

Audição Parlamentar
Grupo de Trabalho Habitação

Ricardo Pedrosa Gomes

Presidente da Associação das Empresas de Construção e Obras Públicas e Serviços (AECOPS)

Vice-Presidente da Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN)

Assembleia da República

13 de abril de 2023

Índice da Apresentação:

I - O que nos dizem os números sobre a crise atual da habitação?

II - Prioridades das Políticas Públicas

III - Novo Paradigma da Habitação: Novas soluções construtivas e oferta de soluções adequadas aos novos modos de vida

Anexos

I - O que nos dizem os números sobre a crise atual da habitação?

Em primeiro lugar, que nos últimos dez anos, o forte aumento da procura interna e externa de habitação foi acompanhado por uma queda abrupta da oferta de habitação.

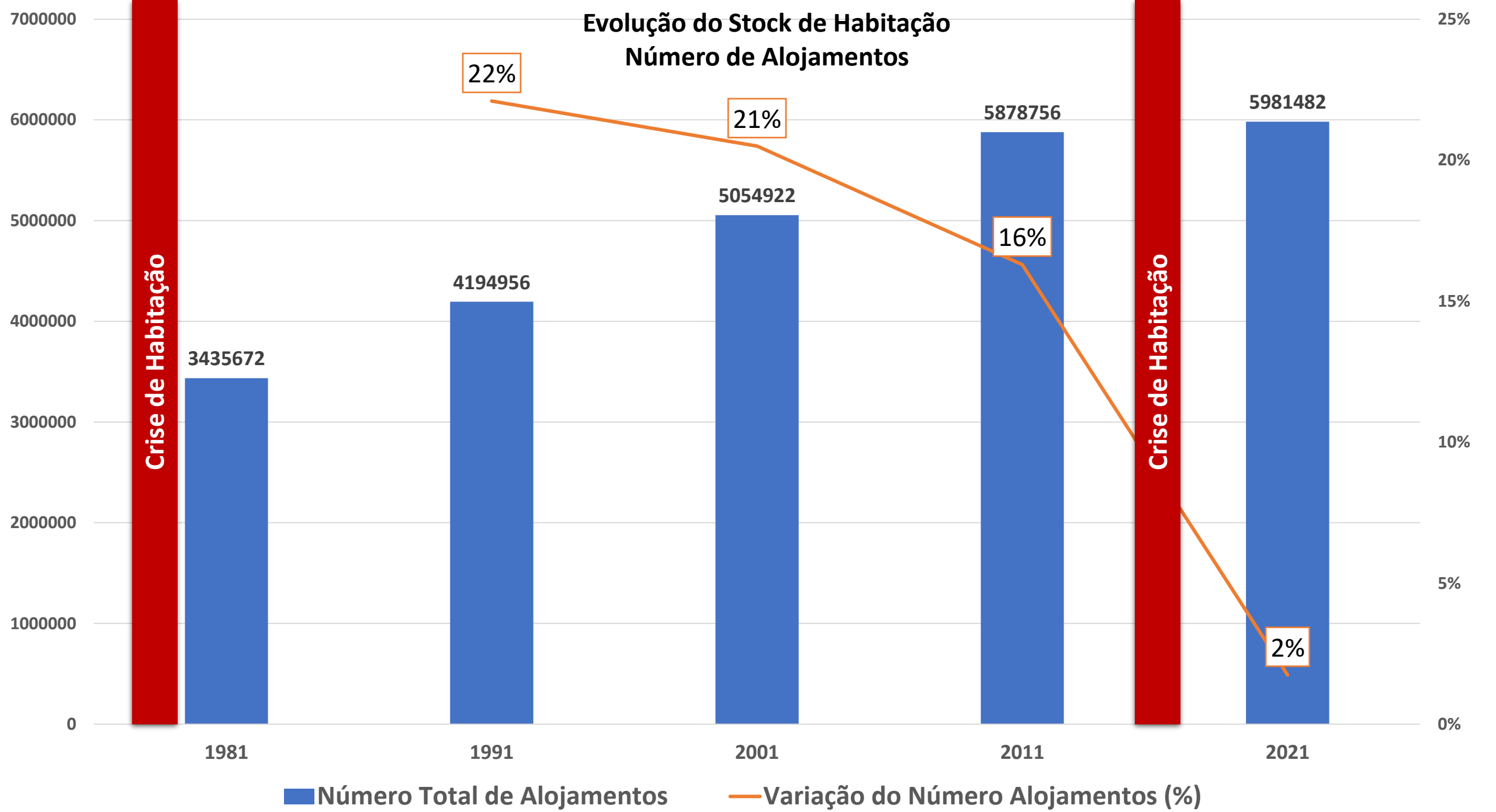
Na última década, a oferta de habitação foi de apenas 10 mil fogos por ano, ou seja, 1 alojamento novo por cada 1000 habitantes / ano. Trata-se de um valor anormalmente baixo, sem paralelo na história portuguesa dos últimos 50 anos, nem comparação com o que se passa na generalidade dos mercados europeus, onde um valor médio de 4 fogos por cada mil habitantes já é considerado baixo. Em termos reais, a queda na oferta de habitação foi de 87.5%.

Em segundo, a evolução das vendas está desajustada do ritmo da construção.

Em 2022, só se construiu uma habitação por cada nove casas vendidas, sendo a situação ainda mais grave no Algarve, no Alentejo e na Área Metropolitana de Lisboa.

Em terceiro lugar, o desajustamento entre a oferta e a procura explica a subida continuada dos preços e as dificuldades acrescidas das famílias para comprarem ou arrendarem casas.

Evolução do Stock de Habitação Número de Alojamentos



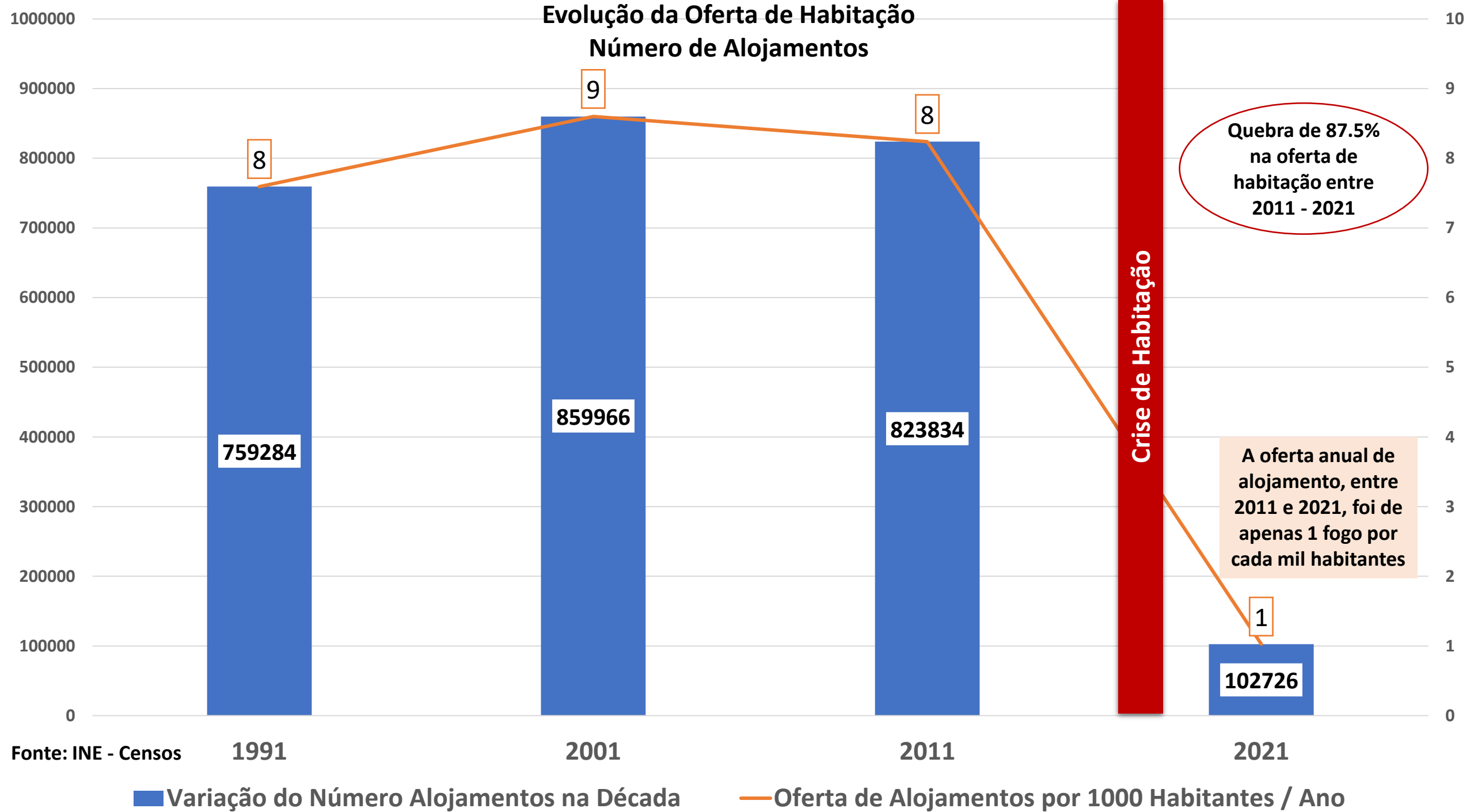
■ Número Total de Alojamentos

— Variação do Número Alojamentos (%)

Fonte: INE - Censos

Evolução da Oferta de Habitação

Número de Alojamentos



Os números dos censos

Em Portugal, de acordo com os censos de 2021, existiam cerca de 6 milhões de alojamentos, mais 103 mil alojamentos que nos censos de 2011, correspondendo a uma variação de 1.7%. Na última década, entraram no mercado apenas 10 mil fogos por ano, ou seja, 1 alojamento novo por cada 1000 habitantes / ano. Trata-se de um valor anormalmente baixo, sem paralelo na história portuguesa dos últimos 50 anos, nem comparação com o que se passa na generalidade dos mercados europeus, onde um valor médio de 4 fogos por cada mil habitantes já é considerado baixo.

Para compreender o défice de construção nova na última década, importa recordar o aumento do número de alojamentos no passado: entre 2001 e 2011, 824 mil fogos, 8 alojamentos por 1000 habitantes / ano; entre 1991 e 2001, mais 860 mil fogos, quase 9 alojamentos por 1000 habitantes / ano; entre 1981 e 1991, mais 760 mil fogos, quase 8 alojamentos por 1000 habitantes / ano.

Historicamente, a oferta de alojamentos novos em Portugal rondou 800 mil fogos por década, 80 mil por ano, o correspondente a oito por cada mil habitantes. Foi esse volume de construção nova que garantiu o normal funcionamento do mercado, o equilíbrio entre a oferta e a procura de habitação ao longo de mais de trinta anos e, simultaneamente, permitiu recuperar da grave crise dos anos oitenta e do défice de 500 mil casas.

Por outro lado, o dinamismo do mercado de habitação, que permitiu que cerca de 2/3 das famílias portuguesas se tornassem proprietárias de casa, foi conseguido com escassa intervenção do Estado e com recurso ao investimento privado.

O mercado de construção de habitação nova em Portugal colapsou nos últimos dez anos. Foram construídos menos 700 mil fogos na última década, tendo como referência a prática do mercado dos 30 anos anteriores. O volume da construção nova correspondeu a apenas 12.5% da média do passado. Assim, entre 2011 – 2021, **a quebra real na oferta de habitação foi de 87.5%**. O tamanho do colapso, de per si, justifica a enorme crise de acesso à habitação.

Venda e construção de casas em Portugal

Entre janeiro e setembro de 2022 | Número de casas

Período	Casas transacionadas	Casas construídas
Portugal	129 374	14 451
Área Metropolitana de Lisboa	39 261	3 260
Norte	36 333	6 005
Centro	26 826	3 182
Algarve	11 961	721
Alentejo	9 522	593
Região Autónoma da Madeira	3 304	348
Região Autónoma dos Açores	2 167	342

Rácio Casas Transacionadas Casas Construídas
9
12
6
8
17
16
9
6

Fonte: INE

Em Portugal, em 2022, só se construiu uma habitação por cada nove casas vendidas.

Na Área Metropolitana de Lisboa só se construiu uma habitação por cada 12 casas vendidas.

No Algarve só se construiu uma habitação por cada 17 casas vendidas.

Uma situação insustentável a curto / médio e longo prazo.

A **venda de casas** está a ocorrer a ritmo bem mais rápido do que a oferta de casas novas no mercado, o que leva a que haja também uma acelerada absorção da **oferta de habitação** disponível para venda e arrendamento. Outra consequência passa mesmo pela subida acelerada dos **preços das casas**.

Conclusões sobre os números da crise da habitação

Da leitura dos números apresentados podemos concluir:

Em primeiro lugar, a crise atual da habitação é uma crise de oferta, os alojamentos disponíveis não permitem responder à procura existente, o que explica o comportamento dos preços e a dificuldade crescente no acesso ao mercado de habitação.

Em segundo, a crise é resultado do reduzido número de fogos novos construídos na última década. A construção nova foi praticamente inexistente enquanto as procuras internas e externas cresciam significativamente, em particular depois do período da Troika.

Em terceiro, o stock de habitação existente é insuficiente para responder à procura presente e futura.

Em quarto, a rápida dinamização da construção nova constitui a principal prioridade para reduzir o défice de alojamentos ocorrido na última década.

II - Prioridades das Políticas Públicas:

1. Reduzir o défice de habitação acumulado na última década através do aumento da construção nova

2. Assegurar a estabilidade e a confiança no mercado de habitação

A intervenção do Estado no mercado não deve gerar instabilidade ou desconfiança junto dos agentes económicos sob pena de agravar os problemas.

Por outro lado, convém precisar que em Portugal **existe uma crise de acesso de novas famílias ao mercado de habitação**, mas não há uma crise de habitação generalizada. A larga maioria das famílias que vive em casa própria ou arrendada não tem problemas de habitação, mas, simultaneamente, as famílias não proprietárias que procuram casa têm dificuldades acrescidas para comprar ou arrendar casa porque os salários praticados estão desajustados dos novos preços do mercado, como resultado da escassez da oferta.

O país está confrontado com uma **fragmentação do mercado da habitação**, sendo indispensável elaborar políticas públicas que facilitem o acesso ao mercado sem distorcer o seu funcionamento, que, genericamente, responde bem às necessidades da grande maioria dos portugueses.

3. Concentrar os apoios públicos diretos nas famílias para que possam aceder ao mercado de habitação

Os incentivos públicos devem ser orientados para apoiar transitoriamente o acesso ao mercado das famílias que procuram arrendar ou comprar casa própria, mas cujos rendimentos não lhes permitem entrar no mercado, numa conjuntura em que os preços estão excessivamente elevados, como resultado da escassez da oferta.

4. Parcerias de investimento para a construção de habitação

O investimento privado e o financiamento são a chave do futuro do mercado de habitação.

É necessário encontrar o capital e os investidores que, por um lado, financiem os promotores e a construção de casas novas e que, por outro, ofereçam soluções financeiras adequadas para as famílias que queiram comprar ou arrendar casa.

O aumento sustentado do investimento privado na construção de habitação nova é essencial para aumentar a oferta de alojamentos.

A dimensão da crise da habitação implica o recurso a soluções não convencionais. Importa explorar novas possibilidades. O Estado, o sistema financeiro, os promotores e os construtores devem trabalhar em conjunto para construir novas soluções integradas que permitam tornar atrativo o investimento para os privados e as prestações das casas e do arrendamento compatíveis com os vários segmentos socioeconómicos e geracionais que procuram habitação.

O investimento público em habitação não permite resolver o défice de habitação, mas a sua articulação com os privados numa lógica de parceria para o investimento em novas habitações pode ser o elemento determinante para ultrapassar a crise da habitação.

III - Novo Paradigma da Habitação:

Novas soluções construtivas e oferta soluções adequadas aos novos modos de vida

Não é suficiente produzir mais casas. É necessário:

Construir de modo diferente e implementar um novo conceito de habitação, uma casa já não pode ser pensada como um dormitório, a sociedade digital está a transformar a habitação no centro dos novos modos de vida, tendo em conta o teletrabalho e novo conceito de vida de proximidade, num mundo de plataformas digitais.

Reduzir os custos, os prazos de execução e contribuir para a preservação do planeta são fundamentais para enfrentar a crise da habitação.

A pré-fabricação, a construção modular, a digitalização dos processos de construção, a economia circular, a eficiência energética são mudanças fundamentais para garantir a oferta adequada de habitação.

Novas soluções passam que passam por oferecer habitat, não apenas casas, para responder aos novos modos de vida e de trabalho, por evitar uma maior gentrificação oferecendo identidade e comunidade, pela reabilitação das cidades e por uma nova política de bairros.

Alterar o quadro regulamentar e técnico para oferecer as novas soluções construtivas e, simultaneamente, promover a modernização e produtividade do setor da construção.

Anexos

Nos slides seguintes apresentamos a fundamentação quantitativa que nos permite afirmar na apresentação que:

Existe uma crise de acesso de novas famílias ao mercado de habitação, mas não há uma crise de habitação generalizada. A larga maioria das famílias que vive em casa própria ou arrendada não tem problemas de habitação, mas, simultaneamente, as famílias não proprietárias que procuram casa têm dificuldades acrescidas para comprar ou arrendar casa porque os salários praticados estão desajustados dos novos preços do mercado, como resultado da escassez da oferta.

O país está confrontado com uma **fragmentação do mercado da habitação**, sendo indispensável elaborar políticas públicas que facilitem o acesso ao mercado sem distorcer o seu funcionamento, que, genericamente, responde bem às necessidades da grande maioria dos portugueses.

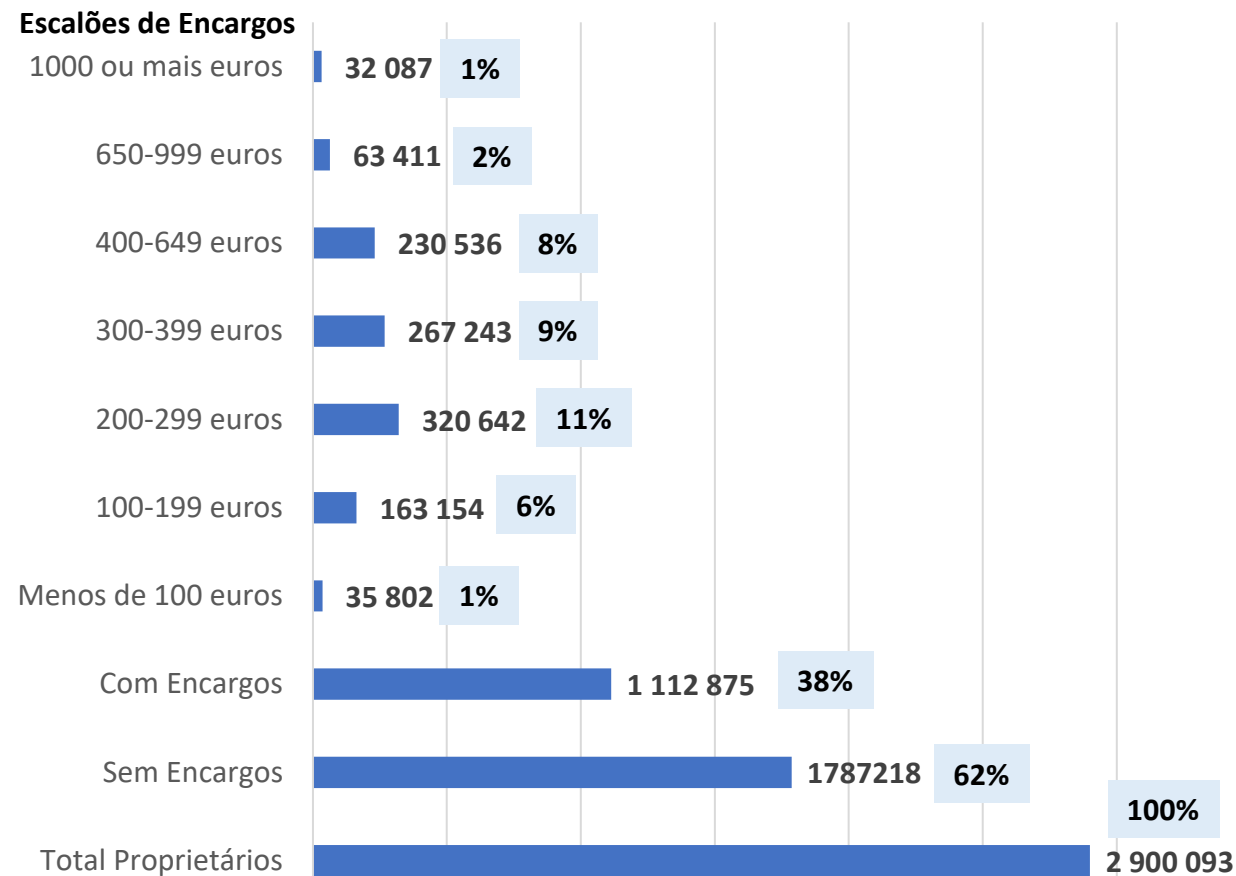
O stock de habitação existente é insuficiente para responder à procura presente e futura.

Não há uma crise de habitação generalizada

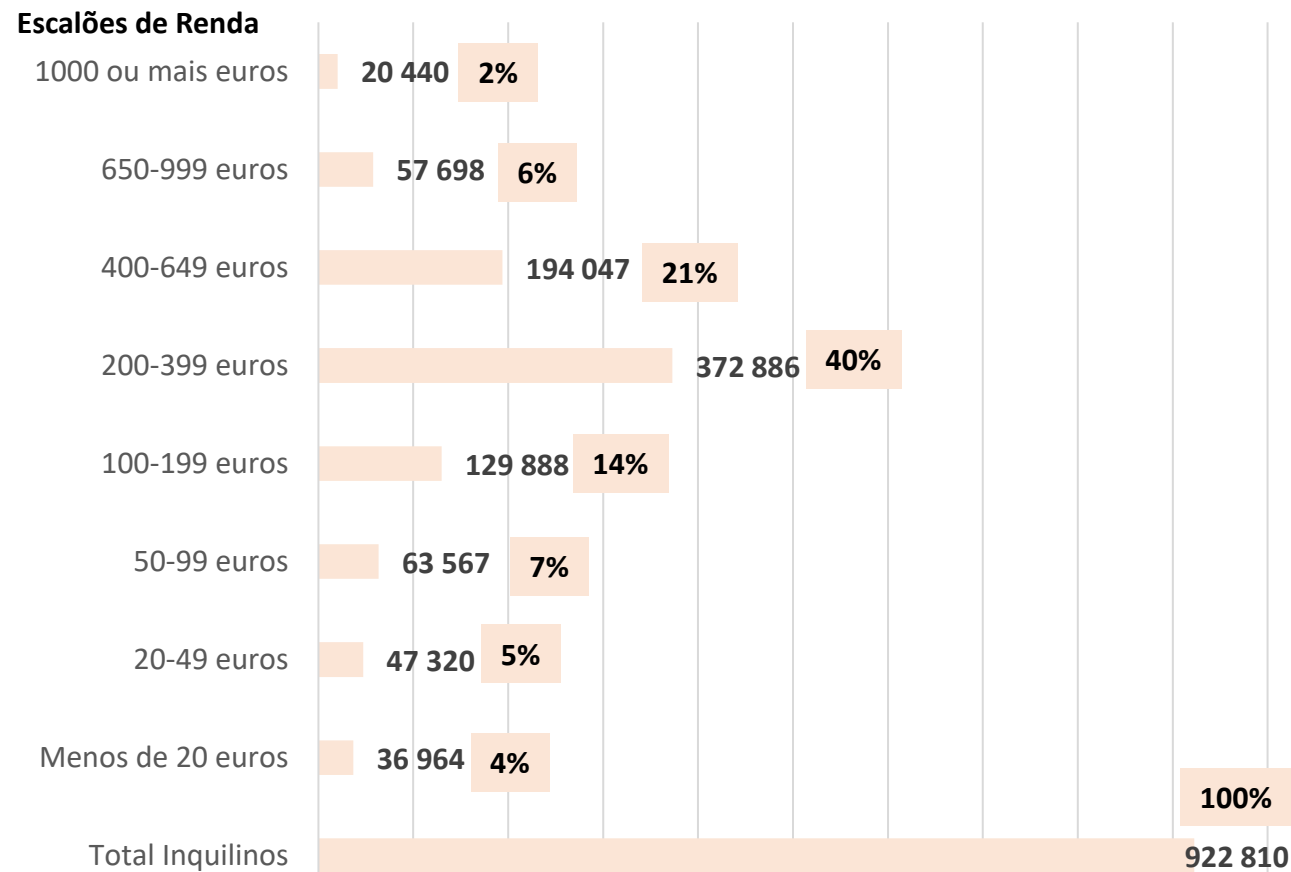
Genericamente, como se pode observar nos gráficos, as famílias proprietárias ou já com contrato de arrendamento, têm encargos e rendas compatíveis com os seus rendimentos.

Ao invés, **existe um problema de acesso** porque famílias não proprietárias que procuram casa têm dificuldades acrescidas para comprar ou arrendar porque os salários praticados estão desajustados dos novos preços do mercado, como resultado da escassez da oferta.

Proprietários de Casa Própria por Escalões de Encargos

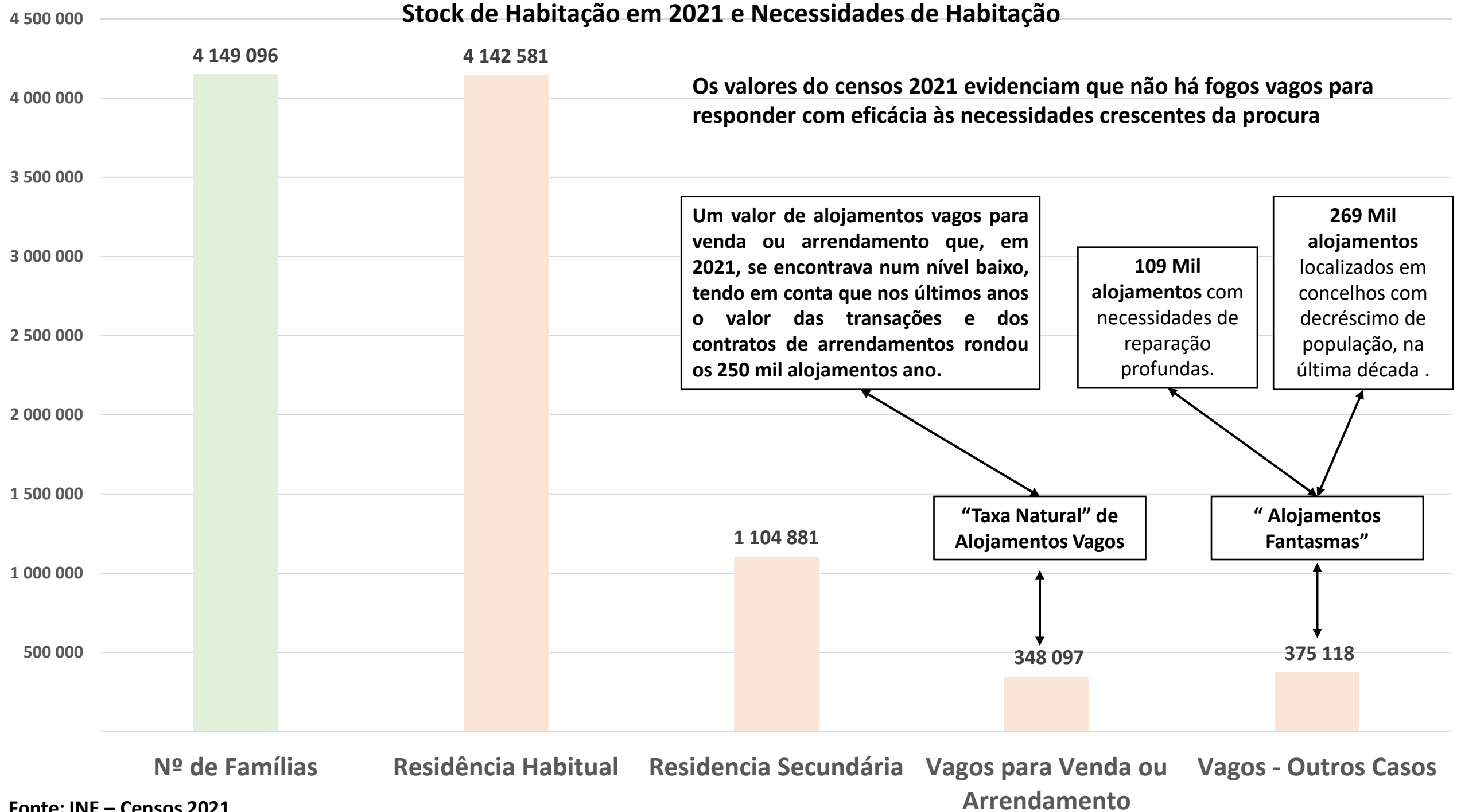


Inquilinos por Escalões de Encargos



Stock de Habitação em 2021 e Necessidades de Habitação

Os valores do censos 2021 evidenciam que não há fogos vagos para responder com eficácia às necessidades crescentes da procura



A leitura apressada dos grandes números dos censos criou a ilusão estatística de que seria possível resolver o déficit de acesso ao mercado das famílias que procuram casa com base numa gestão adequada do stock de habitação existente, com intervenção direta ou indireta das políticas públicas.

Na realidade, se compararmos o total do parque edificado existente em 2021, somando as residências principais, com as secundárias e os fogos vagos, podemos concluir que o número de fogos existentes, quase 6 milhões (5970677) era superior em 44% ao número total de famílias residentes (4149096). Mas, trata-se de uma ilusão estatística porque:

- O número de alojamentos de residência habitual é ligeiramente inferior ao número de famílias;
- O número de residências secundárias não pode ser considerado nestas contas;
- O número relativamente elevado de fogos vagos não tem correspondência com o número de alojamentos que podem efetivamente entrar no mercado.

Os censos desagregam os 723 mil alojamentos vagos em duas grandes componentes, com uma dimensão relativa semelhante: 348 mil alojamentos, cerca de 5.8% do total dos alojamentos, estão vagos para venda e arrendamento, ou seja, são fogos que já estão no mercado; 375 mil alojamentos, 6.3% do total, estão vagos por outros motivos e fora do mercado.

Os 348 mil alojamentos que estão vagos para venda e arrendamento correspondem ao que podemos designar por taxa natural de alojamentos vagos, ou seja, o número normal de fogos que temporariamente não estão ocupados para que o mercado funcione normalmente. Como os processos de compra e venda e de arrendamento não se processam instantaneamente, há um tempo necessário para que compradores e vendedores, inquilinos e arrendatários cheguem a acordo sobre o preço, encontrem as soluções de financiamento, efetuem as obras necessárias e as tramitações legais para que os alojamentos entrem efetivamente no mercado.

No mercado de trabalho, onde também existe uma taxa natural de desemprego, quando o nível de desemprego está abaixo dos 5%, os economistas assumem que o mercado atravessa um período de pleno emprego, está a funcionar normalmente e, portanto, não se justificam medidas públicas de estímulo ao emprego. No mercado de habitação, quando o número de alojamentos vagos para venda e arrendamento rondam os 5% do total dos alojamentos, podemos afirmar que existe plena ocupação dos alojamentos, que o mercado está a funcionar normalmente.

Mas será que os 375 mil fogos que se encontram vagos por outros motivos podem ser recolocados no mercado de arrendamento através da intervenção direta do Estado? A resposta é, uma vez mais, negativa.

Em primeiro lugar, entre os alojamentos vagos há 109 mil situados em edifícios com necessidades de reparação profundas, em estado de degradação acentuada que as medidas em discussão não permitem relançar no mercado.

Em segundo lugar, cerca de 71.6% dos alojamentos vagos por outras razões estão localizados em regiões sem procura e, portanto, sem possibilidades de reentrarem no mercado. Mais concretamente 269 mil dos 375 mil alojamentos vagos por outras razões estão localizados em concelhos onde, na última década, se registaram decréscimos de população.

Detalhando, a maior percentagem de alojamentos vagos por outros motivos no total de alojamentos situa-se, por ordem decrescente, nos concelhos de: Alvito; Aguiar da Beira; Soure; Coruche; Alvaiázere; Pinhel; Coimbra; Marvão; Bombarral; Pombal; Viana do Alentejo; Alcanena; Castro Verde; Golegã; Vila Nova da Barquinha; Monção; Constância; Azambuja; Mértola; Laje das Flores; Ourém; Gavião; Mesão Frio; Almeirim; Sousel; Vidigueira; Sabugal; Salvaterra de Magos; Vouzela; Penacova; Avis; Abrantes; Cadaval; Entroncamento; Lousã; Condeixa-a-Nova; Fronteira; Ansião; Miranda do Corvo; Vila Flor; Batalha; Tomar; Estremoz; Rio Maior; Alpiarça; Chamusca; Calheta; Monchique; Estarreja; Sobral de Monte Agraço; Figueira de Castelo Rodrigo; Anadia.

Por razões históricas, Portugal tem um número excessivo de casas vagas por outros motivos, designadamente, o peso da emigração, a relevância da herança de casas em espaço rural por famílias urbanas, as dificuldades nas partilhas, os problemas no cadastro, etc. Mas tal como não é possível rever a história, também não é possível transformar as “casas do passado”, localizadas em áreas desertificadas, em casas do presente e do futuro, em zonas urbanas, com recurso ao arrendamento.

Na realidade, não há em Portugal uma bolsa significativa de alojamentos vagos passíveis de entrar no mercado.