

Universidades Lusíada

Coelho, Miguel Alexandre Teixeira, 1970-

Habitação em Portugal : ensaio exploratório sobre as condições de oferta e da procura

<http://hdl.handle.net/11067/7462>

<https://doi.org/10.34628/TV7D-DF45>

Metadados

Data de Publicação

2023

Resumo

Habitação – Ensaio Exploratório sobre as Condições da Oferta e da Procura. A recente tensão social gerada pelas perturbações no mercado imobiliário, tem provocado uma enorme discussão sobre os fatores que estão na origem da mesma. Com este artigo pretende-se, numa base exploratória, identificar alguns dos elementos que, do lado da oferta e da procura, são geradores das referidas perturbações, as quais têm conduzido, em algumas regiões, a uma escassez nos imóveis disponíveis e a uma subida acen...

Housing – Exploratory Essay on Supply and Demand Conditions. The recent social tension generated by disturbances in the real estate market has provoked a huge discussion about the factors that are at the origin of it. This Article aims, on an exploratory basis, to identify some of the elements that, on the supply and demand side, are generating the aforementioned disturbances, which have led, in some regions, to a shortage of housing supply and to an increase in sales and rental prices....

Editor

Universidade Lusíada Editora

Palavras Chave

Habitação - Portugal, Habitação - Aspectos económicos - Portugal, Habitação - Aspectos sociais - Portugal

Tipo

article

Revisão de Pares

yes

Coleções

[ULL-FCEE] LEE, n. 35 (2023)

Esta página foi gerada automaticamente em 2026-10-29T21:02:11Z com informação proveniente do Repositório

**HABITAÇÃO EM PORTUGAL.
ENSAIO EXPLORATÓRIO SOBRE AS CONDIÇÕES DA
OFERTA E DA PROCURA**

**HOUSING IN PORTUGAL.
EXPLORATORY ESSAY ON SUPPLY AND
DEMAND CONDITIONS.**

Miguel Coelho

Professor Auxiliar da Universidade Lusíada de Lisboa
miguel.a.t.coelho@hotmail.com
Orcid: 0000-0003-3832-5030

DOI: <https://doi.org/10.34628/TV7D-DF45>

Data de submissão / Submission date: 23/03/2024

Data de aprovação / Acceptance date: 22/03/2024

Resumo: Habitação – Ensaio Exploratório sobre as Condições da Oferta e da Procura.

A recente tensão social gerada pelas perturbações no mercado imobiliário, tem provocado uma enorme discussão sobre os fatores que estão na origem da mesma.

Com este Artigo pretende-se, numa base exploratória, identificar alguns dos elementos que, do lado da oferta e da procura, são geradores das referidas perturbações, as quais têm conduzido, em algumas regiões, a uma escassez nos imóveis disponíveis e a uma subida acentuada dos preços de venda e de arrendamento.

Palavras-Chave: Demografia; Habitação; Procura de habitação.

JEL: J10, R20, R21

Abstract: Housing – Exploratory Essay on Supply and Demand Conditions.

The recent social tension generated by disturbances in the real estate market has provoked a huge discussion about the factors that are at the origin of it.

This Article aims, on an exploratory basis, to identify some of the elements that, on the supply and demand side, are generating the aforementioned disturbances, which have led, in some regions, to a shortage of housing supply and to an increase in sales and rental prices.

Keywords: Demographics; Housing; Housing demand.

JEL: J10, R20, R21

1. Enquadramento

A denominada “crise de habitação” tem-se traduzido num aumento muito significativo dos preços da habitação e dos valores das rendas, em particular após 2013, dificultando a concretização do direito constitucional à habitação, em particular para os grupos mais vulneráveis (ex. imigrantes, idosos, estudantes, famílias com baixos rendimentos, etc.).

De acordo com o IHRU (2023), “apesar do número de alojamentos familiares clássicos disponíveis ter deixado de ser um problema, a sua localização assimétrica a par de polos de atração populacional desiguais, evidenciam a necessidade de políticas mais centradas nos territórios de baixa densidade, ou seja, a solução para o problema do acesso à habitação não se esgota exclusivamente na casa a preços acessíveis e digna”.

De igual forma, conclui que “em consonância com a subida de número de agregados domésticos com 1 e 2 elementos, as tipologias dos alojamentos disponíveis no parque habitacional apresentam diferenças em termos de adequação, face àquilo que são necessidades evidenciadas de mais tipologias T1 e T2” (IHRU, 2023).

Saliente-se ainda que, de acordo com Lourenço, R. e Rodrigues, P. (BdP, 2017) “as taxas de juro e o crescimento da atividade são as variáveis com maior impacto no crescimento dos preços da habitação” em Portugal.

Atente-se que a crise na habitação não é recente. Na realidade, Ferreira, F. (1987), referia que “uma parte significativa da população portuguesa é atormentada, quotidianamente, com problemas relacionados com a habitação. A falta de casas e as deficientes condições de habitabilidade ocupam lugar de relevo entre as causas próximas ou remotas dos inúmeros dramas familiares que os meios de comunicação social diariamente nos relatam.”

Com este estudo pretende-se, numa base exploratória, identificar as condições de oferta e de procura que poderão estar subjacentes à grave crise habitacional em Portugal.

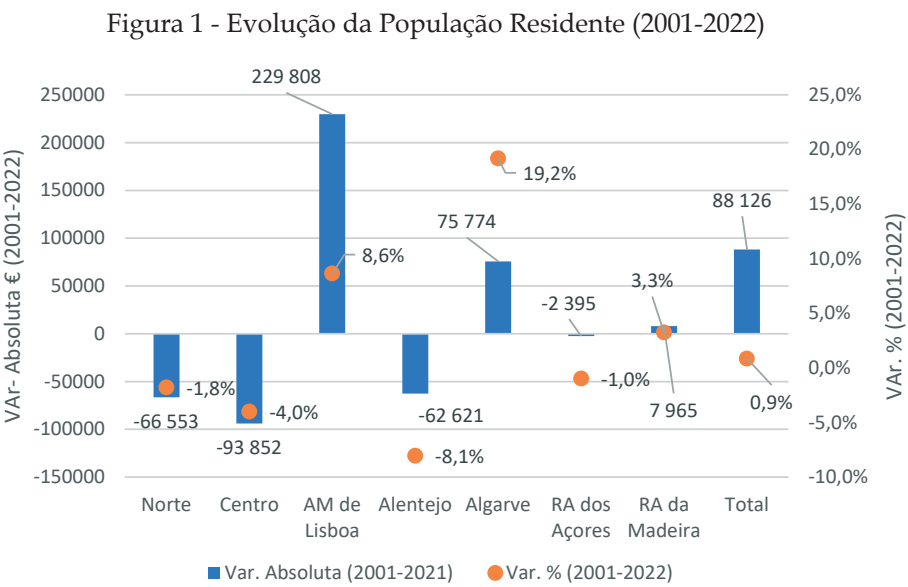
Atente-se, contudo, que este estudo, pela sua limitada abrangência, visa, fundamentalmente, lançar algumas pistas de investigação para um trabalho futuro, mais sólido e robusto, que se pretende desenvolver nesta área num próximo futuro.

2. Evolução do Mercado Imobiliário em Portugal

Neste capítulo identificam-se as condições de procura e de oferta de alojamentos em território nacional, bem como os eventuais desequilíbrios entre as mesmas.

2.1. Mercado Residencial – O lado da Procura

Entre 2001 e 2022 registou-se uma ligeira subida da população residente em território nacional – Figura 1 –, observando-se uma evolução territorial não homogénea, com a população no Alentejo a cair cerca de 8,1% enquanto, em sentido oposto, a população na região do Algarve subiu cerca de 19,2%.

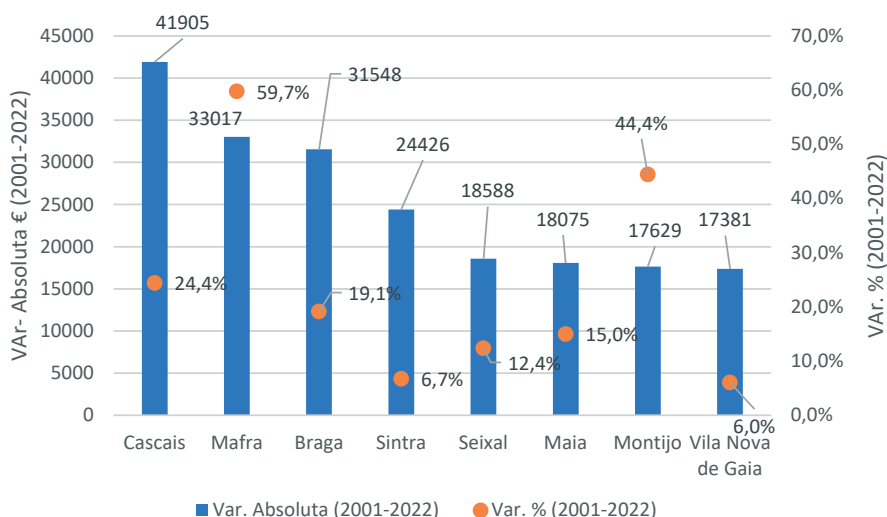


Fonte: Pordata, INE - Estimativas Anuais da População Residente (2022) e cálculos próprios

Do ponto de vista da variação absoluta destaca-se o aumento de 229.808 habitantes na Área Metropolitana de Lisboa – Figura 1.

De igual forma a Área Metropolitana engloba 6 dos 8 concelhos onde se registaram maiores variações absolutas de habitantes, sendo os restantes 2 concelhos pertencentes à região Norte – Figura 2.

Figura 2 - Concelhos com Maior Aumento da População Residente (2001-2022)



Fonte: Pordata, INE - Estimativas Anuais da População Residente (2022) e cálculos próprios

Saliente-se que a alteração na distribuição geográfica da população, aumentando a pressão na procura de habitação em alguns Concelhos, em particular os da Área Metropolitana de Lisboa, foi acompanhada de uma mudança significativa na estrutura dos agregados familiares, com impacto significativo na tipologia de imóveis procurados.

Com efeito, a redução no número médio de elementos dos agregados familiares teve impacto na tipologia de imóvel ocupado, agravando a pressão sobre a procura de imóveis de menor dimensão (T0, T1 e T2), em detrimento dos imóveis de maior dimensão.

Para ilustrar este movimento, considere-se a evolução do número de indivíduos das famílias clássicas – Tabela 1.

Conforme se constata, ao longo das últimas décadas observou-se uma subida acentuada das famílias clássicas com 1 ou 2 indivíduos e um claro decréscimo das famílias com cinco ou mais elementos.

Tabela 1 - Número de Indivíduos das Famílias Clássicas (1960-2021)

	Total Famílias	Número de Indivíduos das Famílias Clássicas				
		1	2	3	4	5+
1960	2 356 982	253 848	460 694	526 289	430 197	685 954
1970	2 345 225	234 445	514 655	501 630	427 110	667 385
1981	2 924 443	379 245	686 958	668 927	584 945	604 368
1991	3 147 286	435 863	797 753	748 094	682 014	483 562
2001	3 650 757	631 762	1 036 312	918 735	718 492	345 456
2011	4 043 726	866 827	1 277 558	965 781	671 066	262 494
2021	4 149 096	1 027 871	1 382 996	894 451	611 861	231 917

Fonte: Pordata, INE Censos

Tendo em consideração que a dimensão das famílias se tem vindo a reduzir, e sabendo que as famílias procuram uma tipologia de habitação (T0, T1, etc.) em função da dimensão do agregado¹, poderemos concluir que a procura de T0 e T1 aumentou significativamente, em detrimento das restantes tipologias – Tabela 2.

Tabela 2 - Procura Teórica de Imóveis pelas Famílias Clássicas, por Tipologia (1960-2022)

	Tipologia de Imóveis			
	T0 - T1	T2	T3	>T4
1960	714 542	526 289	430 197	685 954
1970	749 100	501 630	427 110	667 385
1981	1 066 203	668 927	584 945	604 368
1991	1 233 616	748 094	682 014	483 562
2001	1 668 074	918 735	718 492	345 456
2011	2 144 385	965 781	671 066	262 494
2021	2 410 867	894 451	611 861	231 917

Fonte: Cálculos próprios

Nota: Os cálculos foram baseados na Tabela “Número de Indivíduos das Famílias Clássicas (1960-2022)”, tendo-se assumido que uma família com 1 elemento procura um T0 ou T1, uma família com dois elementos procura um T1, uma família de 3 elementos procura um T2 e famílias com mais elementos procuram um T4 ou superior.

¹ Assumiu-se que uma família com 1 elemento procura um T0 ou T1, uma família com dois elementos procura um T1, uma família de 3 elementos procura um T2 e assim sucessivamente. Note-se que não tendo informação sobre a população que desejava morar numa dada região, mas que não conseguiu alojamento, utilizaram-se estas variáveis como proxy da procura.

A temática da procura de imóveis pode ainda ser observada a partir de um outro ângulo. Na realidade os dados relativos aos agregados domésticos privados por tipo de composição, revelam um crescimento enorme das famílias com 1 indivíduo (+252,6 mil) e das famílias monoparentais (+249,1 mil) – Tabela 3.

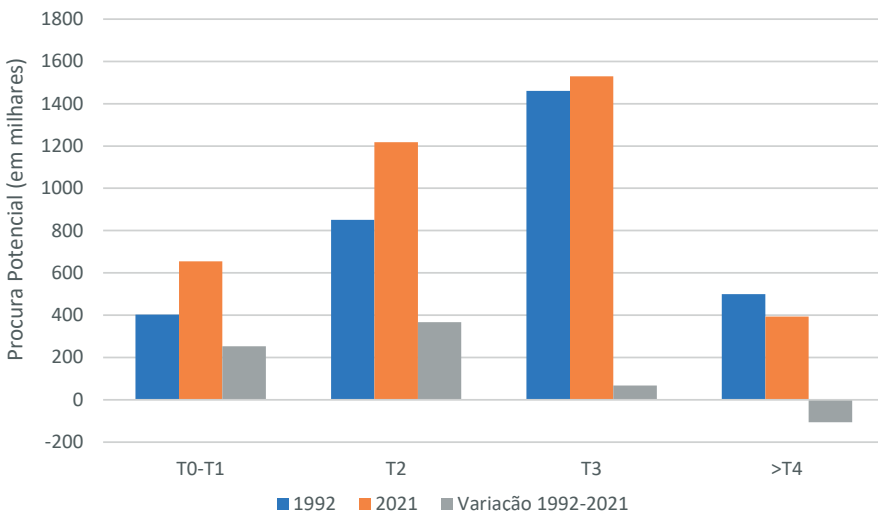
Tabela 3 - Agregados domésticos privados por tipo de composição em milhares (1992-2021)

	1992	2021	Variação
1 indivíduo	402,4	655,0	252,6
Casal Sem Filhos	647,5	765,2	117,7
Casal Com Filhos	1 461,1	1 529,1	68,0
Família Monoparentais	203,7	452,8	249,1
Outros	499,6	393,0	-106,6
Total	3 214,3	3 795,1	580,8

Fonte: Pordata e cálculos próprios

Admitindo que as famílias de 1 indivíduo e os casais sem filhos procuram tipologias T0-T1, as famílias monoparentais e os casais sem filhos procuram T2, os casais com filhos T3 e os restantes T4, ou superior, podemos concluir que a procura teórica por tipologias, T0, T1 e T2 aumentou significativamente nos últimos anos – Figura 3.

Figura 3 - Procura Teórica de Imóveis pelas Famílias, por Tipologia (1992-2021)

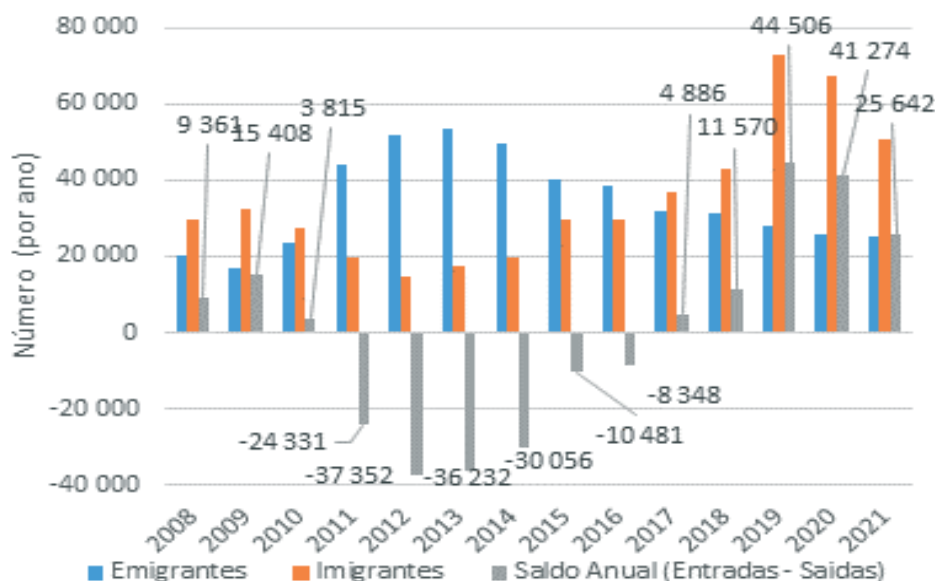


Fonte: Pordata e cálculos próprios.

Outro aspeto importante no âmbito da procura, prende-se com os fluxos migratórios.

Na realidade, com um fluxo de emigrantes significativo observado nos últimos anos, e que permitiria, em teoria, libertar alguns alojamentos, o certo é que se tem assistido a um crescimento do fluxo de imigrantes que deverá ter atingido, em termos acumulados os 800.000 em 2021 (542.314 imigrantes legais)² – Figura 4.

Figura 4 - Fluxo Migratório (2008-2021)



Fonte: Pordata

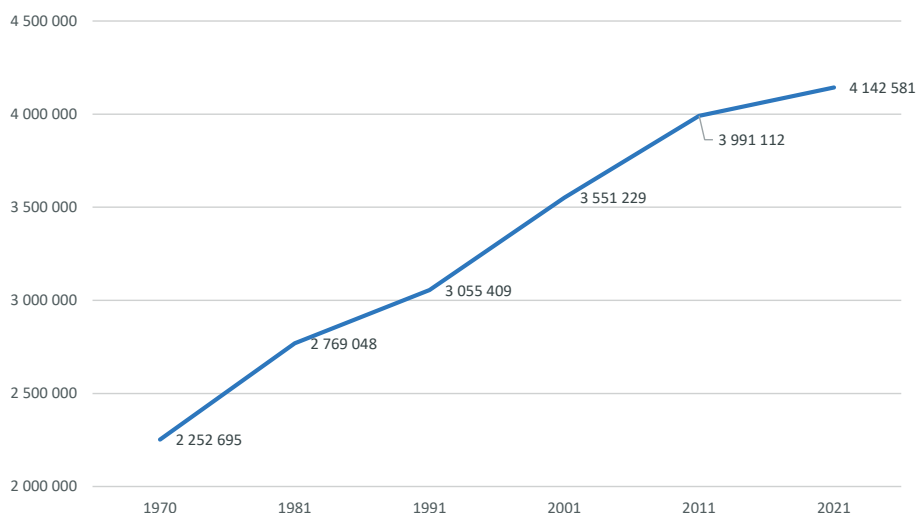
2.2. Mercado Residencial – O lado da Oferta

O número de alojamentos³ em Portugal aumentou de forma significativa nos últimos 50 anos. Na realidade de pouco mais de 2,2 milhões de alojamentos familiares em 1970, passámos para cerca de 4,1 milhões em 2021 – Figura 5.

² De acordo com Coelho (2022), “Muitos deles (os que não aparecem na estatística) são, muitas vezes, tratados de forma vergonhosa como aliás se depreende pelos tempos de espera para iniciar a análise de um simples processo de requerimento de autorização de residência portuguesa (mais de dois anos) ou como ficou visível nas notícias sobre uma rede de tráfico humano sediada em Beja que escravizava centenas de pessoas em campos agrícolas no Alentejo. Também aqui falhámos enquanto sociedade, na medida em que deixamos que o “Qatar se instalasse na porta ao lado”.

³ O conceito de alojamento utilizado no presente trabalho corresponde à definição do INE de “alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros)”.

Figura 5 - Evolução do Alojamento em Portugal (1970-2021)



Fonte: Pordata

Ainda assim, o crescimento não foi homogêneo em todo o período, sendo que o observado na última década (2011-2021) foi o mais modesto (+151 mil alojamentos).

De igual forma, constata-se que por região (NUTS II) a variação foi diversa – Tabela 4. Se no Alentejo, o alojamento entre 2011 e 2021 diminuiu (-9 mil alojamentos), na região centro a variação positiva foi de uns modestos 1,5% (+14 mil alojamentos).

Tabela 4 - Evolução do Alojamento por Região NUTS II (1991-2021)

	1991	2001	2011	2021
Norte	978 949	1 182 065	1 319 665	1 379 430
Centro	736 524	827 768	893 857	907 883
Área Metropolitana de Lisboa	827 266	970 762	1 127 711	1 191 363
Alentejo	272 011	285 913	298 767	290 644
Algarve	115 305	144 040	178 574	193 395
Região Autónoma dos Açores	62 194	69 142	80 425	85 074
Região Autónoma da Madeira	63 160	71 539	92 113	94 792
Total	3 055 409	3 551 229	3 991 112	4 142 581

Fonte: Pordata

Relativamente à idade de construção dos alojamentos, constata-se um envelhecimento progressivo do parque habitacional – Tabela 5 e 6.

Na realidade, se em 1991 cerca de 38,7% tinha mais de 31 anos (22,8% com menos de 11 anos), em 2021 esse valor subiu para os 59,3% (apenas 2,8% com menos de 11 anos).

Tabela 5 - Total de Alojamentos por Idade de Construção (1991 e 2021)

	> 31 Anos		11- 31 Anos		< 11 Anos		Total	
	1991	2021	1991	2021	1991	2021	1991	2021
Norte	378 047	759 713	356 429	571 963	244 473	47 754	978 949	1 379 430
Centro	298 474	529 468	266 174	350 663	171 876	27 752	736 524	907 883
Área Metropolitana de Lisboa	266 713	781 664	398 967	389 779	161 586	19 920	827 266	1 191 363
Alentejo	133 464	186 212	82 403	98 098	56 144	6 334	272 011	290 644
Algarve	42 773	104 712	40 122	83 337	32 410	5 346	115 305	193 395
Região Autónoma Açores	33 335	47 661	12 284	33 361	16 575	4 052	62 194	85 074
Região Autónoma Madeira	29 862	45 093	19 257	46 644	14 041	3 055	63 160	94 792
Total	1 182 668	2 454 523	1 175 636	1 573 845	697 105	114 213	3 055 409	4 142 581

Fonte: Pordata e cálculos próprios

Tabela 6 - Percentagem dos Alojamentos por Idade de Construção (1991 e 2021)

	> 31 Anos		11- 31 Anos		< 11 Anos	
	1991	2021	1991	2021	1991	2021
Norte	38,6%	55,1%	36,4%	41,5%	25,0%	3,5%
Centro	40,5%	58,3%	36,1%	38,6%	23,3%	3,1%
Área Metropolitana de Lisboa	32,2%	65,6%	48,2%	32,7%	19,5%	1,7%
Alentejo	49,1%	64,1%	30,3%	33,8%	20,6%	2,2%
Algarve	37,1%	54,1%	34,8%	43,1%	28,1%	2,8%
Região Autónoma dos Açores	53,6%	56,0%	19,8%	39,2%	26,7%	4,8%

Região Autónoma da Madeira	47,3%	47,6%	30,5%	49,2%	22,2%	3,2%
Total	38,7%	59,3%	38,5%	38,0%	22,8%	2,8%

Fonte: Pordata e cálculos próprios

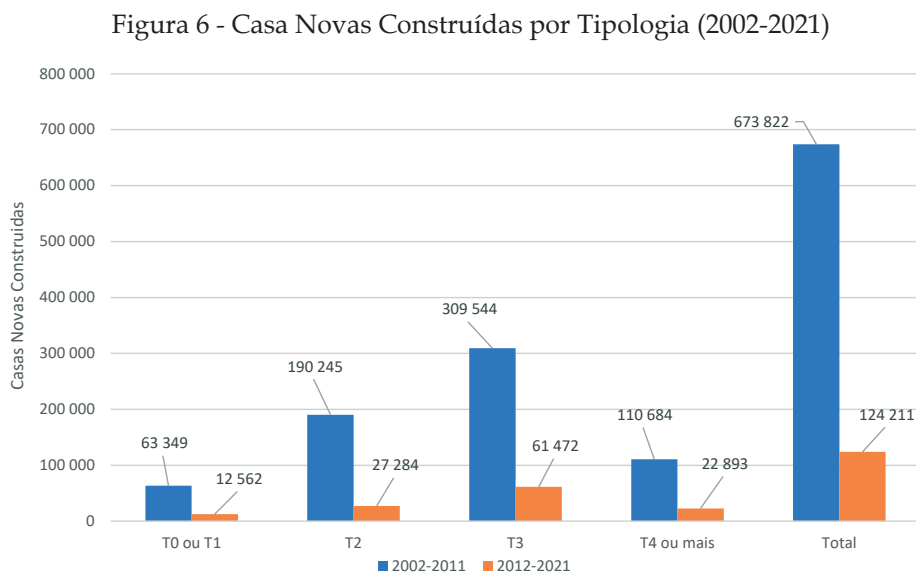
De acordo com os dados disponíveis, dos alojamentos existentes em 2021 (4.142.571), apenas 20,6% (855.455) tinham sido construídos no século XXI – Tabela 7.

Tabela 7 - Alojamentos por Época de Construção (2021)

	Época de construção								Total
	< 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2021	
Norte	37 107	50 316	82 165	326 363	263 762	318 538	253 425	47 754	1 379 430
Centro	19 230	36 501	65 933	239 620	168 184	178 799	171 864	27 752	907 883
AML	25 254	45 904	114 334	401 178	194 994	214 767	175 012	19 920	1 191 363
Alentejo	11 829	23 551	28 814	75 611	46 407	48 453	49 645	6 334	290 644
Algarve	4 342	7 568	11 032	42 328	39 442	37 180	46 157	5 346	193 395
RAA	4 024	6 250	8 391	14 313	14 683	13 288	20 073	4 052	85 074
RAM	2 026	4 039	6 074	17 885	15 069	21 578	25 066	3 055	94 792
Total	103 812	174 129	316 743	1 117 298	742 541	832 603	741 242	114 213	4 142 581

Fonte: Pordata

Estes valores são facilmente explicados pelo facto de se ter construído apenas 124.211 alojamentos novos entre 2012 e 2021, valor que compara com os 673.822 construídos na década anterior – Figura 6.

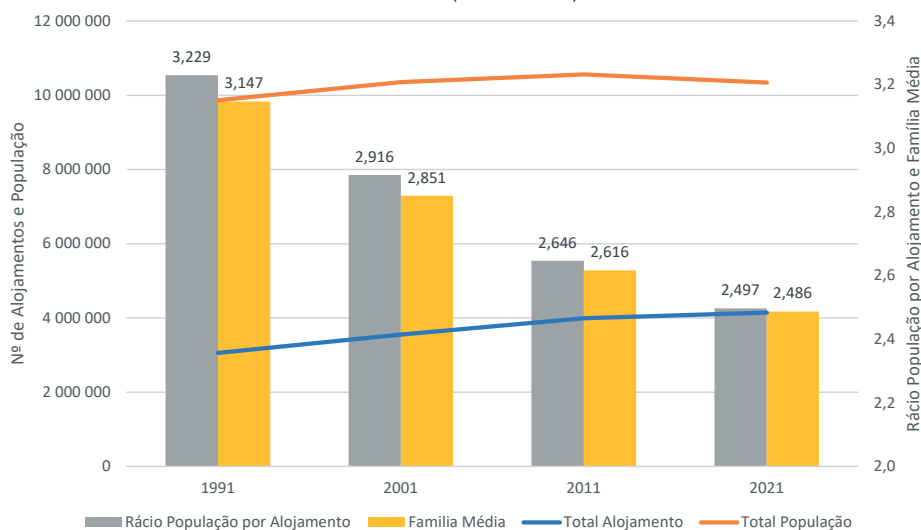


Fonte: Pordata

2.3. Mercado Residencial – Oferta e Procura

Os dados dos últimos 30 anos relativos à evolução da população e do alojamento apontam para um crescimento mais modesto da primeira do que do segundo, o que se traduz numa redução do rácio entre o número de habitantes por alojamento de 3,28 em 1991 para 2,5 em 2021 (em linha com a evolução do número de membros por agregado familiar) – Figura 7

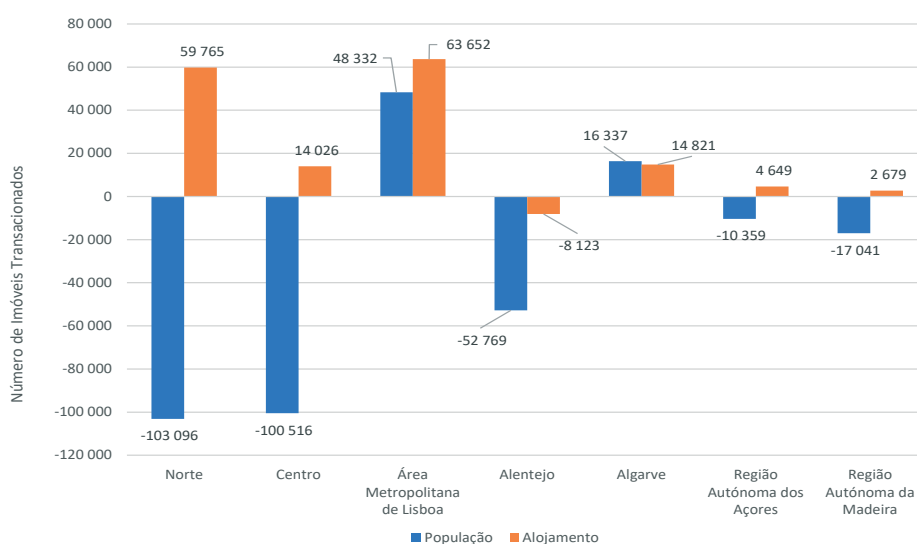
Figura 7 - População, Alojamentos, Rácio Habitantes por Alojamento e Família Média (1991-2022)



Fonte: Pordata e cálculos próprios

Analisando a evolução da população e do alojamento por região (NUTS II), constata-se que entre 2011 e 2021 o comportamento foi diverso – Figura 8.

Figura 8 - Evolução da População e dos Alojamentos (2011-2021)

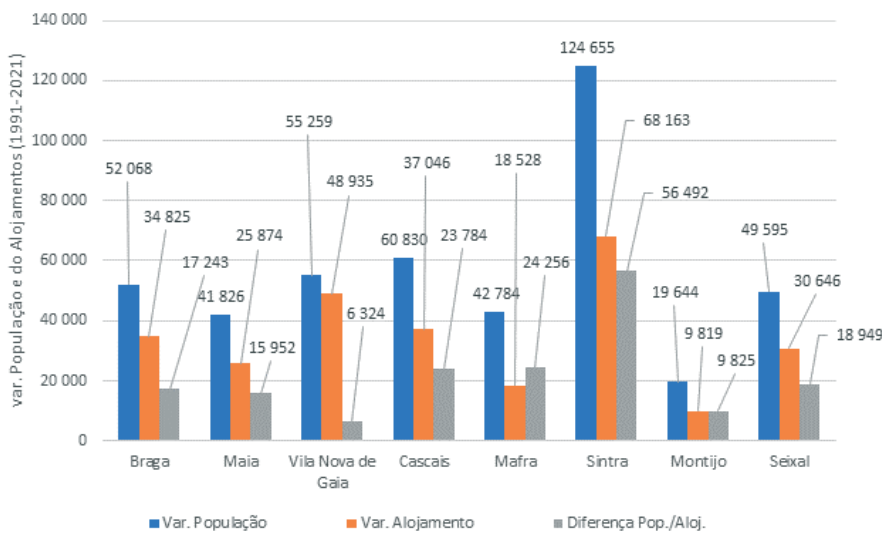


Fonte: Pordata e cálculos próprios

Destaca-se pela negativa a situação no Algarve com a população a crescer mais do que os alojamentos e na Área Metropolitana de Lisboa, onde o crescimento do alojamento foi marginalmente superior ao da população. Em sentido inverso, temos a região Norte e Centro onde se registou uma subida do número de alojamentos e, simultaneamente, uma queda na população residente.

Saliente-se que se aprofundarmos o nível de desagregação por Concelho, constata-se que nos 8 Concelhos em que se registou maior crescimento populacional entre 1991 e 2021, este crescimento foi superior ao dos alojamentos, facto que traduz uma potencial pressão sobre o mercado imobiliário - Figura 9.

Figura 9 - Evolução da População e dos Alojamentos por Concelho (1991-2021)



Fonte: Pordata e cálculos próprios

No que respeita à relação entre oferta e procura por tipologia de imóveis, os dados disponíveis parecem indiciar um crescente desfasamento entre estas duas variáveis - Tabela 8.

Tabela 8 - Procura Teórica de Imóveis pelas Famílias Clássicas, por Tipologia (1960-2022)

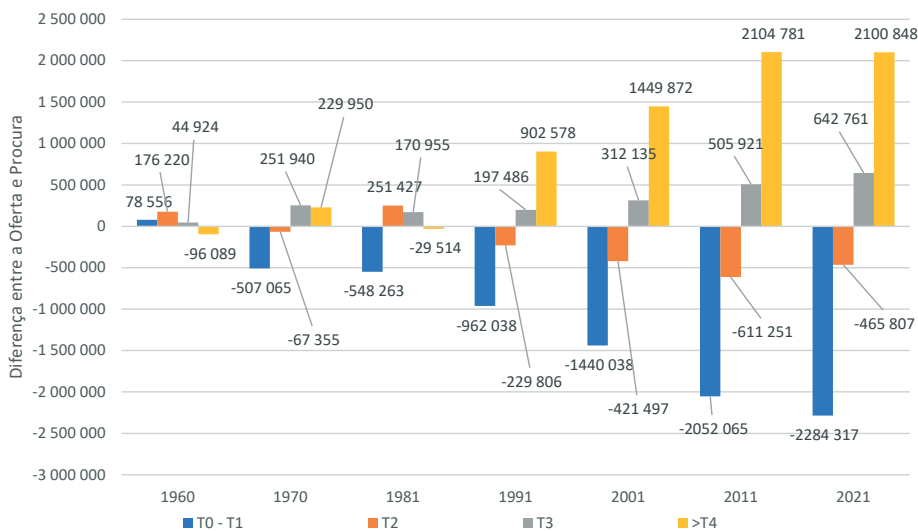
Tipologia	Oferta ⁴				Procura			
	T0 - T1	T2	T3	≥T4	T0 - T1	T2	T3	≥T4
1960	793 098	702 509	475 121	589 865	714 542	526 289	430 197	685 954
1970	242 035	434 275	679 050	897 335	749 100	501 630	427 110	667 385
1981	517 940	920 354	755 900	574 854	1 066 203	668 927	584 945	604 368
1991	271 578	518 288	879 500	1 386 140	1 233 616	748 094	682 014	483 562
2001	228 036	497 238	1 030 627	1 795 328	1 668 074	918 735	718 492	345 456
2011	92 320	354 530	1 176 987	2 367 275	2 144 385	965 781	671 066	262 494
2021	126 550	428 644	1 254 622	2 332 765	2 410 867	894 451	611 861	231 917

Fonte: Pordata e cálculos próprios

Na realidade, parece existir um excesso de procura progressivamente maior nas tipologias inferiores a T3, enquanto, em sentido inverso, nas tipologias iguais ou superiores a T3 o excesso de oferta parece estar a acentuar-se – Figura 10.

⁴ Os dados originais relativos à tipologia de imóveis estavam organizados em “alojamentos familiares clássicos por número de divisões”, assente no conceito de divisão do INE de acordo com o qual corresponde a “espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m² de área e 2 metros de altura, na sua maior parte. Podendo embora satisfazer as condições definidas, não são considerados como tal corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas, vestíbulos e a cozinha se tiver menos de 4 m². Caso se pretenda observar estatisticamente o parque habitacional, os espaços destinados exclusivamente para fins profissionais não são considerados como divisão”. Para poder comparar com os dados da Procura, converteu-se o número de divisões em tipologia T0, T1, T2, T3 e ≥T4. A conversão foi a seguinte: 1 e 2 divisões corresponde a T0 e T1; 3 divisões corresponde a T2; 4 divisões corresponde a T3; e mais de 4 divisões a T4 ou superior.

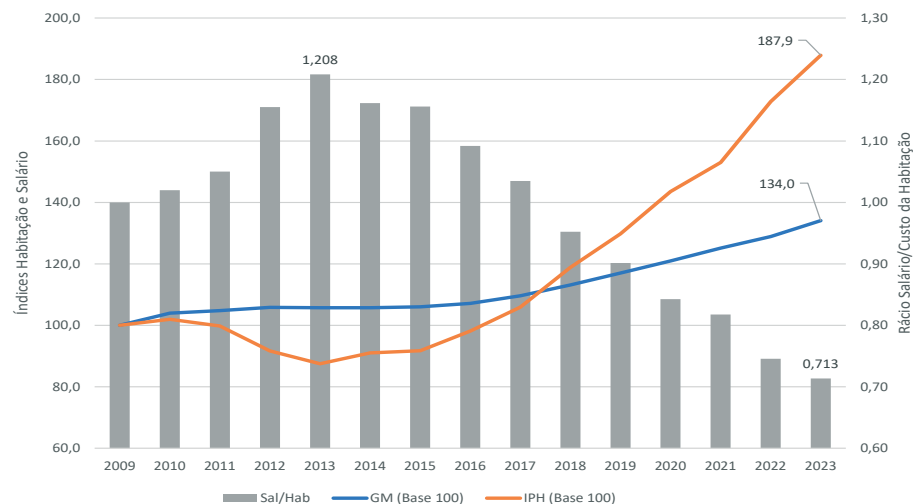
Figura 10 - Evolução da Relação entre Oferta e Procura de Alojamentos (1991-2021)



Fonte: Pordata e cálculos próprios

Os eventuais desfasamentos entre oferta e procura de imóveis traduziram-se num aumento significativo no preço da habitação. Na realidade, entre 2009 e 2023, o Índice de Preços da Habitação subiu cerca de 87,9% - Figura 11.

Figura 11 - Ganho Médio e Índice de Preços da Habitação (2009-2023)

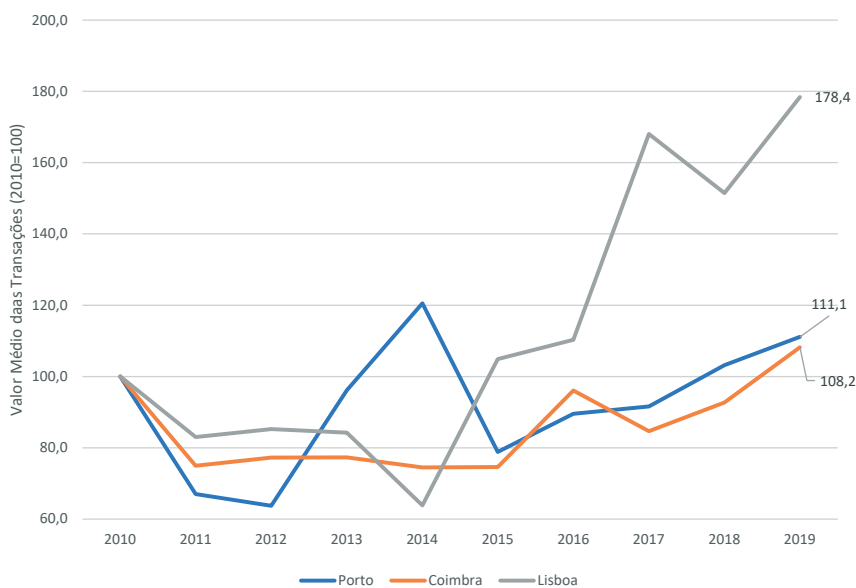


Fonte: Pordata e cálculos próprios

A evolução do preço da habitação é tanto mais significativa quando comparada com o ganho médio dos portugueses que, no mesmo período, cresceu apenas 34% - Figura 11.

Refira-se que a evolução dos preços da habitação não foi homogénea territorialmente, sendo mais evidente nas regiões onde o excesso de procura é mais evidente. A título de exemplo, o valor médio das transações subiu em Lisboa entre 2010 e 2019 cerca de 78.4%, enquanto no Porto a subida foi de 11,1% - Figura 12.

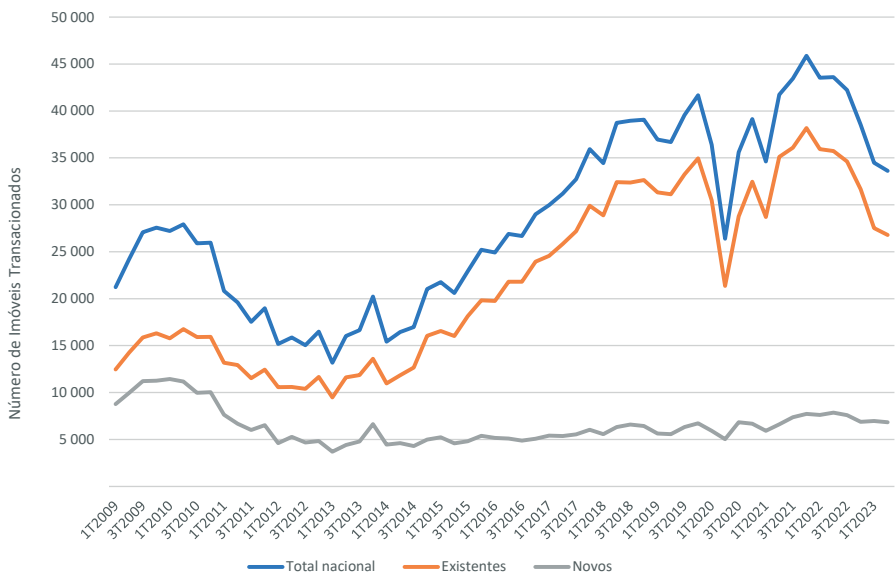
Figura 12 - Valor Médio dos Prédios Urbanos Transacionados (2010-2019)



Fonte: Pordata e cálculos próprios

Apesar da forte subida do preço da habitação nos últimos 15 anos, o certo é que as transações de imóveis, depois de terem atingido um mínimo em 2012 (15.000 imóveis), atingiram um máximo do período em 2021 (45.000 imóveis), ainda que, fundamentalmente, com base em imóveis existentes uma vez que a transação de imóveis novos se tenha mantido em valores constantes próximos das 5.000-6.000 unidades antes - Figura 13.

Figura 13 - Transações de Imóveis Novos e Existentes (2009-2023)

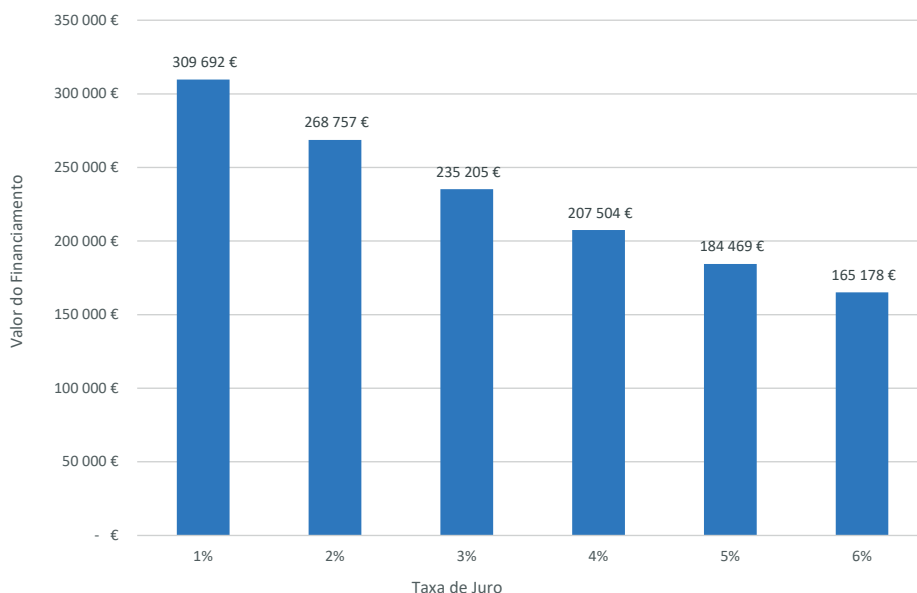


Fonte: Pordata

Este aumento das transações, apesar da perda de poder de compra dos portugueses, poderá estar associado não só ao aumento da procura por não residentes, mas também à queda acentuada das taxas de juro observada a partir de 2012, a qual permitiu aumentar de forma significativa a capacidade de endividamento dos portugueses.

Na realidade, assumindo uma prestação constante anual de 12.000€ e um prazo de 30 anos, o financiamento bancário obtido com taxas de juro de 5% ao ano situar-se-ia nos 184.469€, enquanto para taxa de juro de 1% esse valor subiria para os 309.692€ - Figura 14.

Figura 14 - Valor do Empréstimo e Taxa de Juro



Fonte: Coelho, M. e Coelho, L. (2017) e cálculos próprios.

Nota: Os cálculos basearam-se num empréstimo a 30 anos e uma prestação anual constante de 12.000€

3. Conclusões

Numa perspetiva global, os dados disponíveis permitem concluir que o crescimento do alojamento em Portugal nas últimas décadas tem sido claramente superior ao crescimento da população.

A análise por região (NUTS II), revela, no entanto, que o comportamento não é homogéneo em todo o território, com as regiões da ALM e do Algarve a serem as que aparentam maiores pressões no mercado imobiliário.

De igual forma, constata-se que nos 8 concelhos com maior crescimento populacional nos últimos 20 anos, o alojamento cresceu a um ritmo mais lento, sugerindo algum défice na oferta de alojamento.

Por outro lado, a relação entre oferta e procura por tipologia de imóvel, indicia um crescente excesso de procura para tipologias inferiores a T3, enquanto para tipologias superiores o excesso de oferta parece agravar-se.

Os eventuais desfasamentos entre oferta e procura de imóveis traduziram-se num aumento significativo no preço da habitação. Na realidade, entre 2009 e 2023, o Índice de Preços da Habitação subiu cerca de 87,9%.

Apesar da forte subida do preço da habitação nos últimos 15 anos, o certo é que as transações de imóveis, depois de terem atingido um mínimo em 2012

(15.000 imóveis), atingiram um máximo em 2021 (45.000 imóveis), ainda que, fundamentalmente, com base em imóveis existentes uma vez que a transação de imóveis novos se tenha mantido em valores constantes próximos das 5.000-6.000 unidades antes.

Para este crescimento das transações de imóveis, apesar da subida acentuada dos preços, poderá ter contribuído o aumento da procura por não residentes, bem como a queda acentuada das taxas de juro observada a partir de 2012, a qual permitiu aumentar de forma significativa a capacidade de endividamento dos portugueses.

Em face do exposto, e apesar do problema da habitação ser complexo, na medida em 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” (CRP, artigo 65.º), o certo é que a resolução deste problema em Portugal passa, seguramente, pela oferta de novos alojamentos, com tipologias adequadas à nova realidade social e a custos compatíveis com o poder de compra dos portugueses.

Na realidade, se setor público, privado e social trabalharem de forma articulada e coerente, não será impossível combinar o aparentemente impossível: mais quantidade, melhor adequação e menores preços).

Bibliografia

- Coelho, M. (2022), Portugal a Preto e Branco, Jornal “O Público”, Edição de n.º 11.908, 5 de dezembro de 2022.
- Coelho, M. e Coelho, L. (2017), Cálculo Financeiro, Manual Para Entender os Princípios do Cálculo Financeiro (Volume II), *Quid Juris*.
- CRP (2007), Constituição da República Portuguesa
- Ferreira, F. (1987), “Por uma Nova Política de Habitação”, Porto, Edições Afrontamento
- IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2023), Relatório sobre o Rendimento Habitacional em Portugal.
- INE (2012), Censos 2011.
- INE (2020), Projeções de População Residente, 2018-2080.
- INE (2022), Censos 2021.
- Lourenço, R. e Rodrigues, P. (2017), Preços da habitação em Portugal – uma análise pós-crise, Working-Paper, Banco de Portugal

Sites

www.pordata.pt