a nível nacional. Estas tendências indicam um mercado influenciado por diversos fatores económicos, demográficos, a nível de infraestruturas e geográficos.

Arrendamento	2017S2	2018S2	2019S2	2020S2	2021S2	2022S2	2023S2
Portugal	4,39	4,8	5,32	5,61	6,04	6,52	7,21
Norte	3,83	4,14	4,62	4,85	5,22	5,58	6,25
Centro	3,25	3,45	3,68	3,97	4,18	4,49	5,08
Oeste e Vale do Tejo	3,31	3,53	3,80	4,13	4,29	4,77	5,49
Grande Lisboa	6,53	7,50	8,38	9,33	9,52	10,54	11,93
Península de Setúbal	4,68	5,23	6,03	6,62	7,12	7,93	8,92
Alentejo	3,45	3,53	3,65	3,75	3,85	4,22	4,66
Algarve	5,00	5,58	6,25	6,63	6,85	7,47	8,33
Região Autónoma dos Açores	3,48	3,84	3,93	4,01	4,07	4,40	4,83
Região Autónoma da Madeira	5,15	5,84	5,99	5,99	6,33	7,35	8,33

Tabela 4 - Valores mediados do metro quadrado no arrendamento de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, nas NUTS II (em vigor em 2024) e nas Regiões Autónomas. Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística. Autoria própria.

Através da Tabela 4, observa-se que o valor da renda por metro quadrado a nível nacional tem estado numa constante evolução ao nível do valor praticado. No 2º semestre de 2017 o valor médio nacional era de 4,39 €/m², chegando no 2º semestre de 2023 aos 7,21 €/m². Podemos observar um aumento constante até ao ano de 2019, seguindo-se de aumentos mais consideráveis nos anos seguintes, chegando em algumas regiões quase a duplicar o valor da renda por metro quadrado. Grande Lisboa quebra a barreira do valor da renda por metro quadrado, batendo o valor de 11,93 €/m², distanciando-se da média nacional.

Podemos observar que no 2º semestre de 2017, quatro regiões estavam acima da média nacional que se localizavam no valor de renda por metro quadrado nos 4,39€/m²: a Grande Lisboa, com 6,53€/m²; a Península de Setúbal, com 4,68 €/m²; o Algarve, com 5,00€/m²; e a Região Autónoma da Madeira, com 5,15 €/m². No 2º semestre de 2023 observa-se um grande aumento no valor das rendas por metro quadrado, comparando ao mesmo período de 2016. O valor médio da renda por metro quadrado, a nível nacional, reflete um crescimento constante e um mercado em grande expansão, tendo sofrido uma variação de 64,2%, passando de 4,39 €/m² em 2017, para 7,21 €/m² em 2023.

Na Região Norte, o crescimento acompanhou a média nacional, tendo um crescimento de 63,2%, passando de 3,83 €/m² no 2º semestre de 2017, para 6,25 €/m² no ano de 2023.

Na Região Centro, o crescimento foi inferior à média nacional, tendo um crescimento de 56.3%, tendo um aumento de 3,25 €/m² em 2017 no segundo semestre para 5,08 €/m².

O cenário na região Oeste e Vale do Tejo é idêntico ao da Região Norte, tendo um crescimento consistente como a tendência nacional, aumentando o valor do €/m² de 3,31 no segundo semestre de 2017 para 5,49 €/m² em 2023. Ou seja, registou-se um crescimento de 65,8%, superando ligeiramente a média nacional, possivelmente influenciado pela proximidade com a Área Metropolitana de Lisboa.

A Grande Lisboa, apresentou um crescimento expressivo com um crescimento de 82,7%, quebrando igualmente o valor de 10 €/m², passando de 2017 S2 6,53 €/m² para os 11,93 €/m² em 2023, com o maior crescimento percentual e beneficiado da proximidade com Lisboa.

A Península de Setúbal, apresenta um crescimento de 90,6%, de 4,68 €/m² em 2017 S2, no ano de 2023 quase a beirar os 9 €/m², chega aos 8.92 €/m², tendo um crescimento inferior menor e ficando longe da média nacional.

A Região Autónoma dos Açores contou com um crescimento de 38,8%, passando de 3,48 €/m² para 4,83 €/m² em 2023 S2.

O Alentejo registou o menor crescimento a nível nacional de 35%, passando de 2017 S2 de 3,45 €/m² para 4,66 €/m² em 2023, devido a uma menor procura e desenvolvimento em relação a outras regiões.

No Algarve, como já referido anteriormente, segue o ritmo nacional, estando ligeiramente acima da média nacional, verificou-se um crescimento substancial de 66,6% passando de 5,00 €/m² em 2017 S2 para 8,33 €/m² em 2023, com um crescimento ligeiramente inferior à média nacional a Região Autónoma da Madeira. Apresenta um crescimento de 61,9%, de 5,15 €/m² em 2017 S2, tendo ficado em 2023 pelos 8,33 €/m².

O valor da renda por metros quadrados em Portugal aumentou substancialmente de 2017 a 2023, tendo as variações regionais, refletindo os diferentes níveis de procura e de desenvolvimento urbano no panorama nacional.

A Grande Lisboa e a Península de Setúbal destacam-se uma vez mais pelo maior aumento percentual, contando a Grande Lisboa com um crescimento de 83 % e a Península de Setúbal com 91 %, superando em larga escala a média nacional que se

encontrava no segundo semestre de 2023 num crescimento de 64 % face ao mesmo período de 2016, comparativamente ao Alentejo com um menor crescimento a nível nacional. Estas tendências de crescimento do mercado de arrendamento, é influenciado por diversos fatores como os económicos, demográficos e com o desenvolvimento regional.

6.1. Evolução do valor do metro quadrado na arrendamento Margem Sul do Tejo

Concelho	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1	Média	%
Alcochete	932	1054	1181	1301	1405	1525	1979	1885	1408	102%
Almada	959	1062	1190	1382	1584	1801	1946	2238	1520	133%
Barreiro	613	629	727	821	1000	1136	1287	1556	971	154%
Moita	557	591	617	674	837	952	1078	1350	832	142%
Montijo	732	843	956	1050	1243	1334	1482	1749	1174	139%
Palmela	775	757	837	865	1001	1198	1372	1605	1051	110%
Seixal	769	791	900	1024	1195	1380	1569	1821	1181	137%
Sesimbra	1020	1054	1111	1250	1331	1456	1701	2012	1242	97%
Setúbal	702	763	833	972	1137	1307	1447	1709	1109	143%

Tabela 5 - Valores mediados do metro quadrado na compra de casa e média de valor (€/m²), entre 2016 e 2023, nas NUTS II (em vigor em 2024) de todos os concelhos da Península de Setúbal Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística.

Autoria própria.

De um modo geral, os valores do metro quadrado na Margem Sul do Tejo apresentaram um aumento contínuo ao longo dos anos mais recentes. Praticamente todas as freguesias dos concelhos de Alcochete, Almada, Barreiro, Moita, Montijo Palmela, Seixal, Sesimbra e Setúbal, acompanharam o crescimento nacional e superaram em larga escala com o passar dos anos, em alguns casos dobrando a média nacional.

Como observado na Tabela 15, no 1º trimestre de 2016 de todos os concelhos analisados somente 14 freguesias situavam os seus valores por metro quadrado acima da média nacional que se situava nos 830 €/m², localizando-se nas freguesias Alcochete e São Francisco no concelho de Alcochete, Costa da Caparica, União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, União das freguesias de Caparica e Trafaria, União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda, no concelho de Almada, Quinta do Anjo, no concelho de Palmela, freguesias de Corroios e Fernão Ferro, no concelho do Seixal. No concelho de Sesimbra, todas as suas freguesias estavam acima da média nacional: Sesimbra (Castelo), Sesimbra (Santiago) e Quinta do Conde. No concelho de Setúbal, as freguesias de Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra e União das freguesias de Azeitão (São Lourenço e São Simão) sobressaíram-se.

Já no primeiro trimestre de 2023, além do valor do €/m² ter aumentado e situado nos 1509 €/m², aumentou também o número de freguesias acima da média nacional, tendo 22 freguesias registado um aumento a nível percentual de 57% comparado ao mesmo período de 2016.

Alcochete

Concelho	Freguesia	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1	%
Alcochete	Alcochete	1043	1054	1080	1306	1479	1552	2119	2008	93
	Samouco	711	663	850	881	1003		1324	1520	114
	São Francisco	932	1152	1478	1478	1532	1645			77

Tabela 6 - Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, no concelho de Alcochete.

Autoria própria.

No concelho de Alcochete, todas as suas freguesias tiveram um crescimento constante, de salientar que a freguesia de São Francisco somente apresenta dados do primeiro trimestre de 2016 a 2023 e observou um crescimento percentual de 77%. Já nas restantes freguesias, Alcochete passou de 1043 €/m² para 2008 €/m² no primeiro trimestre de 2023, tendo um crescimento de 93%, na freguesia do Samouco é notável o crescimento do valor do m² passando de 711 €/m² no 1º trimestre de 2016 para 1520 €/m² no mesmo período em 2023, duplicado o seu valor e apresentado um crescimento de 114%.

Almada

Concelho	Freguesia	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1	%
Almada	Costa da Caparica	1310	1340	1566	1901	2231	2325	2607	3166	142
	U. Almada, Cova da Piedade	872	976	1103	1374	1580	1772	1993	2218	154
	U. Caparica e Trafaria	857	995	1068	1351	1487	1670	1872	1965	129
	U. Charneca de Caparica e	1123	1217	1265	1485	1634	1880	1992	2363	110
	U. Laranjeiro e Feijó	766	902	985	1112	1350	1541	1670	1931	152

Tabela 7 - Tabela 1 Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, no concelho de Almada.

Autoria própria.

No concelho de Almada houve um crescimento geral, todas as freguesias apresentaram um crescimento acima dos 100% a nível percentual, do primeiro trimestre de 2016 ao mesmo período de 2023, todas as freguesias de Almada duplicaram o valor do metro quadrado. A freguesia da Costa da Caparica já no 1º trimestre de 2016, destaca-se pelo valor muito acima da média nacional no que toca ao valor do m², situando-se nos 1310 €/m², sendo no ano de 2020 bateu o valor de 2000 €/m², sendo a segunda freguesia mais cara da margem sul nesse mesmo ano. Relativamente ao ano de 2023 o valor do m² ultrapassa a barreira dos 3000 €/m², chegando aos 3166 €/m², tendo um crescimento de

141,68%, na União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas o valor m² no 1º trimestre de 2016 situava-se nos 872 €/m².

Como podemos observar na Tabela 5 o ano com o maior crescimento foi de 2021 para 2022, chegando o ano de 2023 aos 2218 €/m², tendo um crescimento de 154,36%, na União das freguesias de Caparica e Trafaria tendo um crescimento muito similar a União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, apresenta um crescimento percentual a ronda os 129%, passando de 857 €/m² no 1º trimestre de 2016, para 1965 €/m² no 1º trimestre de 2023, União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda, sendo a segunda freguesia com o valor do m² mais alto na 1º trimestre de 2016 (1123 €/m²), manteve um crescimento contante e mantendo-se no 1º trimestre de 2023 a segunda freguesia com o valor mais alto do m² com 2363 €/m², com um crescimento de 110%, apesar do elevado valor do metro quadrado foi a freguesia com o menor crescimento a nível percentual, sendo a freguesia mais barata ao nível do valor do m² (766 €/m²) durante o 1º trimestre de 2016 a União das freguesias de Laranjeiro e Feijó, passou por um crescimento mais contido comparado as restantes freguesias do concelho de Almada, sendo a freguesia com o valor por metro m² mais baixo até ao 1º trimestre de 2023, chegando aos 1931 €/m² e com um crescimento de 152%.

Barreiro

Concelho	Freguesia	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1	%
Barreiro	Santo António da Charneca	594	635	707	811	911	966	1111	1406	137
	U. Alto do Seixalinho, Sant	632	627	702	814	1016	1146	1319	1584	151
	U. Barreiro e Lavradio	570	610	767	848	991	1182	1267	1556	173
	U. Palhais e Coina	736	829	967	881	1049	1146	1331	1614	119

Tabela 8 - Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, no concelho do Barreiro.

Autoria própria.

Ao longo dos anos, o concelho do Barreiro registou um crescimento contínuo nos valores do metro quadrado, à semelhança do observado a nível nacional, até ao ano de 2019. No entanto, a União das Freguesias de Palhais e Coina destacou-se por ser a única onde houve uma ligeira diminuição do valor do metro quadrado. No primeiro trimestre de 2020, todas as freguesias registaram os maiores aumentos do valor por metro quadrado, e em 2023, comparando com o primeiro trimestre de 2016, os valores duplicaram em praticamente todo o concelho.

A freguesia de Santo António da Charneca, que apresenta o segundo valor mais baixo por metro quadrado no concelho do Barreiro, teve um crescimento significativo de 137%, passando de 594 €/m² no primeiro trimestre de 2016 para 1406 €/m² no mesmo período em 2023.

A União das Freguesias de Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena manteve-se, entre o primeiro trimestre de 2016 (632 €/m²) e o primeiro trimestre de 2023 (1584 €/m²), como a segunda freguesia do concelho com o valor mais elevado por metro quadrado, registando um crescimento de 151%.

Por sua vez, a União das Freguesias de Barreiro e Lavradio destacou-se pelo segundo maior crescimento percentual entre todas as freguesias da margem sul, com um aumento de 173%. No primeiro trimestre de 2016, esta era a freguesia com o valor mais baixo por metro quadrado no concelho (570 €/m²), tendo passado para 1556 €/m² no primeiro trimestre de 2023.

A União das Freguesias de Palhais e Coina, como mencionado anteriormente, foi a única a registar um decréscimo no valor por metro quadrado entre o primeiro trimestre de 2016 e 2023. No entanto, ao longo dos anos observou-se um crescimento acumulado de 119%, passando de 736 €/m² no primeiro trimestre de 2016 para 1614 €/m² no mesmo período de 2023.

Moita

Concelho	Freguesia	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1	%
Moita	Alhos Vedros	685	687	696	779	924	986	1187	1420	107
	Moita	595	644	707	757	882	1036	1139	1414	138
	U. Baixa da Banheira e Val	454	469	530	592	769	887	991	1254	176
	U. Gaio-Rosário e Sarilhos Pequenos			1103	976		1107		1393	26

Tabela 9 - Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, no concelho da Moita.
Autoria própria.

No concelho da Moita encontra-se a freguesia com maior crescimento a nível percentual com certo de 176 % a União das freguesias de Baixa da Banheira e Vale da Amoreira, sendo a freguesia com o valor mais baixo (454 €/m²) por m² no concelho da Moita, acompanhando o crescimento sentido no resto dos concelhos e freguesias adjacentes, salientado as mudanças do 1º trimestre de 2019 para o mesmo período em 2020 e de 2022 para o 1º trimestre de 2023, sendo que no 1º trimestre de 2023 o valor por m² chegou 1254 €/m². Na freguesia a Moita o crescimento registou o acompanhamento

relativamente ao resto do concelho, sendo o valor do m² no 1º trimestre de 2016 595 €/m² e no mesmo período em 2023 passou para 1414 €/m² com um crescimento de 138 %. A freguesia de Alhos Vedros no 1º trimestre de 2016 era a freguesia com o preço mais alto por m² estando nos 685 €/m², mantendo este patamar no mesmo período em 2023 com o valor de 1420 €/m². Deste modo destaca-se, a freguesia no concelho da Moita com o valor mais elevado, na União das freguesias de Gaio-Rosário e Sarilhos Pequenos apesar de não haver dados para todos os anos. Podemos observar uma descida do valor do m² no primeiro trimestre de 2019, sendo esse decrescido contrário as restantes freguesias do concelho, no 1º trimestre de 2023 o valor do m² chegou aos 1393 €/m², tendo um crescimento de 26,29%.

Montijo

Concelho	Freguesia	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1	%
Montijo	Canha									
	Sarilhos Grandes		732	745	845			1215	1435	96
	U. Atalaia e Alto Estanqueiro	749	810	893	1129	1244	1366	1606	1731	131
	U. Montijo e Afonsoeiro	734	858	977	1061	1259	1357	1499	1776	142
	U. Pegões			727	713			1070	988	36

Tabela 10 - Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, no concelho do Montijo.
Autoria própria.

No concelho do Montijo, verificou-se um constante aumento do valor do m² em todas as freguesias menos na União das freguesias de Pegões que ao longo dos anos mostrou uma oscilação no valor do metro quadrado, tendo o seu maior decréscimo do 1º trimestre de 2022 cujo valor era de 1070 €/m² para 988 €/m² em 2023, mesmo com este decréscimo, observou-se um crescimento de 36% face ao valor do metro quadrado de 2018. A freguesia de Sarilhos Grandes, apresenta um crescimento de 96,04% com o valor do metro quadrado em 2017 de 732 €/m², no 1º trimestre de 2023 chegou aos 1435 €/m². A União das freguesias de Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia no 1º semestre de 2016 era a freguesia com o valor do metro quadrado mais elevado do concelho do Montijo com o valor de 749 €/m², mantendo-se ligeiramente abaixo da União das freguesias de Montijo e Afonsoeiro nos anos seguintes, chegando ao 1º trimestre de 2023 o valor do metro quadrado situava-se 1731 €/m², tendo um crescimento de 131%. A União das freguesias de Montijo e Afonsoeiro no 1º trimestre de 2016 situava-se ligeiramente abaixo da freguesia com maior valor de metro quadrado, sendo de 734 €/m², nos anos seguintes com um grande crescimento, tornou-se a freguesia mais cara do concelho do Montijo, tendo o

maior crescimento percentual do concelho 142%, no 1º trimestre de 2023 o valor do m² alcançou 1776 €/m².

Palmela

Concelho	Freguesia	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1	%
Palmela	Palmela	732	786	831	870	1032	1161	1292	1606	119
	Pinhal Novo	661	695	762	844	1006	1089	1294	1534	132
	Quinta do Anjo	949	864	942	889	950	1356	1540	1791	89
	U. Poceirão e Marateca	708	669	920	1066	1145	1270	1482	1372	94

Tabela 11 - Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, no concelho de Palmela.

Autoria própria.

O concelho de Palmela ilustra um crescimento em todo o concelho, dando ênfase no crescimento percentual da freguesia do Pinhal Novo 132%, seguido da freguesia de Palmela com um crescimento de 119%, esta, no 1º trimestre de 2016 tinha o segundo maior valor de metro quadrado do concelho 732 €/m², mantendo o mesmo marco até ao 1º trimestre de 2023, situando o valor do m² em 1606 €/m², a freguesia do Pinhal Novo, além do maior crescimento registado no concelho, dobrou o valor do m², sendo no 1º trimestre de 2016 661€/m² e no mesmo período de 2023 o valor aumentou para 1534 €/m². A freguesia da Quinta do Anjo apresentou uma variância de crescimento e decréscimos no período de 2016 1º semestre a 2023 1º trimestre, tendo um crescimento de 88,72 €/m² comparando os valores do 1º trimestre de 2016 949 €/m² e o 1º trimestre de 2023 1791€/m². A União das freguesias de Poceirão e Marateca como as freguesias do concelho de Palmela, observou um crescimento contantes até ao 1º trimestre de 2022, mas apresentado um decréscimo no 1º trimestre de 2023, contrariando o crescimento sentido nas restantes freguesias, mesmo com um decréscimo apresentado em 2023, o crescimento foi de 94 % face ao mesmo período de 2016.

Seixal

Concelho	Freguesia	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1	%
Seixal	Amora	675	700	775	880	1069	1245	1407	1677	148
	Corroios	853	883	997	1114	1298	1501	1650	1892	122
	Fernão Ferro	1084	1077	1130	1266	1396	1529	1724	1966	81
	U. Seixal, Arrentela e Aldeia	725	768	895	1009	1166	1341	1572	1838	154

Tabela 12 - Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, no concelho do Seixal.

Autoria própria.

O concelho do Seixal destaca-se por 3 de 4 das suas freguesias apresentam um crescimento acima dos 100%, Amora com um crescimento de 148,44%, Corroios 121,8

% e a União das freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pquadrado na%, realçando ainda que no ano de 2023 1º trimestre todas as freguesias do Seixal estavam acima da média nacional no valor do metro quadrado, na freguesia da Amora o valor do metro quadrado mais que duplicou entre o 1ºtrimestre de 2016 e o 1ºtrimestre de 2023, passando de 675 €/m² para 1677 €/m², na freguesia de Corroios seguindo o mesmo crescimento que a freguesia de Amora, duplicando o valor do m² do 1º trimestre de 2016 853 €/m² e 1º trimestre de 2023 1982 €/m², na freguesia de Fernão Ferro apesar de apresentar um crescimento percentual de 81%, manteve-se desde o 1º semestre de 2016 como a freguesia com o maior valor por m² no concelho do Seixal, mantendo esse mesmo lugar ate ao mesmo período de 2023 com 1966 €/m², distanciando-se largamente da média nacional que esta situada nos 1509€/m², respetivamente a União das freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires como referido anteriormente apresentar o maior crescimento percentual no concelho do Seixal, passando de 725 €/m² no 1º trimestre de 2016 para 1838 €/m² em 2023, duplicando o valor do metro quadrado na freguesia.

Sesimbra

Concelho	Freguesia	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1	%
Sesimbra	Quinta do Conde	850	894	938	1086	1229	1382	1592	1900	124
	Sesimbra (Castelo)	1007	1032	1072	1249	1313	1424	1695	1976	96
	Sesimbra (Santiago)	1572	1639	1756	2743	2546	2570	2797	3393	116

Tabela 13 - Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, no concelho de Sesimbra.
Autoria própria.

É de destacar o concelho de Sesimbra, como um dos concelhos acima da média nacional em todas as freguesias, destacando a freguesia de Sesimbra (Santiago) com um valor mais alto de todas as freguesias da margem sul, no 1º trimestre de 2016 ao valor do m² situava-se nos 1572€/m² chegando em 2023 aos 3393 €/m², tendo um crescimento de 115,84%, mesmo não sendo o maior crescimento a nível percentual é a freguesia com o valor do m² mais alto de todos os concelhos. A freguesia de Sesimbra (Castelo) segue na segunda posição com o valor do metro quadrado em 2016 1ºtrimestre de 1007 €/m² chegando ao 1ºtrimestre de 2023 1976 €/m² e com um crescimento de 96%, apesar de se distanciar da média nacional, apresentando o menor crescimento do concelho de Sesimbra. A freguesia da Quinta do Conde, apresenta o maior crescimento a nível percentual do concelho, sendo de 124%, mesmo tendo o valor do m² mais baixo do concelho, observou-se um grande crescimento duplicando o valor do metro quadrado, passando de 2016 1º trimestre de 850 €/m² para 1900 €/m² em 2023.

Setúbal

Concelho	Freguesia	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1	%
Setúbal	Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra	928	1008	1147	1307	1307	1583	1652	1963	112
	Sado		799	793	995	1103	1319	1188	1538	92
	Setúbal (São Sebastião)	693	700	742	866	1031	1127	1288	1547	123
	U. Azeitão (São Lourenço e São Simão)	886	995	1080	1268	1407	1569	1818	2135	141
	U. Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça)	647	724	817	982	1177	1372	1501	1752	171

Tabela 14 - Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, no concelho de Setúbal.
Autoria própria.

No concelho de Setúbal observa-se que na União das freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça) apresentou um crescimento de 171 %, mais que duplicando o seu valor de m² passando de 647 €/m² no 1º trimestre de 2016 para 1952 €/m² no mesmo período em 2023. Com o segundo maior crescimento do concelho, a União das freguesias de Azeitão (São Lourenço e São Simão) com um valor de 141%, seguindo a tendência nacional de crescimento, duplica o valor do metro quadrado comparativamente aos valores do 1º trimestre de 2016 886 €/m² para 2135 €/m² em 2023. As freguesias de Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra e Setúbal (São Sebastião) ambas apresentaram um crescimento acima dos 100%, sendo que Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra 112 % e Setúbal (São Sebastião) um pouco acima com 123 %, de todas as freguesias do concelho de Setúbal, a que observou um crescimento mais retraído foi a freguesia do Sado, com o crescimento percentual de 93%, passando ligeiramente a média nacional no 1º trimestre de 2023 (1538 €/m²).

Concelho	Freguesia	2016T1	2017T1	2018T1	2019T1	2020T1	2021T1	2022T1	2023T1	%
Alcochete	Alcochete	1043	1054	1080	1306	1479	1552	2119	2008	93
	Samouco	711	663	850	881	1003		1324	1520	114
	São Francisco	932	1152	1478	1478	1532	1645			77
Almada	Costa da Caparica	1310	1340	1566	1901	2231	2325	2607	3166	142
	U. Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	872	976	1103	1374	1580	1772	1993	2218	154
	U. Caparica e Trafaria	857	995	1068	1351	1487	1670	1872	1965	129
	U. Chameca de Caparica e Sobreda	1123	1217	1265	1485	1634	1880	1992	2363	110
	U. Laranjeiro e Feijó	766	902	985	1112	1350	1541	1670	1931	152
Barreiro	Santo António da Chameca	594	635	707	811	911	966	1111	1406	137
	U. Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena	632	627	702	814	1016	1146	1319	1584	151
	U. Barreiro e Lavradio	570	610	767	848	991	1182	1267	1556	173
	U. Palhais e Coima	736	829	967	881	1049	1146	1331	1614	119
Moita	Alhos Vedros	685	687	696	779	924	986	1187	1420	107
	Moita	595	644	707	757	882	1036	1139	1414	138
	U. Baixa da Banheira e Vale da Amoreira	454	469	530	592	769	887	991	1254	176
Montijo	U. Gaio-Rosário e Sanlhos Pequenos			1103	976		1107		1393	26
	Canha									
	Sanlhos Grandes		732	745	845			1215	1435	96
	U. Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardía	749	810	893	1129	1244	1366	1606	1731	131
	U. Montijo e Afonsoeiro	734	858	977	1061	1259	1357	1499	1776	142
Palmela	U. Pegões			727	713			1070	988	36
	Palmela	732	786	831	870	1032	1161	1292	1606	119
	Pinhal Novo	661	695	762	844	1006	1089	1294	1534	132
	Quinta do Anjo	949	864	942	889	950	1356	1540	1791	89
	U. Poceirão e Marateca	708	669	920	1066	1145	1270	1482	1372	94
Seixal	Amora	675	700	775	880	1069	1245	1407	1677	148
	Corroios	853	883	997	1114	1298	1501	1650	1892	122
	Fernão Ferro	1084	1077	1130	1266	1396	1529	1724	1966	81
	U. Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires	725	768	895	1009	1166	1341	1572	1838	154
Sesimbra	Quinta do Conde	850	894	938	1086	1229	1382	1592	1900	124
	Sesimbra (Castelo)	1007	1032	1072	1249	1313	1424	1695	1976	96
	Sesimbra (Santiago)	1572	1639	1756	2743	2546	2570	2797	3393	116
Setúbal	Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra	928	1008	1147	1307	1307	1583	1652	1963	112
	Sado		799	793	995	1103	1319	1188	1538	92
	Setúbal (São Sebastião)	693	700	742	866	1031	1127	1288	1547	123
	U. Azeitão (São Lourenço e São Simão)	886	995	1080	1268	1407	1569	1818	2135	141
	U. Setúbal (São Julião, Nossa Sra da Anunciada e Santa Maria da Graça)	647	724	817	982	1177	1372	1501	1752	171

Tabela 15 - Valores mediados do metro quadrado na compra de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, de todas as freguesias da Península de Setúbal Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística. Autoria própria.

Em suma as freguesias que apresentaram maior crescimento a nível percentual foram União das freguesias de Baixa da Banheira e Vale da Amoreira com 176% e a União das freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça) com 171%, com o maior valor de metro quadrado no 1º trimestre de 2023 encontram-se localizadas no concelho de Almada e Sesimbra, sendo a freguesia da Costa a Caparica com o valor de 3166 €/m² e a freguesia Sesimbra (Santiago) com 3393 €/m². Os concelhos de Almada e Sesimbra destacam-se pelo crescimento do €/m² no período analisado. As únicas freguesias que observaram um decréscimo no valor do metro quadrado no 1º trimestre de 2023, foram a União das freguesias de Pegões no concelho do Montijo e a União das freguesias de Poceirão e Marateca no concelho de Palmela.

Os dados recolhidos sugerem que as áreas mais próximas ou com ligações ao nível de infraestruturas diretas a grande metrópole e aos centros urbanos, praias ou áreas mais turísticas e zonas com desenvolvimento mais recente, têm se tornado mais atrativas e

fomentando um crescimento contínuo indicando uma expansão urbana, aumentando a urbanização.

Concelho	Freguesia	2018S1	2019S1	2020S1	2021S1	2022S1	2023S1	%
Alcochete	Alcochete	5,21	5,96	6,52	6,85	7,32	8,49	63%
	Samouco	4,45						
	São Francisco							
Almada	Costa da Caparica	6,1	6,7	7,6	7,2	7,7	8,5	39%
	U. Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	5,4	6,1	6,8	6,5	6,7	6,9	28%
	U. Caparica e Trafaria	3,6	4,2	4,1	4,7	4,8	4,5	25%
	U. Charneca de Caparica e Sobreda	6,9	7,1	7,9	8,5	8,8	9	30%
	U. Laranjeiro e Feijó	4,9	5,6	6	6,1	5,9	6,4	31%
Barreiro	Santo António da Charneca	4,11	4,55	5,05	5,62	6,5	7,11	73%
	U. Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena	4,97	5,87	6,96	7,32	7,74	8,92	79%
	U. Barreiro e Lavradio	4,59	5,5	6,38	6,6	7,24	7,63	66%
	U. Palhais e Coina							
Moita	Alhos Vedros	3,75	4,35	4,81	5,07	5,45	6,59	76%
	Moita	4,17	4,82	4,96	5,47	5,97	7,25	74%
	U. Baixa da Banheira e Vale da Amoreira	4,34	5,08	5,85	6,39	6,85	8,06	86%
	U. Gaio-Rosário e Sarilhos Pequenos							
Montijo	Canha							
	Sarilhos Grandes							
	U. Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia	5,14						
	U. Montijo e Afonsoeiro	4,79	5,64	6,47	6,44	6,88	8,25	72%
	U. Pegões							
Palmela	Palmela	4,28	5,06	5,37	5,65	6,04	6,88	61%
	Pinhal Novo	4,22	4,84	5,32	5,63	6,3	6,96	65%
	Quinta do Anjo	5,59	6,12	6,45	8,06	7,14	8,06	44%
	U. Poceirão e Marateca							
Seixal	Amora	4,89	5,44	6,42	6,34	6,85	7,97	63%
	Corroios	5,55	6,14	6,96	7,22	7,86	9,01	62%
	Fernão Ferro	4,08	4,38	4,42	5,15	5,16	5,73	40%
	U. Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires	5,03	6	6,81	6,88	7,89	8,75	74%
Sesimbra	Quinta do Conde	4,55	4,91	5,41	5,87	6,27	7,09	56%
	Sesimbra (Castelo)	4,84	5,54	5	5,89	6,4	7,62	57%
	Sesimbra (Santiago)	5,38	6,05	6,3	7,47	8,33	9,45	76%
Setúbal	Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra	4,11						
	Sado							
	Setúbal (São Sebastião)	4,58	5,29	6,19	6,36	6,76	7,88	72%
	U. Azeitão (São Lourenço e São Simão)	4,89	5,82	6,06	6,73	7	8,16	67%
	U. Setúbal (São Julião, Nossa Sra da Anunciada e Santa Maria da Graça)	5,09	5,97	6,54	6,94	7,56	8,69	71%

Tabela 16 - Valores mediados do metro quadrado no arrendamento de casa (€/m²), entre 2016 e 2023, de todas as freguesias da Península de Setúbal Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística. Autoria própria.

Concelho	2018S1	2019S1	2020S1	2021S1	2022S1	2023S1	Média	%
Alcochete	5,15	5,61	5,90	6,35	6,98	7,77	6,29	51%
Almada	6,45	7,32	8,01	8,36	9,01	9,97	8,19	55%
Barreiro	4,79	5,66	6,67	6,95	7,48	8,50	6,68	77%
Moita	4,17	4,80	5,25	5,80	6,39	7,50	5,65	80%
Montijo	4,76	5,47	6,36	6,32	6,74	8,08	6,29	70%
Palmela	4,49	7,33	5,52	5,82	6,39	6,98	6,09	55%
Seixal	5,09	5,81	6,58	6,67	7,45	8,49	6,73	67%
Sesimbra	4,74	5,26	5,42	5,95	6,67	7,41	5,91	56%
Setúbal	4,79	5,57	6,24	6,67	7,15	8,08	6,42	69%

Tabela 17 - Valores mediados do metro quadrado no arrendamento de casa (€/m²), entre 2018 e 2023, de todos os concelhos da Península de Setúbal Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística. Autoria própria.

Através da Tabela 16, ilustra a evolução do primeiro semestre de 2018 até ao primeiro semestre de 2023, demonstra uma evolução significativa em todos os concelhos, além de um crescimento percentual acima dos 50%, de salientar o maior crescimento

percentual para o concelho da Moita com 80%. De seguida, o Concelho do Barreiro também apresentou um crescimento expressivo de 77%, seguido dos concelhos do Montijo e Setúbal com um crescimento percentual de 68% e 69%, o concelho com o menor crescimento registado é o concelho de Alcochete com 51%.

Destaque para o concelho de Almada, que apesar de um crescimento percentual de 55%, apresenta o valor da renda por metro quadrado acima dos restantes concelhos, com uma média de 8,19 €/m², distanciando dos restantes concelhos. De seguida, os concelhos do Barreiro e Seixal com valores de 6,68 €/m² e 6,73€/m², com a média mais baixa o concelho da Moita, mesmo com o maior crescimento percentual, indicando que um valor mais baixo inicialmente relativamente ao valor da renda por metro quadrado, com um crescimento expressivo ao longo dos anos.

A partir de 2021, o valor da renda por metro quadrado sofreu um aumento notável ao nível de todos os concelhos, já no ano de 2023 de todos os concelhos, os concelhos de Almada e Barreiro observam os valores mais altos, com 9,97 €/m² e 8,50 €/m²

Como já referido anteriormente apesar de Almada não ter o maior crescimento percentual, têm a média mais alta de todos os concelhos e destaca-se com os seus valores acima de 6,45 €/m² consecutivamente ao longo dos anos analisados, os concelhos da Moita e Barreiro, tiveram os valores da renda por metro quadrado menores inicialmente, mostrando um grande crescimento nos concelhos e na subida de valores, ao longo do semestre de cada ano.

Ao nível de freguesias, de modo geral todas tiveram um crescimento constante é de realçar o crescimento sentido no 1º semestre de 2021, face aos restantes anos, o maior crescimento percentual foi registado no concelho da Moita, na União das Freguesias de Gaio-Rosário e Sarilhos Pequenos, com um crescimento de 86% sendo o maior crescimento registado, seguindo-se da União das freguesias de Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena no concelho do Barreiro com 79%, a freguesia com o menor crescimento percentual localiza-se no concelho de Almada a União das freguesias de Caparica e Trafaria com 25%.

Os concelhos de Almada e Barreiro apresentaram uma média de valor da renda por metros quadrados mais elevada nas duas freguesias, com um crescimento constante e sólido, demonstrando um desenvolvimento constante ao longo dos anos. No concelho de Sesimbra apresenta um concelho em diferentes fases de crescimento, destacando o

crescimento significativo da freguesia Sesimbra (Santiago). As freguesias do concelho da Moita apresentam um grande crescimento, comparativamente com as restantes freguesias, destacando União das Freguesias de Gaio-Rosário e Sarilhos Pequenos com o maior crescimento registado ao nível do concelho e das restantes freguesias, indicando uma fase de crescimento dos valores da renda por metro quadrado acelerado.

De modo geral, houve um crescimento robusto em todos os concelhos e freguesias, com uma tendência contínua de aumento de valor da renda por metro quadrado ao longo dos anos. As freguesias que se situavam nos concelhos da Moita e do Barreiro, demonstravam valores iniciais mais baixos, refletindo em um grande crescimento acima da média, comparando com os restantes concelhos, como o desenvolvimento económico nos concelhos. Concelhos de Almada e Sesimbra, possuem as freguesias com os valores médios mais elevados, mantendo esses valores ao longo dos anos.

6.2. Índice de Acesso à Habitação

Concelho	Superfície média útil (m ²)	Valor da renda por m ² 2023 S2	Índice de Acesso à Habitação
Alcochete	117,45	8,52	50
Almada	94,73	10,67	51
Barreiro	90,4	9,01	41
Moita	90,96	8,05	37
Montijo	104,93	8,44	44
Palmela	114	7,22	41
Seixal	102,3	8,78	45
Sesimbra	110,22	7,97	44
Setúbal	102,17	8,95	46

Tabela 18 - Índice de acesso à habitação a nível de renda por Concelho, no arrendamento. Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística. Autoria própria.

Os salários baixos e os valores praticados no arrendamento são dois fatores que explicam a dificuldade no acesso à habitação nos dias de hoje e que afetam a população mais jovem, sendo que 75 % dos jovens entre os 18 e os 35 anos ganham até 1000 € líquidos. Segundo dados Instituto Nacional de Estatística (INE), referente ao ano de 2023, tendo por base, a Tabela 18 que retrata o índice de acesso à habitação de um casal que ganhe 2000 € de rendimento total em cada concelho.

A análise seguinte, que procura aferir uma taxa de esforço territorial potencial, neste caso por concelho, é inspirada nos trabalhos desenvolvidos por Seixas & Antunes (2019), Antunes & Seixas (2020), Seixas & Antunes (2021), Antunes & Seixas (2022) e

no modelo teórico-quantitativo criado nesses estudos, denominado nos trabalhos mais recentes como Índice de Acesso à Habitação (IAH).

Os concelhos de Almada e Alcochete apresentam a os maiores encargos para cobrir as despesas com a habitação, em relação ao rendimento familiar. Ambos os concelhos apresentam valores de IAH acima dos 50, sendo Almada com 50 e Alcochete com 50, metade do rendimento familiar, vai para as despesas de arrendamento, causando um transtorno financeiramente significativo. É de destacar o concelho de Almada com a maior taxa de esforço da Península de Setúbal e com o valor de renda de 10,67 €/m².

De seguida, surge o concelho de Setúbal com um IDH a beirar os 46, sendo o valor de renda por metros quadrados de 8,95 €/m², situando-se entre os valores mais altos, representado para uma família no concelho de Setúbal 46 do seu rendimento familiar as despesas de arrendamento.

Os concelhos de Sesimbra e Palmela constituem valores de IAH acima dos 40, sendo que Sesimbra estando um pouco acima com 44 e de seguida Palmela com 41

No concelho do Barreiro a taxa de esforço é uma das mais baixas, ficando acima do concelho da Moita, o Barreiro apresenta cerca de 41 de valores de IAH no rendimento familiar, somente para pagamento do arrendamento da habitação.

O concelho da Moita apresenta os menores valores de IAH da Península de Setúbal com 37 pontos, onde se verifica um menor esforço do rendimento familiar comparado com os restantes concelhos. O valor de renda por m² é de 8,05 €/m² sendo um dos valores mais baixos, contribuindo para uma menor taxa de esforço potencializado.

Em suma os concelhos que se destacaram com os maiores valores de IAH foram os concelhos de Almada e Alcochete, nestes concelhos as famílias enfrestam uma maior dificuldade no que toca ao arcar com os custos habitacionais, devido a uma taxa de esforço acima dos 50. Numa realidade oposta, o concelho da Moita, apresenta a menor taxa de esforço, indicando um menor gasto com custos habitacionais, dando mais acessibilidade e qualidade de vida às famílias. A taxa de esforço é diretamente influencia pelo valor do m², em concelhos com o valor de renda por m² mais alta, de forma geral exibem valores de IAH maiores.

Concelho	Superfície média útil	Valor do m ² 2023 T4	Índice de Acesso à Habitação
Alcochete	117,45	2086	64
Almada	94,73	2374	59
Barreiro	90,4	1687	40
Moita	90,96	1498	36
Montijo	104,93	1840	51
Palmela	114	1764	53
Seixal	102,3	1992	54
Sesimbra	110,22	2086	60
Setúbal	102,17	1835	49

Tabela 19 - Índice de acesso à habitação de 30 anos a nível de compra por Concelho Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística. Autoria própria.

Como referido anteriormente, os salários baixos e os valores elevados das habitações, tem causado uma dificuldade extra à população mais jovem, tendo por base a Tabela 19 que retrata o índice de acesso à habitação a 30 anos e 2000 mil euros de rendimento total em cada concelho, com o financiamento a 100%.

O concelho que apresenta o maior valor de IAH com 64 é o concelho de Alcochete, com uma enorme pressão ao nível das finanças familiares, com o valor do m² de 2086 €/m², durante o período de 30 anos o rendimento familiar sofre um comprometimento significativos para cobrir os custos relacionados com a habitação.

Os concelhos de Sesimbra e Almada, ambos com os valores de IAH elevados a rondar a casa dos 60, Sesimbra com 60 e Almada com 59, Almada apresenta o maior valor do m² com 2.374 €/m², ambos os concelhos refletem um grande esforço relativamente ao orçamento familiar, sendo que ronda os 60 o valor dos custos relacionados com a habitação.

A rondar os 51 e 54 os concelhos do Seixal, Palmela e Montijo, apresentam valores de IAH superior a 50, representando assim que metade do rendimento familiar irá ser dedicado somente a custos associados à habitação ao longo de 30 anos, Seixal com 54, Palmela com 53 e por fim Montijo com 51.

De seguida, segue-se o concelho de Setúbal ligeiramente abaixo dos 50 no IAH, situando-se nos 49, representando uma diminuição da carga financeira relativamente aos concelhos já mencionados.

No concelho do Barreiro, é de destacar o valor de IAH relativamente aos restantes concelhos já referidos, rondado o valor de 40, refletindo-se na qualidade de vida e acessibilidade habitacional.

No concelho da Moita observam-se menores valores de IAH, sendo certa de 38, causando uma menor representatividade no rendimento familiar que irá ser dedicado somente aos custos habitacionais, de destacar o valor do m² de 1,498 €/m², sendo o menor comparado com os restantes concelhos.

Podemos observar que os concelhos Alcochete, Sesimbra e Almada apresentam valores de IAH superiores aos restantes concelhos, indicando uma maior pressão no rendimento familiar, pois uma maior percentagem, destacasse exclusivamente para custos habitacionais. Já nos concelhos do Barreiro e da Moita, observou-se valores de IAH menor, tornando os concelhos mais acessíveis, oferecendo melhor qualidade de vida as famílias, face ao custo da habitação e rendimento familiar.

Concelho	Superfície média útil	Valor do m² 2023 T4	Índice de Acesso à Habitação
Alcochete	117,45	2086	58
Almada	94,73	2374	53
Barreiro	90,4	1687	36
Moita	90,96	1498	32
Montijo	104,93	1840	45
Palmela	114	1764	47
Seixal	102,3	1992	48
Sesimbra	110,22	2086	54
Setúbal	102,17	1835	44

Tabela 20 - Índice de acesso à habitação de 40 anos a nível de compra por Concelho Dados Estatísticos: Instituto Nacional de Estatística. Autoria própria.

O financiamento a 100%, abrange jovens dos 18 aos 35 anos, ou seja, o tempo de financiamento altera consoante a idade, tendo em conta a Tabela 20 que retrata o Índice de Acesso à Habitação a 40 anos, de um agregado familiar total de 2000 mil euros para cada concelho, para cobrir os custos associados à habitação.

O concelho de Alcochete lidera em ambos valores de IAH de 30 e 40 anos, apresentando cerca de 58, mesmo com uma diminuição, será necessário mais de metade do rendimento familiar somente para custos associados à habitação durante o período de 40 anos.

De seguida os concelhos de Sesimbra e Almada, com valores de IAH acima dos 50, sendo para Sesimbra de 54 e para Almada 53, como referindo anteriormente cerca de

50 do rendimento familiar é destinado somente a custos associados ao pagamento do imóvel.

Nos concelhos do Seixal, Palmela, Montijo e Setúbal os valores de IAH variam entre os 44 até aos 48, representado uma diminuição significativa no rendimento familiar destinado somente à habitação, Seixal apresenta valores de IAH de 48, Palmela de 47, Montijo de 45 e por fim Setúbal com 44, em ambos os concelhos apresentam valores de IAH abaixo dos 50.

Onde se observa um valor de IAH a baixo dos 40, nos concelhos do Barreiro e Moita, ambos com os valor do m² mais baixos comparando com os restantes concelhos da Península de Setúbal, contribuindo para um valor de IAH baixo, o concelho do Barreiro apresenta um valor de IAH de 36 com o valor do metro quadrado de 1,687 €/m², no concelho da Moita a um valor de IAH de 32 e o valor do metro quadrado situa-se nos 1,498 €/m², de destacar que nos concelhos referidos o valor destinado somente ao custo associado à habitação situa-se a baixo dos 40.

De forma sucinta podemos observar que os concelhos de Alcochete, Sesimbra e Almada, apresentam os maiores valores de IAH sendo superiores a 50, o que representam um compromisso financeiro elevado, para o rendimento familiar somente para custos associados à habitação durante o período de 40 anos. Nos concelhos do Barreiro e da Moita é notória um valor de IAH mais baixa, estando abaixo dos 40, tornando estes concelhos mais acessíveis, para jovens que procurem habitação, pois existe uma diminuição significativa do valor de IAH e o dos custos associados somente associados à habitação, por sua vez os concelhos onde a o valor do metro quadrado é mais elevado torna o valor de IAH superior aos restantes concelhos.

7. Acesso à habitação na Margem Sul do Tejo: perceção da população jovem

No âmbito do presente trabalho, foi realizado um inquérito que tem como objetivo analisar o acesso à habitação por parte dos jovens na Península de Setúbal, organizando-se em várias etapas para extrair o máximo de informação útil para o estudo. O inquérito contou com 203 inquiridos dos 18 aos 35 anos, com o intuito de perceber a sua situação habitacional. Os desafios que enfrentam em relação à habitação, o conhecimento sobre programas de apoio aos jovens entre outras valências.

Para a obtenção dos resultados deste inquérito foi utilizada a plataforma *Google Forms*, que foi amplamente divulgado através de redes sociais e grupos de trabalho, todos os inquiridos obtiveram acesso ao inquérito através de um link disponibilizado pelos meios utilizados, o inquérito esteve disponível de 2 a 5 de setembro de 2024.

1. Faixa etária

Na primeira questão, observa-se que, dos 203 inquiridos, 117 tinham entre os 18-24 anos, 68 tinham idades entre os 25 e 30 anos e 18 pessoas tinham entre 31 e 35 anos.

2. Género

No inquérito realizado houve uma maior participação do género feminino, em cerca de 62,1%.

3. Estado civil

À questão sobre o estado civil, cerca de 94,6% dos inquiridos afirmaram serem solteiros/as e somente 5,4% eram serem casados/as

4. “Atualmente, com quem reside?”

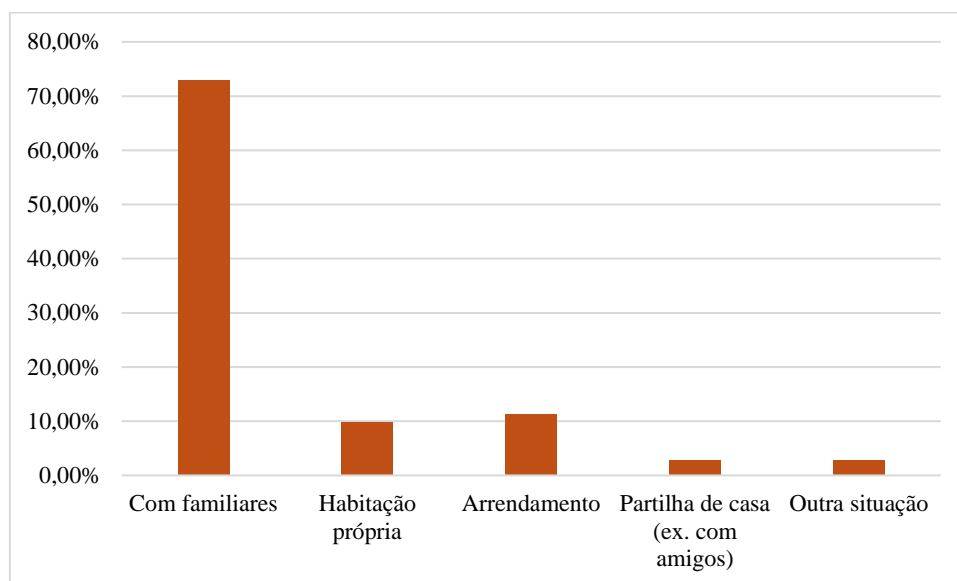


Gráfico 8 - Atualmente, onde reside.
Autoria própria.

Na quarta questão, dos 203 inquiridos, 148 indicaram residirem com familiares (72,9 %); 20 inquiridos em residência própria (9,9 %); 23 respostas indicaram residir em arrendamento (11,3 %); e 5,9 % em partilha de casa.

5.” Atualmente procura por habitação? Se sim, há quanto tempo?”

(Ou, quanto tempo demorou até encontrar a habitação em que reside?)

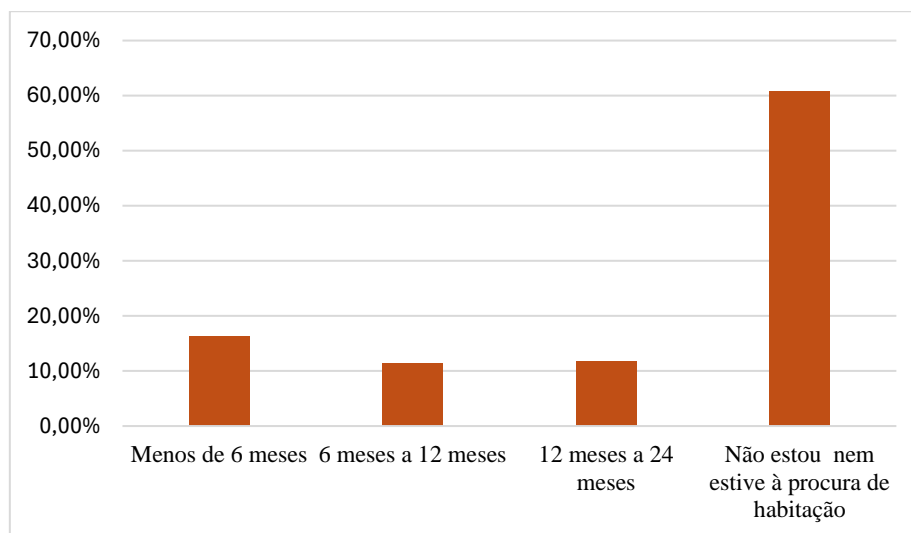


Gráfico 9 - Atualmente procura por habitação.
Autoria própria.

Na quinta questão, sobre a atual procura por habitação, cerca de 60,6 % dos inquiridos indicaram que não estavam nem estiveram à procura de habitação; 16,3 % a referiram que procuravam casa há menos de 6 meses; 11,3 % indicam estar à procura de casa entre 6 e 12 meses; e 11,8 % à procura de casa há mais de 12 meses.

6. “*Numa situação ideal, como preferia aceder à habitação?*”

Na sexta questão, 92,6% das respostas indicaram preferir adquirir casa própria e 7,4 % indicaram preferir aceder a habitação por via do arrendamento.

7. “**Na sua opinião, quais são os maiores desafios que enfrenta ao procurar habitação?**” (Pode selecionar mais do que uma opção)

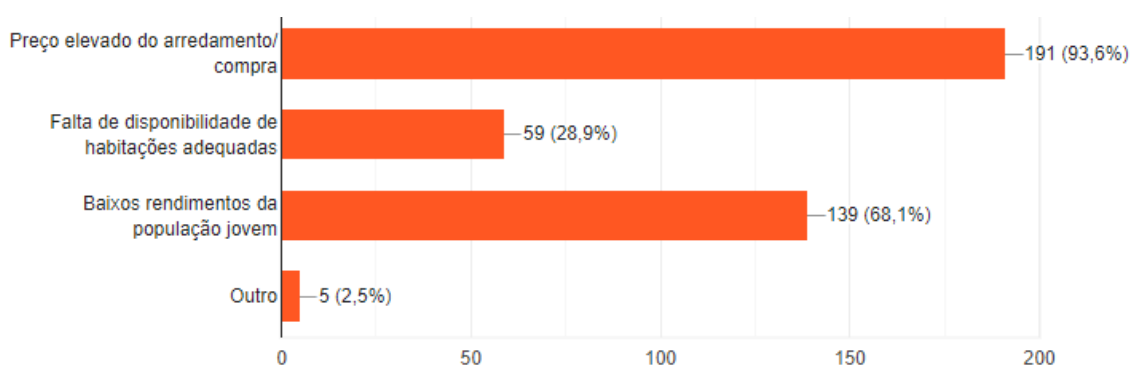


Gráfico 10 - Quais são os maiores desafios que enfrenta ao procurar habitação. Autoria própria.

Na sétima questão, observou-se que as principais dificuldades na procura de habitação foram apontadas por 82 inquiridos que identificaram tanto o "Preço elevado do arrendamento/compra" quanto os "Baixos rendimentos da população jovem" como obstáculos significativos. Além disso, 49 inquiridos mencionaram exclusivamente o "Preço elevado do arrendamento/compra" como um fator limitante. Já 44 inquiridos selecionaram as opções "Preço elevado do arrendamento/compra", "Falta de disponibilidade de habitações adequadas" e "Baixos rendimentos da população jovem". Outros 12 inquiridos combinaram as opções "Preço elevado do arrendamento/compra" e "Falta de disponibilidade de habitações adequadas", enquanto 10 pessoas indicaram apenas os "Baixos rendimentos da população jovem", e duas escolheram a opção "Outro". Destaca-se que, de forma geral, 93,6% dos 191 inquiridos enfrentam dificuldades na procura de habitação, sendo o "Preço elevado do arrendamento/compra" e os "Baixos rendimentos da população jovem" os fatores mais recorrentes.

8. “Conhece o funcionamento do Porta 65 Jovem?”

Na oitava questão, dos 203 inquiridos, 63,5% indicaram não conhecer o funcionamento do Porta 65 Jovem.

9. “Está a receber algum tipo de apoio público no acesso à habitação?”

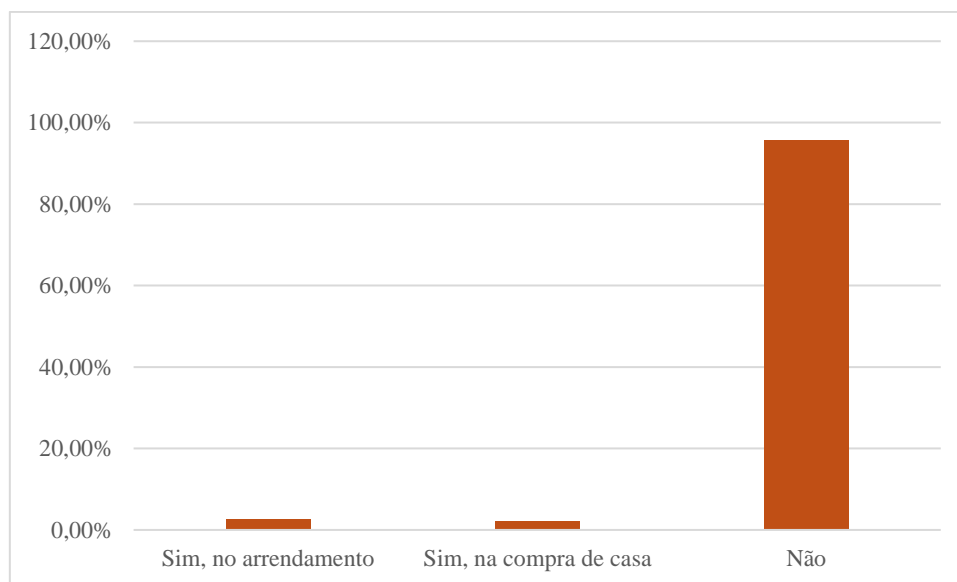


Gráfico 11 - Recebe algum apoio público no acesso à habitação.
Autoria própria.

Na nona questão, a maioria das respostas indicou não receber qualquer tipo de apoio público (95,6 %), com 4,4% a indicarem receber algum tipo de apoio.

10. “Na sua opinião, quais deveriam ser as principais medidas do Governo para melhorar o acesso à habitação para os jovens?” (Pode seleccionar mais do que uma opção)

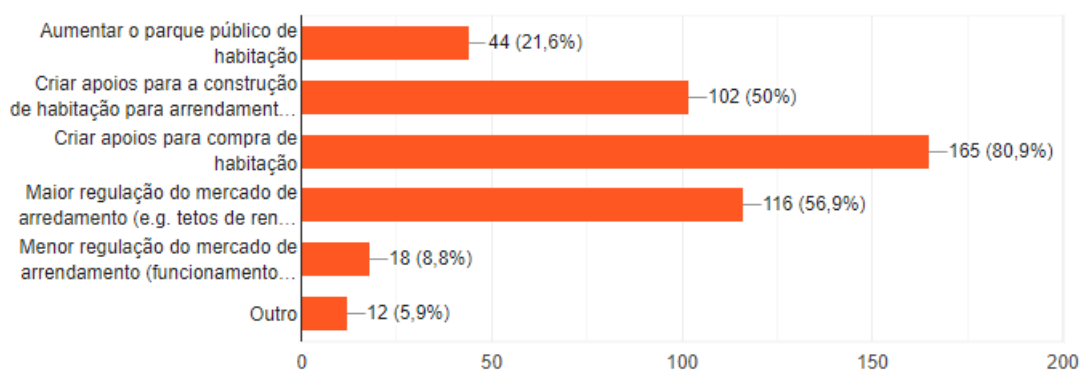


Gráfico 12 - Principais medidas do Governo para melhorar o acesso à habitação para os jovens.
Autoria própria.

Na décima questão, verificara-se mais respostas nas opções “Criar apoios para compra de habitação” (80,9%); “Maior regulação do mercado de arrendamento (e.g. tetos de rendas, etc.) (56,7%)”; “Criar apoios para a construção de habitação para arrendamento acessível (por privados e cooperativas)” (50,2%).

11. “Considera que a oferta de habitação é suficiente para os jovens nas áreas onde gostaria de viver?”

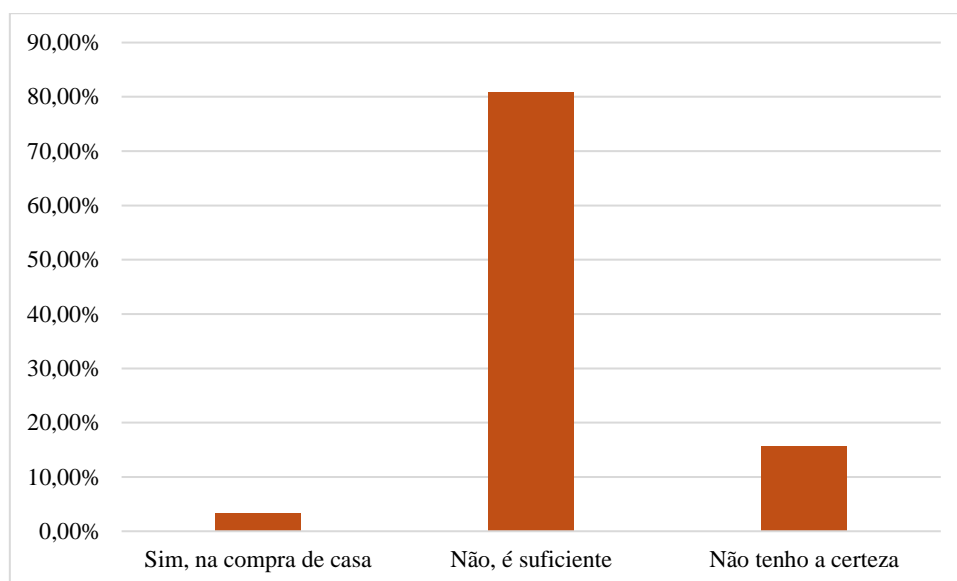


Gráfico13 - Oferta de habitação é suficiente na área onde gostaria de viver.
Autoria própria.

Na décima primeira questão, 80,8 % dos inquiridos consideram que a oferta habitacional é insuficiente; 15,8 % não têm a certeza se a habitação é suficiente; 3,4% considera que sim, o parque habitacional existente é suficiente.

12. “Já considerou viver em soluções habitacionais alternativas, como cooperativas habitacionais, coliving ou partilha de habitação?”

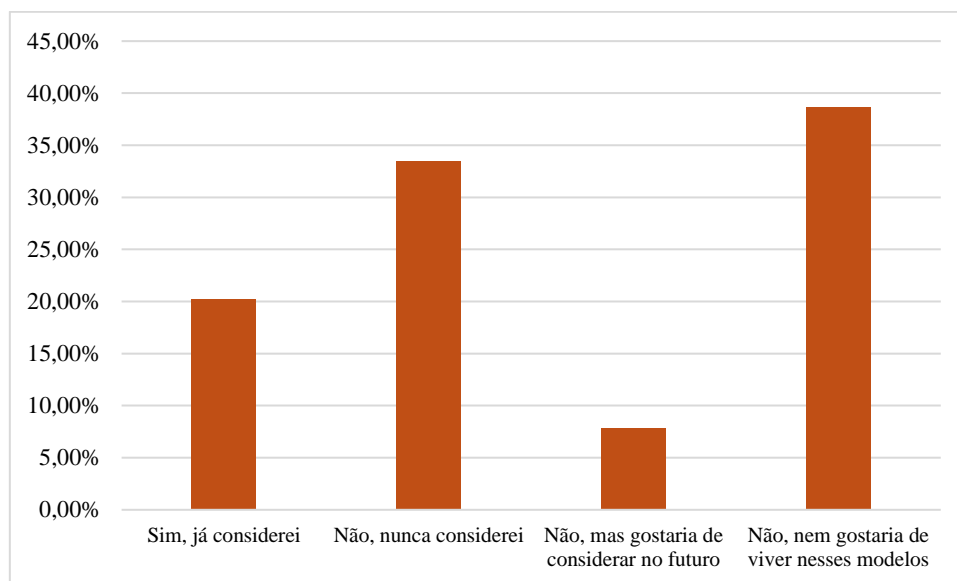


Gráfico 14 - Soluções habitacionais alternativas.
Autoria própria.

Na décima segunda questão, dos 203 inquiridos, 78 respostas indicaram que não gostariam de viver nesses modelos (38,4 %); com 33,5% a indicarem que nunca consideram essa hipótese; 20,2 % a referirem que já consideram essa hipótese; e 7,9% a referir que gostariam de considerar no futuro.

13. “Qual é a sua opinião sobre os programas governamentais ou municipais existentes para o apoio ao acesso à habitação jovem?”

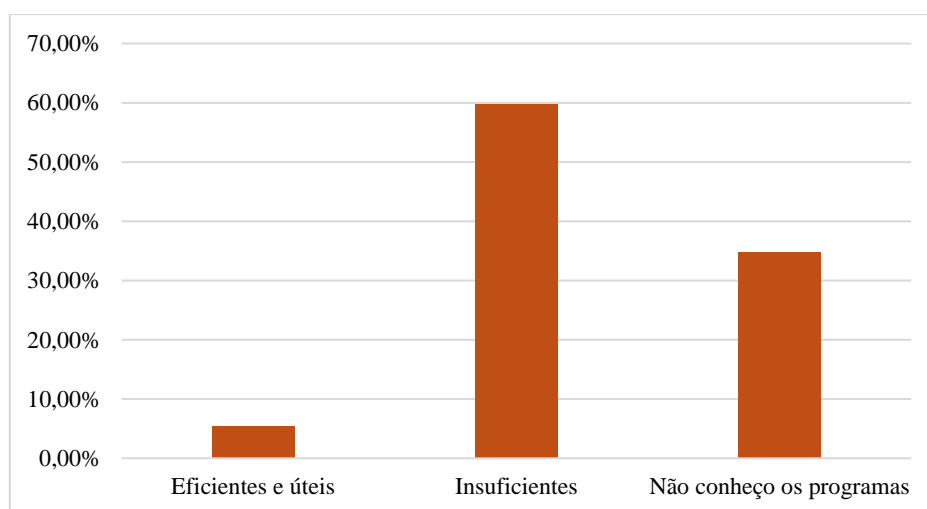


Gráfico 15 - Programas governamentais ou municipais existentes para o apoio ao acesso à habitação jovem.
Autoria própria.

Na décima terceira questão, a grande maioria dos inquiridos acha insuficientes os programas governamentais e municipais existentes para o apoio ao acesso à habitação jovem (60,1 %); com 34,5 % de repostas a referirem que não conhecem os programas governamentais ou municipais existentes para o apoio ao acesso à habitação jovem; e 5,4 % a indicarem que os programas governamentais e municipais são eficientes e úteis.

14. “Na sua opinião, a atual crise de habitação afeta desproporcionalmente os jovens?”

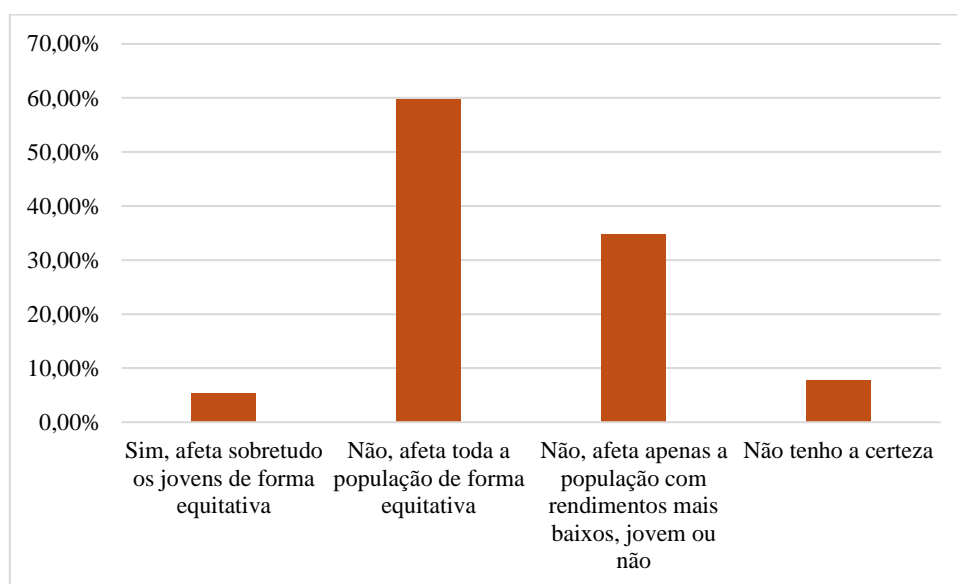


Gráfico 16 - A atual crise de habitação afeta desproporcionalmente os jovens. Autoria própria.

Na décima quarta questão, 40,9 % dos inquiridos acreditam que a atual crise de habitação afeta desproporcionalmente os jovens; 22,7% acredita que a atual crise de habitação não afeta toda a população jovem de forma equitativa; 28,6% acredita que não afeta apenas a população com rendimentos mais baixos, jovem ou não; e 7,9% não tem a certeza.

15. “Qual é a sua percepção sobre a segurança e estabilidade dos contratos de arrendamento em Portugal?”

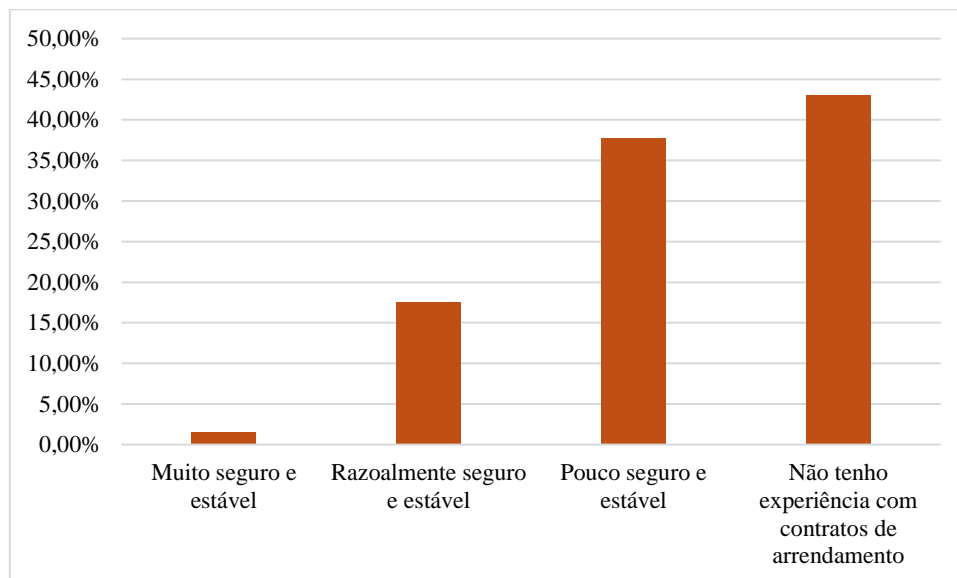


Gráfico 17 - Percepção sobre a segurança e estabilidade dos contratos de arrendamento em Portugal. Autoria própria.

Na décima quinta questão, 203 inquiridos referiram não ter experiência no arrendamento; 37,4 % que os contratos não são suficientemente seguros; 17,7 % que o contratos de arrendamento são suficientemente seguros; e 4,6% com a opinião de que os contratos são muito seguros e estáveis.

16. “Que impacto a pandemia de Covid-19 teve na sua procura ou situação de habitação?”

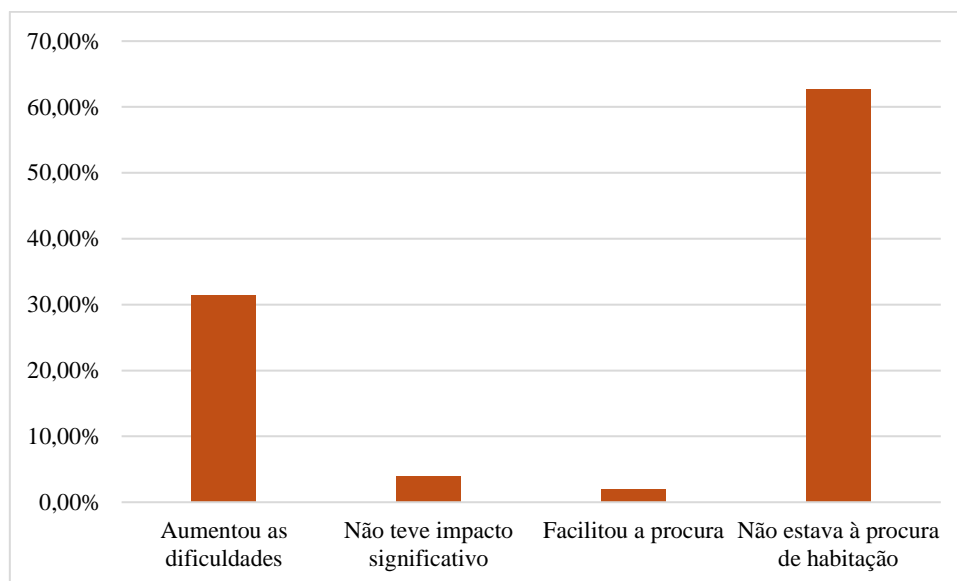


Gráfico 18 - Impacto do Covid-19 na procura ou situação de habitação. Autoria própria.

Na décima sexta questão, sobre os impactos da COVID-19, 62,6 % das respostas indicaram que não estavam à procura de habitação nesse período; 31,5% que a COVID-19 aumentou as dificuldades; sendo as restantes respostas relativamente residuais e indicativas de que a pandemia não teve impactos no acesso à habitação.

17. “Tem conhecimento dos programas disponibilizados pelo Governo relativos ao acesso à habitação jovem?”

Na décima sétima questão, 152 inquiridos indicaram não ter conhecimento dos programas disponibilizados pelo Governo relativamente ao acesso à habitação jovem (76 %); 51 inquiridos referiram terem conhecimento dos programas disponibilizados pelo Governo, como o Porta 65 Jovem, isenção de IMT e IVA na aquisição da 1ª habitação até aos 35 anos, programa de arrendamento acessível e o financiamento a 100%.

18. “Como descreveria a sua experiência geral ao lidar com o mercado imobiliário em Portugal?”

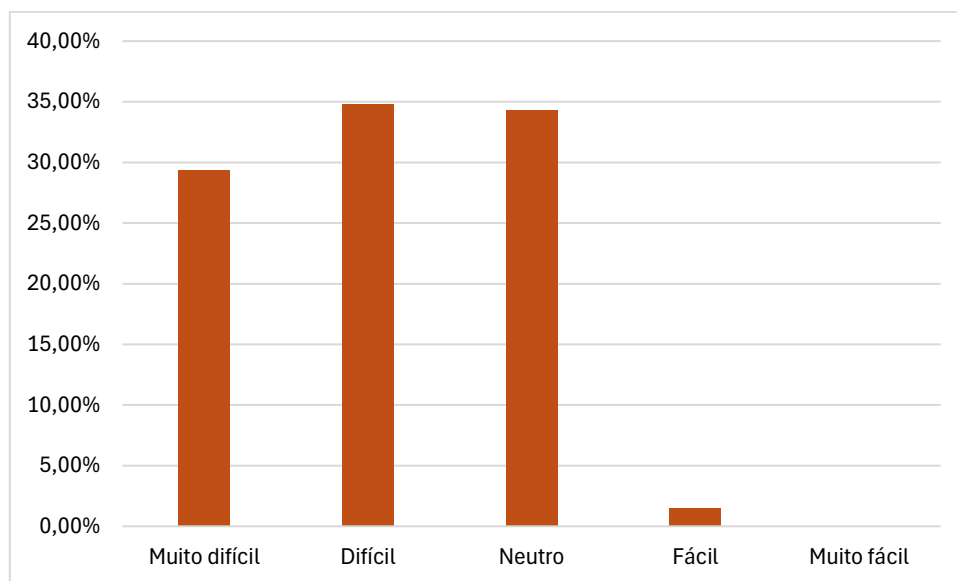


Gráfico 19- Experiência geral ao lidar com o mercado imobiliário.
Autoria própria.

Na décima oitava questão, de todos os 203 inquiridos cerca de 34,5% deram uma resposta neutra com 70 respostas, de igual modo com 34,5% e com 70 respostas descrevem a sua experiência geral com o mercado imobiliário em Portugal difícil, 29,6% descrever a sua experiência como muito difícil o que representa 60 respostas, e 1,5% dos inquiridos descreve a sua experiência como fácil.

19. “Acredita que as dificuldades no acesso à habitação e os elevados preços habitacionais são uma das principais causas para a emigração?”

Na décima nona questão, como é possível observar através do gráfico cerca de 93,6% (190 respostas) dos inquiridos acredita que a dificuldades no acesso à habitação e os elevados preços habitacionais são uma das principais causas para a emigração, somente 6,4% (13 respostas) não acredita que uma das principais causas para a emigração é a dificuldade no acesso à habitação e os elevados preços habitacionais.

20. “Caso ainda não tenha acedido à habitação, acredita que o conseguirá a curto prazo?”

Na vigésima questão, no total dos 203 inquiridos, cerca de 80,3% (163 respostas) acredita que não conseguirá a curto prazo ter acesso a habitação, somente 19,7% (40 respostas) acredita que conseguirá a curto prazo.

7.1. Análise ao Inquérito

Em suma podemos observar que no inquérito “Acesso à habitação por parte dos jovens na Península de Setúbal”, participam 203 inquiridos, sendo que na sua maioria tem entre 18 e 24 anos que representam 57,6% e o género predominante é o feminino com 62,1%, grande maioria é solteira representando 94,6%.

Na sua maioria dos jovens 72,9% ainda reside com familiares, apenas uma minoria de 9,9% possui casa própria enquanto 11,3% encontra-se em situação de arrendamento. Numa situação ideal, cerca de 92,6% preferia ter casa própria, em contraste com uma minoria que prefere o arrendamento.

Os principais desafios que os jovens enfrentam inclui o preço elevado do arrendamento/compra, com 93,6% das respostas dos inquiridos, e os rendimentos, com 68,4%. A maioria do inquiridos não tem conhecimento do funcionamento do Porta 65 Jovem cerca de 63,5% e 95,6% não recebe qualquer tipo de apoio público para a habitação.

As médias governamentais com melhor sugestão para melhorar o acesso à habitação por parte dos jovens fomenta a criação de apoios para a compra de habitação com 80,8%, maior regulação do mercado de arrendamento com 56,7% e apoios para a construção de habitação para arrendamento acessível (por privados e cooperativas) 50,2%. Uma grande maioria do inquiridos 80,8%, acredita que a oferta de habitação é insuficiente nas áreas que gostaria de habitar.

A experiência no mercado imobiliário em Portugal é na sua maioria selecionada como difícil ou muito difícil por 64,1% dos inquiridos.

A falta de conhecimento sobre programas existentes sobre habitação jovem é uma perceção negativa relativamente a eficácia das medidas governamentais, ilustrando a necessidade de uma abordagem mais informativa de forma a dissipar melhor toda a informação pela sociedade portuguesa especialmente para os mais jovens sendo que na sua maioria cerca de 76% não tem conhecimento sobre programas governamentais disponíveis para o acesso à habitação jovem, apontando para uma indispensável, aposta em meios digitais e mais atuais, para difundir todas as medidas e programas, face a atingir uma maior percentagem de população jovem.

Cerca de 80,3% dos jovens inquiridos acredita não conseguir ter acesso a habitação a curto prazo, realçando a urgência de soluções mais eficazes, abrangentes e rápidas.

A construção de habitação para arrendamento acessível, através de parcerias público-privadas, promovendo uma construção de habitações a preços controlados, implementação de políticas de incentivo a compra de habitação e proteção ao direito à habitação, sendo um dos direitos consagrados constitucionalmente.

Para além de medidas no mercado de compra e de arrendamento, é crucial para a população mais jovem, o incentivo e apoios diretos para aquisição de casa própria, como a concessão de créditos com taxas de juros mais baixas para os jovens, políticas de financiamento a 100% como começaram a ser implementadas no corrente ano de 2024, para a aquisição da primeira habitação, isenção de impostos como Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, sendo um exemplo de medidas a serem expandidas.

Para garantir uma melhor preparação da população mais jovem, relativamente as suas escolhas no mercado habitacional, é igualmente importante investir na literacia financeira e habitacional, seja através de programas educativos ou workshops, de modo a proporcionar um melhor e maior conhecimento aos jovens, seja ao nível de contratos de crédito, benefícios fiscais, programas e medidas disponibilizados, garantindo um fácil acesso e maior abrangência.

Para uma resolução eficaz a crise habitacional sentida pelos jovens na Península de Setúbal e em Portugal, será necessário que o Governo adote e construa uma estratégia integrada, que concilie medidas imediatas e medidas estruturais a médio e longo prazo, para conseguir garantir que a próxima geração de jovens não enfrente os mesmos desafios habitacionais.

8. Considerações finais

A presente trabalho teve como objetivo analisar o impacto das políticas de habitação no acesso à habitação para os jovens em Portugal, com foco particular na Margem Sul do Tejo.

Os resultados confirmam que, apesar do direito à habitação estar consagrado na Constituição portuguesa, os jovens têm enfrentado diversos obstáculos no acesso à habitação, exacerbados pela precariedade laboral, o aumento dos preços dos imóveis e das rendas praticadas especialmente nas áreas urbanas. Medidas recentes previstas em programas como o “Mais Habitação” ou “Construir Portugal”, demonstram esforços governamentais para atenuar a crescente dificuldade dos jovens ao mercado de habitação, permanecendo insuficientes diante tal magnitude da questão, agravado pela pressão da crescente procura imobiliária nacional e estrangeira.

Destaque para a continuidade e reforço do Programa Porta 65 Jovem, com o intuito de assegurar estabilidade a jovens até aos 35 anos. O Programa de arrendamento acessível, promovendo uma melhor qualidade de vida aos jovens, através de apoios de ajuda para o pagamento da renda, diminuindo o seu esforço financeiro mensal.

Relativamente a evolução do mercado imobiliário em Portugal, especialmente focado na Margem Sul do Tejo. Durante o período analisado de 2016 a 2023, observou-se um aumento contante e eloquente nos valores do metro quadrado e no valor de renda por metro quadrado, em quase todas as regiões. As atuais NUTS II Península de Setúbal e Grande Lisboa, destacam-se por um grande crescimento e procura, como consequências das dinâmicas próprias da Área Metropolitana de Lisboa.

Assim, como referido anteriormente, os valores do metro quadrado na Península de Setúbal, tanto para venda como para arrendamento, registaram um crescimento acentuado, destacam-se os concelhos de Almada, Sesimbra e Setúbal.

O concelho de Almada destaca-se pela valorização do metro quadrado constante ao longo do período em estudo, realçando as freguesias da Costa da Costa da Caparica e União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, ultrapassando a média nacional. Este crescimento acima da média justifica-se pela localização privilegiada proximidade a cidade de Lisboa e o desenvolvimento urbano sentido na região. Concelhos como Alcochete, Palmela, Montijo observaram uma valorização

considerável, beneficiando de um desenvolvimento urbano e de uma grande demanda habitacional.

A evolução do metro quadrado na Península de Setúbal, demonstra um padrão de expansão urbana contínua, impulsionada pela grande demanda crescente por habitação acessível nas proximidades da capital. Com a evolução dos custos habitacionais, trouxe um novo desafio para as famílias, aumentando a taxa de esforço para custos ligados a habitação, especialmente em concelhos como Almada e Alcochete, onde as maiores taxas de esforços familiares foram observadas, excedendo os 50%.

O elevado custo de aquisição de habitação própria, em conjunto com salários relevantemente baixos, para um casal jovem que ganha aproximadamente dois mil euros mensais, a taxa de esforço para a compra e habitação a 30 e 40 anos, evidencia uma dificuldade para as famílias, particularmente para os jovens, enfrentando uma maior instabilidade financeira. Por sua vez, concelhos como Moita e Barreiro, apresentam os menores encargos habitacionais na península de Setúbal.

Relativamente ao inquérito sobre o acesso à habitação, com 203 inquiridos, destacam-se como os principais desafios os preços elevados da habitação e os baixos rendimentos. Além que uma grande maioria dos inquiridos desconhece o programa Porta 65 Jovem e não recebe qualquer tipo de apoio público.

Para a resolução da crise habitacional, sugere-se propostas como parcerias público-privadas para habitação acessível, isenção de impostos como IMI e uma melhor literacia financeira e habitacional, vista como fundamental para uma melhor preparação para a população mais jovem.

Remontando à questão de investigação, torna-se importante entender: *“De que forma o funcionamento do mercado de habitação e as políticas de habitação tem contribuído para a realização do direito à habitação para os jovens em Portugal”*.

O impacto das políticas habitacionais e o funcionamento do mercado habitacional no contexto específico da Margem Sul do Tejo, destacando a progressiva dificuldade de acesso aos jovens ao mercado habitacional, devido a diversos fatores, como o aumento do preço dos imóveis, ligado diretamente ao aumento do valor do metro quadrado, rendas elevadas, precaridade laboral e salários relativamente baixos.

O mercado habitacional atual, em conjunto com as políticas habitacionais em vigor, não tem contribuído de forma eficaz para o cumprimento do direito à habitação dos jovens. Tornando-se urgente a promoção de políticas de acesso à habitação a preços acessíveis, criação de alternativas habitacionais como promoção de construção público-privadas, programas de reabilitação urbana. Criando condições fundamentais além do mercado de habitação, como promoção de condições no mercado de trabalho e melhora dos salários, permitindo uma maior estabilidade financeira e entrada no mercado habitacional de forma segura.

O acesso à habitação para a população jovem em Portugal, continua a ser um desafio crescente, necessitando de uma intervenção mais profunda e abrangente, de forma a garantir o direito a habitação, afetando não só esse direito, para a população jovem. Conforme analisado, a análise da crise habitacional na Margem Sul do Tejo revela uma complexidade de fatores que transcende as simples dinâmicas do mercado imobiliário, destacando as limitações das atuais políticas de habitação para responder às necessidades da população jovem em Portugal. Apesar das medidas implementadas, persiste uma lacuna entre o direito à habitação e a realidade económica, marcada por salários baixos, emprego precário e custos habitacionais crescentes. A pressão no mercado imobiliário da Margem Sul, impulsionada pela proximidade a Lisboa e pela procura habitacional crescente, evidencia a necessidade urgente de políticas habitacionais integradas e estruturais, assim como de uma visão e estratégia à escala metropolitana.

Para além de melhorar o acesso à habitação, torna-se imprescindível abordar outros fatores, como a necessidade de maior estabilidade no emprego e a melhoria salarial, essenciais para uma entrada segura no mercado habitacional. A garantia do direito à habitação, inscrito na Constituição da República Portuguesa e na Declaração Universal dos Direitos Humanos, deve ser encarada como uma prioridade nacional, sendo essencial para assegurar a coesão social e a estabilidade económica das novas gerações.

Referências bibliográficas

- Acciaiuoli, M., 2015. *Casas com escritos – uma história da habitação em Lisboa*, Lisboa: Bizâncio.
- Agarez, R. (2020). *A habitação apoiada em Portugal: Lisboa*. Fundação Francisco Manuel dos Santos.
- Amaral, K. (1969) *Cidade em transformação: A evolução da habitação em Lisboa*. Lisboa: OASRS
- Antunes, G. (2018). *Políticas de habitação: 200 anos*. Casal de Cambra: Caleidoscópio.
- Antunes, G. (2021). *Direitos humanos e habitação: Evolução do direito à habitação em Portugal*. Lisboa: Caleidoscópio.
- Antunes, G. 2019. "Política de habitação social em Portugal: de 1974 à actualidade". *Forum Sociológico* 34: 7-17.
- Antunes, G. 2020. The Troika memorandum and the housing market in Portugal. Lisboa: Friedrich-Ebert-Stiftung Portugal.
- Antunes, G. 2023. *Políticas de habitação em Lisboa: da monarquia à democracia*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.
- Assembleia da República. (1967, junho 30). *Diário da Assembleia Nacional: Sessão de 30 de junho de 1967*. Visitado em <https://debates.parlamento.pt/catalogo/r2/acc/01/09/02/056/1967-06-30?sft=true#p1031>
- Bandeirinha, J., 2007. *O processo SAAL e a Arquitectura no 25 de Abril de 1974*, Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra
- Baptista, L., 1999. *Cidade e habitação social*, Oeiras: Celta Editora
- Cachado, R.A., 2013. O Programa Especial de Realojamento – ambiente histórico, político e social. *Análise Social*, XLVIII, 206, pp. 135-152.
- Callado, J., 1978. A casa portuguesa. *Revista Cidade e Campo*, 1, pp. 84-100

- Cerezales, D., 2003. *O poder caiu na rua – crise de Estado e acções colectivas na revolução portuguesa 1974-1975*, Lisboa: Instituto de Ciências Sociais.
- CNS., 1976. *Livro branco do SAAL*, Vila Nova de Gaia: Conselho Nacional do SAAL.
- Correia, R. (2022). *Nómadas digitais: A tecnologia aliada ao trabalho e ao lazer*. Revista *Dirigir & Formar*, (37), 32-35. Instituto Politécnico de Bragança. Visitado em <https://bibliotecadigital.ipb.pt/handle/10198/26694>
- Costa, J.P., 2010. *Bairro de Alvalade - um paradigma no urbanismo português*, Lisboa: Livros Horizonte.
- DGT., 2016. *Habitat III - Relatório Nacional Portugal*, Lisboa: Direção-Geral do Território.
- Ferreira, A.F., 1987c. *Por uma nova política de habitação*, Lisboa: Edições Afrontamento.
- Ferreira, M.J., 1994. Arco do Cego - Bairro Social. In. *Dicionário de Lisboa*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.
- Furlong, A., & Cartmel, F. (2007). *Young People and Social Change: new perspectives*. Second editon
- Gomes, A (2018). *A (in)satisfação do segmento de procura população jovem no mercado de arrendamento habitacional* (Tese de Mestrado). Instituto Superior Técnico. https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/1689244997259049/TESE_AND_RE_Final_ist_dia%25207_2.pdf
- Gonçalves, F., 1978. A mitologia da habitação social – o caso português. *Cidade e Campo*, 1, pp. 21-83
- Gros, M.C., 1982. *O alojamento social sob o Fascismo*, Porto: Afrontamento.
- Gros, M.C., 1994. Pequena história do alojamento social em Portugal. *Revista Sociedade e Território*, 20, pp. 80-90.
- Guerra, I., 1994. As pessoas não são coisas que se ponham em gavetas. *Sociedade e Território*, 20, pp. 11-16.

- Heath, S., & Cleaver, E. (2004). *Young, free and single? Twenty-something and household change*. Nova York: Palgrave Macmillan
- Heitor, T.V., 2001. *A vulnerabilidade do espaço em Chelas - uma abordagem sintáctica*, Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian
- Leitão, Menezes, (2017). *Direito das Obrigações*. Coimbra: Almedina
- Mello, R. (2018). *Políticas de habitação em Portugal: Análise e desafios*. Instituto Politécnico de Lisboa. <https://repositorio.ipl.pt/manipular/104/106?locale=en>
- Mendes, L. (2022). “The dysfunctional rental market in Portugal: a policy review”, *Land*, vol.11, n.º1, 566. 17pgs.
- Mendes, L. 2021. Nova Geração de Políticas de Habitação em Portugal: contradições entre o discurso e as práticas no direito à habitação. *Finisterra*, 55(114), pp. 77-104.
- Ministério dos Negócios Estrangeiros. (n.d.). *Medida A-8: Acompanhamento e avaliação das medidas de integração*. Plano Nacional para a Integração de Migrantes. <https://pnaid.mne.gov.pt/pt/pnaid/medidas/medida-a-8>
- Nunes, J.P., 2001. Planeamento urbano e urbanidade projectada: do bairro de Olivais Sul e de alguns contributos para a uma sociologia do fazer cidade. *Fórum Sociológico*, 5/6, pp.257-277.
- Nunes, J.P., 2007. *À escala humana: planeamento urbano e arquitectura de habitação em Olivais Sul (1959-1969)*, Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.
- Nunes, J.P., 2011. *Florestas de cimento armado – os grandes conjuntos residenciais e a constituição da metrópole de Lisboa (1950-2005)*, Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.
- Observatório das Desigualdades. (2021). *Desemprego e precariedade laboral na população jovem*
- Pereira, N.T. & Fernandes, J.M., 1987. A Arquitectura do Estado Novo de 1926 a 1959. In. *O Estado Novo - das origens ao fim da Autarcia 1926-1959 (Volume II)*. Lisboa: Editorial Fragmentos.

- Pereira, N.T., 1996. *Escritos (1947-1996, selecção)*, Porto: Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto.
- Pinto, P., 2013. *Lisbon rising: urban social movements in the portuguese revolution - 1974-75*, Manchester: Manchester University Press.
- Pinto, T.C., 1994. A apropriação do espaço em bairros sociais: o gosto pela casa e o desgosto pelo bairro. *Sociedade e Território*, 20, pp. 36-43.
- Plano Regulador da Cidade do Porto. (1952). *Porto, Portugal: Câmara Municipal do Porto*. Recuperado de https://www.cm-porto.pt/files/uploads/cms/1952_plano%20regulador%20almeida%20garrett.pdf
- Portas, N., 1986. O processo SAAL: entre o Estado e o poder local. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 18, 19, 20, pp. 635-644.
- PORTUGAL. (1933). *Constituição da República Portuguesa de 1933*. Diário do Governo, I Série, n.º 65, 19 mar. 1933
- PORTUGAL. (1976). *Constituição da República Portuguesa*. Diário da República, I Série, n.º 86, 10 abr. 1976
- PORTUGAL. (2022). Proposta de Lei n.º 46/XV/1. *Presidência do Conselho de Ministros*.
- PORTUGAL. (2024). *Tens Futuro em Portugal - Medidas para a Juventude*. <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=tens-futuro-em-portugal-medidas-para-a-juventude>
- PORTUGAL. (2024). *Tens Futuro em Portugal - Medidas para a Juventude*. <https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=%3d%3dBQAAAB%2bLCAAAAAAABAAzNDEyMgIA0j1iJwUAAAA%3d>
- Quivy, R., & Campenhoudt, L. (1998). **Manual de investigação em ciências sociais** (3ª ed.). Lisboa: Gradiva.
- Rocha, A.S., 2014. *O essencial sobre o arrendamento urbano*, Porto: Vida Económica.
- Roseta, H. 2024. *Habitação e liberdade*. Lisboa: Caleidoscópio.

- Savills. (2023). *Lisboa e o quinto melhor destino global para os Nómadas Digitais*. Savills Portugal. https://www.savills.pt/research_articles/254855/350759-0
- Serra, N., 2002. *Estado, território e estratégias de habitação*, Coimbra: Quarteto Editora.
- Silva, C.N., 1994. *1926-1974 Política urbana em Lisboa*, Lisboa: Livros Horizonte.
- Teixeira, M., 1992. As estratégias de habitação em Portugal, 1880-1940. *Análise Social*, XXVII, pp.65–89.
- Tiago, M., 2010. Bairros sociais da I República: projectos e realizações. *Ler História*, 59, pp.249–272.
- Tostões, A., 2001. O Bairro de Alvalade no quadro do desenvolvimento urbano de Lisboa. In. *CML. Lisboa – conhecer, pensar, fazer cidade*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa / Centro de Informação urbana.
- Unidos para os Direitos Humanos. (n.d.). *Artigo 25: Direito a um nível de vida adequado*. Visitado em <https://www.unidosparaosdireitoshumanos.com.pt/course/lesson/articles-19-25/read-article-25.html>
- Xerez, R., Pereira, E., Cardoso, F. D. 2019. *Habitação Própria em Portugal numa Perspetiva Intergeracional*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

Webgrafia

- Assembleia da República. (2009). Resolução da Assembleia da República n.º 56/2009. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/resolucao-assembleia-republica/56-2009-493187>
- Assembleia da República. (2024). Lei n.º 45/2024. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/45-297873>
- Embaixada de Portugal em Buenos Aires. (n.d.). *Nómada Digital*. Visitado em <https://buenosaires.embaixadaportugal.mne.gov.pt/pt/seccao-consular/vistos/nomada-digital>
- Eportugal. (2024). *Governo aprova pacote Mais Habitação*. <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=governo-aprova-pacote-mais-habitacao>
- Eportugal. (2024). *Governo aprova plano "Tens Futuro em Portugal" para jovens*. <https://eportugal.gov.pt/noticias/governo-aprova-plano-tens-futuro-em-portugal-para-jovens>
- Eportugal. (2024). *Isenção de mais-valias - Perguntas e respostas*. <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=isencao-de-mais-valias-perguntas-e-respostas>
- EPortugal. (n.d.). *EPortugal: Portal do Governo*. Retrieved July 25, 2024, from <https://eportugal.gov.pt/web/guest>
- Hall, G. (2023). *Nómadas digitais: "Há potencial para dinamizar interior de Portugal"*. Visitado em <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2023/07/27/58596-nomadas-digitais-ha-potencial-para-dinamizar-interior-de-portugal>
- Museu da Presidência da República. (n.d.). *Ditadura Militar e Estado Novo (1926-1974)*. Museu da Presidência da República. Disponível em <https://www.museu.presidencia.pt/pt/conhecer/presidentes-da-republica-eleicao-e-funcoes/ditadura-militar-e-estado-novo-1926-1974/>
- Portal da Habitação. (2020). *Planos integrados*. Visitado em <https://www.portaldahabitacao.pt/planos-integrados>

Portal da Habitação. (n.d.). Porta 65 Jovem - Programa de Apoio ao Arrendamento por Jovens.
Recuperado de de <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta65j/index.html>

Turismo de Portugal. (2021). *Guia de Alojamento Local*. Visitado em <https://business.turismodeportugal.pt/SiteCollectionDocuments/alojamento-local/guia-alojamento-local-fevereiro-2021-compactado.pdf>

Legislação

- Decreto-Lei no 5397. (1919). *Diário do Governo*, 1ª Série, N.º 84. Visitado em <https://files.diariodarepublica.pt/1s/1919/04/08400/06770677.pdf>
- Diário da República Portuguesa. (1928). Visitado em <https://files.diariodarepublica.pt/1s/1928/10/24300/21662171.pdf>
- Diário da República Portuguesa. (1938). *Decreto-Lei n.º 28912/1938*. Diário da República Eletrónico. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/28912-1938-348144>
- Diário da República Portuguesa. (1945). *Decreto-Lei n.º 34.486, de 6 de outubro de 1945*. Diário da República Eletrónico. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/34486-615631>
- Diário da República Portuguesa. (1948). Visitado em <https://files.diariodarepublica.pt/1s/1948/06/14300/05290538.pdf>
- Diário da República Portuguesa. (2019). *Decreto-Lei n.º 68/2019*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/68-2019-122373682>
- Diário da República Portuguesa. (2019). *Lei n.º 83/2019*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/analise-juridica/lei/83-2019-124392055>
- Diário da República Portuguesa. (2021). *Decreto-Lei n.º 89/2021*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/89-2021-173732851>
- Diário da República Portuguesa. (2023). *Lei n.º 56/2023*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/56-2023-222477692>
- Diário da República. (1910). Decreto nº 34/1910. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto/1910-450473>
- Diário da República. (1959). *Decreto-Lei n.º 40 333*. Visitado em <https://files.diariodarepublica.pt/1s/1959/08/18800/09650969.pdf>
- Diário da República. (1962). *Decreto-Lei n.º 44645*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/44645-1962-156579>
- Diário da República. (1973). *Decreto-Lei n.º 445/73*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/445-473731>
- Diário da República. (1973). *Decreto-Lei n.º 608/73*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/608-1973-621756>
- Diário da República. (1973). *Decreto-Lei n.º 8/73*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/8-1973-288455>

Diário da República. (1976). *Decreto de aprovação da Constituição da República Portuguesa*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-aprovacao-constituicao/1976-34520775-50476675>

Diário da República. (1990). *Análise jurídica*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/analise-juridica/tipo/321-b-1990-667147>

Diário da República. (1993). *Decreto-Lei n.º 163/93*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/163-1993-274242>

Diário da República. (1996). *Decreto-Lei n.º 79/96*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/79-1996-431037>

Diário da República. (1999). *Decreto-Lei n.º 502/99*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/502-1999-634925>

Diário da República. (2001). *Decreto-Lei n.º 27/2001*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/27-2001-315565>

Diário da República. (2002). *Decreto-Lei n.º 199/2002*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/199-2002-647506>

Diário da República. (2006). *Decreto-Lei n.º 157/2006*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/157-2006-538614>

Diário da República. (2006). *Lei n.º 6/2006*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/6-2006-693853>

Diário da República. (2007). *Decreto-Lei n.º 308/2007*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/308-2007-641166>

Diário da República. (2009). *Decreto-Lei n.º 307/2009*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/2009-34511675>

Diário da República. (2014). *Lei n.º 81/2014*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/81-2014-65949853>

Diário da República. (2018). *Decreto-Lei n.º 37/2018*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/2018-115868810>

Diário da República. (2019). *Decreto-Lei n.º 68/2019*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/2019-150114015>

Diário da República. (2022). *Lei n.º 18/2022*. Diário da República Eletrónico. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/18-2022-200268064>

Diário da República. (2022). *Lei n.º 18/2022*. Visitado em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/18-2022-200268064>

Diário da República. (2023). *Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro*. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/56-2023-222477692>

Diário da República. (2023). *Portaria n.º 346-A/2023, de 10 de novembro*. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/346-a-2023-224139028>

Diário da República. (2024). *Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro*. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/2-2024-836117862>

PGDL Lisboa. (n.d.). Legislação disponível na plataforma de gestão documental e legal. Visitado em https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=3071&tabela=leis&ficha=1&pagina=1&so_miolo=S

Portaria n.º 580/83. (1983). *Diário da República*, Série I, n.º 249, de 27 de outubro de 1983. Recuperado de <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/580-1983-451222>

Procuradoria-Geral da República. (n.d.). *Direito à habitação condigna* (Ficha Informativa n.º 21). Visitado em https://gddc.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/pdf/ficha_informativa_21_direito_habitacao_condigna.pdf

9. Anexos

A screenshot of a Google Form titled "Acesso à habitação por parte dos jovens na Península de Setúbal". The form is in Portuguese and includes a header with the title, a sub-header "Inquérito", and a link to "Inicie sessão no Google para guardar o seu progresso. Saiba mais". A red asterisk indicates that the following questions are mandatory. The first question, "1. Faixa etária *", has three radio button options: "18-24", "25-30", and "31-35". The second question, "2. Género *", has three radio button options: "Masculino", "Feminino", and "Outro". The third question, "3. Estado civil *", has two radio button options: "Solteiro/a" and "Casado/a".

Acesso à habitação por parte dos jovens na Península de Setúbal

Inquérito

[Inicie sessão no Google](#) para guardar o seu progresso. [Saiba mais](#)

* Indica uma pergunta obrigatória

1. Faixa etária *

18-24

25-30

31-35

2. Género *

Masculino

Feminino

Outro

3. Estado civil *

Solteiro/a

Casado/a

Figura - 15 Questões Inquérito 1 a 3.

Fonte: Elaboração própria. Adaptado de Google Forms.

4. Atualmente, com quem reside? *

- Com familiares
- Habitação própria
- Arrendamento
- Partilha de casa (ex. com amigos)
- Outra situação

5. Atualmente procura por habitação? Se sim, há quanto tempo? (Ou, em situação, quanto tempo demorou até encontrar a habitação em que reside?) *

- Menos de 6 meses
- 6 meses a 12 meses
- 12 meses a 24 meses
- Não estou nem estive à procura de habitação

6. Numa situação ideal, como preferia aceder à habitação? *

- Casa própria (compra)
- Arrendamento

7. Na sua opinião, quais são os maiores desafios que enfrenta ao procurar habitação? (Pode selecionar mais do que uma opção?) *

- Preço elevado do arrendamento/compra
- Falta de disponibilidade de habitações adequadas
- Baixos rendimentos da população jovem
- Outro

Figura - 16 Questões Inquérito 4 a 7.
Fonte: Elaboração própria. Adaptado de Google Forms.

8. Conhece o funcionamento do Porta 65 Jovem? *

Sim

Não

9. Está a receber algum tipo de apoio público no acesso à habitação? *

Sim, no arrendamento

Sim, na compra de casa

Não

10. Na sua opinião, quais deveriam ser as principais medidas do Governo para melhorar o acesso à habitação para os jovens? (Pode seleccionar mais do que uma opção) *

Aumentar o parque público de habitação

Criar apoios para a construção de habitação para arrendamento acessível (por privados e cooperativas)

Criar apoios para compra de habitação

Maior regulação do mercado de arrendamento (e.g. tetos de rendas, etc.)

Menor regulação do mercado de arrendamento (funcionamento mais livre)

Outro

11. Considera que a oferta de habitação é suficiente para os jovens nas áreas onde gostaria de viver? *

Sim, é suficiente

Não, é insuficiente

Não tenho a certeza

Figura 17 - Questões Inquérito 8 a 11.

Fonte: Elaboração própria. Adaptado de Google Forms.

12. Já considerou viver em soluções habitacionais alternativas, como cooperativas habitacionais, coliving ou partilha de habitação? *

- Sim, já considerei
- Não, nunca considerei
- Não, mas gostaria de considerar no futuro
- Não, nem gostaria de viver nesses modelos

13. Qual é a sua opinião sobre os programas governamentais ou municipais existentes para o apoio ao acesso à habitação jovem? *

- Eficientes e úteis
- Insuficientes
- Não conheço os programas

14. Na sua opinião, a atual crise de habitação afeta desproporcionalmente os jovens? *

- Sim, afeta sobretudo os jovens de forma equitativa
- Não, afeta toda a população de forma equitativa
- Não, afeta apenas a população com rendimentos mais baixos, jovem ou não
- Não tenho a certeza

15. Qual é a sua perceção sobre a segurança e estabilidade dos contratos de arrendamento em Portugal? *

- Muito seguro e estável
- Razoavelmente seguro e estável
- Pouco seguro e estável
- Não tenho experiência com contratos de arrendamento

Figura - 18 Questões Inquérito 12 a 15.
Fonte: Elaboração própria. Adaptado de Google Forms.

16. Que impacto a pandemia de Covid-19 teve na sua procura ou situação de habitação? *

- Aumentou as dificuldades
- Não teve impacto significativo
- Facilitou a procura
- Não estava à procura de habitação

17. Tem conhecimento dos programas disponibilizados pelo Governo relativos ao acesso à habitação jovem? *

Sim, se sim quais?
Não

A sua resposta _____

18. Como descreveria a sua experiência geral ao lidar com o mercado imobiliário em Portugal? *

- Muito difícil
- Difícil
- Neutro
- Fácil
- Muito fácil

19. Acredita que as dificuldades no acesso à habitação e os elevados preços habitacionais são uma das principais causas para a emigração? *

- Sim
- Não

20. Caso ainda não tenha acedido à habitação, acredita que o conseguirá a curto prazo? *

- Sim
- Não

Figura 19 - Questões Inquérito 16 a 20.
Fonte: Elaboração própria. Adaptado de Google Forms.