

NOTA DE INVESTIGAÇÃO · NOVEMBRO DE 2026

Subida do preço da habitação em Lisboa e Porto

Causas e soluções

Porto Verde
Estudo de síntese · 98 páginas

Ilustração gerada por inteligência artificial

Aviso: Este artigo foi gerado com recurso a inteligência artificial e não reflecte necessariamente a opinião do autor.

SÍNTESE DESTE ARTIGO

Conclusões



A habitação terá encarecido porque vários aumentos da procura coincidiram com uma oferta que não acompanhou; o peso de cada um não foi medido. A leitura mais provável dos estudos é um pacote, não uma medida isolada.

+145 %
preços das casas em Portugal, 2008–2025

+69 %
rendimento disponível total das famílias (depois de impostos) em Portugal, 2008–2025; ambos nominais, sem descontar a inflação

+10,2 %
renda mediana por m² dos novos contratos de arrendamento em Portugal, 2.º trimestre de 2026, face a um ano antes

3 a 6 %
de descida dos preços em 2022 se, desde 2012, se tivesse construído ao ritmo dos anos 2000 ou ao dobro (modelo sobre o passado)

CINCO CHOQUES NA PROCURA (AUMENTOS FORTES DE PESSOAS OU DE DINHEIRO À PROCURA DE CASA; O 1.º, UMA TENDÊNCIA LONGA)

FAMÍLIAS MAIS PEQUENAS
> 70 %
do aumento do número de famílias em Portugal, 1981–2011, explicado por serem mais pequenas

IMIGRAÇÃO
+849 mil
residentes estrangeiros em Portugal, 2021–2025 (população total: +825 mil; medidas diferentes, que não se somam)

ALOJAMENTO LOCAL (AL)
> 19 000
registos (não casas) em Lisboa, 2019 (≈ 900 em 2012): casas ou quartos arrendados a turistas

COMPRADORES NÃO RESIDENTES
5,0 %
das transacções de casas em Portugal, 8,3 % do valor (2025)

GARANTIA PÚBLICA A JOVENS
26,8 %
do valor dos novos empréstimos para compra de casa em Portugal (2025)

O QUE DIZEM OS ESTUDOS SOBRE CADA MEDIDA (selo: o que os estudos mostram; certeza: solidez e coerência dos estudos)

Regular e fiscalizar o alojamento local
preços de venda cerca de 8 % abaixo dos de zonas semelhantes sem a medida, só nos bairros abrangidos (Lisboa, suspensão de 2018)
Rendas (estudos não comparáveis): mais AL sobe-as em Berlim (até +2,4 % por anúncio comercial a mais); restringir o AL baixou-as em Los Angeles (cerca de −2 %); em Sydney subiram 2,7–3,6 %. Certeza moderada
FUNCIONA

Construir mais
preços 3 a 6 % mais baixos (simulação); rendas dos T3 17 a 26 % mais baixas (Auckland, reforma do zonamento)
Valores não comparáveis; T3 = três quartos. Certeza moderada a alta na direcção, baixa na dimensão
FUNCIONA, POUCO

Habitação a custo controlado em grande escala
habitação com custos e rendas ou preços limitados, pública ou de entidades sem fins lucrativos
Descontos medidos a moradores (Irlanda, Zurique); nenhum estudo isolou o efeito nas rendas (Viena, Portugal). Certeza baixa
SEM MEDIÇÃO

Menos imposto na compra de casa, mais no imposto anual
recomendação da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE): o imposto sobre a compra (IMT) trava mais a mudança de casa do que o imposto anual (IMI)
Reino Unido e Canadá: mais imposto na compra baixa a mobilidade (−35 a −42 % por +2 p.p.); nos preços, cerca de 60 % de um corte ficou com os compradores. Sem estudo em Portugal. Certeza moderada
DEPENDE

Apoios a quem compra casa
isenção do IMT a jovens até 35 anos: preços pedidos cerca de 3,2 % acima do estimado sem a isenção, 12 meses depois de anunciada (Maio de 2024); *Help to Buy* (crédito em Inglaterra): fez subir os preços em Londres cerca de 7,9 % mais do que logo fora da Grande Londres
Sem mais casas, o apoio a quem compra vai parar ao preço (não é trocar imposto na compra pelo anual). Certeza moderada
EFEITOS ADVERSOS

Tectos de renda de primeira geração (limite rígido à renda)
protegem quem tem contrato; reduzem as mudanças de casa e podem reduzir a oferta; efeito global incerto
112 estudos, dos dois tipos. Certeza moderada a alta; nos de 2.ª geração (Portugal não avaliado), moderada
EFEITOS ADVERSOS

Impostos sobre compradores estrangeiros
preços cerca de 5 % mais baixos em Vancouver e 7 a 9 % em Toronto, sem melhoria detectada nas rendas
Colúmbia Britânica e Ontário. Sem melhoria nas rendas; pouco peso em Portugal (não residentes fiscais: 5,0 % das transacções, 2025). Certeza baixa (resultados tirados dos resumos publicados)
LIMITADO

O QUE OS ESTUDOS SUGEREM

Um pacote em três etapas, mais medidas em paralelo

Já
Parar de piorar: criar o registo de casas vagas; não alargar apoios à compra; não criar novos tectos rígidos de renda; fazer cumprir as zonas de contenção do AL.

Em um a três anos
Mais oferta: licenças a prazo certo, com pareceres e protecção ambiental; solo público urbanizado; imigrantes como mão-de-obra; IMI agravado aplicado de forma sistemática aos devolutos.

Em três a dez anos
Construir um sector de habitação a custo controlado, com operadores sem fins lucrativos.

Em paralelo
Menos imposto na compra (IMT) e mais no imposto anual (IMI); avaliar as medidas comparando com o que teria acontecido sem elas.

Casas vazias e espaços verdes. Em 2021, Lisboa e Porto tinham 29 600 casas vagas (sem ocupante no Censo) fora do mercado e em bom estado (21 801 em Lisboa; 7 799 no Porto); mobilizá-las é complemento: poucos milhares de casas de uma só vez, por cálculo ilustrativo. A nova oferta deve ficar fora da estrutura ecológica (onde o plano municipal protege espaços verdes e linhas de água).

Ideias menos conhecidas. Renda de custo (*cost rental*), cooperativas e outras: efeitos só locais; nenhuma baixou os preços de uma cidade; algumas sem avaliação.
Leia por zona, não por cidade: as médias escondem diferenças entre bairros; os efeitos valem para as zonas estudadas.
Certeza global: moderada quanto à direcção dos efeitos, baixa quanto à sua dimensão em Portugal.

Índice

1. Introdução 4

2. Métodos 5

3. Resultados 7

3.1 Os números a explicar 7

3.2 Imigração 9

3.3 Turismo e alojamento local 13

3.4 Compradores estrangeiros, vistos *gold* e regime de residente não habitual 17

3.5 Oferta: licenciamento, solo, custos e mão-de-obra 19

3.6 Crédito, juros, fiscalidade e procura apoiada 24

3.7 Controlo de rendas 26

3.8 Habitação pública e a custos controlados 31

3.9 Medidas portuguesas recentes (2024–2026) 34

3.10 Regulação do alojamento local e outros instrumentos: o que funciona 36

3.11 Fogos vagos e devolutos 38

3.12 Regime do arrendamento e segurança contratual 53

3.13 Apoios ao arrendamento e acessibilidade 56

3.14 Juros, financiamento e a tese alternativa à falta de oferta 58

3.15 Medição das rendas e da sobrevalorização 60

3.16 Fiscalidade do arrendamento e do património 61

3.17 Ordenamento do território e espaços verdes: construir mais sem destruir o que protege a cidade 63

3.18 Ideias novas e de nicho com resultado medido 65

3.19 Escala geográfica: porque é que a média da cidade engana 67

4. Discussão 69

4.1 Comparação das opções de política 69

4.2 Certeza da evidência 75

4.3 Divergências entre fontes 77

5. Recomendações 79

6. Limitações 82

Anexo A Pormenores técnicos 85

Referências 85

1. Introdução

O acesso à habitação nas áreas de Lisboa e do Porto tornou-se um dos problemas económicos e sociais mais visíveis em Portugal. Em 2025, o Índice de Preços da Habitação do Instituto Nacional de Estatística (INE), para Portugal, subiu 17,6 %, depois de 9,1 % em 2024 [142] [19], enquanto o rendimento disponível das famílias cresceu 5,7 % em 2025 (nominal, segundo o título do gráfico do Banco de Portugal, que o texto não explicita) e 3,1 % em termos reais [19]. A renda mediana dos novos contratos de arrendamento em Portugal subiu 10,2 % em termos homólogos (face ao mesmo trimestre do ano anterior) no 2.º trimestre de 2026 [138]. A distância entre a evolução dos preços e a dos rendimentos traduz-se numa perda de acessibilidade financeira à habitação (a capacidade de pagar a casa com o rendimento disponível), que atinge sobretudo quem procura casa pela primeira vez ou tem de celebrar novo contrato de arrendamento. Num estudo de Antunes e Seixas (2020) sobre a Área Metropolitana de Lisboa (AML), a taxa de esforço (a parte do rendimento que a casa consome) de um crédito simulado pelos autores (empréstimo de 90 % do valor da casa) subiu em Lisboa de 38 % para 60 % do rendimento entre 2016 e 2019, e a taxa de esforço média no arrendamento da área metropolitana subiu de 40 % para 51 % entre o início de 2017 e o fim de 2019 [295]. No mesmo estudo, no 2.º semestre de 2019 a taxa de esforço média no arrendamento era de 73 % em Cascais, 70 % em Lisboa e 67 % em Oeiras, e só a Moita (29 %) ficava abaixo de 30 % na área metropolitana[295].

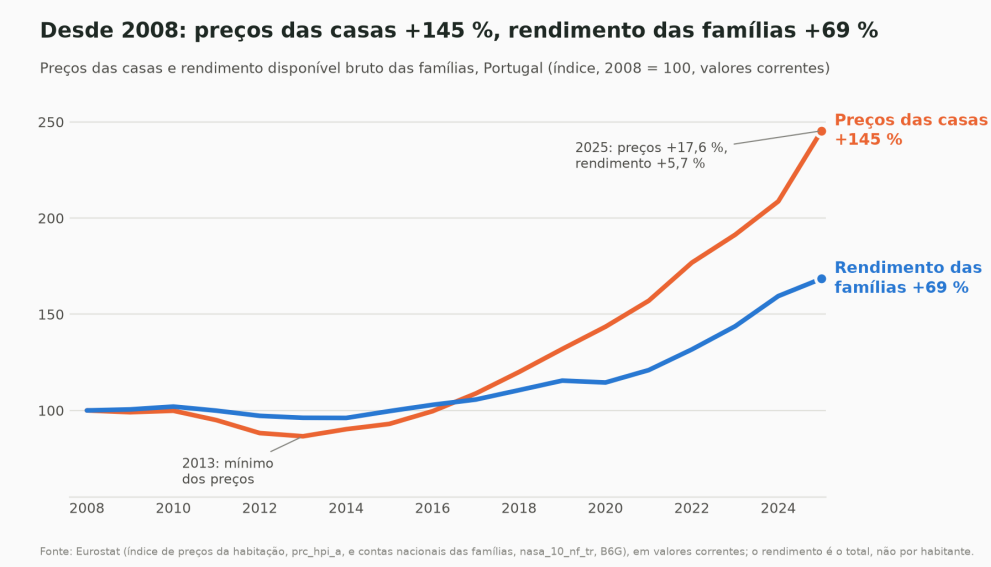


Figura 1. Preços das casas e rendimento disponível bruto das famílias em Portugal, 2008–2025 (índice, 2008 = 100, valores correntes). Fonte: Eurostat.

O debate público atribui esta subida a causas isoladas, como o turismo, a imigração ou o investimento estrangeiro, mas falta-lhe uma base quantitativa. Não existe, para Portugal, uma decomposição publicada que atribua a cada factor uma parte da subida dos preços. As estimativas disponíveis são parciais, quase todas obtidas noutros países, e os estudos portugueses com identificação causal (cujo desenho permite dizer que foi a medida, e não outra coisa, que provocou a mudança, por exemplo comparando zonas abrangidas e não abrangidas por ela) são poucos e incidem sobre instrumentos específicos, como a contenção do AL em Lisboa [105] ou a isenção do IMT para jovens [50]. A evidência sobre os instrumentos de política encontra-se dispersa por mercados com elasticidades da oferta muito diferentes (a elasticidade da oferta mede quanto

aumenta a construção quando os preços sobem; uma oferta «inelástica» quase não aumenta), o que dificulta a sua transposição para o contexto português.

Não existe, para Portugal, uma decomposição publicada que atribua a cada factor uma parte da subida dos preços.

Este artigo tem por objectivo sintetizar a evidência sobre as causas da subida dos preços e das rendas em Lisboa e no Porto e sobre as soluções de política testadas em Portugal e noutros países. A imigração e o turismo são tratados como factores cujo peso se procura quantificar, e não como premissas. A recomendação final é entendida como um pacote sequenciado de medidas, e não como a escolha de uma medida única. Três questões orientam a síntese. Primeira: que factores explicam a subida dos preços e das rendas, e com que peso, na medida em que este se conhece? Segunda: que efeitos têm os principais instrumentos de política, nomeadamente o aumento da oferta, a habitação a custos controlados, o controlo de rendas, a regulação do AL, os apoios à procura, a fiscalidade e a mobilização dos fogos vagos e devolutos? Terceira: que combinação e que sequência de medidas a evidência sustenta para as duas áreas metropolitanas?

A secção 2 descreve os métodos de pesquisa, selecção, leitura e classificação da evidência. A secção 3 apresenta os resultados por tema, dos dados de preços e rendas às medidas portuguesas recentes. A secção 4 compara as opções de política, a certeza da evidência e as divergências entre fontes, a secção 5 formula as recomendações e a secção 6 enuncia as limitações.

2. Métodos

Este artigo é uma revisão de literatura de síntese, organizada por tema e orientada para recomendações de política. Não se trata de uma meta-análise (análise estatística que junta os resultados de muitos estudos): os resultados de estudos com métodos, escalas (bairro, cidade, país) e períodos diferentes não foram agregados numa estimativa única, mas comparados quanto à direcção, à magnitude e às condições em que foram obtidos. O âmbito geográfico central é Portugal, com foco nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto. Estudos de outros países foram incluídos como termo de comparação, sobretudo quando o mercado ou o instrumento avaliado se aproximava do caso português.

A pesquisa bibliográfica recorreu a bases bibliográficas abertas (catálogos de publicações científicas: OpenAlex e Crossref), a versões de acesso aberto dos estudos e a repositórios institucionais e de documentos de trabalho (*working papers*: estudos ainda sem revisão por pares, isto é, por outros investigadores) de economia e ciências sociais, entre os quais o Social Science Research Network (SSRN), o National Bureau of Economic Research (NBER), o IZA – Institute of Labor Economics, o Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), o arquivo aberto francês HAL (Hyper Articles en Ligne), o EconStor (do ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft, centro de informação em economia) e o Social Science Open Access Repository (SSOAR), sempre que o texto integral era de acesso livre. As fontes oficiais consultadas foram o INE, o Banco de Portugal (BdP), o Diário da República, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE), o Fundo Monetário Internacional (FMI), a Comissão

Europeia, o Banco Mundial e o Tribunal de Contas, bem como documentos municipais de Lisboa e do Porto. As consultas foram feitas em português, inglês, espanhol, alemão, francês e neerlandês. As pesquisas nas bases bibliográficas devolveram mais de mil registos distintos; a lista de referências tem 298 entradas.

Foram incluídos estudos sobre os determinantes dos preços e das rendas da habitação e avaliações de instrumentos de política habitacional. Deu-se prioridade aos desenhos com identificação causal, às revisões sistemáticas e às meta-análises. Entre os desenhos causais contam-se quatro. A variável instrumental (VI) usa um factor externo, que afecta a variável explicativa mas não os preços directamente, para isolar o efeito. Na imigração, por exemplo, usa-se a presença anterior de imigrantes da mesma origem, que prevê onde se instalam os novos. As diferenças-em-diferenças comparam a evolução de uma zona afectada pela medida («tratada») com a de uma zona parecida que não foi afectada («de controlo»). A descontinuidade de regressão compara casos logo acima e logo abaixo do limiar a partir do qual a medida se aplica. O controlo sintético constrói uma zona de comparação artificial, combinando várias zonas não afectadas, para ver o que teria acontecido na zona afectada sem a medida (o contrafactual, que não se observa e por isso se estima). Estudos descritivos, de simulação, de modelo estrutural (modelos teóricos cujos parâmetros se ajustam aos dados) e qualitativos foram incluídos para descrever mecanismos e contexto, e identificados como tal no texto.

Admitiu-se literatura cinzenta (documentos de trabalho, documentos de discussão e pré-publicações, ou *preprints*) quando aberta, assinalando sempre a ausência de revisão por pares. Para as séries estatísticas usaram-se os valores mais recentes publicados pelas fontes oficiais, de 2025 e 2026.

As principais obras que sustentam as conclusões foram lidas em texto integral. Quando uma afirmação assenta apenas no resumo de um estudo, em fonte secundária ou em informação não confirmada na fonte primária, esse facto é dito no texto e registado na secção 6 (Limitações). As citações literais foram confrontadas com o texto das obras, e os identificadores digitais (DOI, *Digital Object Identifier*) foram verificados no Crossref, sem que se detectasse nenhuma retractação (obra retirada pela revista por erro ou má conduta). Os valores calculados a partir de séries oficiais são assinalados como tal.

A certeza da evidência foi classificada segundo uma versão simplificada do sistema GRADE, em quatro níveis: alta, moderada, baixa e muito baixa. A classificação de cada conclusão ponderou apenas três aspectos (por isso a versão é simplificada): o desenho dos estudos (identificação causal ou simples associação, que mostra que duas coisas variam juntas mas não prova que uma causa a outra), a consistência dos resultados entre estudos e contextos e a possibilidade de aplicar os resultados ao mercado português, que depende em particular da elasticidade da oferta. As formas usadas no texto seguem essa classificação:

Nível	Forma usada no texto
Alta	«mostra»
Moderada	«provavelmente»
Baixa	«pode»
Muito baixa	«a evidência não permite concluir»

«Infere-se» marca uma conclusão deste artigo, tirada a partir de várias fontes, e não o resultado de um estudo; vem sempre acompanhada do nível de certeza. Nenhuma relação observada em estudos sem identificação causal é apresentada como efeito.

3. Resultados

3.1 Os números a explicar

A subida dos preços da habitação em Portugal acelerou em 2025 e foi acompanhada por uma subida forte das rendas. O Índice de Preços da Habitação subiu 17,6 % em 2025, contra 9,1 % em 2024, num ano com 169 812 transacções no valor de 41,2 mil milhões de euros [142] [19]. Em 2025, o aumento médio anual dos preços foi de 18,9 % nas habitações existentes e de 14,2 % nas novas (no 4.º trimestre, 20,9 % e 13,7 %), ou seja, as casas já existentes subiram mais do que as novas[142]. Segundo o FMI, os preços da habitação em Portugal subiram 180 % desde 2015, contra 56 % na média da área do euro, até ao 4.º trimestre de 2025[147]. De 2008 a 2025, o índice de preços da habitação subiu 145 % e o rendimento disponível bruto total das famílias 69 %, ambos em valores nominais (cálculo próprio a partir de [91] e [89]). No 2.º trimestre de 2026, a renda mensal mediana dos 35 407 novos contratos em Portugal foi de 10,17 € por m^2, mais 10,2 % em termos homólogos, com 15,24 € por m^2 na Grande Lisboa (a parte a norte do Tejo da AML; a AML inclui também a Península de Setúbal) e 10,83 € por m^2 na Área Metropolitana do Porto [138]. No município de Lisboa, o preço mediano de venda foi de 5 198 € por m^2 no 4.º trimestre de 2025 (mais 17,5 % do que um ano antes); nos 12 meses terminados em Dezembro de 2025, foi de 4 875 € por m^2 no município de Lisboa (mais 12,3 % do que nos 12 meses anteriores) e de 3 347 € por m^2 no município do Porto (mais 12,2 %) [135]. No 1.º trimestre de 2026, a subida homóloga dos preços da habitação acelerou 0,3 pontos percentuais no município de Lisboa e 2,4 pontos percentuais no do Porto, face à do 4.º trimestre de 2025[134]. O BdP atribui a subida a uma «procura robusta, impulsionada também por medidas públicas e pela participação de compradores estrangeiros, e por constrangimentos persistentes do lado da oferta» [19]. Segundo uma notícia de Julho de 2025 sobre um estudo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), aprovado em Janeiro de 2024 no âmbito do Programa Nacional de Habitação, em 164 dos 308 concelhos o rendimento mediano local não chega para comprar casa ao preço médio de mercado sem ultrapassar 35 % de taxa de esforço, e em 238 concelhos (77 %) arrendar casa também implica esforço excessivo[43]. Segundo um índice de acessibilidade do FMI, em 2023 um agregado familiar (as pessoas que vivem na mesma casa) de rendimento mediano deixou de conseguir crédito hipotecário para comprar uma casa de preço médio em Portugal[145][146]. Segundo a avaliação da estabilidade do sistema financeiro português feita pelo FMI em 2026, os preços da habitação subiram 169 % desde 2015 (média da área do euro: 55 %) e 18 % só no ano até ao fim de Setembro de 2025[148][149], (os 180 % citados acima vão até ao 4.º trimestre de 2025; as fontes não explicam a diferença para os 169 %).

As estimativas concordam que as casas estão sobrevalorizadas (acima do preço que a economia justifica), mas não são comparáveis em magnitude. Os serviços da Comissão Europeia estimavam, em Dezembro de 2025, uma sobrevalorização média de cerca de 25 % para Portugal [88], um documento de discussão da Comissão chega a cerca de 35 % com dados de 2024 [56] e o FMI situa-a entre 15 % e 30 % em 2024 [145] [146]. As diferenças reflectem metodologias distintas, que medem ora o desvio face à tendência de longo prazo dos preços, ora o desvio face aos fundamentos económicos (o nível que os rendimentos, os juros e a população justificariam). Infere-se, com certeza moderada, que existe um desajustamento dos preços, mas a sua dimensão é incerta.

Os estudos de determinantes descrevem factores associados aos preços sem os decompor em percentagens da subida. Com dados trimestrais de 15 países europeus, Portugal incluído, entre 2000 e 2020 (1 110 observações de país e trimestre,

depois de aplicados os desfasamentos do modelo), Melecký e Pakši mediram a força de cada associação com coeficientes normalizados, que comparam a força de cada factor e não são percentagens de preço. Entre as variáveis medidas em escala contínua (e não por categorias), encontraram as associações mais fortes no crescimento da população (+0,246), que os autores ligam sobretudo à imigração, e no produto interno bruto (+0,219) [189]. A taxa de juro de longo prazo associou-se aos preços com coeficiente −0,095 e os custos de construção com +0,109, enquanto a produção na construção (+0,019) e as licenças (+0,009) não foram estatisticamente significativas (distinguíveis do acaso) [189]. Os autores consideram pouco consistentes os resultados das variáveis de oferta, e o modelo explica 34 % da variação dos preços (R^2 de 0,34) [189]. Este resultado não contradiz a importância da oferta sugerida por estudos portugueses [55][182]: revela apenas o limite do que uma comparação entre países, sem escala local, consegue medir.

À escala local, Leal, Carreiras e Alves aplicaram um método de aprendizagem automática (*random forest*, conjunto de árvores de decisão) às freguesias da AML, com dados de 2021. Encontraram associações fortes com o estatuto social da população e a qualidade urbana; a localização pesa mais nas vendas e nos novos contratos de arrendamento, e as características socioeconómicas nas rendas em geral [177]. Analisaram as 24 freguesias do município de Lisboa e as 76 freguesias da AML fora do município de Lisboa com dados de venda e de renda (85 % das freguesias da AML fora desse município). Identificaram a escolaridade superior como a variável mais importante em quatro dos seis modelos (mas não relevante para as vendas e as rendas de novos contratos em Lisboa) e a localização, a proporção de residentes de outros países europeus e a de residentes da América do Norte como as únicas variáveis (3 de 81) presentes em todos os modelos [177]. Estas duas últimas variáveis funcionam como marcador de estatuto socioeconómico, e não como indicador de imigração em geral. Fora de Lisboa, o modelo explicou 73,1 % das diferenças de preços de venda entre freguesias e 70 % das diferenças nas rendas novas. Em Lisboa, explicou 56,4 % e 55,1 %, respectivamente [177]. A renda média de todos os contratos em vigor (não só dos novos) associou-se mais à composição socioeconómica do que à localização [177]. O desenho é associativo e, em Lisboa, deixa quase metade das diferenças por explicar.

Outros estudos associam a subida à financeirização (peso crescente do crédito e do investimento financeiro na habitação) e às condições macroeconómicas, com poucos dados para Portugal. Com inquéritos ao rendimento de 12 países da Europa Ocidental (1995–2013), Dewilde observou que, nos países com forte financeirização, Portugal incluído, a acessibilidade dos arrendatários privados de baixo rendimento piorou entre 1995 e 2007 porque as rendas subiram mais do que os rendimentos [66]. Depois da crise de 2008, em Portugal, as rendas continuaram a subir enquanto os rendimentos desceram [66]. Na análise por regiões urbanas e rurais (nem todos os 12 países têm dados regionais; a fonte compara 11), entre 1995 e 2007, a migração líquida associou-se a pior acessibilidade apenas nas regiões urbanas [66]. Numa série temporal portuguesa (2004–2018; 57 observações trimestrais), Luo, Pereira e Dias obtiveram um R^2 de 0,42 e apenas duas variáveis estatisticamente significativas, a variação do desemprego e a da taxa de juro de curto prazo; o produto interno bruto, a inflação e os fogos concluídos não foram significativos [183]. Os coeficientes, −2,37 e −2,08, medem-se em pontos do índice real de preços da habitação (base 2015) por cada ponto percentual de variação num trimestre, e não em percentagem do preço. A amostra é pequena e o teste de Durbin-Watson (que indica se os erros do modelo se repetem no tempo) deu 1,30, valor que os autores lêem como ausência de correlação dos erros no tempo. Fica, porém, abaixo do limite mínimo das tabelas de referência para esta dimensão de amostra (cerca de 1,5); infere-se, com certeza baixa, que os erros podem estar correlacionados, pelo que este resultado serve de indício e não de decomposição. Em conjunto, os quatro estudos citados (Melecký e Pakši, Leal et al., Dewilde e Luo et al.) indicam factores demográficos, de rendimento, de composição social e de financiamento, mas nenhum permite atribuir a cada um uma parte da subida.



Figura 2. Os cinco choques na procura, com números-chave de cada um.

3.2 Imigração

A imigração constituiu um choque demográfico grande, cujo efeito causal sobre os preços em Portugal não foi medido (há apenas uma simulação de modelo, ver 3.3). A população residente atingiu 11 424 031 pessoas em 2025 (mais 824 914 do que em 2021), das quais 1 597 539 estrangeiras (14,0 %), com um aumento de 849 mil residentes estrangeiros entre 2021 e 2025 (variação do número de estrangeiros, que não coincide com o saldo migratório); em 2025, a Grande Lisboa tinha 34,2 % dos estrangeiros residentes em Portugal [139]. Entre 2021 e 2025 a população residente cresceu em todas as regiões NUTS II (nível 2 da nomenclatura europeia de unidades territoriais para fins estatísticos), sobretudo no Algarve (13,8 %), na Península de Setúbal (12,8 %), na Grande Lisboa (10,6 %) e no Oeste e Vale do Tejo (9,7 %)[139]. Em 2025, os estrangeiros pesavam 27,9 % dos residentes no Algarve, 22,6 % na Grande Lisboa e 18,3 % na Península de Setúbal[139]. Nos resultados provisórios dos Censos 2021, a população estrangeira representava 28,6 % dos residentes em Odemira, 26,3 % em Aljezur, 26,1 % em Vila do Bispo e 23,4 % em Lagos, contra 5,4 % no país (3,7 % em 2011)[133]. Contudo, o saldo migratório (entradas menos saídas de residentes) de 2025 (70 862) ficou muito abaixo dos de 2022, 2023 e 2024 (371 277, 307 288 e 216 629, na série revista) [139], e foi nesse ano que os preços mais aceleraram. Infere-se, com certeza baixa, que a imigração não explica sozinha o ritmo da subida dos preços em 2025. Esta leitura compara fluxos de um só ano: pode haver desfasamento entre as entradas e o seu efeito nos preços, e os imigrantes já residentes também pesam na procura. A série do INE para 2021–2024 foi revista em Junho de 2026 (a série revista só indica o saldo migratório a partir de 2022), o que obriga a ler as comparações anuais com cautela [139].

A principal fonte portuguesa sobre o equilíbrio entre famílias e alojamentos é, segundo os próprios autores, apenas descritiva. O estudo de Costa, Santos e Soares (2025), do BdP, publicado em Dezembro de 2025, afirma que não pretende explicar a evolução dos preços [55]. O número de famílias cresceu em média cerca de 35 mil por ano nos últimos 45 anos (até 2024) e 36 mil por ano em 2021–2024, e o saldo migratório foi de 127 mil indivíduos por ano em média em 2021–2024, segundo as estatísticas demográficas anteriores à revisão do INE de Junho de 2026, em que assentam as conclusões do BdP [55]. A série revista pelo INE em Junho de 2026 dá saldos migratórios de 371 277, 307 288 e 216 629 em 2022, 2023 e 2024 (298 398 por ano em média), anos que o INE destaca como de saldos migratórios excepcionalmente elevados [139]. Os alojamentos familiares (no INE, fogos destinados à residência de uma família) aumentaram 82 mil por ano em 1981–2011, 11 mil por ano em 2011–2021 e cerca de 22 mil por ano em 2021–2024 [55]. Em 2021–2024, o aumento das famílias excedeu o dos alojamentos familiares em 49 %

dos municípios, onde vivem 69 % das famílias, contra 34 % dos municípios em que isso aconteceu em 2011–2021 [55]. A redução da dimensão média das famílias (de 3,4 elementos em 1981 para 2,6 em 2011) explicou mais de 70 % do aumento do número de famílias entre 1981 e 2011 [55]. A atribuição à imigração do excesso do aumento das famílias sobre o dos alojamentos em 2021–2024 resulta, no estudo do BdP, de duas hipóteses de cálculo (a dimensão média das famílias manteve-se constante em 2021–2024 e a dos agregados de imigrantes é igual à dos residentes em 2021); com elas, o saldo migratório (127 mil pessoas por ano) implicou mais 52 mil famílias por ano, contra menos 15 mil do saldo natural [55].

Os estudos causais de outros países produzem ordens de grandeza muito diferentes, porque medem efeitos distintos em mercados distintos. A Tabela 1 resume os estudos de outros países com identificação por VI ou desenho equivalente e uma meta-regressão (regressão das estimativas publicadas sobre as características dos estudos).

Tabela 1. Efeito da imigração nos preços e nas rendas da habitação: estudos de outros países

Estudo	Contexto	Resultado	Observações
González e Ortega [107]	Espanha, 1998–2008, VI (localização anterior dos imigrantes da mesma origem)	Imigração elevou os preços cerca de 52 % face a um cenário sem imigração e explica 37 % da construção nova	Documento de trabalho de 2009, sem revisão por pares; choque de cerca de 17 % da população em idade activa
Sanchis-Guarner [246]	Espanha, províncias, 2001–2012	+1 ponto percentual (p.p.) na taxa de imigração (variação anual da população nascida no estrangeiro, em percentagem da população da província): preços +3,1 %, rendas +0,8 %	VI; efeito nas rendas muito inferior ao efeito nos preços; documento de discussão, sem revisão por pares
Helfer et al. [118]	Suíça, livre circulação de trabalhadores da União Europeia (UE) a partir de 2002 (variável instrumental do tipo shift-share e estudo de eventos)	Aumento do número de estrangeiros igual a 1 % da população inicial: rendas +7,4 % (cantões, 1998–2016; 2,2 % com outra forma de calcular)	Resultado sensível à forma de calcular; documento de discussão, sem revisão por pares
Cabral e Steingress [32]	Estados Unidos (EUA), condados, 1985–2019, VI (ascendência dos residentes)	A subida dos preços da habitação nos EUA devida à imigração é de cerca de 2 %, face a 15 % observados	Imigração é uma parte pequena das variações da população local
Damm et al. [61]	Dinamarca, refugiados distribuídos pelos municípios quase ao acaso	Entrada de imigrantes em 5 anos igual a 1 % da população municipal de 1995: rendas privadas cerca de +6 % e preços cerca de +11 % (municípios, 1999–2016)	Documento de discussão, sem revisão por pares

Estudo	Contexto	Resultado	Observações
Saiz [244]	EUA, áreas metropolitanas, VI *shift-share* (prevê a imigração local pela presença anterior de imigrantes da mesma origem) e cita o êxodo de Mariel de um estudo anterior de Saiz (Saiz 2003: cerca de 150 mil cubanos chegados aos EUA entre Maio e Setembro de 1980, dos quais, segundo algumas estimativas, cerca de 80 mil se fixaram em Miami)	Imigração de 1 % da população da cidade associada a rendas e valores das casas cerca de 1 % mais altos	Documento de trabalho da Reserva Federal de Filadélfia (Junho de 2003); a fonte não refere revisão por pares
Ünal et al. [263]	Alemanha, 382 distritos, 2004–2020, VI *shift-share* (o método descrito na linha de Saiz, também chamado de tipo Bartik)	Migração internacional igual a 1 % da população inicial do distrito: preços dos apartamentos até +3 %, rendas cerca de +1 %; moradias sem efeito	Documento de discussão, sem revisão por pares; força do instrumento (estatística F, que mede se o factor externo prevê bem a imigração: quanto mais alta, mais fiável) de 12–16
Ottaviano e Peri [214]	EUA, estados, 1970–2005, VI (onde viviam imigrantes em 1970)	Elasticidade da renda de arrendamento média dos nativos à imigração de 0,6–0,8 (+1 % de imigração, +0,6 % a +0,8 % de renda), quase igual por mínimos quadrados ordinários (OLS, na sigla inglesa: regressão simples, sem correcção causal) e por VI; os salários dos nativos sobem 0,34–0,56 % por cada 1 % de imigração, menos do que as rendas	Documento de discussão de 2007 (publicado como capítulo de livro em 2012); estimativas com preços de casas menos precisas
Degen e Fischer [63]	Suíça, 85 regiões, 2001–2006, VI	Fluxo de imigração igual a 1 % da população: moradias +2,7 %, prédios de apartamentos +3,5 % (OLS +0,3 a +0,8 %)	Período curto e anterior à crise de 2008; compara regiões entre si
Akbari e Aydede [3]	Canadá, 258 divisões censitárias, censos de 1996–2006	Por cada 1 % de diferença na proporção de imigrantes, diferença de preços de 0,10–0,12 % entre divisões, segundo os autores; não significativa com métodos que comparam cada divisão consigo própria ao longo do tempo (efeitos fixos e primeiras diferenças)	Efeito pequeno, obtido comparando divisões entre si; só com o censo de 2006, usando a entrada de imigrantes recentes como VI da proporção de imigrantes, a elasticidade dos preços a essa proporção é de cerca de 0,14; a presença de imigrantes recentes, em si, não tem efeito nos preços, e a dos imigrantes mais antigos tem efeito fraco

Estudo	Contexto	Resultado	Observações
Braakmann [26]	Inglaterra e País de Gales, 376 autoridades locais, 2001–2011, efeitos fixos (que comparam cada autoridade local consigo própria ao longo do tempo) e VI *shift-share*	Efeito nulo ou ligeiramente negativo nos preços das casas mais baratas (até ao preço mediano) e quase nulo no preço médio; por cada 100 imigrantes saem 34 nativos	Sem dados de rendas
Larkin et al. [176]	Meta-regressão: 45 estudos (pesquisa até Dezembro de 2017, incluindo estudos não publicados), 474 estimativas, 14 países	Média quase nula, com grande heterogeneidade; o efeito varia com a atitude da população face aos imigrantes	Resultado conjunto de muitos estudos; a Espanha, o caso mais próximo, tem efeito positivo; documento de discussão, sem revisão por pares

A heterogeneidade dos resultados é a regularidade mais sólida desta literatura. A meta-regressão de Larkin et al. encontrou um efeito médio quase nulo, com grande heterogeneidade entre países e menor onde a atitude da população face aos imigrantes é mais negativa [176]. Os autores resumem, porém, que a imigração aumenta, em média, os preços da habitação, e as duas leituras conciliam-se: o efeito quase nulo é a média ponderada simples de todas as estimativas, e o efeito positivo resulta da meta-regressão, que tem em conta as diferenças entre estudos, como a atitude da população face aos imigrantes[176]. Os estudos individuais confirmam essa dispersão: o efeito é pequeno no Canadá [3], nulo ou ligeiramente negativo em Inglaterra e no País de Gales [26] e positivo e grande na Suíça [63]. Os três usam estimações por variável instrumental (no caso canadiano, só em cálculos complementares). Estes e os restantes estudos da Tabela 1 diferem em período, unidade de análise e método, e nenhum foi feito em Portugal. Por isso, nenhum coeficiente da Tabela 1 pode ser transposto para Portugal. À escala do bairro, na Dinamarca, um influxo de imigrantes de 1 ponto percentual em 5 anos aumenta as rendas privadas 1,4 % e os preços 2,2 %, efeitos mais modestos do que os municipais da Tabela 1 (6 % e 11 %)[61]. No estudo suíço de Helfer et al. (106 regiões de mercado de trabalho, 1985–2016), um aumento anual do número de estrangeiros igual a 1 % da população inicial eleva, depois da reforma da livre circulação com a UE (2002), os preços das moradias unifamiliares 4,3 % e os dos apartamentos ocupados pelos proprietários 5,9 %, além das rendas da Tabela 1[118]. No estudo de eventos do mesmo trabalho (comparação da evolução dos preços antes e depois da reforma), passar de uma região com uma proporção histórica (1980) baixa ou média de imigrantes da UE-15 (os 15 países da UE antes de 2004) para uma com proporção alta eleva em cerca de 1 ponto percentual o crescimento anual dos preços depois da reforma[118]. Nos condados dos EUA, os movimentos de população a 10 anos (de nativos e de imigrantes) explicam cerca de 81,7 % da variação dos preços medianos das casas e 54,6 % da das rendas medianas[32]. Na Alemanha, uma imigração igual a 1 % da população inicial aumenta em 5,3 % o preço do quartil inferior dos apartamentos e em 2,7 % o do preço mediano, sem efeito nas moradias; os autores atribuem o efeito maior no segmento mais barato ao facto de os imigrantes serem, em média, mais pobres do que os nativos, sem poderem medir a riqueza dos imigrantes[263].

A elasticidade da oferta pode explicar parte da divergência entre contextos, mas nenhum dos estudos citados a testou como factor. A meta-regressão liga a variação do efeito à atitude da população face aos imigrantes [176], e o caso espanhol mostra a construção a absorver parte do choque [107]. Em Espanha, Lourenço, Moura e Rodrigues (2024), do BdP, encontram uma oferta que contrabalançou parte da pressão da procura, sobretudo antes da pandemia [182]. Segundo González e Ortega, a imigração explica 37 % da construção nova de 1998–2008, mas elevou também muito os preços (cerca de 52 %, face a um cenário sem imigração) [107]: a construção absorveu parte do choque, sem o neutralizar. Na análise de Sanchis-Guarner para as províncias espanholas em 2001–2012, a imigração explica cerca de 27 pontos percentuais dos 52 % de

subida total observada dos preços (não confundir com os 52 % que González e Ortega atribuem à imigração) e 7,4 pontos percentuais dos 31 % de subida das rendas, e cerca de um terço do efeito vem da procura adicional dos residentes que mudaram de província dentro de Espanha[246]. As elasticidades nacionais de longo prazo de 1,17 para a Espanha e de 0,84 para Portugal não são resultados do modelo do BdP: vêm de Cavalleri et al. [44], um estudo da OCDE, e servem-lhe de ponto de partida (o centro da distribuição inicial, que o modelo depois ajusta), e não de valores fixos. Segundo o BdP, os erros-padrão desse estudo dão limites superiores dos intervalos de confiança a 95 % (a margem de incerteza da estimativa) de 1,49 (Espanha) e 1,46 (Portugal), que quase coincidem; outra estimativa da OCDE para a Espanha, 0,45, vem de outro cálculo e é apresentada em 3.5 [182][33]. Os pormenores técnicos dessa distribuição inicial constam do anexo técnico (Anexo A). Em Portugal, a oferta respondeu pouco [55][182], pelo que um choque de procura demográfico se traduz provavelmente mais em preço do que em fogos novos. Não foi encontrada uma estimativa causal portuguesa do efeito da imigração nos preços. Além da simulação de Ribeiro et al. (ver 3.3), o único estudo português identificado que inclui a imigração como variável própria (e não só a presença de residentes de outros países, como o de Leal et al. em 3.1) é o de Tavares et al. [255]. Este estudo estimou com uma regressão linear simples (mínimos quadrados ordinários) sobre as variações de um trimestre para o seguinte (primeiras diferenças), com dados trimestrais nacionais de 2009–2023, e concluiu que os coeficientes da imigração são pequenos e indistinguíveis de zero. Este resultado não constitui estimativa causal: o que se procurava explicar era o valor das transacções financiadas por crédito, e não o preço; a escala é nacional, e os autores admitem que o efeito pode ser regional e passar pelas rendas; e não há método que isole a causa. A ausência de efeito significativo no curto prazo não contradiz, portanto, os estudos de outros países.

3.3 Turismo e alojamento local

O crescimento do AL foi muito rápido e concentrado em poucos anos. Em Lisboa, os alojamentos locais passaram de cerca de 900 para mais de 19 000 entre 2012 e 2019 [85]. Segundo Tulumello e Allegretti, havia 630 registos de AL em Lisboa antes de Agosto de 2014 e foram registados mais 18 447 até ao fim de 2019, uma multiplicação por 30 [261]; os dois estudos citam o registo do Turismo de Portugal, mas os seus valores iniciais (cerca de 900 em 2012 e 630 antes de Agosto de 2014) não coincidem. No Porto, a Câmara Municipal do Porto e a Confidencial Imobiliária contaram 8 082 imóveis afectos a AL (a notícia não indica a data da contagem), 93 % dos quais apartamentos, e cerca de 3 000 registos só em 2018 [208]. No centro histórico do Porto (união de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória), segundo o Jornal de Notícias, entre 2011 e 2021 o número de alojamentos locais aumentou em 4 870, as casas (termo da notícia, sem definição) diminuíram em 3 611 e os agregados familiares em 1 194 [160]. Em Lisboa, os números actuais são mais baixos do que os de 2019 por razões administrativas: depois da limpeza dos registos sem actividade, a associação Vizinhos em Lisboa contou, em Outubro de 2026, 11 704 registos de AL no município de Lisboa, menos 37 % do que em 2025 (a fonte não indica o mês de comparação) [184]. Numa amostra aleatória de prédios de Santa Maria Maior com AL cancelado, a mesma associação verificou que só 11 % tiveram anúncios de venda ou de arrendamento na plataforma imobiliária Idealista no último ano, e na Ajuda, onde verificou todos os prédios, 6 % a 8 %[184]. No Porto, o ritmo de novos registos superou o de Lisboa: 583 novos AL no município em 2026, até Outubro, contra 124 em Lisboa [76]. Quanto à distribuição nacional, um estudo de Antunes e Ferreira (2021) sobre 84 835 unidades de AL registadas em Portugal no Verão de 2019 indica que o município de Lisboa concentra 22 % do total nacional [280]. Segundo o mesmo estudo, cerca de 12 000 unidades de AL (14 % do total nacional) concentravam-se em 4 km^2 da zona antiga de Lisboa [280]. Estes números são contagens de registos, e não de casas efectivamente retiradas ao mercado residencial, e as fontes mais recentes são imprensa e uma associação, não estatística oficial.

A evidência estatística sobre o turismo e os preços é associativa. Num estudo de Fuinhas et al. (2025) sobre 13 países da União Europeia, entre 2005 e 2019, as receitas do turismo e as chegadas de turistas associaram-se positivamente aos índices

de preços da habitação, ao lado do crescimento económico, do crédito bancário e da população [282]. Para Lisboa e o Porto, Chamusca (2026) encontrou, entre 2021 e 2024, subidas dos preços médios de venda de 22,9 % em Lisboa e de 31,0 % no Porto e das rendas de 41,7 % e de 42,2 %. As associações entre os indicadores de crescimento do turismo e a variação dos preços de venda ou das rendas, calculadas para os 25 grandes municípios com mais dormidas (e não só Lisboa e Porto), não foram estatisticamente significativas, e o autor lê estes padrões como coincidência no tempo e no território, não como prova de causalidade [284]. Num inquérito auto-seleccionado (não probabilístico) a 268 residentes em Lisboa, Porto, Albufeira, Funchal e Loulé, o excesso de turismo foi percebido sobretudo em Lisboa e no Porto, enquanto em Albufeira e no Funchal a maioria dos inquiridos considerava que o turismo ainda não atingira níveis problemáticos, o que matiza a ideia de uma percepção uniforme[303]. No mesmo inquérito, 43 dos 54 inquiridos do Porto avaliaram negativamente a evolução do mercado imobiliário e só 3 positivamente (Lisboa: 42 contra 6, em 60 inquiridos)[303].

O crescimento do AL foi muito rápido e concentrado em poucos anos.

Dois estudos de caso sobre Lisboa tratam da regulação e dos mecanismos. Quanto à regulação, um estudo de Almeida, Oliveira e J. Baptista e Silva (2021) sobre Lisboa concluiu que o principal efeito negativo atribuído ao AL é a subida dos preços da habitação e que a principal medida de regulação é o zonamento, com regras diferenciadas por zona [291]. Com dados do Inside Airbnb (sítio que recolhe os anúncios públicos do Airbnb), o mesmo estudo, publicado em 2021, contou 16 230 anúncios em Lisboa, mais de dois terços nos bairros históricos; 74,8 % eram alojamentos inteiros, mais de 70 % dos anfitriões tinham mais de um anúncio e a disponibilidade média excedia 245 dias por ano [291]. No bairro de Alfama, em Lisboa, um estudo de campo de Cocola-Gant e Gago (2021), feito entre 2015 e 2017, não encontrou economia de partilha, mas um processo de investimento em compra para arrendar, em que o AL funciona como instrumento de financeirização da habitação e desloca moradores para dar lugar a turistas [293].

Segundo a evidência causal portuguesa, o AL provavelmente elevou os preços nas zonas mais turísticas, mas não explica a totalidade da subida. Em Lisboa, o zonamento de 2018 (divisão da cidade em zonas com regras diferentes), que proibiu a partir de Novembro desse ano novos registos de AL em certas zonas, baixou, segundo Gonçalves, Peralta e Pereira dos Santos (2022), os preços de transacção cerca de 8 % nos bairros abrangidos, face a bairros vizinhos que só foram abrangidos um ano depois ou que nunca o foram, e baixou 20 % os dos T2 (fogos com dois quartos), com dados do 1.º trimestre de 2015 ao 3.º trimestre de 2019 [105]. Os nove bairros abrangidos (cinco na análise de preços, porque os outros têm menos de quatro transacções por trimestre e tipo de casa, número abaixo do qual os dados omitem os preços) foram comparados com esses bairros vizinhos, sem sinais de que o efeito tenha passado para estes [105]. Gonçalves, Peralta e Pereira dos Santos calcularam, contudo, que o crescimento turístico e do AL não pode explicar a totalidade da subida de 68,2 % do preço mediano de venda por m^2 em Lisboa entre 2016 e 2019 (em euros, sem ajuste da inflação), e que a subida desse preço nas zonas abrangidas entre 2016 e 2018, antes da proibição, já ultrapassava 37,5 %, muito acima do efeito estimado da proibição (cerca de 8 %), pelo que o AL explica só parte da subida [105]. Para os municípios portugueses, Franco e Santos combinaram uma VI (tendências de pesquisa por «Airbnb» multiplicadas pela quota de Airbnb de cada área no 1.º trimestre de 2014) com diferenças-em-diferenças, estas nas freguesias de Lisboa e do Porto, em torno do Decreto-Lei (DL) 128/2014, que simplificou muito o registo (bastava um pré-registo gratuito), num período limitado a 2012–2016 [95]. Estimaram que mais 1 p.p. na quota de Airbnb (a percentagem de fogos do parque anunciados no Airbnb) eleva os preços 3,7 % e, nas freguesias de Lisboa e do Porto, 3,2 % [95]. Sem Lisboa e o Porto, mais 1 p.p. na quota de Airbnb continua a elevar os preços municipais 2,5 % em média, pelo que o

efeito não depende só das duas maiores cidades [95]. As seis freguesias com maior quota de Airbnb no 1.º trimestre de 2014 foram Santa Maria Maior, Misericórdia, Santo António, São Vicente e Arroios, em Lisboa, e a união de freguesias do centro histórico do Porto. Nelas, face ao período anterior ao 2.º trimestre de 2014 e às freguesias com pouco ou nenhum Airbnb, os preços subiram mais 24,3 % em 2015 e mais 32,3 % no 1.º trimestre de 2016. O efeito concentrou-se nos centros históricos [95].

Os resultados portugueses sobre as rendas e sobre as transacções recentes completam este quadro com ressalvas importantes. Franco e Santos não encontraram evidência robusta de subida das rendas, o que atribuem ao período de transição de cinco anos (2012–2017) da reforma do arrendamento de 2012, durante o qual as rendas antes congeladas dos contratos anteriores a 1990 só foram actualizadas gradualmente; o resultado não se aplica, por isso, ao mercado actual [95]. Os autores admitem também que parte da subida dos preços pode resultar do investimento para arrendamento realizado na mesma altura, e não só do Airbnb [95]. Com 185 654 transacções nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, entre 2010 e 2017, Nobre, Gonçalves e Cruz estimaram, com efeitos fixos de código postal e de trimestre e um desenho de diferenças-em-diferenças com adopção escalonada em torno do DL 128/2014 (sem variável instrumental), que cada AL adicional por trimestre e código postal se associa a um valor das transacções 2,3–6,0 % mais alto, associação que os autores interpretam como efeito; como, em média, surgem cerca de 0,026 novos AL por trimestre e código postal com transacções, isto equivale, segundo os autores, a um aumento de 0,05–0,16 % por trimestre no valor das transacções, ou de 104–329 € numa transacção média de 209 655 € [200]. No Porto o efeito é mais homogéneo ao longo da distribuição de preços, enquanto em Lisboa é bem mais forte nas casas mais caras [200]. O sentido deste resultado coincide com o da avaliação da proibição de 2018 em Lisboa [105], mas as magnitudes não são comparáveis: um estudo mede cada AL adicional, o outro uma proibição em certas zonas.

A única estimativa para Portugal que compara vários factores com o mesmo modelo resulta de uma simulação. Com um modelo estatístico que tem em conta a influência dos territórios vizinhos uns nos outros (econometria espacial), Ribeiro et al. estimaram que, com o número de residentes estrangeiros de 2015, os preços médios das casas em Portugal em 2022 seriam 8 % mais baixos, e, com o número de imóveis de AL de 2015, 14 % mais baixos [238]. Num cenário que combina a limitação do AL (no máximo 10 % dos fogos de cada município) e da procura internacional (menos 10 % de residentes estrangeiros) com oferta moderada (o ritmo de construção da década de 2000), os preços em Lisboa (cidade) seriam 11 % mais baixos do que em 2022, contra 4 % só com o ritmo de construção duplicado, e no Algarve 9 %, contra 6 % [238]. Trata-se de um cenário hipotético calculado pelo modelo (um contrafactual) e não de uma medição, mas é o resultado mais próximo de uma decomposição por factor encontrado na literatura consultada.

Fora de Portugal, o AL faz subir os preços e as rendas, mas o efeito varia muito entre cidades e é maior nos preços do que nas rendas. Em Barcelona, Garcia-López et al. estimaram que, no bairro médio, a actividade do Airbnb fez subir as rendas 1,9 % e os preços de venda 4,6 %, no total do período, face a um cenário sem Airbnb (transacções de 2009–2017 e anúncios de renda de 2007–2017). No bairro médio, o número de anúncios do Airbnb aumentou 54 entre 2012 e 2016; nos 10 % de bairros com mais actividade de Airbnb, as rendas subiram 7 % e os preços 17 % [98]. Estimaram também que mais 100 anúncios de Airbnb num bairro reduzem em 2,4 % o número de agregados (2009–2017) [98]. Nos Estados Unidos (2012–2016), Barron, Kung e Proserpio estimaram que mais 1 % de anúncios do Airbnb faz subir as rendas 0,018 % e os preços 0,026 % num código postal com a proporção mediana de casas ocupadas pelos proprietários [20]. Considerando o crescimento anual mediano do Airbnb em cada código postal, os autores traduzem estes efeitos num aumento anual de 9 dólares na renda mensal e de 1 800 dólares nos preços no código postal mediano, o que explica cerca de um quinto do crescimento real das rendas e cerca de um sétimo do dos preços [20]. Em Madrid, com 128 bairros e VI (2010–2018), Chaves-Fonseca estimou que mais 100 anúncios de casa inteira num bairro elevam os preços 2 % e reduzem em 50 as entradas anuais de residentes (2 % da média), sobretudo de pessoas sem curso superior [46]. Pelo cálculo do autor, o Airbnb

explica cerca de 4 % da subida dos preços de 2014–2018 no bairro médio e cerca de 25 % nos bairros do decil superior de actividade, pelo que é improvável que tenha sido motor da subida da cidade inteira [46]. Em Madrid, os preços subiram em média cerca de 29 % entre 2013 e 2018 e 55 % entre 2020 e 2025; na 2.ª fase a subida foi bem menos desigual segundo a intensidade turística do bairro, quando na 1.ª crescera com ela [46]. Em Berlim, Duso et al., com diferenças-em-diferenças e VI sobre duas reformas da regulação do AL em Berlim (Maio de 2016 e Agosto de 2018), encontraram que cada anúncio comercial de casa inteira no Airbnb a menos de 250 m (com efeitos menores se se contarem todos os anúncios) faz subir a renda pedida por m² em 13 a 24 cêntimos (1,3–2,4 %) e, no mesmo quarteirão, retira 0,23–0,37 fogos do arrendamento de longa duração [268]. Em oito cidades francesas, com modelos hedónicos (que explicam a renda pelas características da casa: área, localização…) aplicados a dados agrupados de 2014–2015, com variáveis temporais de controlo, Ayouba et al. encontraram associações de +0,39 % em Lyon (erro-padrão, medida da incerteza da estimativa, de 0,19), +0,40 % em Montpellier (erro-padrão de 0,24; p = 0,099, no limiar de se distinguir do acaso) e +0,52 % em Paris (erro-padrão de 0,118) na renda por ponto percentual de quota de Airbnb no bairro, sem associação significativa nas outras cinco cidades (valores de p entre 0,14 e 0,58) [14]. O Airbnb profissional (anfitriões com várias casas inteiras ou uma casa inteira arrendada mais de 120 dias por ano) pesou mais em Paris (+1,24 % na renda por ponto percentual de quota de Airbnb profissional); em Lyon e Montpellier, a associação deixou de ser estatisticamente significativa. Nos novos contratos, a associação com a quota total de Airbnb foi de +1,35 % em Paris e +3,0 % em Montpellier [14]. Em Marselha, onde a quota total de Airbnb não tinha associação significativa, a associação do Airbnb profissional com a renda foi de +1,7054 % e, nos novos contratos, a do Airbnb profissional foi de +6,4641 % em Marselha, +7,9153 % em Montpellier e +1,7083 % em Paris [14]. A unidade deste estudo, o ponto percentual de quota de Airbnb no bairro, é comparável à de Franco e Santos [95], mas a associação em Paris equivale a cerca de um sétimo da de Franco e Santos e incide sobre rendas, não sobre preços; o desenho é associativo. Os serviços da Comissão Europeia estimam que os anúncios de AL representem cerca de 1,2 % do total de habitações na União Europeia, mas até 20 % do parque habitacional em certos pontos turísticos, o que matiza a ideia de uma pressão uniforme [88]. Os mesmos serviços indicam que o aumento da actividade de AL se associou a rendas e preços mais altos em Milão, Roma e Paris, mas que seria necessária mais investigação para compreender a correlação [88].

A literatura qualitativa portuguesa atribui ao Estado um papel activo na expansão do AL. Estevens et al. [85], fonte da contagem de Lisboa acima citada, argumentaram que o Estado impulsionou a turistificação (conversão de bairros residenciais para uso turístico): segundo dados de Safara e Brito-Henriques citados pelos autores, 62 % do financiamento do programa JESSICA, criado pelo Banco Europeu de Investimento para financiar projectos de reabilitação urbana, em Portugal foi para hotéis e AL; nas cinco freguesias centrais de Lisboa (Misericórdia, Santa Maria Maior, São Vicente, Arroios e Santo António), 25 % dos edifícios tiveram licença de reabilitação entre 2009 e 2021, e há pelo menos um AL em metade dos edifícios dessas freguesias [85]. A proporção de edifícios com pelo menos um AL chega a 74 % em Santa Maria Maior e a 65 % na Misericórdia, contra 8 % no resto da cidade [85]. No censo de 2021, o centro histórico de Lisboa tinha menos 19 % de habitantes registados do que no censo anterior [85]. Esta leitura contraria a tese de que a expansão se deve apenas às plataformas, mas resulta de análise descritiva (dados georreferenciados e entrevistas) e não de estimativa causal [85]. No Algarve, Cruz e Gato contaram 44 048 registos de AL (dados de Fevereiro de 2025) e descreveram uma pressão crescente sobre o preço da habitação, com fraca capacidade de fiscalização [59]. Entre 2011 e 2024, a capacidade em camas do alojamento tradicional no Algarve desceu 16,5 % e a do AL subiu 950,5 % [59]. O Algarve concentra 36,2 % dos registos de AL do país e tem 93 estabelecimentos de AL por 1 000 habitantes, contra 11 por 1 000 na média nacional [59]. O AL ocupa cerca de 10,7 % do parque habitacional do Algarve (1,8 % no país), mais de 21 % em Albufeira, cerca de 19 % em Aljezur e 16 % em Vila do Bispo [59]. Entre 2016 e 2024, o preço médio de venda por m² no Algarve passou de 1 270

euros para 2 752 euros (+116,7 %), com subidas de 142,8 % em Aljezur, 135,8 % em Monchique e 137,5 % em Vila do Bispo [59].

O turismo ajuda provavelmente a explicar por que os preços são altos, mas não por que subiram mais depressa em 2025. O FMI inclui o uso de imóveis para arrendamento turístico de curta duração, sobretudo em zonas turísticas, entre os factores que reduzem as vendas de imóveis existentes, sem aumentar a construção nova [148]. Contudo, o turismo cresceu pouco em 2025: em Portugal, as dormidas cresceram 1,6 % face a 2024 (89,7 milhões) e as dormidas de não residentes 0,6 % [140]. Infere-se, com certeza moderada, que os AL já instalados contribuem para o nível dos preços, mas não explicam a aceleração observada nesse ano.

3.4 Compradores estrangeiros, vistos *gold* e regime de residente não habitual

O peso dos compradores não residentes é modesto e varia com a definição usada. Os compradores com domicílio fiscal fora do território nacional representaram 5,0 % das transacções e 8,3 % do valor em 2025 (cálculo feito a partir de 8 471 transacções e 3,4 mil milhões de euros [142]). O FMI, com dados do BdP, estima que os compradores não residentes representaram 13 % do valor das transacções e 8 % do número em 2023 [145], valores que não são comparáveis com os anteriores, porque a definição e os anos diferem. Em contraste, o BdP indica que os compradores estrangeiros, incluindo os residentes, fizeram 28 % das compras de habitação feitas por famílias em 2025 (entre 23 % e 31 % desde 2019), um denominador diferente do dos 5,0 % acima, que abrangem todas as transacções [19]. Infere-se, com certeza baixa, que a procura de estrangeiros residentes é grande e entra no mercado por via da imigração e do rendimento das famílias, e não como investimento de não residentes atraídos por benefícios fiscais.

A procura dos não residentes concentra-se nos segmentos mais caros, o que limita o seu efeito no conjunto do mercado. Na Grande Lisboa e na Área Metropolitana do Porto, o preço mediano por m² pago por estes compradores superou o dos restantes em 49,0 % e 35,6 %, respectivamente, no 4.º trimestre de 2025 [135]. Esta diferença pode reflectir a composição das compras (zona e tipo de casa), mas, como o INE publica medianas simples, infere-se que estes dados não permitem separar esse efeito de um eventual sobrepreço, pelo que não medem um efeito sobre os preços [135]. No 1.º trimestre de 2026, com o mesmo indicador do INE, o preço mediano por m² das transacções feitas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou o das feitas por compradores com domicílio fiscal em território nacional em 34,5 % na Grande Lisboa e em 16,9 % na Área Metropolitana do Porto [134]. No regime de autorização de residência para investimento (os chamados vistos *gold*), Pereira dos Santos e Strohmaier encontraram, nas compras logo acima do limiar de 500 000 € do programa (face às compras em torno de 450 000 €), uma diferença entre o preço e o valor patrimonial tributário (o valor do imóvel para efeitos fiscais) maior em cerca de 38 000 € por casa, o que, com outra forma de calcular, corresponde segundo os autores a uma subida de cerca de 15 % dos preços das casas de gama alta junto ao limiar. No ano de suspensão do programa (2015), esse sobrepreço foi nulo, o que serve de teste: sem programa, o sobrepreço desaparece. Foram concedidos 8 207 vistos em 2012–2019 [217]. Pereira dos Santos e Strohmaier encontraram ainda que, depois do início do programa, o excesso de casas vendidas exactamente por 500 000 € subiu cerca de 60 % em 2012–2019 (o indicador de concentração das vendas nesse valor, medido face à distribuição esperada sem o limiar, passou de 1,9 para 3,1) [217]. Em 2020, ano posterior ao período analisado, mais de 63 % dos vistos *gold* por compra de imóveis de pelo menos 500 000 € (modalidade do n.º 3) foram concedidos no município de Lisboa [217]. Segundo o FMI, em anos recentes os investidores de vistos *gold* representaram cerca de 1 % das transacções e 2 % do valor transaccionado, mas a procura de investidores estrangeiros estará concentrada em cidades, sobretudo Lisboa, sem dados granulares que o confirmem [145][146]. O regime de autorizações de residência por investimento imobiliário foi encerrado a novos pedidos pela Lei 56/2023 (programa *Mais Habitação*, o pacote de medidas do Governo para a habitação),

continuando permitida a renovação das autorizações já concedidas (art. 42.º, n.os 1 e 2) [233].

Os dados agregados europeus descrevem um investimento por via da residência pequeno à escala do mercado, sem medir o seu efeito local. Surak e Tsuzuki observaram que, em Portugal e em Espanha, mais de 90 % dos investidores de residência por investimento escolhem o imobiliário [253]. Em Portugal, 8 % das casas vendidas em 2018 foram compradas por não residentes, o que, segundo os autores, corresponde a 13 % do sector residencial (no quadro 5 do artigo, 13 % das transacções imobiliárias; os autores não explicam a diferença entre os dois valores, mas a fonte que citam, dados da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP) noticiados pelo idealista, dá 8,2 % do número de compras e 13 % do valor das vendas de 2018 [302]); o investimento ligado aos vistos *gold* representou 22 % do investimento estrangeiro em imobiliário e cerca de 3 % do mercado imobiliário total (no mesmo quadro, referente a 2018, 22,4 % das transacções estrangeiras e 2,9 % das transacções totais; para anos mais recentes, o FMI dá cerca de 1 % [145][146]) [253]. Os autores concluem que o impacto nos mercados é «trivial», excepto na Grécia [253]. Este resultado descritivo é compatível com o sobrepreço de cerca de 15 % junto ao limiar de 500 000 € [217]: os dois apontam para um efeito localizado num segmento pequeno, sem impacto relevante detectado no conjunto do mercado. O regime fiscal do residente não habitual (RNH) foi criado em 2009 e isentava durante 10 anos a maior parte dos rendimentos de fonte estrangeira de quem passava a residir em Portugal, incluindo as pensões, isentas a partir de 2013 e, depois de uma alteração de 2020, tributadas a 10 % para os novos pensionistas; foi fechado a novos beneficiários em 2024 [164]. O RNH associou-se a subidas mais nítidas em zonas específicas: Kalin et al. encontraram uma multiplicação por 30 dos fluxos anuais de pensionistas da UE para Portugal até 2019, face ao nível anterior à reforma, com descida a partir de 2020 sem regresso a esse nível (e o número de pensionistas residentes mais do que triplicou) e, nos municípios mais expostos, subidas maiores dos preços das casas, das transacções e do emprego no sector imobiliário (o estudo relaciona-as com a variação da quota de pensionistas da UE, sem um valor único), sobretudo em zonas com comodidades de lazer, como campos de golfe ou praias [164]. Segundo os mesmos autores, os preços das casas em Portugal subiram 140 % entre 2010 e 2024, contra cerca de 40 % num grupo de controlo (média ponderada de países da UE, construída por controlo sintético), o que consideram evidência sugestiva de que os incentivos fiscais dirigidos a estrangeiros podem ter efeitos reais [164].

Segundo a experiência internacional, restringir a procura de não residentes pode baixar os preços, sem que a evidência reunida meça o efeito na acessibilidade do arrendamento. Os impostos sobre compradores estrangeiros baixaram os preços cerca de 5 % em Vancouver (Agosto de 2016 a Dezembro de 2017) e 7–9 % em Toronto (Abril a Dezembro de 2017), segundo Du, Yin e Zhang [72], que compararam a evolução dos preços em cada cidade com a de cidades sem o imposto e os preços das casas vendidas logo antes e logo depois da sua entrada em vigor, e cerca de 6 % entre bairros de Vancouver, segundo Pavlov et al., que não medem o arrendamento e consideram os resultados coerentes com pequenas melhorias de acessibilidade [215]. Du, Yin e Zhang separam ainda por tipo de casa: em 2016–2017, o imposto sobre compradores estrangeiros baixou os preços das moradias unifamiliares em 9,3 % em Vancouver e em 8,3 % em Toronto, mas não baixou os dos apartamentos, num desenho de descontinuidade de regressão [72]. Pavlov et al. notam que, em cidades chinesas, as restrições à compra por investidores não locais tiveram efeitos substanciais no volume de transacções, mas nenhum nos preços (segundo Somerville et al., 2020, e Yan e Ouyang, 2018), o que contrasta com o efeito sobre os preços que eles próprios encontram em Vancouver [215]. Song, porém, mediu o arrendamento: depois do imposto sobre compradores estrangeiros, as rendas medianas subiram mais nas subdivisões censitárias (municípios) abrangidas da Colúmbia Britânica do que nas não abrangidas, com diferenças anuais estimadas acima de 5,0 % e até 12,0 % em 2019 (diferenças-em-diferenças), enquanto em Ontário os efeitos foram menores e não significativos, excepto em 2018 [271]. Entre 2016 e 2021, a taxa de ocupação pelo proprietário dos residentes não permanentes desceu de 33,4 % para 24,7 % na

área metropolitana de Vancouver e de 33,4 % para 21,7 % na de Toronto, ao passo que em Montréal e Edmonton, sem imposto, se manteve relativamente estável, num resultado descritivo em que a autora admite o efeito da pandemia [271]. Nos Estados Unidos, Gorback e Keys estimaram uma elasticidade dos preços ao capital estrangeiro esperado de 0,27: com mais 32 % de capital no código postal mediano, os preços subiriam 8,6 %, o que os autores descrevem como cerca de um quarto do crescimento de 42 % observado nesse código postal em 2011–2018 [272]. Nos Estados Unidos, num período de saídas substanciais de capital da China, os preços subiram 8 pontos percentuais mais entre 2012 e 2018 nas zonas com mais nascidos na China do que no resto do país, enquanto as licenças de construção subiram só mais 1,85 pontos percentuais, na mesma comparação [272]. Infere-se, com certeza baixa, que a procura de não residentes tem um efeito real mas localizado, e que a procura de estrangeiros residentes, de maior dimensão, não se resolve por instrumentos dirigidos aos não residentes.

3.5 Oferta: licenciamento, solo, custos e mão-de-obra

O licenciamento de habitação nova em Portugal contraiu-se fortemente depois de 2002 e recuperou apenas em parte. Os licenciamentos caíram de 95,7 mil fogos em 2002 para 7,5 mil em 2013 e recuperaram depois até 42 mil em 2025, cerca de 44 % do nível de 2002 [140]. Segundo o FMI, os fogos concluídos per capita em Portugal em 2014–2023 foram os mais baixos da UE, e o FMI aponta a escassez de competências, as regras de construção restritivas e o licenciamento demorado[148][149]. Segundo o Instituto Nacional de Estatística e o Laboratório Nacional de Engenharia Civil, os alojamentos sobrelotados aumentaram 17,1 % entre 2011 e 2021 e eram 12,7 % dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual em 2021, ano em que se concluíram 19 616 fogos em obra nova e 3 906 em reabilitação[143]. Os prazos de licenciamento medidos pelo Banco Mundial em 2023, citados pela OCDE, eram de 545 dias em Lisboa e de 453 dias no Porto [209]. Segundo um inquérito da Ordem dos Arquitectos de 2021, 90 % dos licenciamentos nos 52 municípios de Lisboa e Vale do Tejo não cumpriram os prazos legais[55]. A OCDE aponta como constrangimentos a baixa produtividade da construção, a escassez de qualificações, o solo retido à espera de valorização e a discrepância entre licenças aprovadas e licenças executadas [209]. A Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN) indicou, pelo seu presidente, em Janeiro de 2023, que faltavam cerca de 80 mil profissionais, sem estudo publicado conhecido [236]. Não existe, nas fontes reunidas, estimativa da elasticidade da oferta para Lisboa ou para o Porto; para áreas metropolitanas europeias com pouco espaço de expansão, os serviços da Comissão Europeia indicam, num documento oficial dos serviços que acompanha o Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis (referência SWD(2025) 1053, p. 103; SWD é a sigla inglesa de *Staff Working Document*), elasticidades de 0,2–0,4, contra 0,8–1,2 noutras áreas [88] (uma elasticidade de 0,2 significa que, se os preços subirem 10 %, a construção aumenta só 2 %).

O quadro legal do licenciamento e do solo mudou entre 2024 e 2026, mas ainda não há avaliação do seu efeito na construção. O DL 117/2024 [297] permite, durante quatro anos (até ao fim de 2028), reclassificar solo rústico (terreno rural) para habitação, desde que pelo menos 70 % da área de construção se destine a habitação pública, a arrendamento acessível ou a habitação a custos controlados (na versão alterada pela Lei 53-A/2025 [298]). No texto original do DL 117/2024, o preço da «habitação de valor moderado» (que, com a habitação pública, ocupa pelo menos 70 % (700/1000) da área total de construção acima do solo) não pode exceder o maior de dois valores, a mediana nacional por metro quadrado ou 125 % da mediana do concelho, nem, em caso algum, 225 % da mediana nacional[297]. Segundo a resposta do Ministério da Economia e da Coesão Territorial a perguntas parlamentares, noticiada pelo jornal digital ECO em 18 de Agosto de 2026, até 31 de Julho de 2026, estavam identificados 27 procedimentos de reclassificação, 21 concluídos e seis em tramitação, sem que o Ministério discrimine quantos se destinam a habitação [288]; em Fevereiro de 2026, segundo o Montepio, o Governo indicara 18, dos quais 14 estavam concluídos e a maioria se destinava a actividades

económicas, não a habitação [285]. O DL 10/2024 (Simplex urbanístico, programa de simplificação administrativa que alterou as regras do licenciamento) introduziu em 2024 o deferimento tácito (aprovação automática se a câmara não responder no prazo), com prazos legais globais de decisão da câmara de 120 a 200 dias, conforme a área da obra [274] (fixados na lei, ao contrário dos 545 dias que o Banco Mundial mediu em 2023 para obter uma licença de construção em Lisboa). O DL 108/2026, em vigor desde Agosto de 2026, fixou prazos de decisão da câmara de 20 dias (obras de edificação e demolição), 30 dias (obras de urbanização) e 45 dias (loteamentos), sob pena de deferimento tácito [273]. Estes prazos só começam depois da apreciação da arquitectura ou da verificação formal inicial do pedido e dos pareceres, e não equivalem, portanto, a 20 dias de licenciamento total. A OCDE avisa que o deferimento tácito teve eficácia limitada em precedentes [209]. Em sentido crítico, Madden e Marcuse, num ensaio sem desenho causal, defendem que desregular e construir mais não resolve a crise da habitação, porque a mercantilização da habitação ignora as consequências práticas da construção: citam torres de luxo de Nova Iorque cujos apartamentos são detidos como investimento e ficam muitas vezes vazios, e consideram muito exagerados os benefícios de «escorrência» dessa construção (a ideia de que casas novas de luxo acabam por libertar casas mais baratas para outros) [186]. Esta crítica geral não foi testada para o DL 117/2024.

A evidência quantitativa portuguesa indica que mais oferta contribui, de forma modesta, para baixar os preços. Com o modelo de econometria espacial descrito em 3.3, Ribeiro et al. estimaram que um aumento de 1 % do parque se associa a preços 0,593 % mais baixos (uma elasticidade dos preços ao parque, diferente da elasticidade da oferta de 0,84 referida em 3.2 e abaixo) [238]. Se entre 2012 e 2022 se tivesse construído ao ritmo da década de 2000, os preços médios das casas em Portugal em 2022 seriam cerca de 3 % mais baixos; com um ritmo duas vezes maior, cerca de 6 % [238]. Na AML, no cenário mais ambicioso, a descida seria de cerca de 5 % (4,9 %). No mesmo cenário, a área metropolitana do Porto teria preços 7,3 % mais baixos e o Algarve 5,9 %, mas a taxa de esforço (a parte do rendimento líquido mediano necessária para comprar uma casa de 100 m^2 ao longo de 40 anos) ficaria em 40,5 % na AML e em 46,7 % no Algarve, pelo que, segundo os autores, nem uma expansão extraordinária da oferta daria alívio substancial a estas regiões[238]. Esse cenário supõe um ritmo de construção duas vezes maior do que o da década de 2000, isto é, cerca de 700 mil fogos a mais do que os construídos de facto, acrescentados, em todo o país, ao parque de 2022 (contra cerca de 300 mil no cenário do ritmo da década de 2000), repartidos pelos municípios na proporção da construção efectiva de 2012 a 2022; os autores admitem que, nas cidades centrais, onde o solo é mais disputado, o efeito de mais construção tende a ser menor [238]. Com um modelo estatístico de séries temporais que separa choques de procura e de oferta (com pressupostos sobre o sentido de cada choque; 2000–2023), Lourenço, Moura e Rodrigues (2024), do BdP, concluíram que o crescimento dos preços foi sobretudo guiado pela procura, com a oferta incapaz de o contrapor, ao contrário do que sucedeu em Espanha [182]. Esta separação entre procura e oferta depende dos valores de partida das elasticidades (distribuições iniciais, não valores fixos: o modelo estima as elasticidades), cujo valor central foi tomado de Cavalleri et al. [44] (estudo da OCDE) para a oferta, 0,84 em Portugal e 1,17 em Espanha, e escolhido pelos autores, −0,6, para a procura (se os preços sobem 10 %, a procura cai 6 %) [182]. As estimativas variam com a escala e o método: 0,84 é uma elasticidade nacional de longo prazo, enquanto a Comissão Europeia indica 0,2–0,4 para as áreas metropolitanas com pouco solo disponível [88] e a OCDE, com outro método e outro período, estima 0,45 para a Espanha [33]. Infere-se, com certeza moderada, que uma elasticidade nacional exagera a capacidade de a oferta responder em Lisboa e no Porto. O modelo distingue apenas choques de procura e de oferta, sem indicar a sua origem (imigração, crédito ou turismo), e não separa Lisboa e Porto do resto do país. O mesmo trabalho detectou indícios de sobrevalorização dos preços em Portugal desde o início de 2017 (teste de Phillips e Shi, que detecta bolhas: preços que sobem pela expectativa de novas subidas, acima do que a economia justifica) e um afastamento face aos fundamentos macroeconómicos que não se observa em

Espanha; os preços reais (descontada a inflação) subiram mais de 80 % entre 2013 e o fim de 2023 em Portugal e menos de 30 % em Espanha [182].

Fora de Portugal, a oferta nova reage pouco ao preço onde a regulação do solo é mais restritiva. A OCDE estimou em 2011, com séries trimestrais, tipicamente dos anos 1980 a meados ou fins dos anos 2000, a elasticidade-preço da oferta nova em 21 países, entre 0,146 (Suíça) e 2,014 (Estados Unidos), com a Itália em 0,26, a França em 0,36, o Reino Unido em 0,40 e a Espanha em 0,45 [33]. Nessa amostra, quanto mais dias demora a obter uma licença de construção, menor é a elasticidade (correlação de −0,56, uma relação moderadamente forte) [33]. Portugal não está incluído nesta estimativa de 2011 (está no trabalho posterior de Cavalleri et al. [44]), pelo que Lisboa e Porto só podem ler-se por analogia; ainda assim, a ordem de grandeza dos valores de Itália, França, Reino Unido e Espanha (0,26 a 0,45) é compatível com os 0,2–0,4 da Comissão para áreas com pouco espaço [88]. Para Inglaterra, Drayton, Levell e Sturrock estimaram, para 325 autoridades locais, uma elasticidade média da oferta local ao preço de 0,14 ao longo de 25 anos (1996–2021), baixa face a outros países, e associaram as restrições a um menor crescimento da força de trabalho local [71]. Glaeser e Gyourko defendem que a diferença entre o preço e o custo de produção funciona como um «imposto regulatório» muito superior aos custos para os vizinhos (externalidades) que a regulação pretende evitar; num exemplo dos autores, o terreno de uma casa de qualidade modesta em São Francisco, com preço mediano de 800 000 dólares dos Estados Unidos, valia cerca de 490 000 dólares (estimativa pela fórmula dos autores, com dados até 2013) [103]. Segundo os mesmos autores, em 2013, 73,6 % das casas observadas nos Estados Unidos tinham preço próximo ou abaixo do custo mínimo de produção rentável, e a quota de áreas metropolitanas com razão entre o preço e o custo acima de 1,25 subiu de 6,4 % em 1985 para 15,4 % em 2013[103]. Num estudo sobre 24 mercados metropolitanos dos Estados Unidos (com dados de 2013 a 2018), a «taxa de zonamento» mediana por quarto de acre (cerca de 1 000 m^2 de terreno) é de 60 000 a 85 000 dólares dos Estados Unidos em Chicago, Filadélfia, Portland e Washington e de 35 000 a 40 000 em Riverside e Miami, e cerca de metade dos mercados não tem uma taxa economicamente grande[312]. No mesmo estudo, em Seattle a taxa de zonamento é de cerca de 300 000 dólares dos Estados Unidos por quarto de acre nos terrenos próximos do centro, desce 50 % até cerca de 130 000 dólares a 15–30 milhas e ainda excede 100 000 dólares a mais de 30 milhas[312].

O efeito da regulação recai sobretudo no preço do solo, e a sua flexibilização não garante construção a curto prazo. Nos Estados Unidos, com uma amostra de 136 400 transacções de terrenos (das quais só as de parcelas de fronteira com regulação medida entram na comparação) e um desenho de descontinuidade nas fronteiras municipais (que compara terrenos de um e de outro lado do limite entre dois municípios), Turner, Haughwout e van der Klaauw estimaram que um aumento da regulação equivalente a um desvio-padrão (a diferença típica entre municípios) baixa o valor do terreno em cerca de 36 %, sobretudo pelas restrições ao uso da própria parcela, e a quantidade de terreno disponível para construir em cerca de 2 % [262]. Em Chicago, Freemark encontrou, por diferenças-em-diferenças sobre as alterações às regras de zonamento de 2013 e 2015, valores de transacção 15–23,3 % mais altos nas parcelas com mais densidade permitida e nenhum efeito significativo nas licenças de novos fogos em cerca de 5 anos [96]. O autor declarou não ter conflitos de interesse, mas defendeu publicamente essa reforma; o resultado mede o valor das transacções nas parcelas (terrenos, edifícios e condomínios), não a acessibilidade; segundo o autor, a subida dos valores «pode sugerir» que a acessibilidade piorou, a curto prazo, para potenciais compradores nas parcelas afectadas [96]. Os dois estudos são norte-americanos, pelo que a sua transposição para Portugal é indirecta. Num estudo francês (Borgonha-Franche-Condado e Haute-Marne, 1995–2017), a divisão de uma parcela em lotes mais pequenos (loteamento) eleva, em média, o preço por metro quadrado 107 %, face às parcelas ainda não divididas, em terrenos não construídos e 88 % em parcelas já construídas[266].

Quanto às rendas, os desenhos causais convergem, na especificação principal de cada estudo, em que novos edifícios a preço de mercado baixam as rendas na vizinhança. Em 11 cidades dos Estados Unidos, Asquith et al. (2023) encontraram que edifícios novos fizeram descer cerca de 6 % as

rendas dos fogos a menos de 250 metros, face aos fogos a 250–600 metros ou perto de obras concluídas mais tarde [8], e Pennington (2021), aproveitando a variação aleatória da localização das obras causada por incêndios graves, estimou em São Francisco descidas de 1,2–2,3 % nas rendas mensais, face à tendência, a menos de 500 metros de um novo projecto [216]. No estudo de Asquith et al., com o raio de tratamento alargado a 400 metros, o efeito dos edifícios novos sobre as rendas desce para −2,8 % e deixa de ser estatisticamente significativo (p = 0,39), por haver uma tendência prévia positiva na área tratada; a especificação de tripla diferença (*triple-difference*: acrescenta uma terceira comparação), que corrige essa tendência, volta a dar um efeito negativo de 6,8 % (p = 0,097)[8]. Comparando só as faixas de 250–600 e de 250–800 metros (sem a zona mais próxima), os efeitos sobre as rendas são estatisticamente insignificantes (+2,8 % e +1,6 %)[8]. No mesmo estudo de Pennington, cada projecto adicional de construção de mercado reduz em 17,14 % o risco de deslocação (mudança para códigos postais mais pobres) de quem vive a menos de 500 metros, com um efeito que persiste pelo menos quatro anos[216]. Os senhorios de fogos de renda controlada a menos de 100 metros de nova construção de mercado têm 0,77 pontos percentuais (31,09 %) menos probabilidade de despejar inquilinos[216]. Em sentido contrário, as parcelas a menos de 100 metros de nova construção de mercado têm 2,5 pontos percentuais (29,5 %) mais probabilidade de gentrificar (passar a ter moradores de rendimento mais alto), com um efeito que decai linearmente até zero a 700 metros[216]. Em Auckland, que em 2016 passou a permitir construção mais densa em cerca de três quartos do solo residencial, a reforma permitiu, segundo Greenaway-McGrevy e Phillips (2023), em cinco anos, cerca de 21 800 fogos licenciados a mais face ao contrafactual (cerca de 4,1 % do parque de 2016, não um aumento medido do parque) [113]; segundo Greenaway-McGrevy e So (2026), oito anos depois do novo zonamento as rendas estavam cerca de 23 % abaixo da comparação construída (controlo sintético) na especificação preferida dos autores, e 26,3 % na estimativa inicial, antes de excluir uma cidade de controlo [267]. Segundo Greenaway-McGrevy e Phillips (2023), em Auckland o zonamento denso fez subir o preço do solo nas áreas reclassificadas entre 20 e 25 % face às não reclassificadas, a par do aumento de licenças[113]. Com a amostra terminada em 2020, antes da pandemia, o controlo sintético dá uma descida de 12,0 % nas rendas de Auckland, com valor-p de 0,08, o que matiza o efeito de 23 % medido aos oito anos [267].

A evidência sobre cadeias de mudança (quem se muda para uma casa nova liberta outra, mais barata) é descritiva ou de simulação: em Helsínquia, segundo Bratu, Harjunen e Saarimaa (2023), cada 100 casas novas a preço de mercado no centro libertaram, em cadeia, cerca de 31 casas nos bairros do quintil de rendimento mais baixo (os 20 % de bairros mais pobres; 66 na metade mais pobre) [28], e nos Estados Unidos Mast estimou que um edifício novo a preço de mercado com 100 residentes leva 45–70 pessoas a sair de zonas abaixo da mediana de rendimento, a maior parte em 3 anos [188]. Num cenário-base do mesmo autor, 100 fogos novos a preço de mercado libertam, em cadeia, o equivalente a 70 fogos em zonas abaixo da mediana de rendimento mas só 39,6 nas zonas do quintil mais pobre, e 45 e 17 na hipótese mais conservadora[188]. No mesmo trabalho, sobre 686 prédios multifamiliares novos (52 000 moradores) em 12 grandes cidades dos Estados Unidos, construídos desde 2009, cerca de 20 % dos residentes vinham de zonas abaixo da mediana de rendimento, subindo a 40 % na sexta ronda da cadeia de mudança[188]. Nos Estados Unidos, as zonas de rendimento mais baixo e maior esforço de renda têm uma taxa média de fogos vagos de 12,8 %, contra 8,1 % no resto da amostra (Nova Iorque 9,7 % contra 8,8 %; Chicago 20,8 % contra 8,4 %)[188]. Baum-Snow e Duranton reúnem parte destes resultados num documento de trabalho do NBER de 2025 [22].

Em Minneapolis, segundo Horowitz, Starling e Xu (2026), do Banco da Reserva Federal de Minneapolis, depois do Plano 2040 (que acabou com as zonas reservadas a moradias unifamiliares), as licenças de edifícios multifamiliares caíram 91,6 % entre 2022 e 2025, contra 64,3 % (entre 2021 e 2024) num grupo de comparação construído a partir de 126 cidades semelhantes de todo o país, num período em que pesaram também os custos, os juros e a incerteza. A atribuição ao plano da evolução das rendas é contestada: a renda mediana dos novos contratos

ficou mais de 200 dólares por mês abaixo da do grupo de comparação entre Junho de 2022 e o fim de 2025, mas subiu 8,9 % entre Janeiro de 2025 e Agosto de 2026, contra 1,8 % na comparação [122]. Em termos reais (a preços de Janeiro de 2026), as rendas em Minneapolis caíram quase 20 % entre Janeiro de 2020 e Agosto de 2026, de 1 777 para 1 436 dólares, contra pouco mais de 10 % no grupo de comparação nacional, o que matiza a subida recente referida acima[122]. Segundo o mesmo documento, os duplex, triplex e quadruplex autorizados pelo Plano (317 fogos em 2020–2025) equivalem a 2 % dos 12 335 fogos licenciados em edifícios multifamiliares nesses anos[122]. Segundo um estudo de Gu e Munro (2025), com controlo sintético (comparação com uma cidade construída a partir de 83 cidades), depois do Plano 2040 os preços das casas ficaram 16 a 34 % e as rendas 17,5 a 34 % abaixo do Minneapolis sintético em 2020–2025, mas com licenças em queda e sem aumento da oferta; os autores atribuem-no ao enfraquecimento da procura[304]. Nesse estudo, foram emitidas menos de 500 licenças de construção residencial nova por trimestre em 2023, contra uma média de mais de 970 em 2022, e menos de 100 no fim de 2024[304].

Há, contudo, resultados em sentido contrário que delimitam o alcance do argumento da oferta. Em Montevideu, comparando as casas perto e longe de obras de promotores subsidiados, González-Pampillón encontrou que os novos fogos fizeram subir os preços vizinhos 12–17 %, com um efeito que desaparece a cerca de 200 m: a construção revitaliza a vizinhança, mas reduz a acessibilidade local [108]. Infere-se, com certeza baixa, que este resultado e o de Mast [188] não se contradizem, porque medem níveis diferentes (o de Mast, cadeias de mudança à escala metropolitana; o de González-Pampillón, valorização da vizinhança ao nível do quarteirão); em conjunto, sugerem que o efeito de mais oferta se faz sentir na cidade inteira, e não necessariamente no quarteirão. Na Grande Boston (101 cidades e vilas, 2010–2018), segundo Kulka, Sood e Chiumenti (2022), aliviar só a densidade, ou a densidade com a altura ou com o multifamiliar, aumenta o número de fogos 27 a 92 %[173]. No mesmo estudo, permitir apenas habitação multifamiliar, sem alterar a densidade, ou alterar só a altura, não aumenta substancialmente a oferta, o que matiza reformas como a de Minneapolis, que legalizam o multifamiliar[173]. Nos subúrbios longe do centro da cidade , as regras de zonamento não chegam a limitar a construção; a oferta sobe mais perto do centro, mas as maiores descidas de preços ocorrem nos subúrbios maduros (já consolidados e mais próximos do centro)[173]. Ainda segundo esse estudo, aliviar só as regras de densidade baixa os custos mensais dos proprietários de moradias 16,7 % (425 dólares dos Estados Unidos) por cada fogo a mais que a regra permite construir e os preços 9,17 % quando se combina a densidade com o multifamiliar, e, em todos os cenários em que as rendas dos edifícios multifamiliares descem, descem também os preços das moradias[173].

Outros resultados sobre o peso das restrições à oferta foram contestados ou apontam em sentidos diferentes. O resultado de Hsieh e Moretti, segundo o qual o produto interno bruto dos Estados Unidos em 2009 seria 8,9 % mais alto se Nova Iorque, San José e São Francisco tivessem as regras de construção da cidade mediana do país [124], corresponde ao cenário de mobilidade perfeita; o mesmo artigo tem um cenário de 3,7 % (mobilidade imperfeita), que Greaney [112] contestou em 2026: encontrou erros no código e, no modelo corrigido, um aumento do produto de 0,02 %, duas ordens de grandeza abaixo desse cenário de 3,7 %. Segundo Caplan, num texto de 2021 no blogue EconLog, o artigo de Hsieh e Moretti apresenta dois cenários (3,7 % com mobilidade imperfeita, 8,9 % com mobilidade perfeita), ambos mal calculados, o que os autores reconheceram [296]. Greaney cita o cenário de 3,7 %, e não o de 8,9 %, como resultado de Hsieh e Moretti. Num cenário para sete grandes cidades norte-americanas, Duranton e Puga concluem que levantar restrições favorece sobretudo quem passaria a poder entrar, enquanto os residentes já instalados têm uma perda modesta [73]: se se relaxassem as regras de planeamento em sete grandes cidades dos Estados Unidos (Nova Iorque, Los Angeles, São Francisco, Washington, Boston, Seattle e San Diego), os residentes já instalados em Nova Iorque teriam uma perda de consumo de 0,046 %, com perdas ainda menores nas outras cidades, e os ganhos iriam para quem entra: os antigos residentes de zonas rurais ou de cidades menos produtivas teriam um ganho real de 6,55 %

[73]. Noutro exercício de modelo, relaxar o planeamento em sete cidades norte-americanas com grande diferença entre o preço de uma casa na periferia da cidade e o custo de a construir de novo (construção e terreno agrícola) aumentaria a população até 38 % em Nova Iorque (21 % em média)[73]. Louie, Mondragon e Wieland (documento de trabalho do NBER n.º w33576, 2025, sem revisão por pares), num trabalho maioritariamente não causal, observaram que um mesmo crescimento do rendimento se associa ao mesmo crescimento dos preços, quer a oferta responda muito, quer pouco [181]. Em sentido favorável ao argumento da oferta, Hilber e Vermeulen estimaram que os preços das casas em Inglaterra em 2008 seriam 21,5–38 % mais baixos sem as restrições regulamentares [120]. Em Inglaterra (autoridades locais, 1974–2008), segundo os mesmos autores, as restrições de planeamento actuam sobretudo em períodos de subida: um desvio-padrão a mais na taxa de recusa de grandes projectos residenciais (10 ou mais fogos) eleva em 0,27 a elasticidade dos preços face aos rendimentos (quanto sobem os preços quando os rendimentos sobem 1 %) nas subidas (booms) e 0,15 nas descidas (busts)[120].

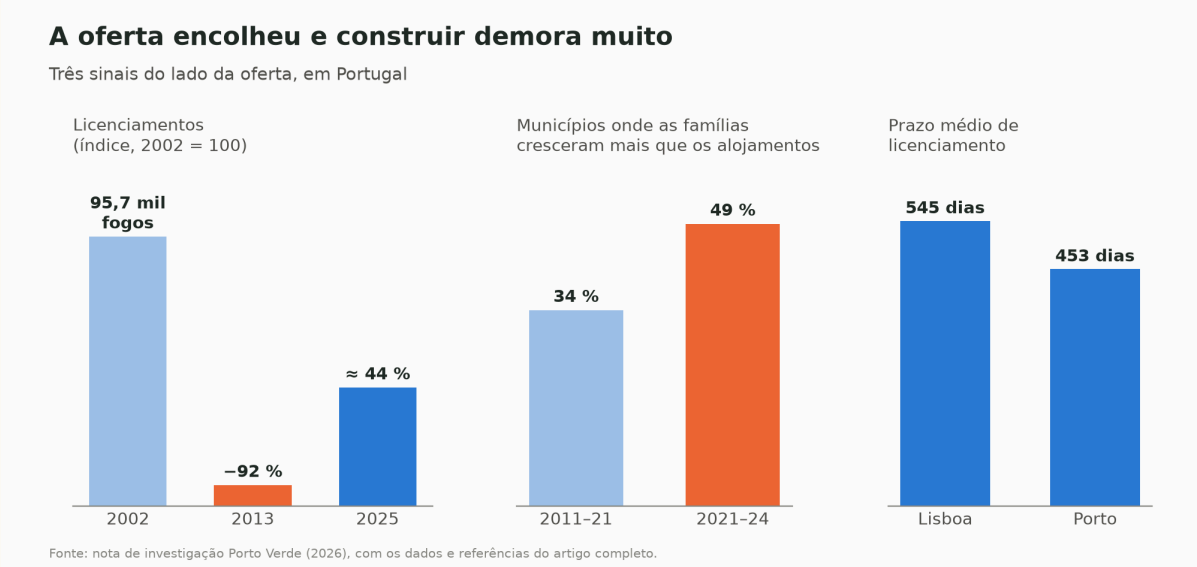


Figura 3. Três sinais do lado da oferta em Portugal: licenciamentos, municípios em que as famílias cresceram mais do que os alojamentos (2011–2021 e 2021–2024) e prazos de licenciamento.

3.6 Crédito, juros, fiscalidade e procura apoiada

O crédito pode ter tido um papel limitado na subida dos preços entre 2015 e 2024, mas a procura apoiada pelo Estado reforçou-se em 2025–2026. Segundo o Fundo Monetário Internacional (FMI), o crédito em dívida não subiu a par dos preços nesse período, ao contrário do que sucedeu na área do euro [145]. Em 2025–2026, a garantia pública ao crédito à habitação para jovens até 35 anos (no Decreto-Lei n.º 44/2024, na versão original: até 15 % do valor da transacção, casas até 450 000 €) [276] e a isenção de IMT para jovens (IMT Jovem) coincidiram com um reforço da procura [19]. Os contratos com garantia pública representaram 26,8 % do montante dos novos empréstimos à habitação (em 2025; 28 % do montante acumulado desde o início do programa até ao 1.º trimestre de 2026, segundo o BdP [19]). Nestes contratos, o LTV médio (rácio entre empréstimo e valor do imóvel, do inglês *loan-to-value*) foi de 99 % em 2025. O peso dos mutuários (quem pede o crédito) até 35 anos no conjunto dos novos empréstimos à habitação passou de 40 % em 2024 para 56 % no 1.º trimestre de 2026 [19]. A dotação da garantia foi reforçada em 750 milhões de euros em Abril de 2026, e os beneficiários concentram-se no 3.º e no 4.º quintis de rendimento (os mutuários entre os 40 % e os 80 % da distribuição do rendimento dos mutuários) [19]. O efeito da garantia pública, em si, não está estimado em Portugal; infere-se, com certeza baixa, que também eleva os preços, a partir do IMT Jovem e de programas estrangeiros comparáveis.

Os subsídios à procura provavelmente fazem subir os preços quando a oferta é inelástica. O primeiro estudo causal sobre o IMT Jovem, de Clemente-Casinhas e Vale (revista *Real Estate Economics*, vol. 54, 2026), com controlo sintético, concluiu que os preços pedidos por m² nos anúncios subiram cerca de 0,26 % por mês mais depressa do que no grupo de controlo sintético (cerca de 3,2 % em 12 meses), mais nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto (0,34 % por mês) do que fora delas (0,23 % por mês): ao fim de 3 a 15 meses, conforme o escalão de preço da casa, a subida do preço tinha absorvido o imposto poupado [50]. Os dados são de preços pedidos e não de transacção, e o período observado depois de a medida ser anunciada é curto, sem observar a resposta da oferta [50]. Em Londres, Carozzi, Hilber e Yu (2020; versão publicada em 2024), com uma descontinuidade espacial no limite da Grande Londres, estimaram que o alargamento do *Help to Buy* (empréstimo público para a compra de casa nova) em Fevereiro de 2016, de 20 % para 40 % do valor da casa, fez subir os preços das casas novas entre 4,5 % e 6,4 % (consoante a especificação) face às casas logo do outro lado desse limite. Não encontraram efeito detectável na construção, num mercado com oferta restrita [41]. Onde a oferta é menos restrita, na fronteira entre Inglaterra e País de Gales, o limiar de preço mais generoso do Help to Buy do lado inglês aumentou em cerca de 8 % a probabilidade de venda de casa nova face ao lado galês, sem efeito significativo nos preços (entre +1,7 % e +2,5 %, não significativo), o que matiza o resultado de Londres [41]. Nos Estados Unidos, segundo Collinson e Ganong (2018), os vales de renda (subsídios à procura) foram parcialmente capturados pelos senhorios, em que cada dólar de aumento do valor máximo do subsídio fez subir as rendas em 46 cêntimos [51].

A fiscalidade sobre transacções desincentiva, segundo a OCDE, a mobilidade residencial e a redução de área da casa, o que sustenta a recomendação da OCDE de deslocar a carga para impostos recorrentes (pagos todos os anos sobre a propriedade, como o IMI), com actualização dos valores patrimoniais tributários, que a OCDE considera desactualizados [209]. Os estudos seguintes, todos de outros países, medem o que muda quando se altera o imposto sobre as transacções. Na suspensão temporária do imposto de selo sobre a compra de casa no Reino Unido (2008–2009), Besley, Meads e Surico (2014) estimaram que o preço pago depois do imposto desceu cerca de 900 libras esterlinas por uma redução fiscal de cerca de 1 500 libras e que cerca de 60 % do ganho ficou com os compradores [24]. No Reino Unido, com um desenho de descontinuidade no limiar do imposto (que compara compras logo abaixo e logo acima do preço a partir do qual a taxa sobe), Hilber e Lyytikäinen (2017) estimaram que mais 2 p.p. de imposto de selo baixam a mobilidade das famílias em 35–42 % [119]. Comparando compras de um e de outro lado do limite municipal de Toronto, onde um imposto municipal adicional sobre as transmissões (2008) subiu a taxa efectiva em 1,3 p.p., Han, Ngai e Sheedy (*Review of Economic Studies*, 2026) obtiveram −10 % no número de compras para habitação própria e +9 % no das compras de investidores para arrendamento e, com um modelo, um custo económico do imposto (perda de bem-estar) equivalente a 113 % da receita adicional [117]. O mesmo imposto fez subir 23 % a razão entre arrendamentos e vendas e descer 4 % a razão entre preços e rendas em Toronto (2006–2018), sinais, segundo os autores, de uma deslocação para o mercado de arrendamento [117]. Reduziu também em 13 % a taxa de mobilidade dos proprietários, o que equivale, em média, a um proprietário ficar 14 meses mais na casa, e aumentou em 17 % o tempo de venda [117]. São resultados do Reino Unido e do Canadá, e a sua transposição para Portugal é uma inferência.

Os benefícios fiscais ao investimento no arrendamento podem não gerar oferta adicional. Em França, segundo Daly (2025), o incentivo Pinel (redução do imposto sobre o rendimento a quem compra casa nova para arrendar) não aumentou de forma estatisticamente significativa as licenças de novas habitações nas zonas elegíveis, com um desenho de diferenças-em-diferenças espaciais (que têm em conta a proximidade geográfica entre zonas) para 2010–2022 [60]. O investimento deslocou-se de municípios não elegíveis para elegíveis, e a quota das habitações de três e de quatro ou mais divisões nas novas construções desceu [60] (conversão nossa, que não consta do estudo: em França conta-se a sala, o que corresponde aproximadamente a T2 e T3+ em Portugal). Depois do fim do incentivo (no 4.º ano

após a sua aplicação), os preços das casas usadas (não novas) desceram 3–7,5 % a partir do 5.º ano nas faixas de 3 a 5 km da fronteira de elegibilidade, face a municípios não elegíveis, o que o estudo associa a um excesso de casas por vender ou arrendar, que passam ao mercado de usadas; o estudo não mede a acessibilidade [60]. Trata-se de uma pré-publicação não revista por pares, cujos resultados se referem a zonas de procura intermédia e cuja aplicação a mercados tensos ainda não foi confirmada.

As condições de crédito e os investidores institucionais (fundos e empresas que compram casas em grande número) associam-se a subidas de preços e rendas noutros países, mas sem estimativa portuguesa. Greenwald e Guren (2021; documento de trabalho do National Bureau of Economic Research (NBER) n.º w29391), com um modelo de equilíbrio (simulação por computador, que mostra o que o modelo implica e não o que foi medido), atribuíram às condições de acesso ao crédito 34–55 % da subida da relação entre os preços das casas e as rendas de arrendamento nos Estados Unidos durante a expansão dos anos 2000; o resultado depende de compra e arrendamento serem mercados muito separados, o que faz com que a maior facilidade de crédito se transmita aos preços em vez de às rendas [114]. Gete e Reher (*Review of Financial Studies*, 2018) estimaram que, nas áreas metropolitanas dos Estados Unidos onde o crédito à habitação ficou mais exigente, as rendas subiram mais 2,1 p.p. por ano em 2010–2014, por via da procura de arrendamento [100].

Nos Estados Unidos (2009–2017), Garriga, Gete e Tsouderou (2020) estimaram, com variável instrumental, que um aumento das compras por investidores institucionais equivalente a um desvio-padrão (7,78 p.p. da quota de compras) eleva em 1,46 p.p. o crescimento real anual médio dos preços da casa mediana e em 2,29 p.p. o do segmento barato, nas áreas metropolitanas [99]. O efeito depende da elasticidade da oferta: nas áreas muito inelásticas, os investidores fazem subir sobretudo os preços, e nas áreas muito elásticas fazem subir mais as rendas do que os preços [99]. Outro estudo norte-americano, de Lambie-Hanson, Li e Slonkosky (2019), com variável instrumental, atribuiu a estes investidores mais de metade da aceleração dos preços reais das casas entre 2006 e 2014. O valor que o estudo calcula é de 58 %: a subida de 4,2 p.p. na quota das compras institucionais explica 58 % da aceleração de 9,3 p.p. no crescimento real dos preços[175]. Atribuiu-lhes também uma descida de 0,9 p.p. na taxa de fogos vagos (a proporção de fogos vagos no parque; o que a reduz em 26 %) por cada desvio-padrão a mais na quota dos investidores institucionais nas compras [175]. Nos Estados Unidos (2010–2021), Lee e Wylie (2024) observaram que o primeiro aumento de renda depois da compra dos fogos adquiridos por investidores institucionais foi 60 % maior do que o aumento médio das rendas de fogos comparáveis da mesma vizinhança (3,7 p.p. acima de um aumento médio de cerca de 6 %), e que a quota destes investidores num bairro se correlaciona com subidas maiores das rendas dos restantes senhorios desse bairro, num resultado descritivo [178].

3.7 Controlo de rendas

Em Portugal, os instrumentos de limitação das rendas em vigor não foram objecto de avaliação causal. O coeficiente de actualização anual das rendas de 2023 foi limitado a 1,02, ou seja, a uma subida máxima de 2 % (Lei n.º 19/2022, de 21 de Outubro). Além disso, até ao fim de 2029, a renda inicial de um novo contrato para uma casa arrendada nos cinco anos anteriores não pode exceder a renda anterior mais 2 % (coeficiente de 1,02), acrescida das actualizações anuais que o senhorio não tenha aplicado, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que a primeira poderia ter sido aplicada, e só nos contratos que excedam os limites gerais de preço de renda por tipologia da Portaria n.º 176/2019, de 6 de Junho (artigo 34.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro, do programa Mais Habitação) [233]. A avaliação depende, por isso, da evidência internacional, que distingue os controlos de 1.ª geração (limite rígido à renda: congelamento ou tecto em valor absoluto, isto é, um montante em euros fixado à partida) dos de 2.ª geração (limite flexível, com regras de actualização, muitas vezes aplicado só a certas zonas).

Nos estudos disponíveis, o controlo de rendas baixa as rendas controladas e, no caso dos tectos de 1.ª geração, é provavelmente responsável por menor mobilidade, mantendo os inquilinos na mesma casa durante mais tempo [169]; a queda da

oferta aparece no congelamento de rendas de Berlim [116]. Em Berlim, segundo Hahn, Kholodilin e Waltl (2021), o tecto de rendas (*Mietendeckel*), um congelamento, baixou 7–11 % as rendas anunciadas das casas abrangidas, face às não abrangidas, logo à entrada em vigor, em Fevereiro de 2020, e o número de casas anunciadas para arrendamento caiu para metade (de mais de 600 para menos de 300 por semana); os autores qualificaram o efeito no bem-estar de «duvidoso» [116]. Em Potsdam, que fica fora dos limites administrativos de Berlim e portanto fora do tecto, as rendas anunciadas subiram, de forma acumulada desde o anúncio do congelamento, cerca de 5 %, 9 % e 12 % nos três primeiros trimestres de 2020, e nos municípios vizinhos mais pequenos subiram de forma comparável, o que os autores consideram muito provavelmente um efeito de substituição (procura travada em Berlim que se deslocou para fora da cidade) e matiza a descida observada dentro de Berlim [116]. Em Cambridge (Massachusetts), segundo Autor, Palmer e Pathak (2012), o fim do controlo, em 1995, acrescentou cerca de 1,8 mil milhões de dólares ao valor do parque habitacional da cidade entre 1994 e 2004 (quase um quarto da valorização residencial do período), e mais de metade dessa valorização ocorreu em imóveis vizinhos que nunca tinham sido controlados; o investimento em obras licenciadas mais do que duplicou, de 21 milhões de dólares por ano em 1991–1994 para 45 milhões em 1995–2004 (valores reais, casas e condomínios) [12]. Entre 1994 e 1997, as rendas medianas nominais de Cambridge subiram 40 % para os inquilinos que viviam em fogos antes controlados (quer ficassem nesses fogos, quer se mudassem para outros fogos não controlados), e só 13 % para os inquilinos que ficaram em fogos nunca controlados [12]. Depois do fim do controlo, a probabilidade de mudança de residente subiu 5,4 pontos percentuais nos fogos antes controlados, face aos nunca controlados [12]. As casas com o nível médio de exposição ao controlo (34 % das unidades num raio de 0,20 milhas, cerca de 320 m) valorizaram, entre 1994 e 2004, cerca de 12 % mais do que as casas sem vizinhos controlados, e as casas com um desvio-padrão acima desse nível valorizaram mais 6 % adicionais [12]. Arnott (1995), num ensaio de opinião sem dados novos, defendeu que o consenso contra o controlo assenta nos controlos de 1.ª geração, que muitos dos efeitos alegados dos de 2.ª geração são imperceptíveis e que devem julgar-se caso a caso, sendo a evidência empírica «desanimadoramente pouco informativa» (*disappointingly uninformative*) [7]. Moon e Stotsky (1993) acompanharam os mesmos fogos de Nova Iorque ao longo do tempo, com cerca de 1 200 fogos observados em cada edição (1978, 1981, 1984 e 1987) do *New York City Housing and Vacancy Survey*, o inquérito do Census Bureau (o serviço de estatísticas dos Estados Unidos) à habitação e aos fogos vagos da cidade. Encontraram evidência mista sobre a qualidade. Na versão principal da análise, preferida pelos autores, o controlo não aumenta a deterioração de forma estatisticamente significativa. Um subsídio implícito maior (diferença entre a renda controlada e a de mercado), medido em rácio, reduz a probabilidade de melhoria da casa, mas pouco: num dos modelos, cada 1 % a mais de subsídio reduz essa probabilidade em 0,28 %; medido em valor absoluto, não há relação significativa [195]. Os trabalhos de Arnott e de Moon e Stotsky são anteriores às avaliações causais modernas e servem apenas de contexto; não pesam na classificação da certeza das conclusões (ver Métodos).

A síntese mais abrangente indica que o controlo baixa as rendas controladas e reduz a mobilidade dos inquilinos; o efeito na construção é ambíguo. Kholodilin (*Journal of Housing Economics*, 2024), co-autor de vários dos estudos citados nesta secção (Berlim [116], Catalunha [168] e travão alemão [191]), reviu 112 estudos empíricos publicados (entre 206 trabalhos, de 1967 a 2023): dos 41 estudos publicados que mediram as rendas controladas, 36 encontraram uma descida significativa das rendas controladas (53 de 60, contando os não publicados), e quase todos os estudos que mediram a mobilidade encontraram uma redução da mobilidade (menos mudanças de casa), sem nenhum a encontrar aumento [169]. O efeito na construção nova é menos claro: cerca de dois terços dos estudos encontraram efeito negativo (menos construção) e vários não encontraram nenhum efeito estatisticamente significativo [169]. A maioria dos estudos encontra uma subida das rendas das habitações não controladas [169]; o estudo catalão de Kholodilin et al., com dados de anúncios, encontrou porém uma descida também nos

municípios não controlados [168]. O autor conclui que o efeito no bem-estar da sociedade «não é claro» [169].

Os controlos de 2.ª geração recentes na Europa moderaram as rendas controladas em menos de 10 %: cerca de 4 % a 7 % na Catalunha e em Paris [154][194][168][196] e, na Irlanda, num estudo associativo de Kren e Slaymaker (2025), aumentos na mudança de inquilino cerca de 8 p.p. mais baixos (uma diferença no ritmo de aumento, grandeza não directamente comparável com as anteriores) [172]. No mesmo estudo, entre o 2.º trimestre de 2022 e o 4.º de 2024, os senhorios com mais de 100 imóveis aplicaram aumentos médios mais baixos nas zonas controladas e, face aos pequenos senhorios, tinham duas vezes a probabilidade de fixar a renda no tecto e muito menos probabilidade de aplicar grandes aumentos [172]. Os efeitos sobre a oferta divergem (Tabela 2).

Tabela 2. Efeito dos controlos de rendas de 2.ª geração na Europa

Caso	Desenho	Efeito nas rendas	Efeito na oferta
Catalunha, 2020–2021 [154][194][168]	Diferenças-em-diferenças (três estudos; dois com os mesmos registos de contratos de arrendamento)	−4 a −6 % (Jofre-Monseny et al. [154]); cerca de −5 % (Monras e Montalvo [194]); −6 a −7 % (Kholodilin et al. [168])	Jofre-Monseny et al.: sem redução da oferta [154]; Monras e Montalvo: oferta de fogos para arrendamento −10 % [194]; Kholodilin et al. (dados de anúncios): quantidade de casas anunciadas quase sem reacção, mas obras iniciadas −6 % face a +12 % no país, numa comparação descritiva [168]
Paris, enquadramento das rendas (*encadrement des loyers*) (Morin et al., 2025) [196]	Diferenças-em-diferenças	Rendas anunciadas −3,7 % a −4,2 % desde Julho de 2019 (dados até Junho de 2023), face à subida que teria havido sem enquadramento (comparação com cidades comparáveis, de procura forte, fora da região de Paris e sem enquadramento)	Sem evidência de queda estrutural dos novos anúncios (aumento temporário durante a COVID-19; sem esse período, efeito ligeiramente negativo e não significativo)
Irlanda, zonas de pressão sobre as rendas (*Rent Pressure Zones*, RPZ) (Kren e Slaymaker, 2025) [172]	Associativo (correlação, sem identificação causal); documento de trabalho de 2025, publicado em revista em 2026	Na mudança de inquilino, entre o 2.º trimestre de 2022 e o 4.º de 2024, aumentos das rendas cerca de 8 p.p. mais baixos nas RPZ do que fora delas; no conjunto do país, 60 % das rendas inalteradas de um ano para o outro (2022–2024)	Não medida

Os dois casos da tabela avaliados com diferenças-em-diferenças (Catalunha e Paris) apontam para uma redução das rendas controladas de cerca de 4 % a 7 %, e o estudo irlandês, associativo, vai no mesmo sentido; quanto à oferta, os resultados divergem. Em Paris, o efeito cresceu com o tempo: as rendas desceram, face à subida que teria havido sem enquadramento, 2,5 % entre Julho de 2019 e Junho de 2020 e 5,9 % entre Julho de 2022 e Junho de 2023, e nos fogos de 8 a 18 m^2 a descida foi de 10,2 %, contra cerca de 2 % nos de 60 m^2

ou mais [196]. No caso catalão, duas equipas de investigação chegaram a conclusões opostas sobre a oferta com os mesmos registos de contratos de arrendamento: Jofre-Monseny, Martínez-Mazza e Segú (2023) não encontraram redução da oferta [154], e Monras e Montalvo (2023) encontraram uma redução de 10 % da oferta de fogos para arrendamento, com fogos caros a sair do arrendamento e um aumento dos contratos abaixo do preço de referência [194]. Nesse estudo, nos municípios com tecto, as unidades do segmento de preço alto desceram cerca de 7 a 10 % e as de preço baixo subiram cerca de 3 a 4 %, face ao grupo de controlo [194]. O mesmo estudo estimou, com a política como instrumento, que uma descida de 1 % nas rendas implica uma descida de cerca de 2 % na oferta de arrendamento, estimativa que chega a cerca de 3 % quando se retira o período de confinamento [194]. A divergência entre os dois estudos fica por resolver. Com dados de anúncios, Kholodilin et al. (2022) encontraram descidas de rendas também nos municípios não controlados e uma quantidade de casas anunciadas quase sem reacção, mas uma descida de 6 % nas obras iniciadas na Catalunha face a uma subida de 12 % no país, numa comparação descritiva [168]. Na tabela dos autores, as obras iniciadas por mês, em média, no período de controlo (Outubro de 2020 a Março de 2022) correspondem a 137,5 % (Girona), 81,9 % (Lleida), 66,5 % (Tarragona) e 92,9 % (Barcelona) das do período sem controlo (Janeiro de 2019 a Setembro de 2020), contra 93,9 % na Catalunha e 111,5 % em Espanha, e os autores admitem que os dados provinciais misturam municípios regulados e não regulados [168]. Os mesmos autores verificaram ainda que a anulação da lei catalã pelo Tribunal Constitucional espanhol, em 10 de Março de 2022, foi seguida, até Maio de 2022 (fim dos dados), de uma forte subida das rendas e dos preços de venda; a subida das rendas foi menor nas casas reguladas. Nos resultados detalhados, a subida dos preços de venda só é estatisticamente significativa nas casas dos municípios regulados. Quando a comparação se faz entre casas muito parecidas, nenhum destes efeitos é estatisticamente significativo [168]. Para a regulação catalã de 2024, uma pré-publicação de Pérez García (2026) encontrou menos contratos e um abrandamento das rendas, com a redução de contratos robusta e o abrandamento das rendas quase a desaparecer quando se corrigem as tendências prévias divergentes entre municípios, como o próprio estudo reconhece [218]. No mesmo estudo, na especificação principal, antes dessa correcção, o crescimento das rendas foi cerca de 3 p.p. menor nos municípios abrangidos (face a uma base de 7,2 % ao ano antes da medida) e assinaram-se cerca de 6 contratos a menos por 10 000 habitantes, uma descida de cerca de 13 % sobre a referência anterior de 42 [218].

Nos Estados Unidos, Stacy et al. (2025), com um painel de mais de 4 000 localidades, associaram reformas mais restritivas do controlo de rendas a uma redução de 10 % do total de fogos para arrendamento, com mais fogos acessíveis às famílias de rendimento extremamente baixo (cerca de 52 % mais, e pelo menos 11 % no limite inferior do intervalo de confiança a 95 %) e menos fogos acessíveis às de rendimentos mais altos (cerca de 46 %, com limite inferior de 4 %) [281]. Numa amostra de 25 países da OCDE (1980–2017), Cavalleri e co-autores (2019) estimaram que controlos de rendas mais rígidos reduzem a resposta do investimento residencial à subida dos preços (coeficiente de interacção de −0,054), um efeito que os próprios autores descrevem como pequeno [44]. Em São Francisco, segundo Diamond, McQuade e Qian (2019), o alargamento do controlo de 1994 aos pequenos edifícios multifamiliares construídos antes de 1980, com um tecto de actualização anual ligado à inflação (2.ª geração), aumentou entre 10 % e 20 % (em termos relativos, face a edifícios comparáveis construídos entre 1980 e 1990) a probabilidade de os inquilinos continuarem na mesma casa, a médio e longo prazo, e os senhorios abrangidos reduziram em 15 % a oferta de arrendamento (vendendo, convertendo ou reconstruindo os prédios), o que, segundo cálculo dos autores a partir de um modelo estrutural, fez subir 5,1 % as rendas de toda a cidade [67]. Os edifícios abrangidos tiveram quase 10 % mais probabilidade de passar a condomínio ou a copropriedade (*Tenancy in Common*, TIC) do que os do grupo de controlo, com menos 15 % de inquilinos nesses edifícios e menos 25 % nas fracções controladas, face aos níveis de 1994 [67]. Os autores estimam também que o controlo de 1994 deu aos inquilinos abrangidos benefícios de 2300 a 6600 dólares norte-americanos por pessoa

e por ano (214 milhões de dólares por ano, 2,9 mil milhões em valor actual), mas que o custo da subida das rendas da cidade rondou igualmente 2,9 mil milhões de dólares, dos quais 42 % pagos por futuros residentes [67]. Num estudo de Glaeser e Luttmer (1997) sobre Nova Iorque com dados de 1993, a melhor estimativa do custo do controlo de rendas pela afectação deficiente dos apartamentos é de 200 dólares norte-americanos por apartamento e por ano, com um limite inferior de 32 dólares só pelo número de quartos [305]. No mesmo estudo, a probabilidade de, tomando ao acaso um agregado de uma pessoa e outro de três ou mais pessoas, o primeiro ocupar uma casa maior do que o segundo é de 7,6 % nas casas controladas de Nova Iorque e de 5 % nas casas sem controlo fora de Nova Iorque [305]. Com dados de longo prazo de até 16 países, entre 1900 e 2016, Kholodilin e Kohl (2023) associaram os controlos de rendas a reduções dos rácios entre riqueza e rendimento, das quotas de rendimento dos mais ricos, dos coeficientes de Gini (medida da desigualdade de rendimentos), dos aumentos de renda e da despesa das famílias com renda [290].

O travão de rendas alemão (*Mietpreisbremse*) ilustra como os controlos de 2.ª geração dividem o mercado em dois segmentos, um controlado e outro livre (segmentação). A regra travou a dinâmica das rendas controladas, que desceram cerca de 2–3 % no mês da entrada em vigor, em 2015, enquanto as rendas livres da construção nova subiram cerca de 2–4 % um a dois meses depois [192]. A avaliação do DIW Berlin descrita mais abaixo cita estudos em que 39 % (Hamburgo), 58 % (Berlim) e 69 % (Munique) dos anúncios excediam o tecto do travão, tomando como limiar o valor superior do índice de rendas, e entre 67 % (Hamburgo) e 95 % (Frankfurt) tomando o valor médio do índice, mas conclui que daí não decorre que o travão tenha sido ineficaz [192]. No estudo académico, as rendas controladas desceram logo após a entrada em vigor do travão e as livres subiram com um desfasamento de um a dois meses [191]. Mense, Michelsen e Kholodilin (2023) confirmaram a subida das rendas livres, e a menor mobilidade dos inquilinos do segmento controlado; não encontraram evidência de efeitos negativos de curto prazo na oferta de arrendamento do segmento regulado, mas houve mais demolições de pequenos edifícios em 2016, para os substituir por construção nova [191]. A avaliação do travão feita pelo DIW Berlin, o Instituto Alemão de Investigação Económica (Michelsen e Mense, 2018), por encomenda do Ministério Federal da Justiça e da Defesa do Consumidor alemão, também não detectou efeito adverso na construção [192]. Nos Países Baixos, depois da lei das rendas acessíveis (*Wet betaalbare huur*, 2024), os senhorios venderam habitações e, em 2024, cerca de 33 % das habitações de arrendamento vendidas foram para primeiros compradores (40 % das vendidas por investidores particulares), mas não se consegue separar as causas e a avaliação formal só ocorrerá em 2027 [193]. Segundo os dados do Kadaster (o registo predial neerlandês) citados pela ministra neerlandesa da Habitação, numa carta ao Parlamento, as vendas de casas por investidores passaram de mais de 30 000 em 2023 para mais de 50 000 em 2024, e o saldo de compras e vendas dos investidores foi de −29 400 fogos de arrendamento [193]. No conjunto do mercado privado de arrendamento, porém, a venda foi quase compensada por nova construção, transformações e divisões, e o mercado encolheu só 413 fogos em 2024 face a 2023, com a quota de senhorios privados no mercado habitacional total a passar de 9,33 % (1 de Janeiro de 2024) para 9,24 % (1 de Janeiro de 2025) [193]. Kettunen e Ruonavaara (2021) classificaram a regulação de rendas em 33 países europeus, com base na legislação de 2017 e sem avaliar a sua aplicação [166]. Os autores encontraram pouca relação entre a regulação e o modelo de Estado social de cada país (a forma como organiza a protecção social). Verificaram também que a regulação se mantém ao longo do tempo e que, em vários países, foi reforçada com medidas moderadas e limitadas a certas zonas (zonas de pressão na Irlanda e na Escócia, travão alemão de 2015) [166]. Nessa classificação, Portugal figura no grupo de mercado livre. A classificação assenta na legislação de 2017 e é, por isso, anterior aos limites às rendas de 2022 e 2023 descritos no início desta secção [166].

Em síntese, infere-se (isto é, conclui-se a partir dos estudos citados, sem medição directa) que os tectos de 1.ª geração (congelamento) provavelmente têm efeitos adversos sobre a oferta, com base sobretudo no caso de Berlim [116]. Os de 2.ª geração, que dividem o mercado

em segmentos, podem moderar as rendas. Os custos variam: menor mobilidade dos inquilinos e redução de oferta em São Francisco [67], redução de oferta num estudo catalão [194] e subida das rendas livres na Alemanha [191]; em contrapartida, a avaliação encomendada pelo ministério alemão não detectou efeito adverso na construção [192]. A magnitude da perda de oferta varia com o desenho e o contexto. Numa simulação para Nova Iorque (modelo de equilíbrio: mostra o que o modelo implica, não o que foi medido), Favilukis et al. (2023) concluíram que políticas de acesso à habitação, incluindo um controlo de rendas dirigido às famílias mais necessitadas, podem dar ganhos líquidos de bem-estar, por funcionarem como um seguro das famílias contra choques de rendimento e instabilidade da habitação [93].

3.8 Habitação pública e a custos controlados

Portugal tem um dos parques de habitação social mais pequenos da OCDE, inferior a 2 % do parque habitacional total (dados de 2022 ou do ano mais recente disponível) [212]. A média da OCDE é de cerca de 7 % segundo a base de dados da OCDE sobre habitação acessível (2024) [212] e de cerca de 6 % segundo o relatório da OCDE de 2020, que junta os países da União Europeia que não pertencem à OCDE [213], uma diferença que reflecte conjuntos de países e anos distintos; na Áustria, na Dinamarca e nos Países Baixos o peso ultrapassa 20 % [212][213]. Segundo a base de dados da OCDE, o peso relativo da habitação social desceu em 18 de 25 países da OCDE ao longo da última década, com quedas de mais de 2 pontos percentuais na Finlândia, nos Países Baixos e na Polónia [212]. A OCDE assinala que, no Porto, cerca de 1 000 famílias se candidatam a 300 fogos disponíveis por ano, com uma espera média superior a três anos (o relatório não indica o ano da contagem). Assinala ainda a ausência de operadores sem fins lucrativos e a dependência do sistema em relação aos municípios, que detêm 84 % do parque de habitação social português [209]. Segundo a OCDE (2020), o peso da habitação social arrendada diminuiu, entre cerca de 2010 e 2018, em muitos dos países com dados (na Polónia, Finlândia e Alemanha, o peso caiu pelo menos 20 % face ao que tinha) e aumentou na Áustria, França, Países Baixos, Islândia e Coreia; a descida deve-se em parte a menor investimento público e ao abrandamento da construção de habitação social nova, bem como à privatização do parque [213]. O mesmo relatório da OCDE recomenda que a renovação do parque não desloque residentes [213]. Em 2022, o peso da despesa pública em habitação no total da despesa pública era de 1,2 % em Portugal (14.ª posição na União Europeia, sem a fonte indicar o sentido da ordenação), contra 2,0 % na União Europeia a 27 e 5,9 % em Itália, segundo o Tribunal de Contas [259].

A execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) na habitação sofreu atrasos, e o cumprimento da meta é incerto. O PRR destina ao programa 1.º Direito (apoio público ao acesso à habitação) cerca de 1 406 milhões de euros (44 % da componente da habitação) para entregar 26 000 habitações a famílias até 30 de Junho de 2026 [156][258]; a OCDE, com base na Comissão Europeia, refere «mais de 1,2 mil milhões de euros», valor compatível com aquele [209]. O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) admitiu em 2024 a impossibilidade de cumprir a meta das 26 000 habitações [258]. Os 708 projectos municipais do programa de apoio ao acesso à habitação do PRR visavam a construção de 11 213 fogos, 43 % da meta de 26 000 fogos até 30 de Junho de 2026 [258]. Em 28 de Agosto de 2026, o Governo anunciou mais de 28 000 «respostas habitacionais» até ao fim desse mês, acima das 26 000 previstas, e cerca de 12 000 habitações em obra para depois do fim do PRR [69]; a fonte não define a designação, que não coincide necessariamente com habitações entregues a famílias (ver secção 3.11.3). O Tribunal de Contas apontou a falta de informação precisa sobre as entregas e a compra pelo Município de Coimbra, negociada em 2022, de um terreno por 4,0 milhões de euros, quando o valor de mercado calculado do terreno era de 2,3 milhões de euros [258]. A 15 de Março de 2024, 235 municípios do continente (84 %) tinham 783 projectos aprovados no conjunto da componente de habitação do PRR (não só no programa de apoio ao acesso à habitação), com financiamento aprovado de 882,4 milhões de euros (40 % do aprovado para a componente até então), dos quais só 202,4 milhões (23 %) estavam pagos [258]. Na mesma auditoria, em 15

de Março de 2024 os 27 municípios das áreas metropolitanas com projectos aprovados absorviam 524,7 milhões de euros dos 882,4 milhões de euros de financiamento aprovado (cerca de 60 %); os municípios com mais financiamento aprovado eram Lisboa (121,4 milhões de euros), Setúbal (67,0), Matosinhos (65,0), Oeiras (52,3) e, fora das áreas metropolitanas, Coimbra (40,2)[258]. Segundo o jornal digital ECO, que cita uma nota do IHRU conhecida apenas através dessa notícia, dos 18 778 fogos do 1.º Direito concluídos no fim de 2025, só 2 401 (cerca de 13 %) tinham sido entregues a famílias [77]. Segundo a mesma notícia, o número mais actualizado de fogos do 1.º Direito «concluídos» indicado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana é de 20 182, dos quais 17 244 (mais de 85 %) são casas reabilitadas e 2 084 (cerca de 10 %) de construção nova, e os restantes respeitam a aquisição ou arrendamento, pelo que o programa reabilita mais do que aumenta o parque [77]. Jorge e Varea Oro (2025) mostraram que em Odemira, onde cerca de 15 % da população vive em condições habitacionais indignas, só quatro agregados (conjuntos de pessoas que vivem na mesma casa) tinham sido apoiados por candidaturas aprovadas (dados de 2024), sem que a fonte indique o número total de agregados em carência [156]. Os mesmos autores verificaram que o acesso ao financiamento dependeu mais da rapidez de submissão das candidaturas do que da prioridade dos casos urgentes [156]. Segundo uma notícia publicada no sítio do IHRU, o Governo prepara-se para mais do que duplicar a oferta pública de habitação, com a concretização de 58 993 casas até 2030, face às 26 000 previstas inicialmente no âmbito do PRR (ou seja, mais 32 993 além destas), com um investimento adicional total, face ao previsto, de 2,8 mil milhões de euros financiado pelo Orçamento do Estado [258].

Criar um parque de habitação a custos controlados com dimensão suficiente para pesar no mercado exige um investimento elevado. Em dois projectos municipais do 1.º Direito auditados pelo Tribunal de Contas (situação em Outubro de 2024), o investimento aprovado por fogo foi de cerca de 135 000 € em construção nova, incluindo a compra do terreno (Coimbra, 268 fogos), e de cerca de 79 000 € em reabilitação (Setúbal, 385 fogos), sem Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), e as adjudicações ficaram acima do aprovado em candidatura, respectivamente, 10 % (projectos e empreitada, em Coimbra) e 37 % (empreitada, em Setúbal), segundo o relatório (o custo por fogo foi calculado por nós a partir dos montantes do relatório) [258]. Por cálculo feito a partir destes valores, um parque adicional de 100 000 fogos, número usado apenas como ilustração, custaria entre 7,9 e 13,5 mil milhões de euros; como a conta usa os valores aprovados e não os das empreitadas, adjudicadas por mais, o intervalo tende a subestimar o custo e deve ler-se apenas como ordem de grandeza. Para além do custo, a literatura portuguesa de ciências sociais enquadra as dificuldades políticas: Marques Pereira (2024) concluiu ser prematuro falar de uma «transição pós-neoliberal», isto é, afirmar que a política de habitação portuguesa abandonou a orientação neoliberal [187], e Sónia Alves (2017), com dados do inquérito europeu às condições de vida e rendimento (EU-SILC) e dos censos de 2011, complementados por entrevistas a responsáveis e académicos em Lisboa, Porto e Copenhaga (2014), associou os sistemas de arrendamento unitários (em que a habitação social concorre com o arrendamento privado) a melhor qualidade da habitação do que os sistemas dualistas (em que fica reservada aos mais pobres) [5]. Na mesma comparação, a habitação social era 3,3 % do parque de residências permanentes em Portugal (cerca de 120 000 fogos; o valor excede os menos de 2 % indicados pela OCDE porque o denominador é só o das residências permanentes, e os anos são outros) e 21 % do parque total na Dinamarca, um parque seis vezes maior, segundo a autora [5]. Nenhum destes trabalhos é uma estimativa causal. Entre 1987 e 2011, em Portugal, a reabilitação habitacional recebeu só 1,7 % do total do financiamento público em habitação, segundo Branco e Alves (2020) [27].

Viena é o exemplo habitualmente invocado de habitação pública e de lucro limitado em grande escala, mas a evidência sobre o seu efeito nas rendas de mercado é descritiva. Em Viena, cerca de 2020, 23 % do parque habitacional era habitação municipal de renda abaixo do mercado e 21,2 % pertencia a associações de lucro limitado por lei (aqui, «sem fins lucrativos» e «de lucro limitado» designam o mesmo sector), e desde 2015 retomou-se a construção municipal, com

4 000 fogos planeados até 2025 (a fonte, de 2021, dá só o plano; o primeiro projecto, de 120 fogos, ficou concluído em 2019, e não se encontrou contagem final do que foi construído) [163]. Kadi, Vollmer e Stein (2021), numa análise qualitativa das reformas dos anos 2010 em Nova Iorque, Berlim e Viena, concluíram que estas melhoraram a acessibilidade e atenuaram a hipermercadorização (o tratamento da habitação sobretudo como mercadoria), mas pouco avançaram na democratização (a participação dos moradores nas decisões sobre a habitação) [163]. Banabak (2023) analisou anúncios de arrendamento de Viena de 2011–2020 com um modelo para resultados ordenados (probit ordenado). Nos subdistritos onde as associações de lucro limitado têm maior quota do mercado local, é maior a probabilidade de o subdistrito pertencer ao grupo de bairros com trajectória de rendas privadas mais baixa (o autor chama «clube de convergência» a cada grupo de bairros com trajectória semelhante) [17]. O autor fala de um efeito «de contenção de preços», mas declara o limite dos dados (só anúncios, sem dados administrativos), e os resultados são associações (o autor escreve que quotas maiores «estão associadas» a trajectórias de rendas mais baixas), não efeitos causais identificados [17]. Segundo o mesmo estudo, só cerca de 7,6 % do parque habitacional total de Viena era arrendado a renda de mercado livre, o que matiza o contraste com o mercado livre: vale para uma fatia pequena do parque [17]. Entre 2014 e 2018, Viena construiu quase 20 000 habitações sociais, numa cidade com cerca de metade do tamanho de Berlim, que construiu 1 754 com o programa retomado em 2014 [306]. Por volta de 2017, em Viena, os inquilinos sociais pagavam 3,87 euros por m^2 no parque municipal e 4,84 euros no de lucro limitado, face à média de 5,27 euros por m^2 dos arrendatários instalados; em Berlim, mais de 65 % dos inquilinos sociais pagavam acima da renda média privada [306]. Infere-se que o resultado vienense é de longo prazo e assenta num grande parque público, não em medidas isoladas.

O desenho institucional que sustenta estes parques combina renda de custo, financiamento estável e restrição perpétua (a obrigação permanente de manter as casas no sector social). Na Áustria, o sector de lucro limitado (22,4 % do parque habitacional do país, segundo Rheinprecht (2007), citado pela fonte) assenta em renda de custo (renda que cobre só os custos), financiamento por emissão de obrigações (títulos de dívida) com benefícios fiscais e reinvestimento obrigatório dos lucros [65]. A OCDE (2020) refere que, onde a obrigação de manter as casas no sector social é temporária, como em Berlim (10–40 anos), o parque social diminui à medida que terminam os prazos dos apoios públicos, enquanto Viena manteve uma quota maior porque a restrição é permanente [213]. A mesma fonte assinala, em Viena, barreiras de entrada, como o depósito exigido, e um efeito de exclusão: quem já tem casa no sistema fica protegido e quem chega fica de fora [213]. A mesma fonte, sobre a lei francesa SRU (Solidariedade e Renovação Urbanas) de 2000 (avaliação de Blanc, 2010), refere que as políticas explícitas de mistura social que impõem um mínimo de 20 % de habitação social em cada município aumentaram a segregação social no conjunto [213]. Singapura é um caso excepcional, assente na expropriação de solo a um preço que, até 2007, não incluía a valorização posterior a uma data de referência fixada (desde 2007, a compensação é pelo valor de mercado pleno) e em poupança obrigatória, com cerca de 75 % do parque em 2015 (78 % em 2010) em habitação pública vendida por concessão de 99 anos [220]. Nos Países Baixos, o imposto sobre os senhorios de habitação social (*verhuurderheffing*) chegou a 1,7 mil milhões de euros por ano em 2018 e 2019, dos quais as associações de habitação pagaram 95 %; um estudo de Companen e Thésor (2020), encomendado por três partes interessadas, Aedes (associações de habitação), VNG (municípios) e Woonbond (inquilinos), estima, por simples cálculo aritmético, que sem esse imposto a construção nova poderia ter duplicado entre 2013 e 2023 (cerca de 93 500 casas a mais) [53]. No mesmo estudo, a produção de nova construção de habitação regulada pelas associações desceu quase 60 % face a 2013 (12 300 fogos em 2018) e a quota das associações na nova construção passou de cerca de 60 % para 18 %[53].

A habitação acessível e os apoios à procura diferem no efeito sobre o mercado envolvente. Em São Francisco, segundo Pennington (2021), a construção de habitação acessível não teve efeito de vizinhança sobre as rendas, ao contrário da construção de mercado, que se associou a uma

descida das rendas de 1,2–2,3 % num raio de 500 m (secção 3.5) [216]. Nos Estados Unidos, os vales de renda (subsídio pago ao inquilino), pelo contrário, foram em parte absorvidos pelos senhorios, através de rendas mais altas (secção 3.6) [51]. Na Irlanda, segundo Corrigan e Watson (2018), a percentagem das famílias com apoio social à habitação que viviam no arrendamento privado passou de 28 % nos anos de expansão (2004–2007) para 42 % na recessão (máximo por volta de 2010–2011) e 33 % em 2016 [54]. Nenhum dos estudos consultados fornece uma estimativa causal do efeito de um parque público de grande dimensão sobre os preços de Lisboa ou do Porto.

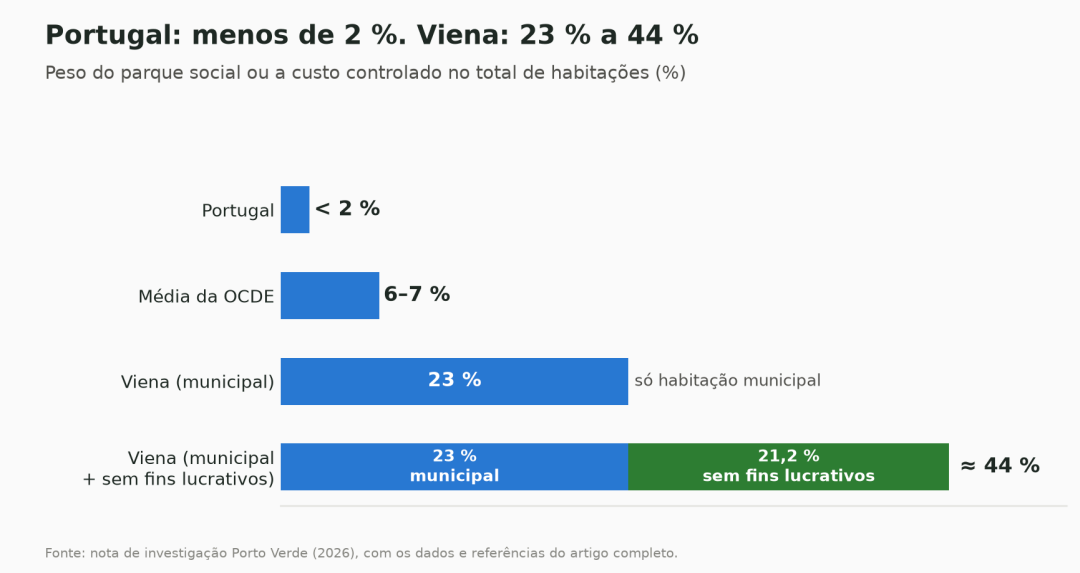


Figura 4. Peso do parque social ou a custo controlado no total de habitações.

3.9 Medidas portuguesas recentes (2024–2026)

O pacote legislativo de 2026 aposta em incentivos fiscais à oferta de arrendamento acessível (rendas abaixo de um limite fixado por lei), cujos efeitos ainda não podem ser avaliados. O DL n.º 97/2026, de 20 de Maio, criou o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), com rendas até tectos por tipologia (número de quartos) fixados em portaria a partir de 80 % da renda mediana por metro quadrado divulgada pelo INE para cada concelho (o diploma não indica o período de referência), e os Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA), com benefícios fiscais até 25 anos e a obrigação de devolver parte dos benefícios obtidos se o contrato for resolvido por incumprimento: 100 % nos primeiros 10 anos; 50 % depois disso e até faltarem cinco anos para o termo do contrato; 30 % nos últimos cinco anos [229]. O mesmo diploma aplica a taxa reduzida do IVA, de 6 %, às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados à venda para habitação própria e permanente ou exclusivamente ao arrendamento habitacional, com preço ou renda dentro de limites fixados [229]. A taxa reduzida abrange as operações urbanísticas iniciadas entre 25 de Setembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2029, e vigora até 31 de Dezembro de 2032. O RSAA e os CIA produzem efeitos desde 1 de Setembro de 2026 [229]. A Portaria n.º 454/2026/1, de 13 de Outubro de 2026, com efeitos desde 1 de Setembro de 2026, fixou tectos de renda mensal entre 785 € (T0, sem quarto separado) e 2 066 € (T5, cinco quartos) em Lisboa e entre 652 € e 1 715 € no Porto [230]. O análogo estrangeiro mais próximo dos CIA é o incentivo Pinel francês, que não aumentou de forma estatisticamente significativa as licenças de novas habitações nas zonas elegíveis (secção 3.6): os efeitos estimados no número de licenças são pequenos, com uma descida modesta e temporária na faixa de 1 km junto à fronteira de elegibilidade [60]. Como se trata de uma pré-publicação sem revisão por pares, referente a zonas de procura intermédia, a analogia com Lisboa e o Porto é apenas indicativa.

A regulação do AL passou, em 2024, de uma suspensão nacional para instrumentos municipais de zonamento. O DL n.º 76/2024, de 23 de Outubro, revogou os artigos 18.º, 19.º, 20.º, 21.º e 52.º da Lei n.º 56/2023, entre eles o art. 19.º, que previa a suspensão nacional de novos registos de AL [228][234]. O decreto-lei atribuiu aos municípios a delimitação de áreas de contenção (onde se limitam os novos registos) e de crescimento sustentável (onde o AL é acompanhado de perto, para prevenir a sobrecarga, e podem exigir-se requisitos adicionais aos novos registos) [228]. Em Dezembro de 2024, o Porto voltou a pôr em vigor o regulamento de 2023, que o próprio município revogara em Novembro de 2023: a assembleia municipal revogou essa revogação e deu-lhe efeitos repristinatórios (que repõem o regulamento em vigor), e o regulamento reposto classifica como áreas de contenção as freguesias em que os estabelecimentos de AL representam 15 % ou mais das casas que poderiam servir de habitação permanente ou de arrendamento de longa duração (as casas com contador de água); com dados de 2022, são cinco freguesias (Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória) [198]. A Câmara Municipal de Lisboa aprovou em 27 de Novembro de 2025, e a Assembleia Municipal a 2 de Dezembro, a redução para metade dos limiares do rácio entre estabelecimentos de AL e alojamentos familiares clássicos (casas ou apartamentos com entrada independente, em edifícios de carácter permanente, segundo o INE [143]), segundo a notícia da Câmara [34]. Metade dos limiares anteriores são 10 % (contenção absoluta) e 5 % (contenção relativa) [34]; o projecto de regulamento de Fevereiro de 2025 [35] propunha valores ainda mais baixos: contenção absoluta a partir de 5 % e contenção relativa entre 2,5 % e 5 %, por freguesia ou bairro, e contenção absoluta em todo o concelho se este atingir 5 %; antes, eram 20 % (contenção absoluta) e 10 % (contenção relativa); a versão aprovada pode diferir. Na contenção absoluta não se admitem, em regra, novos registos; na relativa, só por autorização excepcional da Câmara em casos previstos no regulamento (descrição baseada no projecto de alteração ao regulamento submetido a consulta pública em Fevereiro de 2025 [35]; a versão aprovada pode diferir). Nenhum destes regimes foi ainda avaliado. O que deles se pode esperar infere-se da evidência internacional da secção 3.10 e, para Lisboa, das zonas de contenção do AL criadas em 2018, descritas na secção 3.3 [105].

O Plano Director Municipal (PDM) de Lisboa de 2012, publicado pelo Aviso n.º 11622/2012, prevê instrumentos de captura de valor (que recuperam para a cidade parte da valorização dos terrenos) a favor da habitação acessível. Em concreto, o artigo 84.º prevê créditos de construção (direito a construir área adicional, em m^2 de superfície de pavimento) para operações que ofereçam fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda, com a correspondência definida em regulamento municipal; nos espaços de actividades económicas a consolidar, o artigo 61.º admite habitação até 30 % da superfície de pavimento, desde que em fogos de renda ou preço máximo [36]. A descrição segue o texto publicado em 2012.

A literatura portuguesa e do Sul da Europa em ciências sociais enquadra estas medidas num processo em que a política pública e os investidores privados actuaram no mesmo sentido, mas não quantifica efeitos. Tulumello e Allegretti (2021) [261] articularam gentrificação (substituição de moradores por outros de rendimentos mais altos), turistificação e financeirização (a crescente influência de investidores financeiros e do crédito na habitação) na Mouraria (bairro de Lisboa), com referência à Lei n.º 29/2012 (autorizações de residência para investimento, ditas «vistos *gold*») e, segundo os autores, a um crescimento de 150 % das chegadas de turistas internacionais a Portugal entre 2009 e 2018. Segundo os mesmos autores, no 4.º trimestre de 2019 o metro quadrado vendeu-se na Mouraria à mediana de 3 646 euros, 14 % acima da média municipal[261]. Saaristo e Silva (2024) [243] descreveram a financeirização em duas fases, primeiro do crédito e da construção e depois da reabilitação e do turismo nos centros urbanos. Rosa Branco e Sónia Alves (2020) [27] estudaram as sociedades de reabilitação urbana criadas em 2004. Associaram a falta de cooperação entre estas sociedades e as estruturas formais de governo a uma redistribuição de poderes e responsabilidades sem mecanismos adequados para garantir a prestação de contas e medir o cumprimento dos objectivos. No mesmo

estudo, segundo os Censos de 2011, os edifícios a precisar de reparação eram 4,4 % no país, 6,9 % no Porto e 7,4 % em Lisboa, e o centro histórico do Porto perdeu mais de 50 % da população entre 1991 e 2011, ficando com 9 334 pessoas, e o de Lisboa 34 %[27]. Xerez, Lima e Lima (2024) [294], numa análise das políticas recentes e dos actores financeiros, concluem que a liberalização do mercado de arrendamento atraiu o interesse de investidores privados, mas que as melhorias previstas na oferta de habitação e na acessibilidade não se tinham concretizado à data do estudo. Em Salónica (Grécia), Katsinas (2021) [165] mostrou investidores a substituírem os proprietários ocasionais e a profissionalizarem o AL, com deslocação de inquilinos. Em Salónica, entre Agosto de 2018 e Julho de 2019, 1 531 anúncios de casa inteira (53 % dos anúncios activos de casa inteira) foram alugados 60 dias ou mais [165]. São estudos qualitativos, sem um método que permita atribuir os efeitos às medidas (identificação causal), que servem para descrever o mecanismo e não para o medir.

3.10 Regulação do alojamento local e outros instrumentos: o que funciona

A regulação do AL tem efeitos mensuráveis quando visa a oferta comercial; quando visa o uso ocasional, o efeito não se detectou em Berlim e os restantes resultados divergem. Quatro estudos quase-experimentais (que comparam, antes e depois da medida, zonas abrangidas e zonas parecidas não abrangidas), publicados em revistas com revisão por pares, avaliaram regulações de AL [171][268][269][270]. Em Berlim, Duso, Michelsen, Schaefer e Tran (2024), usando a reforma de 2016, dirigida aos anúncios comerciais, como fonte de variação (método de variável instrumental), estimaram que cada anúncio comercial adicional retira do arrendamento de longa duração 0,23–0,37 fogos no mesmo quarteirão e eleva em 1,3–2,4 % a renda pedida por metro quadrado dos arrendamentos num raio de 250 m (13 a 24 cêntimos por m^2 e por mês, para uma renda média pedida de cerca de 10 € por m^2 e por mês); a reforma de 2018, dirigida aos anúncios ocasionais, não teve efeito detectável na oferta de arrendamento, e nas rendas deu estimativas globalmente consistentes com as de 2016, embora menos precisas [268]. Em Los Angeles, segundo Koster, van Ommeren e Volkhausen (2021), os regulamentos municipais de 18 das 88 cidades do condado, que restringiram severamente o AL, reduziram os anúncios em 50 % e, em cerca de 2 % cada, os preços de venda das casas e as rendas, face às cidades vizinhas não reguladas (microdados de 2014 a 2018 para os anúncios e os preços de venda; para as rendas, dados agregados por código postal) [171]. Em Bordéus, segundo Robertson, Dejean e Suire (2023), a regra de compensação (quem queira arrendar mais de 120 dias por ano, ou uma segunda habitação, tem de converter em habitação um imóvel comercial equivalente) reduziu em 43 % os dias reservados por bairro, mas mudou também o comportamento de quem partilha a sua casa, que a regra não visava; o estudo mede a actividade de AL e não as rendas [270]. Nas zonas periféricas, a estimativa por triplas diferenças (variante das diferenças-em-diferenças) deu reduções de 35 % nos dias reservados e de 47 % nos anúncios, contra 44 % e 64 % na estimativa por diferenças-em-diferenças com que os autores a comparam (os 43 % acima são o efeito médio para a cidade), isto é, um efeito algo mais fraco mas no mesmo sentido[270]. Em sentido oposto ao de Berlim e de Los Angeles, um só estudo, sobre Sydney (com Melbourne como grupo de controlo), encontrou subidas das rendas de longa duração de 3,55 % depois do anúncio e de 2,73 % depois da entrada em vigor das regras de AL, que os autores atribuem ao facto de a regra limitar os dias e não os imóveis [269].

Em Nova Iorque, depois de a Local Law 18 (lei municipal que regula o arrendamento de curta duração) passar a ser verificada pelas plataformas (Setembro de 2023), Marsella (documento de trabalho de 2026) mediu uma descida de 87 % nos anúncios de casa inteira afectados e, com diferenças-em-diferenças sintéticas (que comparam a cidade com um conjunto ponderado de cidades sem a regra), um efeito de −0,1 % na renda pedida no primeiro ano, com intervalo de confiança a 95 % de −2,3 % a 2,2 %, isto é, sem efeito distinguível de zero. O autor liga este resultado ao facto de os anfitriões se terem ajustado com estadias mínimas de 30 noites, com o regresso, mais tarde, à plataforma e com arrendamentos em que o anfitrião está presente, inscritos no registo municipal [278]. Dos 5 646

anúncios afectados de Março de 2023 que estavam ausentes em Janeiro de 2024, 19,2 % reapareceram depois com o mesmo identificador da Airbnb, e em 91,5 % destes a última estadia mínima observada era de exactamente 30 noites[278]. Dong (actas de conferência, 2026) descreve uma descida de 92 % dos anúncios entre Julho de 2023 e Julho de 2025 sem melhoria da acessibilidade, mas apenas compara o antes com o depois, sem grupo de controlo, pelo que não isola o efeito da regra [279]. Nos estudos de Berlim e de Los Angeles, que medem rendas e encontram o sentido esperado, os efeitos ficam entre cerca de 1,3 % e 2,4 % (por cada anúncio comercial a mais, em Berlim; no total, em Los Angeles) [268][171], o que é coerente com o sentido (não a magnitude) dos resultados portugueses da secção 3.3 [105] [200]; as unidades diferem entre estudos e as magnitudes não são comparáveis nem somáveis. Em Lisboa, no mesmo estudo de Gonçalves, Peralta e Pereira dos Santos (2022), os anúncios do Airbnb nas zonas abrangidas pela proibição de 2018 praticamente não mudaram, pelo menos a curto prazo, e não se encontrou efeito nos preços por noite do Airbnb[105].

Num estudo de Gauß et al. (2024) sobre regulações que limitam os dias por ano em que uma casa pode ser arrendada a turistas (diferenças-em-diferenças, com dados da Airbnb e do arrendamento de longa duração), as reservas dos anfitriões não visados pelo limite (os que já arrendavam menos dias do que o permitido) também desceram entre 26,27 % (Berlim) e 51,89 % (Hamburgo), com Munique pelo meio, face a cidades sem limite, mais de um terço dos anfitriões não cumpriu, poucas casas passaram para o arrendamento de longa duração e as rendas de longa duração não desceram de forma significativa [283]. Em Nova Orleães, Valentin (2019, documento de trabalho sem revisão por pares) concluiu que as novas regras reduziram a participação no mercado de AL, como se pretendia, mas que o uso do AL aumentou nos bairros vizinhos dos mais afectados e que os valores dos imóveis desceram nos bairros com as regras mais apertadas, o que sugere que os proprietários valorizam a possibilidade de arrendar a turistas [289]. Em Nova Orleães, em 2017, os sectores censitários (pequenas zonas estatísticas do recenseamento) vizinhos do Bairro Francês (zona de proibição) tiveram em média mais 1 358 dias reservados por mês depois da entrada em vigor da lei, só em quantidade e sem efeito no preço[289]. Numa política da própria plataforma Airbnb («One Host, One Home», anunciada em Abril de 2016 e aplicada em Novembro de 2016 em Nova Iorque e São Francisco e em Fevereiro de 2017 em Portland), que limitou o número de imóveis que um anfitrião podia gerir numa cidade, Chen, Wei e Xie (documento de trabalho de 2019, versão no prelo na Management Science) encontraram descidas de cerca de 3 % tanto das rendas de longa duração como dos valores de venda, que atribuem ao aumento da oferta no mercado residencial [292]. Por cidade, a mesma política reduziu as rendas cerca de 2,6 % em Nova Iorque, mais de 12 % em São Francisco e 5,9 % em Portland, valores acima da estimativa conjunta de cerca de 3 %, que os autores consideram por isso relativamente conservadora[292].

A fiscalização é um ponto fraco documentado em Amesterdão e apontado por Nieuwland e van Melik para outras cidades. Nieuwland e van Melik (2020) [199], numa comparação dos regulamentos de AL de 11 cidades europeias e norte-americanas em vigor no Inverno de 2017, verificaram que só Anaheim, cidade norte-americana, tinha aprovado a proibição total do AL, com efeito a partir de 2018, que Barcelona e Nova Orleães tinham proibições parciais, por localização, e que a maioria limitava hóspedes, noites ou número de arrendamentos e exigia residência principal ou requisitos de segurança. Os mesmos autores documentaram anúncios retirados em horário de expediente e repostos à noite, mas não avaliaram resultados. Em Denver, onde o licenciamento é feito em linha, havia 2774 AL licenciados (cerca de metade dos anfitriões), uma conformidade alta face a cerca de 20 % em São Francisco e Portland, e os anúncios desceram de 4103 em Dezembro de 2016 para 3540 em Junho de 2017[199]. Em Amesterdão, o limite anual de noites para o arrendamento turístico da própria habitação (60 noites por ano até 2018 e 30 desde 2019) coexistiu com fiscalização fraca, segundo o relatório de Novembro de 2019 do tribunal de contas metropolitano de Amesterdão (Rekenkamer Metropool Amsterdam). Foram detectadas e cessadas infracções em 367 habitações em 2017 e 306 em 2018, mas eram já cerca de 20 000 as habitações anunciadas na Airbnb (o relatório não

data a contagem), e a Câmara não tinha informação suficiente para controlar o cumprimento [237]. Segundo a mesma auditoria, com base nos dados da Airbnb estariam anunciadas em 2018 entre 15 000 e 16 500 casas inteiras em Amesterdão, contra pouco mais de 5 000 comunicadas à Câmara, o que implica que só cerca de um terço do arrendamento turístico era comunicado à Câmara[237]. Num estudo descritivo, sem identificação causal, de Hübscher e Kallert, o número de anúncios Airbnb entre 2015 e 2019 cresceu cerca de 16 % em Berlim, onde os autores vêem a influência mitigadora da regulação mais marcada, contra 68 % em Amesterdão e 91 % em Londres, esta sem tecto rígido de dias[307]. Hübscher e Kallert registam ainda que, em Amesterdão, a parte de fogos retirados do mercado habitacional pelo Airbnb desceu de 0,54 % em 2015 para 0,068 % em 2020 e a parte dessas unidades no conjunto dos anúncios de 39 % para 5 %, e dizem esperar que a regra dos 30 dias tenha sido decisiva, sem o testar[307]. Barcelona decidiu não renovar as licenças de apartamentos turísticos, que caducam em Novembro de 2028 [2]; não foi identificada avaliação do seu efeito. Infere-se que o efeito dos limiares aprovados em Lisboa e no Porto (secção 3.9) dependerá tanto da capacidade de os fazer cumprir como do valor do limite.

Entre os instrumentos dirigidos ao parque existente fora do AL, o imposto sobre casas vazias de Vancouver reduziu a taxa de fogos vagos medida nos recenseamentos em 1,5 p.p. entre 2016 e 2021 nas áreas tributadas (face a Burnaby, sem o imposto), onde era de 7 % em 2016, o que corresponde a menos 21 % de fogos vagos (de 1 078 fogos vagos em 2016, cerca de 226 passaram a estar ocupados), sem efeito detectado nas rendas, segundo uma análise de diferenças-em-diferenças de Caracciolo e Miglino (2024), do C.D. Howe Institute, um centro de reflexão canadiano [40]; o município comunicou, por seu lado, uma descida da taxa de fogos vagos declarada no próprio imposto de 0,90 % para 0,49 % entre 2017 e 2024 [49]. As duas medições (a do C.D. Howe Institute e a do município) não são comparáveis, porque a primeira conta os fogos sem residentes no recenseamento e a segunda só os que os proprietários declaram vagos, e o comunicado municipal não separa o efeito do imposto de outros factores. O resultado de Vancouver, um único caso, sugere que mobilizar fogos vagos por via fiscal pode não bastar para moderar as rendas; os fogos devolutos em Portugal são tratados na secção 3.11.

3.11 Fogos vagos e devolutos

A presença de dezenas de milhares de alojamentos sem residentes em Lisboa e no Porto é um dos argumentos mais repetidos no debate sobre a crise da habitação. A evidência desta secção mostra que o número depende da definição usada e que só uma parte desse conjunto é mobilizável a curto prazo. Mostra também que os instrumentos portugueses existem no papel, mas têm aplicação limitada, e que a experiência internacional aponta para efeitos pequenos e difíceis de medir. Nesta secção, «alojamento» é a unidade dos Censos (casa ou parte de edifício destinada a uma família), «prédio» é a unidade fiscal (um prédio inteiro ou cada fracção autónoma) e «fogo» designa, em geral, uma habitação; contagens de unidades diferentes não se comparam directamente.

3.11.1 Dimensão e definições

O debate público tende a confundir três categorias (vago, residência secundária e devoluto) e um critério (o estado de conservação), que as estatísticas e o direito tratam em separado. O INE classifica como vago o alojamento familiar desocupado e disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação na data de referência do recenseamento, e como residência secundária o alojamento ocupado apenas periodicamente, onde ninguém tem residência habitual [143]. A classificação censitária assenta na resposta do proprietário e, na falta dela, na observação directa do recenseador e em informação recolhida junto de vizinhos [104]. O devoluto é uma categoria fiscal: o Decreto-Lei (DL) n.º 159/2006 considera devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma desocupado durante um ano, com indícios como a ausência de contratos de água, electricidade, gás e telecomunicações ou consumos anuais que não excedam 7 m^3 de água e 35 kWh de electricidade [226]. O mesmo diploma exclui, entre outros, as habitações de uso sazonal, os imóveis em obras certificadas, a residência de emigrantes, o AL e os casos de impedimento objectivo de utilização,

como o litígio judicial sobre a posse [226]. O estado de conservação, por fim, mede-se nos Censos pela necessidade de reparação do edifício (ligeira, média ou profunda), enquanto o regime fiscal trata à parte os prédios em ruínas [131] [222].

Por isso, vago e devoluto não são sinónimos. Nenhuma das duas contagens é, além disso, um retrato fiel da desocupação persistente. A equipa do Centro de Planeamento e de Avaliação de Políticas Públicas (PLANAPP) sublinhou que nem todos os alojamentos vagos são devolutos e que nem todos os devolutos são captados pelos Censos [104]. O recenseamento não distingue a vacância de curta duração, própria da mudança de residência (friccional), da vacância prolongada (estrutural) [47]. A periodicidade decenal dos Censos não permite separar de modo satisfatório estas duas componentes [104]; num estudo sobre a Índia, também os dados censitários publicados não revelam a causa da vacância [97]. Um estudo do IHRU sobre os fogos vagos, descrito pela imprensa especializada em Julho de 2025, indica que um fogo de AL conta nos Censos como «vago por outros motivos» quando o edifício tem pelo menos um residente [43]. Parte desta categoria é, por isso, AL, que a lei fiscal exclui expressamente dos devolutos. Em Herstal (Valónia, Bélgica), Flas e co-autores (2024) cruzaram o registo de moradas com os consumos de água e electricidade de 2019 e fizeram depois verificação no terreno, em Março de 2021. Estimaram uma vacância consolidada (confirmada pelas várias fontes) de 5,0 % a 8,3 % do parque habitacional de Herstal e concluíram que os métodos existentes não permitem ainda identificar os fogos vagos de forma eficiente [94]. Em Herstal, para identificar metade dos fogos vagos bastaria contactar 1 233 proprietários, escolhidos com o modelo de probabilidade de vacância, em vez dos 2 600 que corresponderiam a metade dos 5 199 fogos suspeitos (num parque de 17 704 alojamentos), o que os autores apresentam como menos 47,4 % de contactos (pela conta, 1 233 são 47,4 % de 2 600, ou seja, menos 52,6 %)[94]. Em Itália, segundo Gentili e Hoekstra (2019), dos 20,66 % de fogos não ocupados no Censo de 2001 estima-se que 50 % sejam segundas habitações, 10 % arrendamentos no mercado negro ou ocupados por não residentes e 40 % fogos realmente vagos (8,27 % do parque)[308]. Na comparação europeia de Gentili e Hoekstra, as taxas de vacância oficiais mais altas (que nestes quatro países incluem as segundas habitações; dados reunidos numa publicação europeia de estatísticas da habitação) eram as da Grécia (33,2 %), de Malta (27,6 %), de Espanha (21,9 %) e de Itália (20,7 %); sem as segundas habitações e as casas de férias, ficavam em 11 %, 22 %, 15 % e 8,3 % [308].

Em 2021, Lisboa e Porto tinham taxas de vacância superiores às das respectivas áreas metropolitanas e à média nacional, mas menor proporção de residências secundárias (Tabela 3). No concelho de Lisboa havia 47 748 alojamentos vagos, 14,9 % do parque, e no do Porto 20 270, 15,2 % [131]. Pouco mais de metade dos vagos de cada cidade não estava à venda nem para arrendamento: 54,5 % em Lisboa e 52,6 % no Porto (cálculo a partir de [131]). Destes vagos «por outros motivos», 21 801 em Lisboa e 7 799 no Porto situavam-se em edifícios sem necessidade de reparação ou só com reparações ligeiras (soma das categorias do INE, [131]); são os mesmos valores que a imprensa atribui ao estudo do IHRU como alojamentos vagos fora do mercado [43][160]. Nas duas áreas metropolitanas, os vagos somavam 243 608, o que confere com os «quase 244 mil» indicados pelo PLANAPP [104] (soma a partir de [131]). Segundo a OCDE, Portugal é, entre os países da organização, o que tem a maior proporção de alojamentos que não são residência habitual: em 2021, 12 % estavam vagos e 19 % eram residências secundárias ou de férias [210]. Alves (2017) indica que os fogos vagos eram cerca de 13 % do parque português em 2011, contra 7 % na Dinamarca em 2009, e que só 34 % dos vagos portugueses estavam disponíveis para venda ou arrendamento, atribuindo os restantes 66 % a elevada degradação, numa nota de rodapé que não indica a fonte do cálculo[5]. Em Paris, segundo um documento de trabalho dos serviços da Comissão Europeia que cita o Atelier Parisien d’Urbanisme (2023), 9,2 % do parque era considerado vago e 1,3 % vago há mais de dois anos, sobretudo nos bairros mais ricos (a fonte não indica o ano dos dados), sem que isso permita presumir as motivações dos proprietários[88].

Tabela 3 — Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação, Censos 2021

Território	Alojamentos familiares clássicos (n.º)	Vagos (n.º)	Vagos (% do parque)	Vagos para venda ou arrendamento (n.º)	Vagos por outros motivos (n.º)	Vagos por outros motivos em edifícios sem necessidade de reparação ou com reparação ligeira (n.º)	Residência secundária (% do parque)
Portugal	5 970 677	723 215	12,1	348 097	375 118	248 534	18,5
Área Metropolitana de Lisboa	1 496 902	159 776	10,7	70 048	89 728	71 979	9,7
Área Metropolitana do Porto	836 291	83 832	10,0	37 186	46 646	30 314	8,5
Lisboa (concelho)	319 640	47 748	14,9	21 749	25 999	21 801	9,3
Porto (concelho)	133 352	20 270	15,2	9 610	10 660	7 799	8,2

Fonte: INE, Censos 2021, indicador 0013316 (código do indicador no portal do INE) [131]; valores nacionais coincidentes com [143]. Alojamentos familiares clássicos: alojamentos destinados a uma família, excluindo barracas e outros alojamentos não clássicos. A Área Metropolitana de Lisboa (AML) corresponde à soma da Grande Lisboa e da Península de Setúbal. Agregações e percentagens: cálculo a partir de [131].

O número de vagos desceu entre 2011 e 2021, com mais intensidade no Porto do que em Lisboa. A nível nacional passou de 735 128 para 723 215 (−1,6 %; cálculo a partir de [132] e [131]), e a proporção recuou 0,4 p.p., de 12,5 % para 12,1 % [133]. Na AML a descida foi de 13,6 % (de 184 909 para 159 776; de 12,5 % para 10,7 %), no concelho de Lisboa de 4,9 % (de 50 209 para 47 748; de 15,6 % para 14,9 %) e no do Porto de 21,5 % (de 25 833 para 20 270; de 18,8 % para 15,2 %) (cálculo a partir de [132] e [131]). Na freguesia de Santa Maria Maior, em Lisboa, 3 498 alojamentos (32,4 %) estavam vagos em 2011, contra 15,6 % no concelho de Lisboa e 12,5 % no país; desses vagos, 937 (26,8 %) estavam para arrendar[4]. As residências secundárias também diminuíram nas duas cidades, de 35 409 para 29 848 em Lisboa e de 12 734 para 10 989 no Porto, num parque de alojamentos familiares clássicos igualmente em queda, 1,0 % em Lisboa (de 322 865 para 319 640) e 2,8 % no Porto (de 137 236 para 133 352) (cálculo a partir de [132] e [131]). As subcategorias de vacância mudaram entre os dois recenseamentos, pelo que só o total é comparável. Depois de 2021 não há contagem censitária, e os indicadores administrativos são indirectos: a proporção de contratos de electricidade inactivos ou de baixo consumo subiu entre 2021 e 2022 e desceu depois, de forma ligeira mas consistente, até 2025, sempre mais alta na Área Metropolitana do Porto (AMP) do que na AML [104]. Essa proporção (média por freguesia, sobre os contratos de electricidade para habitação das freguesias das duas áreas metropolitanas) foi mais alta na AMP (em 2022) do que na AML (em 2025), segundo o gráfico de [104], que não indica o limiar de baixo consumo. Segundo o estudo do Banco de Portugal já citado (Costa, Santos e Soares, secção 3.2 desse estudo), em 49 % dos municípios o número de famílias residentes aumentou entre 2021 e 2024 mais do que a oferta de alojamentos [55]. Nesses municípios, segundo a descrição publicada pela imprensa económica, o aumento foi acomodado por uma redução dos vagos ou das residências secundárias [162].

Infere-se que, nesses municípios, o número de vagos terá continuado a diminuir, sem que exista medição directa.

Os devolutos identificados para efeitos fiscais são uma fracção pequena dos vagos censitários (Tabela 4). Em 2023, a OCDE indica 12 803 devolutos identificados pelos municípios em todo o país [210], contra 723 215 vagos em 2021 [131], ou seja, cerca de 1,8 % (cálculo a partir de [210] e [131]). Os dados da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) indicam 12 776 (Tabela 4). Em Lisboa, os 6 444 prédios que o município declarou ter identificado como devolutos em 2022 (5 660 com a taxa multiplicada por seis) [161] equivalem a 13,5 % dos vagos de 2021 e a 24,8 % dos vagos por outros motivos; no Porto, os 415 relativos ao mesmo ano, segundo a mesma fonte, equivalem a 2,0 % dos vagos e a 3,9 % dos vagos por outros motivos (cálculo a partir de [161], [203] e [131]). Estas razões são apenas ordens de grandeza, porque comparam anos diferentes e unidades diferentes (alojamentos nos Censos; na AT, prédios não divididos em fracções e fracções autónomas, isto é, apartamentos ou lojas com registo próprio). Numa nota de 1 de Outubro de 2026, a Câmara do Porto declarou ter identificado 6 400 prédios com indícios de estarem devolutos, número que se refere a indícios e não a prédios com IMI agravado [206]. Segundo dados da Carta Municipal de Habitação de Lisboa citados por Gonçalves e Jorge (2026), a cidade identificou em 2022 cerca de 1 000 edifícios totalmente vagos e 1 600 parcialmente vagos, no conjunto cerca de 5 % dos edifícios clássicos da cidade. Dos edifícios classificados como degradados (em inglês, derelict; o artigo não indica o número nem o ano da classificação), cerca de 80 % mantinham essa classificação há cinco anos ou mais (20 % há mais de dez) [106].

Tabela 4 — Prédios com IMI agravado por estarem devolutos, segundo dados da AT divulgados pela imprensa

Ano do imposto	Municípios que comunicaram	Devolutos com IMI agravado (país)	Lisboa	Porto	Fonte
2021	25	10 372 (receita adicional de cerca de 7,1 milhões de euros)	6 905	—	[79][203]
2022	35 a 36	10 998, dos quais 5 956 em zonas de pressão urbanística; mais 4 104 em ruínas e 17 079 degradados	6 444 (5 660 com taxa multiplicada por seis)	415	[161][203]
2023	64	12 776 (5 729 fora e 7 047 em zonas de pressão urbanística); 12 803 segundo a OCDE	—	—	[204][210]

Observação: «prédios» inclui prédios sem partes e fracções autónomas ou partes susceptíveis de utilização independente [79]. Os prédios em ruínas e os degradados são outras categorias sujeitas a IMI agravado, distintas dos devolutos. O imposto de cada ano é liquidado no ano seguinte.

As contagens disponíveis não batem certo entre si, o que limita qualquer leitura de tendência. Para o imposto de 2021, uma fonte indica 10 372 prédios em 25 municípios [79] e outra 4 188 imóveis em 24 municípios [78]. Nessa segunda fonte, os municípios com mais imóveis devolutos eram Lisboa (584), Faro (477) e Funchal (425), enquanto a Tabela 4 indica 6 905 para Lisboa no

imposto de 2021, diferença que nenhuma fonte explica[78]. Em Lisboa, o presidente da Câmara referiu em 2023 cerca de dois mil imóveis devolutos [79], contra os 6 444 prédios que o município declarou devolutos em 2022 [161], e, segundo a Câmara de Lisboa na proposta de extensão da zona de pressão urbanística (ZPU), havia 7 500 artigos matriciais (registos na matriz predial, o cadastro fiscal dos imóveis) de imóveis devolutos, incluindo usos não habitacionais [157]. No Porto, a AT registou 415 devolutos para o imposto de 2022 [203] e o município 379 prédios em 2022 e 531 em 2023 [206]. As diferenças podem dever-se a contarem-se anos distintos (o ano em que o município decide o agravamento e o ano em que o imposto é liquidado) e unidades de contagem distintas; nenhuma fonte as explica. Não foi identificada série oficial publicada da receita cobrada depois de 2021, e a equipa do PLANAPP declarou não ter conseguido obter informação sistematizada sobre a aplicação do imposto [104].

3.11.2 Causas

A literatura distingue uma vacância friccional, inerente ao funcionamento do mercado, de uma vacância estrutural ou quase permanente, e, para essa literatura, só esta justifica intervenção pública. Num mercado em equilíbrio há sempre fogos vagos enquanto as pessoas mudam de casa, procuram comprador ou aguardam demolição [47]. A vacância quase permanente surge quando os proprietários retiram os fogos do mercado porque o rendimento esperado, descontado o risco (de incumprimento ou de litígio, por exemplo), é baixo [97]. A literatura citada no estudo de Flas e co-autores situa a vacância friccional saudável entre 3 % e 5 % do parque habitacional e considera estrutural a que dura mais de seis a doze meses, consoante os autores [94], enquanto um estudo comparativo sobre Espanha e Japão (Baba, Ruiz-Varona e Asami, 2022) cita, como limite da vacância friccional, 8 % a 10 % do parque [15]; os limiares divergem e nenhum foi estimado para Portugal. O PLANAPP acrescenta, para Portugal, uma componente institucional (heranças indivisas, litígios, emigração dos proprietários e imóveis na posse de bancos após crédito malparado) e uma componente estratégica (retenção como reserva de valor em contexto de valorização) [104]. Em Portugal, a rendibilidade bruta anual média do investimento em habitação, contando apenas a valorização dos preços, foi de 8,8 % em 2015–2024, contra uma valorização das acções de 5,4 % (a fonte não indica o índice) e uma taxa média de 0,9 % nos depósitos a prazo, o que o estudo do Banco de Portugal apresenta como explicação possível para proprietários manterem fogos sem uso[55]. A tipologia do observatório da Housing Europe, federação europeia de habitação pública, segue a mesma lógica, separando causas involuntárias, como litígios de herança e declínio demográfico, de causas voluntárias, como expectativa de preços mais altos, falta de meios para obras ou preferência familiar por manter a casa herdada [123]; um estudo sobre a Grécia (Vrantsis, 2025) classifica os fogos vagos por perfil de propriedade e lógica de investimento [265].

Em Portugal não existe inquérito representativo aos proprietários de fogos vagos, pelo que o peso relativo de cada causa é desconhecido. O PLANAPP não conseguiu quantificar a fracção de vagos por heranças indivisas [104], e o estudo do IHRU, segundo a imprensa, recomendou aprofundar o conhecimento dos factores que mantinham estas casas fora do mercado [43]. No Inquérito à Situação Financeira das Famílias (ISFF), segundo o Banco de Portugal, 26 % dos fogos vagos em 2020-21 pertenciam a mais de um agregado, contra 17 % das residências secundárias e 5 % das residências principais, o que é um indício, e não uma medida, de heranças indivisas como obstáculo[55]. A única fonte de opinião disponível, o barómetro de uma associação de proprietários (cinco edições, de 2020 a 2025) analisado por Gonçalves e Jorge (2026), estudo revisto por pares, indica que, na edição de 2025, 57,8 % dos senhorios apontam a previsibilidade legislativa como factor decisivo para arrendar e que, numa edição que o artigo não identifica, só 15 % apontam o rendimento líquido; 96 % recusariam participar num programa público de arrendamento (o artigo atribui este valor a 2024 no texto e a 2025 na tabela) [106]. Os autores do estudo advertem que a amostra não foi escolhida ao acaso (não é probabilística), tem entre 169 e 770 respostas por edição e sub-representa os donos de fogos não arrendados [106]. Este barómetro mede, portanto, percepções de senhorios activos e não as razões de quem mantém fogos vagos.

Os inquéritos a proprietários de fogos vagos feitos noutros países colocam o custo das obras e as heranças à frente da retenção especulativa. Num inquérito em linha em França, analisado na tese de doutoramento de Zore (2025), com 166 respostas completas, de quem quis responder, e em que cada inquirido podia indicar vários motivos (as percentagens têm por base quem respondeu a cada pergunta, não os 166), os motivos mais citados foram o custo das obras (35 % dos inquiridos), obras em curso (31,3 %) e heranças (23,8 %), seguidos da retenção especulativa ou uso pessoal (16,3 %, categoria que junta as duas razões); 48,5 % dos inquiridos tinham herdado o imóvel [266]. Num estudo de caso do mesmo trabalho, na Normandia (região de França; 144 respostas a 424 cartas enviadas), as obras substanciais (28,5 %) e as vendas pendentes (16,2 %) precederam a retenção deliberada (13,4 %) [266]. Na Grécia, um inquérito de uma associação de proprietários citado por Vrantsis (2025) encontrou 12 % de senhorios que mantêm fogos vagos deliberadamente, sendo o custo da renovação uma barreira fundamental (54 %) [265]. Lidos em conjunto, estes resultados convergem: a retenção deliberada pode explicar uma minoria da vacância, indicada por cerca de um em cada seis a oito inquiridos nas amostras disponíveis (no inquérito francês, com resposta múltipla e somada ao uso pessoal), e a maior parte associa-se a obras, heranças e vendas pendentes. A transposição para Lisboa e Porto é incerta, porque nenhuma destas amostras é representativa e nenhuma é portuguesa.

O mau estado de conservação pesa menos na vacância de Lisboa e do Porto do que no resto do país. Em 2021, 85,9 % dos vagos de Lisboa (todos os vagos, não só os «por outros motivos») e 75,7 % dos do Porto estavam em edifícios sem necessidade de reparação ou só com reparações ligeiras, contra 67,1 % a nível nacional; os vagos com necessidade de reparações médias ou profundas eram 6 746 em Lisboa (14,1 %), 4 927 no Porto (24,3 %) e 237 754 no país (32,9 %) (cálculo a partir de [131]). A OCDE afirmou que mais de metade dos vagos, cerca de 350 000, precisariam de obras de média escala para serem habitáveis e que muitos proprietários poderão não ter meios para as fazer [210]. Esse valor corresponde, porém, a 48 % dos 723 215 vagos de 2021, e a organização não indica a base. Em comparação, os dados do INE acima referidos dão 237 754 vagos (32,9 %) em edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas (cálculo a partir de [131]). Em França, a vacância associou-se positivamente à idade do parque e negativamente ao conforto dos fogos, o que os autores interpretaram como desajuste entre o parque antigo e as preferências [266]. Nas freguesias das duas áreas metropolitanas portuguesas, o rendimento mediano associou-se negativamente e o envelhecimento da população positivamente à vacância, associações que os autores advertem não serem causais [104].

A regulação do arrendamento e do solo pode aumentar a vacância, mas a evidência, em parte causal, vem de contextos muito diferentes do português. Na Índia, segundo Gandhi, Green e Patranabis (2022), os distritos de estados que mantiveram regras de revisão de rendas favoráveis ao inquilino registaram, face aos distritos de estados que liberalizaram a revisão das rendas e entre os recenseamentos de 2001 e 2011, mais 2,78 a 3,11 p.p. de vacância, e uma maior densidade de juízes associou-se a menos fogos vagos [97]. O desenho usa só dois recenseamentos e não permite verificar se os distritos comparados já evoluíam de forma diferente antes da medida (tendências prévias). Em Inglaterra, Cheshire, Hilber e Koster (2018) estimaram, por variável instrumental, que um aumento da taxa de recusa de projectos residenciais igual a um desvio-padrão (a diferença típica entre zonas) elevou a vacância local em 0,9 p.p., isto é, 23 % em termos relativos (o que implica, por cálculo, uma vacância média de cerca de 3,9 %). O mecanismo é um desajuste entre o parque e a procura. Numa comparação simples, porém, as zonas com mais recusas tinham menos vacância: o efeito só aparece depois de descontar outros factores [47]. Na versão mais exigente do modelo, que controla também a evolução dos votos trabalhistas, o instrumento (a proporção de lugares do Partido Trabalhista nas autarquias, usada para isolar o efeito do planeamento) é menos fiável (estatística F de Kleibergen-Paap de 8,2) e o efeito, de 0,90 p.p., só é estatisticamente significativo a 10 %, um grau de confiança menor do que o habitual [47]. Os autores do estudo inglês concluíram que limitar o solo disponível para construção com o argumento de que há casas

vagas é contraproducente [47]. Em França, ao contrário, foi a expansão da área residencial licenciada que se associou a mais vacância, sobretudo em apartamentos, segundo um capítulo, ainda não revisto por pares, da tese de doutoramento de Zore (2025) [266]; o autor interpreta-o como substituição imperfeita entre fogos novos e antigos, em que os fogos novos da periferia retiram procura aos antigos e centrais [266]. Segundo a mesma tese, em cerca de 35 000 municípios franceses entre 1995 e 2019, uma expansão urbana anual mediana (mais 27 m^2 por habitante) eleva a taxa média de vacância em 0,33 p.p. (cerca de 2,85 fogos vagos por município) [266]. Em Itália, na década anterior à crise (1996-2006), a construção nova subiu 58 %, os preços 68 % e as transacções 75 %, mas a taxa de vacância ficou relativamente estável (mais 13 % entre 1981 e 2011, período mais longo do que o do surto de construção), o que, segundo Gentili e Hoekstra (2019), vai contra a lógica do equilíbrio de mercado[308]. Ainda em Itália, a taxa de vacância é de 19 % nos fogos construídos entre 1991 e 2000 e de 18,5 % nos construídos entre 2001 e 2005, o que Gentili e Hoekstra relacionam com fogos que o promotor não consegue vender[308]. Em Espanha, a redução de 95 % do imposto sucessório sobre a habitação herdada não exige que os herdeiros a ocupem, o que pode favorecer a manutenção de fogos vagos [15]; o PLANAPP inclui igualmente a incerteza regulatória e a morosidade do licenciamento entre as causas em Portugal [104].

3.11.3 Medidas em Portugal e aplicação real

O regime legal do IMI agravado prevê, desde 2023, taxas potencialmente elevadas, mas a sua aplicação depende de cada município. A taxa base dos prédios urbanos varia entre 0,3 % e 0,45 % do valor patrimonial tributário (VPT, o valor fiscal do imóvel e base do IMI), e é multiplicada por três para os prédios devolutos há mais de um ano e para os prédios em ruínas [222]. Nas zonas de pressão urbanística (ZPU), a Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro, passou a multiplicar a taxa base por dez, com mais 20 % em cada ano seguinte e um limite de 20 vezes a taxa base; antes, a taxa era multiplicada por seis, com 10 % ao ano e um limite de 12 vezes [222][161]. A assembleia municipal pode aumentar esse limite em 50 % para habitações não arrendadas nem afectas a habitação própria e em 100 % para pessoas colectivas, e a receita adicional resultante do agravamento deve financiar a política municipal de habitação [222]. A identificação compete aos municípios, que recebem das empresas de água, electricidade, gás e telecomunicações, até 1 de Outubro de cada ano, a lista de contratos inexistentes ou de consumos baixos [226]. Se o município não comunicar a identificação à AT até 31 de Dezembro, o agravamento não é aplicado [222][161].

A aplicação real é limitada e concentrada em Lisboa. Para o imposto de 2023, só 64 de 308 municípios indicaram à AT que queriam aplicar a taxa agravada [204], e no imposto de 2022 Lisboa representou 58,6 % dos prédios devolutos tributados no país [161]. Lisboa já aplicava a taxa multiplicada por seis a uma parte da cidade e, em Dezembro de 2020, a Assembleia Municipal classificou todo o concelho como ZPU [157][42]. A proposta municipal previa subir a percentagem de devolutos que voltam ao mercado em cada ano, de cerca de 7 % para 10 % a 14 % [157][42], e a receita do IMI relativa aos devolutos identificados de 5,2 milhões de euros para, no máximo, 9,7 milhões de euros [157][42]; estes valores são estimativas e não resultados. A proposta fala num acréscimo potencial de «cerca de 85 %», mas não indica o período; o quociente dos dois valores dá 86,5 %, pelo que a percentagem é aproximada. No Porto, o município aplicou o agravamento a 379 prédios em 2022 e a 531 em 2023, não houve decisão em 2024 e o procedimento não avançou em 2025; o executivo anunciou em Outubro de 2026 a intenção de propor um agravamento de 10 vezes no Centro Histórico para 2027, ainda sem votação [206]. Não foi identificada qualquer avaliação, académica ou oficial, do efeito do IMI agravado sobre a ocupação em Portugal.

A OCDE atribuiu a fraca eficácia do regime à aplicação limitada pelos municípios, a valores patrimoniais tributários desactualizados e a definições estreitas de devoluto. Apesar de existir há cerca de duas décadas uma taxa agravada sobre prédios desocupados há mais de um ano (o conceito fiscal de devoluto foi definido pelo DL n.º 159/2006), a persistência de uma proporção elevada de vagos, incluindo em Lisboa, sugere, segundo a OCDE, eficácia reduzida [210][226]. A organização estimou que alinhar os VPT com os preços de mercado de 2024 poderia mais do que

duplicar o imposto agravado, que chegaria a 11 900 € por ano para um fogo de dimensão média em Lisboa. Considerou também que a taxa mínima aplicada nas ZPU (de 0,9 % em Lisboa, por exemplo, segundo a organização) pode não ser dissuasora [210]. A taxa de 0,9 % coincide com três vezes a taxa base (0,3 %), e não com o agravamento previsto para as ZPU, que, sobre a mesma taxa base, daria no mínimo 3 % (dez vezes 0,3 %); a OCDE não explica o cálculo. Acrescentou que, na experiência dos países membros, estes impostos têm efeito limitado sem uma monitorização robusta [210]. O regime enfrenta ainda incerteza jurídica: segundo informação publicada pela imprensa económica, o Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD) recusou em Fevereiro de 2026 aplicar a norma das ZPU por a considerar desproporcionada e inconstitucional, decisão que só vale para esse processo e da qual há recurso obrigatório para o Tribunal Constitucional [80]. Até Novembro de 2026 não é conhecido nenhum acórdão do Tribunal Constitucional sobre a matéria.

O arrendamento forçado de habitações devolutas vigorou cerca de nove meses e não há registo de aplicação. A Lei n.º 56/2023, do programa Mais Habitação (aprovado em Outubro de 2023, segundo a OCDE [210]), aditou ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação um artigo que permitia o arrendamento forçado de fracções habitacionais devolutas há mais de dois anos fora dos territórios do interior [127]. O DL n.º 43/2024, de 2 de Julho, revogou esse artigo invocando o direito de propriedade privada consagrado no artigo 62.º da Constituição [227]. Não foi encontrada nenhuma contagem de fogos arrendados coercivamente; dada a curta vigência, infere-se que a aplicação terá sido nula ou residual. O PLANAPP classifica o arrendamento forçado (a que chama «arrendamento compulsivo») como de risco constitucional elevado, com base em acórdãos anteriores do Tribunal Constitucional, e considera instrumentos juridicamente disponíveis o IMI agravado, o dever de uso (obrigação legal de dar uso ao imóvel) e a requisição (uso temporário do imóvel imposto pela administração pública) [104]. No barómetro de proprietários já referido, 92,7 % declararam, em 2024, que recorreriam a tribunal se o seu imóvel vago fosse requisitado [106].

Os programas públicos de mobilização de fogos existentes tiveram poucos resultados, e alguns nem sequer distinguem os fogos vagos dos restantes. Segundo dados do IHRU divulgados pela imprensa, o Programa Arrendar para Subarrendar tinha 290 imóveis em 2024, pelos quais o Estado pagou nesse ano 2,8 milhões de euros em rendas, mas só 62 estavam ocupados (21 %), apesar de 2 732 inscritos nos seis concursos realizados até Novembro de 2024; o programa foi suspenso para avaliação [38]. O jornal indica uma média de 1 180 € por fogo e por mês, o que corresponde a cerca de 198 fogos arrendados, em média, ao longo do ano (2,8 milhões de euros a dividir por 12 meses e por 1 180 €), e não aos 290; a diferença é compatível com um programa que foi crescendo durante o ano, mas o jornal não o esclarece. Os fogos financiados pelo PRR destinam-se a famílias com carência habitacional e não ao parque privado vago. No 1.º Direito, segundo Jorge e Varea Oro (2025), 97 % das candidaturas aprovadas vieram de entidades públicas e, nas intervenções, 63 % são reabilitação de habitação pública existente, 22 % construção nova, 9 % aquisição e 6 % aquisição com reabilitação[156]. Segundo os mesmos autores, cerca de 48 % do financiamento do 1.º Direito já atribuído (o artigo não indica a data dos dados) concentrava-se nos municípios da AML e só o município de Lisboa recebia 13 % do total[156]. Segundo informação metropolitana publicada pela imprensa, 76 % dos cerca de 8 500 fogos que os municípios da AML davam como entregues no início de Março de 2026 (cerca de 35 % dos cerca de 24 300 com candidatura) resultaram de reabilitação [205]; não se sabe quantos estavam vagos antes. Esta contagem não é comparável com a da secção 3.8, que conta só as entregas a famílias: segundo números do jornal Público citados pelo ECO, só 2 401 dos 18 778 fogos concluídos do 1.º Direito, programa de apoio público ao acesso à habitação, tinham sido entregues a famílias no fim de 2025 [77]. O Tribunal de Contas registou que o IHRU assumiu, no 3.º trimestre de 2024, a impossibilidade de cumprir a meta de 26 000 habitações (ver secção 3.8) [257]. O Governo anunciou depois mais de 28 000 «respostas habitacionais» até ao final de Agosto de 2026 [69], designação que a fonte não define e que não coincide necessariamente com habitações entregues. Os números de 2 401, de

cerca de 8 500 e de mais de 28 000 usam, portanto, definições diferentes e não são directamente comparáveis entre si. A Carta Municipal de Habitação do Porto prevê intervir em cerca de 100 fogos vagos fora do mercado até 2026 e em 300 outros entre 2027 e 2034, face a cerca de 10 000 nessa situação [37]. O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) contava, segundo um comunicado do Governo (a página não o data), 340 contratos e mais de mil milhões de euros de investimento, mas não se sabe quantos fogos financiou nem se estavam vagos antes [111].

3.11.4 Experiência internacional

Os nomes variam com a jurisdição e nem sempre coincidem (vago, vazio e devoluto têm sentidos próprios em Portugal); nesta secção usa-se «fogos vagos» como termo geral e o nome local só quando reproduz o do imposto, da lei ou da fonte. As avaliações que comparam a evolução observada com a que teria ocorrido sem a medida (contrafactual) encontraram efeitos pequenos dos impostos sobre fogos vagos, e parte desses efeitos pode ser reclassificação administrativa em vez de ocupação real (Tabela 5). A evidência mais forte é a avaliação oficial francesa de 2016 do imposto sobre alojamentos vagos (TLV, *taxe sur les logements vacants*), feita por Boquet e co-autores para a Inspection générale des finances (IGF) e o Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD). Usa diferenças-em-diferenças: compara-se a evolução das comunas (municípios franceses) sujeitas ao imposto com a das não sujeitas, antes e depois. Nas comunas sujeitas a partir de 2013, a taxa de fogos vagos (proporção de fogos vagos no parque) desceu 0,55 p.p. face ao esperado, uma redução relativa de 8,6 %, equivalente a cerca de 17 330 fogos num parque de 3 151 000 alojamentos registados nas bases fiscais de 2014 dessas comunas [25]. A mesma avaliação advertiu que parte da descida pode resultar da actualização das bases fiscais [25]. Não ficou demonstrado que os fogos passassem a ser habitados [25]. Uma comparação entre comunas vizinhas de um e outro lado do limite da zona sujeita (análise de fronteira, 737 comunas, das quais 169 sujeitas à taxa e 568 não) não encontrou efeito significativo [25]. A descida concentrou-se no primeiro ano, sem efeito adicional quando a taxa do imposto, que subiu por fases, atingiu o valor pleno [25]. Os autores concluíram que a TLV tem cobrança complexa e onerosa e eficácia não demonstrada [25]. Em sentido diferente, a avaliação catalã da Ivàlua descreve um estudo de Segú (2020), com dados administrativos de todos os fogos de França entre 1995 e 2013 (diferenças-em-diferenças com emparelhamento), que concluiu que o imposto francês de 1999 reduziu a taxa de vacância em 0,8 p.p., o equivalente a menos 13 % de fogos vagos[153]. O observatório Housing Europe cita uma versão anterior do mesmo estudo (Segú, 2018), que, nos primeiros anos da TLV, quando o âmbito e as taxas eram menores, encontrou uma descida de 13 % da vacância nas zonas onde foi aplicada, com efeito 50 % maior nos municípios com vacância inicial elevada[123]. Segundo informação publicada pela imprensa especializada, o Tribunal de Contas francês concluiu em 2025 que o reforço desta fiscalidade não travou a desocupação duradoura (fogos vagos há muito tempo, e não apenas no intervalo entre dois ocupantes), embora a receita dos dois impostos sobre alojamentos vagos (a TLV, cobrada pelo Estado, e o imposto de habitação sobre alojamentos vagos, cobrado pelas comunas) tenha passado de 116 para 378 milhões de euros entre 2017 e 2024 [21]. Segundo o observatório da federação europeia de habitação pública Housing Europe (2023), que não indica a origem da estimativa, dos cerca de 1,1 milhões de fogos vagos há dois anos ou mais em França, 300 000 estão em zonas de procura elevada e, segundo a mesma fonte, dois terços do total (1,1 milhões) seriam utilizáveis de imediato, sem obras [123]; a avaliação oficial francesa de 2016, referida no fim desta secção, chega a valores muito inferiores (140 000 fogos duradouramente vagos no parque privado em zona tensa; metade do parque duradouramente vago a precisar de obras) [25].

A evidência da Catalunha e do resto de Espanha mostra que a base estreita e a dificuldade de provar a desocupação limitam o imposto. Na Catalunha, o imposto sobre habitações vazias, que incide só sobre pessoas colectivas com fogos vagos há mais de dois anos em zonas de procura elevada, foi associado, na avaliação de impacto independente do Institut Català d'Avaluació de Polítiques Públiques (Ivàlua, 2023), por diferenças-em-diferenças, a uma maior proporção

de fogos cedidos às administrações públicas para arrendamento acessível. Quem cedeu foram as pessoas colectivas proprietárias, na maioria entidades financeiras. Não houve outro resultado estatisticamente significativo nem alteração da proporção de fogos vagos; as cedências atingiram o máximo em 2016 e 2017, com mais de 1 200 fogos no conjunto dos dois anos [153]. Os avaliadores advertiram que a medida de desocupação baseada no consumo de água tem muitos inconvenientes e que a Lei catalã 24/2015, de 29 de Julho, aprovada e em vigor no mesmo período que o imposto e que prevê cedências obrigatórias de fogos de pessoas colectivas, torna problemático atribuir ao imposto o aumento das cedências [153]. No resto de Espanha, a sobretaxa de até 50 % no imposto sobre bens imóveis (IBI), criada em 2002, ficou praticamente inaplicada durante mais de duas décadas por falta de definição jurídica de habitação desocupada [39]: em 2018, só 2,6 % dos municípios a aplicavam [15]. A lei espanhola do direito à habitação (Lei 12/2023, de 24 de Maio) passou a exigir desocupação contínua e injustificada por mais de dois anos e titulares de quatro ou mais imóveis residenciais, o que, segundo um estudo jurídico sobre esta lei, impõe aos municípios uma carga de inspecção excessiva e limita o alcance aos grandes proprietários [39]. Em Guipúscoa (País Basco), que, ao abrigo do seu regime fiscal próprio (autonomia fiscal foral), elevou em 2012 a sobretaxa máxima para 150 % e passou a presumir a desocupação a partir do registo municipal de residentes, o regime foi validado pelos tribunais (2014 e 2017) e permitiu a numerosos municípios aplicá-lo, com elevada conflitualidade administrativa e judicial; a fonte não quantifica o efeito sobre a desocupação [39].

Vancouver e a Colúmbia Britânica apresentam reduções da desocupação; só o imposto municipal de Vancouver tem uma estimativa causal (diferenças-em-diferenças, [40]), os números oficiais da cidade [49] não separam o efeito do imposto de outros factores, e o relatório da Província [30] compara as zonas abrangidas com outras zonas da Colúmbia Britânica e do Canadá, mas reconhece, a propósito dos preços mais baixos (1,2 % a 4,0 % abaixo dos outros vendedores) a que os proprietários estrangeiros e as famílias-satélite venderam depois do aumento do imposto, que não pode excluir diferenças não observadas nos dados. O município de Vancouver comunicou que a taxa de fogos vagos apurada pelo imposto sobre casas vazias (percentagem sobre um universo que o comunicado não define) desceu de 0,90 % em 2017 para 0,49 % em 2024 e que o imposto gerou, desde 2017, 194,3 milhões de dólares canadianos para habitação acessível [49]. Trata-se de desocupação declarada ou determinada administrativamente, e o comunicado não separa o efeito do imposto de outros factores. O Institute on Taxation and Economic Policy, centro de estudos fiscais norte-americano, indicou em 2025, sem precisar os anos, que mais de um terço do imposto de Vancouver liquidado ficou por pagar por incumprimento [128], e a análise do C.D. Howe Institute, centro de reflexão canadiano, já referida (secção 3.10), encontrou redução da desocupação nas áreas tributadas sem efeito nas rendas [40]. Na província, o Ministério das Finanças atribuiu ao imposto sobre especulação e vacância cerca de 20 000 apartamentos adicionais no arrendamento de longa duração na área metropolitana de Vancouver (Metro Vancouver) desde a sua criação, em 2018, até à revisão de 2022 [30], mas a auditoria interna de 2023 concluiu que o Ministério não conseguia cobrar montantes significativos, com 311 milhões de dólares canadianos cobrados entre 2018 e 31 de Março de 2023 e 317 milhões pendentes de cobrança, reavaliação ou declaração, montante que inclui liquidações automáticas à taxa máxima de quem não declarou [29]. Segundo a mesma auditoria, no ano fiscal de 2022/23 o imposto sobre especulação e vacância representou 30 % do total das dívidas fiscais à província dadas como incobráveis (anuladas), embora só 0,3 % da receita fiscal total da província[29]. Na revisão do Ministério das Finanças, o aumento da taxa do imposto de 0,5 % para 2 % do valor avaliado do imóvel para os proprietários estrangeiros e as famílias-satélite (que não pagam a sua parte do imposto sobre o rendimento no Canadá) levou a uma descida de 44 % a 53 % do número de imóveis sujeitos ao imposto, estimada pela diferença face aos proprietários da Colúmbia Britânica em geral, cuja taxa não mudou e cujo número desceu 2 %[30]. Em Toronto, que cobra desde 2022 um imposto municipal próprio sobre casas vagas, o relatório municipal de Setembro de 2024 invocou Vancouver como prova de eficácia sem estimativa

própria e reconheceu cobranças indevidas a residentes [48]. No mesmo relatório, os imóveis declarados ou considerados vagos desceram de 10 180 (imposto de 2022) para 8 695 (imposto de 2023), segundo a contagem de 14 de Agosto de 2024, e estimou-se que cerca de 1 % a 1,2 % das casas da cidade (8 700 a 10 000) estavam vagas, numa análise descritiva, sem efeito medido nas rendas[48].

Nos Países Baixos e na Alemanha predominam instrumentos administrativos e, na Áustria, taxas sobre fogos vagos; na maior parte destes casos o uso é reduzido e, onde há dados, o custo é elevado face aos resultados. A avaliação de 2024 da lei neerlandesa sobre desocupação (*Leegstandwet*), encomendada pelo Ministério da Habitação, registou que só 26 de 342 municípios (menos de 8 %) tinham regulamento activo, que a desocupação administrativa (proporção de fogos registados como vagos) se manteve, no conjunto do país, entre 2,3 % e 2,4 % de 2020 a 2023 e que o instrumento é considerado pouco eficaz e exigente em capacidade municipal [239]. Os municípios entrevistados referiram que mesmo a desocupação superior a um ano tem muitas vezes explicação compreensível, como heranças ou obras prolongadas [239]. Em 2024 a desocupação administrativa era de 4,0 % em Amesterdão e de 3,1 % em Amstelveen, ambas acima da média nacional (2,4 % em 2023), apesar de terem regulamento, e a de longa duração rondava 0,8 % no país, restando cerca de 1,6 % de desocupação mais curta (friccional)[239]. Em Amesterdão, segundo a carta de informação ao conselho municipal de 16 de Julho de 2024 sobre a avaliação do regulamento de 2022, citada na avaliação nacional, 430 de 579 denúncias (74 %) terminaram com o fogo de novo em uso regular, mas as denúncias não representam o conjunto dos fogos vagos [239]. Com a nova regulamentação, as comunicações de desocupação recebidas pela Câmara de Amesterdão passaram de 118 por ano (2016-2022) para 434 em 2023, sem que seja claro que fracção da desocupação real representam, e 880 moradas que os proprietários não tinham comunicado foram tratadas a partir de investigação da própria Câmara e de sinais dos vizinhos (a fonte não indica o período)[239]. Em Hamburgo, que obriga a comunicar a desocupação a partir de quatro meses, o Senado e os distritos conseguiram que 1 259 fogos fossem mantidos ou devolvidos ao uso habitacional em 2021, no conjunto da lei de protecção da habitação (que abrange também o uso turístico, e não só a desocupação) [248]. Destes, só 53 o foram por ordem administrativa de uso (que obriga o proprietário a voltar a destinar o fogo a habitação) [248]. No caso da desocupação, foram recebidas 218 comunicações em 2021 (1 288 fogos), detectadas 614 infracções e 436 fogos voltaram a ser arrendados sem ordem administrativa [248]. Em Berlim, os dados por distrito são fragmentários e incidem no uso turístico e, em alguns distritos, também na desocupação [249]. No estado federado de Salzburgo, segundo dados oficiais divulgados pela imprensa regional, 69,7 % dos casos investigados em 2023 ficaram isentos e a receita apurada até ao fim de 2025 pelos processos de 2023 foi de 74 600 €. Em todo o estado federado de Salzburgo foram registados 7 348 fogos vagos em 2023, dos quais 5 236 deram origem a um processo de investigação, e a percentagem de isenções (69,7 %) refere-se a esses 5 236 casos[245]. O número de municípios com a taxa sobre fogos vagos caiu de 66 (dos 119 do estado federado), em 2023, para 45, em Março de 2026, e os presidentes das câmaras de Salzburgo e de Saalfelden afirmaram que o custo do levantamento supera a receita. Na Estíria, a coligação regional em funções desde Dezembro de 2024 prevê, no programa de governo para 2024–2029, abolir a taxa, criada em 2022, por o custo administrativo não compensar a receita nem o efeito esperado [245][170].

Na Irlanda e no Reino Unido, a experiência recente confirma a dificuldade de declaração e de medição. Na primeira contagem do imposto irlandês sobre casas vagas (Novembro de 2023), mais de 50 000 imóveis foram comunicados no portal; cerca de 5 000 foram declarados vagos, dos quais cerca de 2 000 isentos, e cerca de 3 000 ficaram sujeitos ao imposto. A administração fiscal tinha identificado inicialmente cerca de 25 000 proprietários como potencialmente sujeitos [151]. No balanço do primeiro ano, feito noutro momento (por isso os totais não coincidem), das 6 655 declarações de imóveis vagos, 3 942 imóveis pagaram 2,36 milhões de euros e 2 713 foram declarados isentos [152]. Segundo a administração fiscal irlandesa, o número de casas sujeitas ao imposto sobre casas

vagas foi de 2 377 em 2024, menos 4 206 do que em 2023 (o que daria 6 583 em 2023, contagem que não coincide com as anteriores e que a fonte não explica), com um imposto estimado de cerca de 1,6 milhões de euros[241]. Segundo a RTÉ (rádio e televisão pública irlandesa), o relatório do Auditor-Geral (*Comptroller and Auditor General*) divulgado em Setembro de 2026 concluiu que o imposto teve efeito limitado, a taxa de declaração foi baixa, as estimativas de fogos potencialmente vagos no país variam entre 57 000 e 81 000, consoante a fonte de dados usada, e o registo de imóveis vagos é uma componente-chave para medir a eficácia [242]. No programa irlandês de activação da expropriação (*CPO Activation Programme*, em que CPO significa *Compulsory Purchase Order*, ordem de expropriação), as autarquias começaram a identificar e a contactar os proprietários de 5 027 imóveis em 2023 e de 6 159 em 2024, sem que o comunicado do Ministério da Habitação irlandês que divulgou estes números indique aquisições [64]. Em Inglaterra, não foi encontrada avaliação oficial do agravamento do imposto local (*council tax premium*) sobre casas vazias. Um manuscrito em revisão estimou que o agravamento equivalente sobre segundas habitações se associou, no primeiro ano, a uma descida relativa de 6,6 % da proporção registada de segundas habitações (0,9 por 1 000 fogos, sobre uma média anterior de 13,7) [256]. Os fogos vagos registados não aumentaram. Mas as zonas comparadas já evoluíam de forma diferente antes da medida (tendências prévias), e pode haver reclassificação [256]. Na Escócia, os fogos vazios de longa duração (vazios há mais de seis meses e sujeitos a imposto local, em todos os regimes de propriedade) passaram de 25 454 em 2012 para 42 865 em 2022, com um salto em 2014 e 2015, logo após os municípios terem passado a poder, desde Abril de 2013, eliminar o desconto do imposto local sobre casas vazias ou agravá-lo em 100 % ao fim de um ano de desocupação; o próprio governo escocês atribui parte do salto à reclassificação [247].

Os instrumentos coercivos, como a requisição ou a gestão forçada, são raramente usados mesmo onde existem. Em França, a campanha de requisição lançada em Novembro de 2012 não resultou em nenhuma requisição, e o seu efeito de incentivo foi considerado marginal: só 5 % dos fogos visitados na Île-de-France (região de Paris) voltaram ao mercado ou entraram no parque social depois de iniciado o procedimento [25]. Na Valónia, o procedimento de requisição de fogos vagos é tão pesado que nunca foi iniciado [94]. No Reino Unido, a ordem de gestão de fogos vazios (*Empty Dwelling Management Order*) exige autorização de um tribunal especializado e, desde Janeiro de 2011, que o fogo esteja desocupado há pelo menos dois anos (antes, seis meses) ou tenha sido vandalizado ou usado para fins anti-sociais, e a ordem definitiva dura no máximo sete anos; segundo a avaliação francesa, os tribunais só autorizaram 43 entre 2006 e 2011 [25]. A mesma avaliação regista que o programa «empty homes» (casas vazias) da câmara de Londres, com 101 milhões de euros de investimento entre 2008 e a data da avaliação (2016), recolocou no mercado 12 000 fogos vazios e tem por objectivo mais 6 000 (resultado do próprio programa, sem contrafactual) [25]. Em Espanha, a expropriação temporária do uso de fogos vagos, prevista em algumas comunidades autónomas, foi revogada ou não aplicada [15].

Tabela 5 — Avaliações de medidas sobre fogos vagos no estrangeiro

Jurisdição e instrumento	Tipo de estudo	Resultado principal	Certeza (escala GRADE, explicada nos Métodos, secção 2)
França, TLV	Avaliação oficial, diferenças-em-diferenças	−0,55 p.p. na taxa de fogos vagos (redução relativa de 8,6 %); sem efeito na análise de fronteira; possível reclassificação [25]	Baixa
Catalunha, imposto sobre habitações vazias	Avaliação independente, diferenças-em-diferenças	Mais cedências para arrendamento acessível; sem efeito na proporção de vagos [153]	Baixa

Jurisdição e instrumento	Tipo de estudo	Resultado principal	Certeza (escala GRADE, explicada nos Métodos, secção 2)
Inglaterra, agravamento do imposto local sobre segundas habitações	Manuscrito em revisão, diferenças-em-diferenças escalonadas (medidas com entrada em vigor em datas diferentes)	−6,6 % em termos relativos (−0,9 por 1 000 fogos) na proporção registada de segundas habitações; as zonas comparadas já divergiam antes da medida [256]	Baixa
Vancouver, imposto sobre casas vazias	Comunicado municipal, série descritiva (sem grupo de comparação)	Desocupação declarada de 0,90 % para 0,49 % (2017–2024) [49]	Muito baixa
Colúmbia Britânica, imposto sobre especulação e vacância	Revisão governamental e auditoria interna	Cerca de 20 000 apartamentos para arrendamento; cobrança deficiente [30][29]	Muito baixa
Países Baixos, lei sobre desocupação	Avaliação encomendada, qualitativa e descritiva	Adopção em menos de 8 % dos municípios; desocupação estável [239]	Muito baixa
Irlanda, imposto sobre casas vagas	Dados fiscais e auditoria (via imprensa)	3 942 imóveis pagaram no 1.º ano (cerca de 3 000 sujeitos na 1.ª contagem); a administração fiscal tinha identificado cerca de 25 000 proprietários como potencialmente sujeitos (unidades diferentes); registo de vagos como componente-chave para medir a eficácia [151][152] [242]	Muito baixa
Áustria (Salzburgo, Estíria), taxa sobre vagos	Dados oficiais via imprensa	Salzburgo: 69,7 % de isenções e 74 600 € de receita dos processos de 2023, com custo superior à receita segundo autarcas; Estíria: o governo regional anunciou a abolição por custo administrativo desproporcionado [245] [170]	Muito baixa
Espanha, sobretaxa do IBI	Estudo jurídico e comparativo	Aplicada por 2,6 % dos municípios em 2018; praticamente inaplicada durante mais de 20 anos [39][15]	Moderada (apenas sobre a não aplicação, não sobre efeitos)

Os padrões comuns às jurisdições estudadas são consistentes, ainda que nenhum estudo isolado seja conclusivo. Quando se mede o efeito, é pequeno; a descida da taxa de fogos vagos registada pode reflectir declarações e reclassificações e não novos ocupantes; a cobrança exige registos e fiscalização que os municípios raramente têm; e as isenções reduzem a base efectiva a uma fracção do conjunto de fogos inicialmente identificado. O estudo de Flas e co-autores sobre a Valónia (versão aceite em 2022 do artigo publicado na revista Housing Studies)

resumiu a condição prévia comum: localizar individualmente os fogos vagos é necessário para tributar ou monitorizar a desocupação [94]. A avaliação oficial francesa de 2016 propôs suprimir o imposto de habitação sobre alojamentos vagos, cobrado pelas comunas, e limitar a TLV às zonas de maior tensão do mercado (zonas A bis e A, as de maior pressão da procura na classificação francesa, que incluem Paris e a sua periferia), onde a desocupação duradoura por escolha do proprietário é mais provável [25]. Essa avaliação estimou em 140 000 os fogos duradouramente vagos no parque privado em zona tensa, dez vezes menos do que sugerem as estatísticas públicas, e concluiu que o contingente mobilizável é marginal [25]. A mesma avaliação concluiu que a retenção voluntária representa menos de 10 % dos locais duradouramente vagos que identificou (em França) e que metade do parque duradouramente vago precisa de obras, muitas vezes pesadas, o que relativiza o peso da escolha do proprietário, que a mesma avaliação considera mais provável nas zonas de maior tensão [25]. Um inquérito analisado por Zore (2025), em que proprietários franceses escolheram entre cenários hipotéticos (experiência de escolha discreta), indicou que as obras pesadas dissuadem mais do que o imposto e que o imposto, por si só, é insuficiente onde os incentivos de mercado são fracos [266]. Nesse inquérito, os proprietários aceitariam suportar um custo equivalente a 23,48 vezes o imposto anual sobre fogos vagos para evitar obras de renovação profundas (disposição marginal a pagar), e um mercado fraco reduzia de forma significativa a probabilidade de reactivar o fogo[266].

3.11.5 Que fracção é mobilizável e que parte da pressão resolve

As fontes oficiais estimam que a fracção mobilizável a curto prazo é uma pequena parte do total de vagos. A nível nacional, segundo o INE, em 2021 os vagos para venda ou arrendamento em bom estado excediam em 154 075 a quantidade correspondente à taxa de vagos necessária ao funcionamento do mercado. Aqui e adiante, «bom estado» designa edifícios sem necessidade de reparação ou só com reparações ligeiras (categoria dos Censos). Este valor compara-se com carências habitacionais quantitativas (falta de alojamento adequado para agregados que não o têm) de 136 800 alojamentos, o que deixava um excedente de 17 275 fogos imediatamente disponíveis [143]. Este excedente refere-se a vagos já à venda ou para arrendamento, isto é, à oferta corrente, e não aos vagos fora do mercado, que são o alvo de uma política de mobilização. O documento do INE não explicita como calculou essa taxa de vagos necessária ao funcionamento do mercado. O PLANAPP concluiu que só uma fracção dos 723 mil vagos do país em 2021 é mobilizável no curto prazo e que cerca de um quarto dos quase 244 mil vagos das duas áreas metropolitanas não está à venda nem para arrendamento nem precisa de reparação. O PLANAPP considera este valor um mínimo, porque só conta alojamentos privados [104]. A partir das séries do INE, os vagos «por outros motivos» (categoria dos Censos que não inclui os fogos à venda ou para arrendamento) sem qualquer necessidade de reparação (subcategoria mais estreita do que «bom estado», que inclui as reparações ligeiras, como na Tabela 3) somam 64 810 nas duas áreas metropolitanas, 26,6 % do total de vagos dessas duas áreas (cálculo a partir de [131]). Os dados irlandeses ilustram o risco de sobrestimar a oferta efectiva a partir do recenseamento: o censo de 2022 registou 35 380 fogos de arrendamento vagos à espera de arrendatário quando, segundo o portal de anúncios Daft.ie, só 851 estavam disponíveis para arrendamento privado em todo o país por essa altura [123].

Em Lisboa e no Porto, o alvo plausível de uma política de mobilização são os vagos fora do mercado em bom estado, e não o total censitário. Os 21 801 fogos nesta situação em Lisboa correspondem a 6,8 % do parque e a 9,0 % das residências habituais; os 7 799 do Porto correspondem a 5,8 % e 7,6 % (cálculo a partir de [131]). Os vagos já à venda ou para arrendamento (21 749 e 9 610) fazem parte da oferta corrente e, em boa medida, da desocupação normal entre a saída de um ocupante e a entrada do seguinte (vacância friccional), e as residências secundárias (29 848 e 10 989) são uma categoria distinta, sujeita a outros instrumentos. Uma parte dos vagos fora do mercado pode corresponder a AL, a heranças por partilhar ou a obras em curso [43] [104], pelo que o número de fogos efectivamente disponíveis será menor. A Carta Municipal de Habitação do Porto, com horizonte de acção até

2034, afirma que o aumento de 2 900 a 8 000 agregados entre 2021 e 2035 previsto no seu cenário demográfico optimista (um só cenário, com duas hipóteses para a dimensão média das famílias em 2035, 2,15 e 2,05 pessoas) cabe no número total de vagos existentes em 2021 [37], embora o limite superior exceda os 7 799 vagos fora do mercado em bom estado.

As fontes oficiais estimam que a fracção mobilizável a curto prazo é uma pequena parte do total de vagos.

A experiência existente sugere que a mobilização efectiva se mede em poucos milhares de fogos de uma só vez nas duas cidades (e em algumas centenas de prédios devolutos por ano, só em Lisboa; unidades distintas), não em dezenas de milhares. Se as taxas anuais de regresso ao mercado de imóveis devolutos indicadas pela Câmara de Lisboa em 2020 (cerca de 7 % ao ano e 10 % a 14 % previstos com o agravamento do IMI) se aplicassem aos 6 444 prédios devolutos que o município declarou ter em 2022, resultariam cerca de 450 a 900 prédios por ano (cálculo a partir de [42] e [161]). Esta unidade, os prédios devolutos (universo fiscal), é distinta dos fogos vagos do recenseamento, porque um prédio pode ter vários fogos e devoluto não é o mesmo que vago; por isso não é comparável com os valores seguintes. Se a redução relativa de 8,6 % estimada para a TLV francesa se transpusesse para os vagos de 2021, corresponderia a cerca de 4 100 fogos em Lisboa e 1 700 no Porto, ou a cerca de 1 900 e 700 se aplicada só aos vagos fora do mercado em bom estado (cálculo a partir de [25] e [131]). Estes valores são limites superiores ilustrativos, porque o efeito francês inclui reclassificação administrativa e foi obtido num contexto institucional diferente. A meta da Carta do Porto, intervir em cerca de 400 fogos até 2034, equivale a cerca de 4 % dos cerca de 10 000 vagos fora do mercado, em qualquer estado de conservação, que a própria Carta indica, ou a cerca de 5 % dos 7 799 em bom estado (cálculo a partir de [37] e [131]). Segundo uma análise do Banco de Portugal (Costa, Santos e Soares, no Boletim Económico de Dezembro de 2025), em 72 municípios os vagos para venda ou arrendamento existentes em 2021 não chegavam para acomodar o aumento da procura de 2021 a 2024 mantendo uma taxa de vagos de pelo menos 4 % [55]. O Banco assume esta taxa como necessária ao funcionamento do mercado [55]. Esses municípios situam-se sobretudo na AMP, na Grande Lisboa, no Oeste, na Região de Aveiro e na Península de Setúbal [55]. A análise não indica se os concelhos de Lisboa e do Porto estão entre eles, pelo que não permite concluir sobre estas duas cidades [55].

Nenhuma fonte estima directamente que parte da pressão habitacional de Lisboa ou do Porto seria resolvida pela mobilização de fogos vagos. Infere-se que o conjunto de vagos fora do mercado em bom estado é suficientemente grande para justificar uma política dirigida, mas os instrumentos conhecidos mobilizam provavelmente uma fracção pequena dele em cada ano. A mobilização pode, por isso, complementar a construção e a reabilitação, sem as substituir. A existência de vagos não parece justificar atribuir menos solo à construção, como fizeram planeadores regionais ingleses que contavam reduzir os vagos. Em Inglaterra, um planeamento local mais restritivo associou-se a mais fogos vagos e a deslocações casa–trabalho mais longas (estimativa por variável instrumental, frágil nas especificações mais exigentes) [47]. A incerteza sobre esta ordem de grandeza é elevada, porque faltam três dados: a contagem actual de vagos persistentes, as razões dos proprietários e uma avaliação com contrafactual do IMI agravado para prédios devolutos em Portugal.

Síntese. Em 2021 havia em Lisboa 47 748 alojamentos vagos e no Porto 20 270, cerca de 15 % do parque em ambas as cidades, mas só 21 801 e 7 799, respectivamente, estavam fora do mercado e em edifícios em bom estado [131]. Os devolutos identificados para efeitos fiscais são uma pequena fracção desse conjunto, porque a identificação depende dos municípios, só uma minoria a faz e as contagens publicadas não batem certo entre si. As causas documentadas noutros países colocam as obras, as heranças e as vendas pendentes à frente da retenção especulativa,

embora Portugal não tenha um inquérito representativo aos proprietários. O arrendamento forçado foi revogado sem aplicação conhecida, e os programas públicos de mobilização tiveram resultados escassos. No estrangeiro, as avaliações com contrafactual encontraram efeitos pequenos dos impostos sobre fogos vagos, que em parte podem reflectir reclassificação; as fontes descritivas mostram custos de fiscalização elevados. Infere-se que a mobilização de vagos pode contribuir, no máximo e de uma só vez, com poucos milhares de fogos nas duas cidades (limite superior ilustrativo, obtido por transposição do efeito francês, concentrado no primeiro ano e que inclui reclassificação). Só em Lisboa, poderá contribuir com algumas centenas de prédios devolutos por ano (projecção a partir das taxas previstas na proposta municipal de 2020, não resultado medido; os prédios são uma unidade fiscal distinta dos fogos e não comparável com a anterior). Ambos os contributos dependem de um registo fiável e de uma aplicação efectiva do imposto, e a mobilização é um complemento e não uma alternativa ao aumento da oferta.

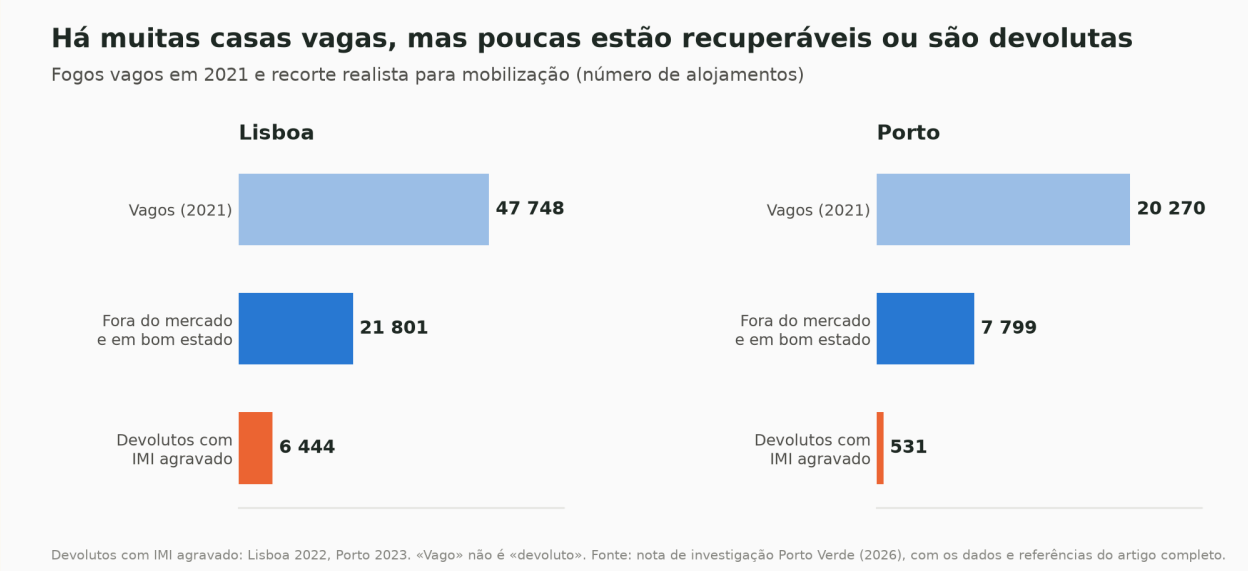


Figura 5. Fogos vagos, fora do mercado e em bom estado, e devolutos com IMI agravado, em Lisboa e no Porto.

3.12 Regime do arrendamento e segurança contratual

O arrendamento habitacional português assenta em duas camadas de contratos que a legislação nunca unificou. Os contratos anteriores a 1990 eram em regra de duração indeterminada e de renda controlada [211]. O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro [232], previu o ajuste das rendas destes contratos, mantendo a segurança do arrendamento, com êxito limitado [211]. A Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, deu maior liberdade às partes quanto à duração dos contratos, facilitou a transição dos contratos antigos e criou um procedimento especial de despejo [232]. Os arrendatários com 65 ou mais anos ou com grau de incapacidade superior a 60 % mantiveram protecção, pois o contrato só passa para o NRAU por acordo [232]. Segundo os resultados provisórios dos Censos 2021, 22,3 % dos alojamentos ocupados em Portugal eram arrendados, com 29,2 % na Área Metropolitana de Lisboa, 23 % no Algarve, 22,2 % no Norte e 15,8 % no Centro[133].

A segurança contratual foi depois reforçada. A Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, determinou que a oposição do senhorio à primeira renovação só produz efeitos decorridos três anos da celebração do contrato [231]. A Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro, afastou a transição para o NRAU dos contratos anteriores a 1990 de arrendatários com baixos rendimentos (rendimento anual do agregado inferior a cinco salários mínimos anuais), com 65 ou mais anos ou com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % (artigos 35.º e 36.º do NRAU) [234]. O Governo instituiu também, na sequência da Lei n.º 56/2023 [234], uma compensação aos senhorios, que a OCDE

situou em cerca de 150 € por mês e por contrato em Dezembro de 2024 [211]. A compensação corresponde à diferença entre a renda praticada e o limite de 1/15 do VPT; as fontes divergem quanto a ser calculada em base anual (OCDE [211]) ou mensal (comunicado do Governo [109]). O limite de 2 % à subida da renda entre contratos (travão de 2 %) [202] consta do artigo 34.º da mesma lei [233]. Pela regra, a renda inicial de um novo contrato não pode exceder a última renda multiplicada por 1,02. A regra vale para imóveis com contratos celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da lei, quando a renda exceda os limites gerais de renda por tipologia e concelho, e com efeitos até 31 de Dezembro de 2029 [234]. Os efeitos destes limites sobre a oferta são tratados na secção 3.7.

Os contratos antigos continuam a pesar no mercado. Cerqueiro, Hacamo e Raposo (2024), num documento de trabalho sobre Lisboa e o Porto, citam os Censos de 2011 sem indicar o território a que a estatística se refere: 71 % dos contratos anteriores a 1990 tinham renda mensal inferior a 100 € e 44 %, inferior a 50 €; para comparação, o mesmo estudo indica que, em 2011, a renda mensal média era de 185 € em Lisboa e de 150 € no Porto, sem precisar que contratos inclui [45]. A OCDE estima que, em Portugal, esses contratos representavam cerca de 15 % dos contratos activos em 2021 e infere que rendas baixas sem possibilidade de denúncia desincentivam o investimento no imóvel, leitura sem identificação causal [211]. Para Portugal, o FMI afirma que os tectos de renda e as regras mais rígidas para os contratos antigos contribuíram para a dissociação entre os preços da habitação e as rendas desde a crise da dívida europeia, que a rigidez das rendas desencoraja o arrendamento de longa duração e aumenta a procura de compra, e que o mercado de arrendamento é pequeno (12 % dos agregados, valor que o FMI não explica e que difere dos 22,3 % de alojamentos ocupados arrendados nos Censos 2021 [133]) [148][149]. Em 2021, 35 % dos contratos de arrendamento assinados até 2005 ainda tinham renda abaixo de 100 euros, contra 4 % dos assinados depois de 2016, o que a OCDE liga a efeitos de imobilização dos inquilinos antigos[211]. O estudo de Cerqueiro e co-autores tem desenho quase-experimental (compara grupos afectados e não afectados pelo fim do controlo de rendas, sem sorteio). Seguiu de 2010 a 2021, em Lisboa e no Porto em conjunto, os fogos que deixaram de ter renda controlada: 73 % foram arrendados a preços de mercado, 20 % comprados por famílias e os restantes 7 % convertidos noutros tipos de imóveis. O estudo estima que a renda de um fogo suba cerca de 192 % com o fim do controlo, face à renda controlada anterior (variação entre 2011 e 2021 nos mesmos fogos; o estudo não indica se é média ou mediana). Estes números sobre os fogos são estatística descritiva, porque o método causal do estudo diz respeito aos arrendatários: depois de perderem o controlo de rendas, os rendimentos do trabalho dos de baixo rendimento diminuem e os dos de rendimento elevado não [45]. Em média, quem perde o acesso a uma renda antiga tem uma quebra de rendimento do trabalho de quase 2 %, que esconde uma forte heterogeneidade: sem perdas nos de rendimento acima da mediana e com uma descida significativa e persistente nos de rendimento abaixo da mediana [45]. Entre os trabalhadores de empresas em dificuldade (que despediram mais de 30 % do pessoal num ano), os que perdem a renda antiga aceitam mais vezes um novo emprego na periferia da cidade e ficam com rendimentos cerca de 3 a 4 % mais baixos do que os que não a perdem [45]. Nos quatro anos seguintes à perda do acesso a uma casa de renda antiga, a probabilidade de se mudar para fora do centro da cidade aumenta mais de 12 pontos percentuais, uma subida de mais de 80 % face à média da amostra [45]. Estudos qualitativos descrevem o peso destes contratos [4] e associam a instabilidade legislativa a disfunções do mercado, sem identificação causal [190].

A revisão de 2026 do regime não está em vigor. O Conselho de Ministros aprovou a 9 de Julho de 2026 uma proposta de lei de reforma do regime do arrendamento urbano, que visa o fim das limitações à actualização das rendas entre contratos e a agilização do despejo [110]. Trata-se da Proposta de Lei n.º 103/XVII (n.º 103 da XVII Legislatura), que autoriza o Governo a alterar o NRAU, o Código Civil, o Código de Processo Civil e mais seis diplomas, entre eles o regime das obras em prédios arrendados (RJOPA) e a Lei n.º 56/2023 [9]. A Assembleia da República aprovou-a numa primeira votação de princípio (na generalidade) a 30 de Setembro de 2026, com os votos a favor do Partido Social Democrata (PSD),

da Iniciativa Liberal (IL) e do CDS – Partido Popular (CDS-PP), a abstenção do Chega e os votos contra do Partido Socialista (PS), do Livre, do Partido Comunista Português (PCP), do Bloco de Esquerda (BE), do Pessoas–Animais–Natureza (PAN) e do Juntos pelo Povo (JPP), e seguiu para discussão na comissão parlamentar [235][202]. Até Novembro de 2026 não encontrámos registo da votação final global (a votação que aprova o texto depois da discussão na comissão), nem decreto-lei ou publicação no Diário da República, pelo que não existe número de diploma nem data de entrada em vigor.

O conteúdo ainda pode mudar. Segundo o texto oficial da proposta, a proposta prevê que o Governo permita ao senhorio pôr fim ao contrato (resolvê-lo) quando o arrendatário tiver dois meses de rendas em atraso, elimine as limitações à caução, admita rendas antecipadas até três meses, revogue o artigo 34.º da Lei n.º 56/2023 e faça transitar os contratos anteriores a 1990 para o NRAU como contratos de duração fixa de cinco anos (prazo certo), salvo para arrendatários com 65 ou mais anos ou com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % [235]. A Lei n.º 56/2023 usa «igual ou superior a 60 %» no art. 36.º, n.º 10, do NRAU [234]; a Lei n.º 31/2012 dizia «superior a 60 %» [232]. A proposta não muda, portanto, este critério. Segundo a imprensa (sem documento oficial que o confirme), um acordo entre o PSD e o Chega, de 30 de Setembro, dia da votação na generalidade, prevê limitar cauções e rendas antecipadas e proteger os idosos com contratos anteriores a 1990 [202].

A evidência sobre o efeito que a protecção dos arrendatários contra o despejo (segurança de ocupação) tem na oferta é menos robusta do que a relativa aos tectos de renda. Numa análise de Kholodilin e Kohl (2023), com legislação sobre arrendamento codificada em mais de 15 países ao longo de cerca de 100 anos, a regulação das rendas e o racionamento da habitação (distribuição administrativa de habitação), mas não a regulação da segurança de ocupação, foram seguidos de mais habitação própria e menos arrendamento privado; o desenho é observacional [167]. Um modelo de equilíbrio calibrado de Abramson (2026) para San Diego, nos Estados Unidos (simulação ajustada a dados reais, que mostra o que o modelo implica e não o que foi medido) indica que mais protecção contra o despejo eleva as rendas e reduz o bem-estar das famílias [1]. Na Argentina, uma lei de 2020 alargara a duração mínima dos contratos de dois para três anos, limitara a actualização a uma vez por ano por um índice oficial e impusera o registo dos contratos na administração fiscal e novas regras para cauções, rescisão e garantias. A sua revogação, em Dezembro de 2023, coincidiu com um aumento imediato de cerca de 46 % no número de anúncios de arrendamento em Buenos Aires, face ao nível anterior à revogação, e com descida das rendas pedidas (até 2,6 % em termos nominais e entre 13 % e 29 % em termos reais, resultado que deixa de ser estatisticamente seguro em algumas variantes do cálculo). O desenho é uma descontinuidade de regressão de curto prazo (que compara as semanas imediatamente antes e depois da revogação) e não isola a segurança de ocupação. Os autores, Elfert e Thomsen (2025), pedem que o resultado seja lido sobretudo em termos qualitativos [84]. Segundo uma fonte citada por Elfert e Thomsen, a taxa de vacância em Buenos Aires subiu de 9,2 % para 12,6 % entre 2018 e 2022, e, segundo outro estudo citado por eles, só 14 % dos contratos estavam registados na administração fiscal, apesar de 70 % respeitarem a duração alargada e 74 % a indexação[84].

Do lado dos arrendatários, a evidência causal é mais sólida. No condado de Cook (Chicago) e em Nova Iorque, Collinson e co-autores (2023) usaram processos atribuídos aleatoriamente a juízes de severidade diferente. Uma ordem de despejo aumentou a falta de abrigo: mais 3,4 p.p. na probabilidade de ficar num abrigo de emergência no primeiro ano, mais de 300 % da média dos não despejados. Medido pelo uso de serviços para sem-abrigo, a probabilidade dos despejados subiu de 1,4 % no ano do processo para 7,1 % no primeiro ano seguinte (cerca de 400 %), contra 1,3 % para 1,9 % nos não despejados[52]. A ordem de despejo reduziu também os rendimentos do trabalho, em 323 dólares norte-americanos (USD) por trimestre (8 % da média dos não despejados) no primeiro ano e em 613 USD (14 %) no segundo, e a pontuação de crédito, em 16,5 pontos no segundo ano. Os efeitos na falta de abrigo e nos rendimentos concentram-se nos dois primeiros anos e os danos no crédito persistem e agravam-se depois [52]. A evidência sobre a oferta (parágrafo anterior) não permite concluir que acelerar o

despejo mobilize fogos retidos; da evidência sobre os arrendatários infere-se que um processo mais rápido, se aumentar o número de despejos executados, transfere custos para agregados vulneráveis. Em Portugal não foi encontrado estudo causal sobre o efeito da Lei n.º 31/2012 na oferta, e a OCDE recomenda um quadro uniforme e estável, com moratória de novas alterações legislativas [211]. A certeza da evidência sobre o efeito da revisão proposta na oferta é muito baixa e não permite concluir sobre o seu sentido.

3.13 Apoios ao arrendamento e acessibilidade

O apoio público ao pagamento da renda em Portugal assenta em poucos instrumentos, de desenho e dimensão muito diferentes. O programa Porta 65 Jovem concede uma subvenção mensal a jovens arrendatários e as candidaturas são aprovadas pelo IHRU segundo critérios de seriação, até ao limite da dotação orçamental fixada anualmente [221]. Na lista de resultados publicada a 3 de Abril de 2025, a dotação era de 15 milhões de euros para 12 meses e as candidaturas surgiam ordenadas pela coluna de seriação, com a pontuação e o estado de cada uma; as primeiras 300 posições tinham todas subvenção [130]. Como as candidaturas são aprovadas por ordem até se esgotar a dotação [221], o acesso depende da posição na lista e não apenas do cumprimento das condições. A OCDE refere 28 133 jovens apoiados em 2023 [210]. O Apoio Extraordinário à Renda (AER), criado pelo Decreto-Lei n.º 20-B/2023, destina-se a arrendatários com renda superior a 35 % do rendimento (limiar de taxa de esforço, distinto do indicador europeu de sobrecarga, que usa 40 % [90] e se descreve adiante), rendimentos até ao sexto escalão do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), isto é, até ao limite da tabela em vigor à data da atribuição do apoio (43 090 € de rendimento colectável na tabela do continente para 2026) [13], e contratos celebrados até 15 de Março de 2023. O apoio vai até 200 € por mês, é atribuído oficiosamente (sem candidatura) e é pago pela Segurança Social [62]. O Primeiro Direito, tratado na secção 3.8, é sobretudo um programa de promoção de soluções habitacionais e não de subsídio à renda, pelo que não se repete aqui.

A dimensão financeira é muito desigual entre instrumentos. O Tribunal de Contas apurou que o AER abrangeu 258 661 beneficiários em 2023, com uma despesa pública de 350 milhões de euros e um apoio anual médio de 1 351,87 € por beneficiário, o que corresponde a cerca de 112,7 € por mês (cálculo próprio a partir de [259]). O mesmo parecer do Tribunal de Contas assinala que um quarto dos apoios atingiu o valor mensal máximo de 200 € e identificou desconformidades na atribuição e no cálculo [259]. Segundo uma nota do IHRU de 27 de Outubro de 2025, mais de 134 100 arrendatários recebiam o AER mensalmente [129]; as duas fontes medem momentos diferentes e não permitem reconstituir uma série única. A OCDE regista que a despesa com subsídios à habitação e a proporção de beneficiários são baixas em comparação com os outros países da OCDE (figura 4.25 da fonte) e que os apoios parecem não chegar sobretudo a quem mais precisa (fraca focalização): em 2022, a proporção de agregados do quintil de rendimento mais alto que recebeu apoio foi maior do que a dos agregados do quintil mais baixo [210]. A mesma fonte assinala que a maioria dos programas existentes está aberta a agregados com rendimento bruto anual acima de 40 000 €, quando 80 % dos agregados fiscais (cada um corresponde a uma declaração de IRS) tinham rendimentos anuais inferiores a 28 650 € em 2022 (a OCDE não precisa se este valor é bruto), e recomenda melhorar a focalização e a adequação dos montantes [210]. Num modelo calibrado para a área metropolitana de Nova Iorque, uma transferência monetária bem focalizada (7 % da população beneficiária) deu um ganho agregado de bem-estar de 3,90 % (em consumo equivalente, face à situação de referência do modelo), acima de todas as políticas de habitação testadas, embora os autores notem que o foco óptimo pode ser difícil na prática [93].

A comparação europeia da sobrecarga dos custos da habitação mostra que esta é alta para os arrendatários do mercado livre, mas não para o conjunto da população. O indicador do Eurostat (serviço de estatística da União Europeia) de sobrecarga de custos da habitação considera os agregados em que esses custos excedem 40 % do rendimento disponível [90]. Em 2025, a taxa de sobrecarga dos arrendatários a preços de mercado foi de 27,2 % em Portugal e de 18,5 % na União

Europeia, mas, para a população total, foi de 6,2 % contra 7,6 % na União [92]. Entre as pessoas com rendimento abaixo de 60 % do rendimento mediano nacional (limiar de risco de pobreza), a taxa foi, em 2025, de 24,4 % em Portugal e de 29,0 % na União [275]. Estes valores indicam que a sobrecarga se concentra nos arrendatários do mercado livre e não no conjunto da população portuguesa; mesmo entre as pessoas com rendimento abaixo de 60 % da mediana, a taxa portuguesa é inferior à da União. Como a medida é líquida de subsídios à habitação, não separa o efeito dos apoios do das rendas. Segundo uma notícia do Jornal de Notícias sobre um estudo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, em 238 concelhos (77 % do total) não é possível arrendar casa ao preço médio, com o rendimento médio do concelho, sem sobrecarga financeira, que o instituto define por uma taxa de esforço superior a 35 % [160].

A evidência internacional sobre quem fica com o benefício dos subsídios à renda (a sua incidência) diverge conforme o contexto e o desenho do apoio. Nos Estados Unidos, Susin (1999), comparando a evolução das rendas entre áreas metropolitanas com mais e com menos vales, estimou que os vales de renda (apoios ao pagamento da renda, descritos na secção 3.6) se associaram a rendas, em média, 16 % mais altas pagas pelos agregados pobres sem apoio nas 90 maiores áreas metropolitanas (desenho associativo), e interpretou o resultado como compatível com uma baixa elasticidade da oferta no segmento de menor qualidade [254]. Pelo mesmo aumento estimado de 16 % nas rendas, Susin calculou que os vales causaram um aumento anual (dados de meados da década de 1990) de 8,2 mil milhões de dólares dos Estados Unidos na renda total paga por agregados pobres sem apoio, contra um subsídio de 5,8 mil milhões aos beneficiários, isto é, uma perda líquida de 2,4 mil milhões para os agregados pobres [254]. No Reino Unido, Gibbons e Manning (2003) encontraram, com dois conjuntos de dados e reformas da década de 1990, que parte do subsídio de habitação britânico (*Housing Benefit*) acaba nos senhorios, por via de rendas mais altas, embora a extensão difira entre os dois conjuntos (num, as rendas desceram na mesma proporção que as prestações; no outro, desceram menos) e os autores não consigam fixar o valor [101]. Na Nova Zelândia, Hyslop e Rea (2018) estimaram que, no segundo ano após uma alteração de política em 2005 que aumentou o apoio ao alojamento numa nova zona de Auckland, as rendas semanais subiram, em média, cerca de 2,44 dólares neozelandeses mais dentro da zona do que fora, isto é, 36 % do aumento de 6,81 dólares neozelandeses por semana no apoio [125]. Na Finlândia, Virén (2011) estimou, com dados em painel, uma transferência para as rendas de um terço, podendo atingir 50 % [264], enquanto Eerola e Lyytikäinen (2017), aproveitando limiares em que o apoio muda bruscamente, não encontraram saltos correspondentes nas rendas e concluíram que as diferenças de apoio ficaram quase por inteiro com os arrendatários, reduzindo a renda que pagavam depois do apoio, e não com os senhorios [82]. Numa reforma posterior, Eerola e co-autores (2024) estimaram que um euro adicional de apoio aumentou a renda em cerca de 0,03 € (erro-padrão de cerca de 0,018, o que, segundo os autores, permite excluir mesmo efeitos moderados), com pouca alteração nas escolhas habitacionais dos beneficiários [83]. Por grupos de dimensão da cidade (indicador da elasticidade da oferta), esses autores não encontraram maior transferência do apoio para as rendas nas cidades de oferta mais rígida, o que matiza a inferência seguinte de que a parte do apoio que passa para as rendas varia com a restrição da oferta [83]. Os estudos sobre os Estados Unidos, o Reino Unido e a Nova Zelândia apontam, portanto, para transferência parcial para as rendas; os finlandeses mais recentes, para transferência próxima de zero. Infere-se que a parte do apoio que passa para as rendas varia com o desenho do apoio e, talvez, com a restrição da oferta, que o estudo finlandês de 2024 não confirmou, mas a heterogeneidade de métodos e populações não permite fixar um valor único. O estudo de Collinson e Ganong (2018) sobre vales e rendas é tratado na secção 3.6 [51].

Não se identificou nenhuma estimativa para Portugal da parte do Porta 65 Jovem ou do AER que se transfere para as rendas, pelo que qualquer transposição destes resultados é inferência. A OCDE avisa que subsídios mal focalizados num mercado de oferta limitada podem fazer subir preços e rendas, beneficiando desproporcionadamente os senhorios [210]. A leitura prudente é que a evidência actual não permite concluir sobre a magnitude desse efeito

em Portugal. Como o AER é automático, limitado a 200 € e restrito a contratos celebrados até 15 de Março de 2023, o incentivo a subir a renda é, em princípio, pequeno; trata-se de uma hipótese e não de um resultado observado [62].

3.14 Juros, financiamento e a tese alternativa à falta de oferta

A tese de que o custo do financiamento, e não a escassez de oferta, explica a subida dos preços foi formulada por Mulheirn, num relatório de 2019 sobre o Reino Unido [197]. O autor, então economista-chefe no Tony Blair Institute for Global Change, centro de estudos britânico, argumentou que o preço de uma casa depende da renda e do custo de utilização do capital (o custo anual de ser proprietário: juros, manutenção e impostos, menos a valorização esperada) e que, com as rendas a crescer pouco, a variável decisiva foi a taxa de juro real: as taxas deflacionadas das hipotecas a cinco anos desceram de 8 % para cerca de 2 % desde o fim da década de 1990, o que deveria originar uma subida dos preços de ordem de grandeza semelhante à observada nos preços das casas do Reino Unido, de cerca de 160 % em termos reais entre meados de 1996 e o fim de 2018 [197]. Em Inglaterra, as rendas reais em Londres estavam no fim de 2018 só 3 % acima do nível de Janeiro de 2005 e, noutras regiões, 5 % a 14 % abaixo, apesar de os preços em Londres terem subido quase 50 % em termos reais no período, o que matiza a ideia de que as rendas acompanham os preços[197]. O relatório admite que construir 300 000 fogos por ano em Inglaterra (adições líquidas ao parque) pressionaria os preços em baixa. Com uma formação de 200 000 agregados por ano, só o excedente de 100 000 fogos, cerca de 0,4 % do parque de 24,2 milhões de alojamentos, pressiona os preços. Admitindo que cada aumento de 1 % do parque faz descer os preços 1,5 % a 2 %, estima que, ao fim de 20 anos, os preços fiquem cerca de 10 % abaixo do que estariam sem essa construção (entre 7 % e 13 % no cálculo do autor, que aplica o intervalo de estimativas britânicas de −1,1 a −2,2 e não mostra a conta) [197]. O relatório cita ainda elasticidades (variação percentual dos preços por cada 1 % do parque) de −1,5 em França, −1,2 na Alemanha e de −1,3 a −2,1 nos Estados Unidos[197]. Trata-se de um relatório de um centro de investigação, e o efeito atribuído aos juros é uma expectativa teórica e não um coeficiente estimado.

A literatura sobre o efeito dos juros nos preços encontra efeitos reais, mas inferiores aos que a teoria do custo de utilização sugere. Kuttner (2012), ao rever estudos de vários países, concluiu que um choque expansionista de política monetária de 25 pontos base (uma descida inesperada de 0,25 p.p. na taxa de juro de referência) se associa a subidas dos preços da habitação de 0,3 % a 0,8 % (0,9 % no impacto imediato, num dos estudos). Os horizontes de medida variam entre estudos, do impacto imediato a vários anos. Para Kuttner, é demasiado pouco para explicar a expansão imobiliária de meados da década de 2000 nos Estados Unidos e noutros países [174]. Numa regressão do próprio Kuttner entre vários países (da zona euro, emergentes e outros), do 4.º trimestre de 2003 ao 2.º trimestre de 2007, mais 1 ponto percentual no crescimento da base monetária real associou-se a mais 0,35 % nos preços reais da habitação (crescimento real anualizado da base de 35 % na Islândia, 31 % na Nova Zelândia e 26 % na Irlanda), enquanto a taxa de juro de empréstimo, em si, teve efeito fraco, o que matiza o papel atribuído aos juros ao deslocar o peso para o crescimento da moeda[174]. Glaeser, Gottlieb e Gyourko (2010) estimaram que a descida dos juros reais explica apenas cerca de um quinto da subida dos preços nos Estados Unidos entre 1996 e 2006 [102]. Dokko e co-autores (documento de trabalho de 2009, publicado na Economic Policy em 2011) atribuíram à política monetária uma influência modesta e apontaram, com alguma evidência, o financiamento hipotecário não tradicional, assente na venda de créditos agrupados a investidores (titularização), como factor possivelmente de maior peso [70]. Na simulação dos mesmos autores, com a taxa de juro de política monetária 2 p.p. acima da observada entre 1999 e 2005, os preços da habitação em 2005 seriam quase 30 % mais baixos no Reino Unido, quase 40 % nos Países Baixos, 15 % em França e 6 % em Espanha, o que é um resultado de modelo e não um efeito observado, e supõe um aperto que os autores consideram improvável, por elevar muito o desemprego [70]. Os mesmos autores observam que a taxa de juro de política monetária da área do euro não parece

especialmente baixa para a Irlanda ou Espanha em 1999–2005 face à que o modelo prevê a partir das outras variáveis económicas, por estar dentro do intervalo de confiança (a margem de erro) dessa previsão [70]. Em sentido contrário, Jordà, Schularick e Taylor (2015) usaram dados de 140 anos e um método de variáveis instrumentais. O instrumento são os juros que os países com câmbio fixo e capitais livres importam do país-âncora (aquele a cuja moeda ligam a sua) (um país não consegue ter ao mesmo tempo câmbio fixo, capitais livres e política monetária própria), independentes da conjuntura imobiliária local. Encontraram que condições monetárias expansionistas conduzem a expansões do crédito hipotecário e dos preços, com efeito mais forte depois da Segunda Guerra Mundial [155]. No mesmo estudo, que abrange 14 economias avançadas ao longo de cerca de 140 anos, uma descida exógena (vinda de fora, não provocada pela conjuntura local) de 1 ponto percentual nos juros de curto prazo aumenta, ao fim de quatro anos, o rácio entre o preço da casa e o rendimento em mais de 4 % e o crédito hipotecário em percentagem do produto interno bruto em cerca de 3 %, o que matiza, para o longo prazo e fora de Portugal, a conclusão do FMI sobre Portugal, apresentada adiante, de que o crédito não foi um motor da subida dos preços[155]. A divergência parece reflectir o horizonte, o método de identificação e o papel atribuído ao crédito, e não dados contraditórios.

Os juros e a oferta parecem reforçar-se, mais do que substituir-se. Himmelberg, Mayer e Sinai (2005) mostraram que, em teoria, os preços são mais sensíveis aos juros quando estes já são baixos e nas cidades com maior crescimento de longo prazo dos preços [121]. No modelo de Glaeser, Gottlieb e Gyourko (2010), o impacto dos juros diminui quando se admite oferta elástica [102]. Um documento de trabalho de Škrinjarić (2026), do Banco de Inglaterra, encontrou uma sensibilidade dos preços às taxas hipotecárias mais elevada nas regiões de oferta inelástica [251]. Infere-se que uma oferta rígida amplifica a resposta dos preços ao financiamento, o que torna as duas explicações complementares; a evidência é indirecta e não portuguesa, pelo que a certeza desta inferência é baixa.

Para Portugal, as fontes oficiais consultadas não atribuem aos juros o papel principal. A Comissão Europeia inclui os juros baixos entre os factores da subida acumulada dos preços da habitação, que mais do que duplicaram desde 2015, a par do turismo, do investimento estrangeiro e da baixa construção [86]. No entanto, quando as taxas de juro das hipotecas (a Comissão não indica se de novos empréstimos ou do conjunto em dívida) passaram de 0,8 % em 2021 para 4,0 % em 2023, o montante total do crédito hipotecário recuou 1,4 % e o número de transacções de habitação diminuiu 19,8 % em 2023, depois de estabilizar em 2022, mas os preços da habitação subiram 8,2 % nesse ano. A Comissão não precisa o período do recuo de 1,4 % [86]. Um documento de discussão da Comissão Europeia estima que Portugal seja o único país da União Europeia em que a sobrevalorização dos preços da habitação face aos fundamentos económicos (média de três medidas, descritas na secção 3.15) aumentou significativamente em 2024, para cerca de 35 %, e que a capacidade de endividamento das famílias portuguesas tenha diminuído entre 2019 e 2024 [58]. Infere-se que o choque de juros de 2022–2023 reduziu sobretudo as quantidades transaccionadas, o que é dificilmente compatível com uma explicação do nível dos preços assente apenas no financiamento. Num estudo sobre 25 sub-regiões portuguesas (NUTS III, a que os autores chamam áreas metropolitanas) na década até 2021, a oferta é inelástica (reage pouco aos preços), mas nem a elasticidade da oferta nem a dos preços ao rendimento têm correlação significativa com o crescimento dos preços, o que matiza tanto a explicação pela oferta como a pelo rendimento[309].

O FMI conclui, num documento técnico de 2026, que o crédito não foi um motor da subida, porque o crédito hipotecário em dívida não acompanhou os preços, ao contrário do que sucedeu na área do euro, e porque o novo crédito à habitação financiou, em média desde 2012, menos de 50 % do valor das compras [147]. O mesmo documento adverte que a dinâmica pode estar a mudar, com o crédito a crescer mais depressa do que na área do euro nos trimestres recentes [147]. Segundo o Banco de Portugal, o preço das transacções de habitação teve uma variação acumulada de 86,0 % em 2019–2025, contra 22,2 % no montante de crédito à habitação em dívida, e o

peso do crédito no valor das transacções ficou abaixo de 60 % em cada um dos últimos anos (a percentagem do FMI é uma média desde 2012), perto do nível de 2019[18]. Segundo a Comissão Europeia, com nove em cada dez hipotecas a taxa variável, a subida dos juros trouxe alguns riscos, embora a qualidade dos créditos dos bancos se tenha mantido graças a medidas do Governo e do sector bancário. A subida dos juros afectou mais o número de transacções do que o montante de crédito [86]. O Banco de Portugal chega a conclusão convergente quanto ao crédito (secções 3.6 e 4.3).

Em síntese, a evidência sugere, com certeza moderada, que os juros contribuem para o nível e a volatilidade dos preços em geral, mas não explicam sozinhos a subida portuguesa. Para Portugal, nas fontes consultadas não se encontrou estimativa causal do efeito dos juros sobre os preços, pelo que a certeza quanto a essa componente é baixa. Mulheirn adverte que os preços são vulneráveis ao fim de um período de juros baixos [197], hipótese que em Portugal depende da evolução futura das taxas e da oferta.

3.15 Medição das rendas e da sobrevalorização

Os indicadores oficiais de preços e de rendas medem grandezas distintas, e a leitura dos valores da secção 3.1 depende dessa distinção. O Índice de Preços da Habitação (IPHab) do INE mede a evolução dos preços dos alojamentos adquiridos pelas famílias, com dados fiscais do IMT e do IMI, através de um modelo de preços hedónicos, que isola do preço o efeito das características das casas (área, localização) e assim ajusta as diferenças de qualidade das habitações transaccionadas [141]. As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local publicam, em contrapartida, a mediana do preço por metro quadrado das vendas cuja declaração de IMT foi possível cruzar com o registo do imóvel no IMI, pelo que abrangem um número de transacções diferente do usado no IPHab [134]. No 1.º trimestre de 2026, essa mediana foi, em Portugal, de 2 337 € por m², mais 19,8 % do que um ano antes [134].

As rendas oficiais ao nível local assentam nos contratos novos comunicados à AT pela declaração dos contratos de arrendamento (Modelo 2 do Imposto do Selo, o formulário com que o senhorio comunica o contrato à AT), ligados ao IMI para obter as características do alojamento [137]. Medem a renda contratada no início do contrato, e não a renda paga pelo conjunto dos arrendatários [137]. A distinção pesa porque o índice de rendas do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor considera apenas as rendas pagas nos contratos em vigor, e, em vários países, mecanismos de indexação limitam as subidas desses contratos [57]. Infere-se que esse índice pode subir menos do que as rendas dos contratos novos. Em Portugal, os contratos anteriores a 1990, ainda sujeitos a controlo de rendas, representavam cerca de 15 % dos contratos activos em 2021 [211]. Por isso, a mediana das rendas dos contratos novos em Portugal (10,17 € por m² por mês no 2.º trimestre de 2026 [137]) não mede a renda do conjunto do parque arrendado.

Segundo a imprensa de 3 de Outubro de 2025, o INE suspendia a divulgação destas estatísticas até Março de 2026, para integrar informação nova da AT [68]. A série nova começou em 2026, com a publicação dos dados do 1.º trimestre, a 26 de Junho. O INE passou a receber o Modelo 2 com todos os contratos alterados no mês de referência, independentemente de existir recibo de renda electrónico [136]. Foram alterados cinco procedimentos: (1) as comunicações iniciais passaram a ser corrigidas por alterações, anulações e cessações ocorridas no mês de início do contrato; (2) excluem-se os contratos de arrendamento de parte de um imóvel; (3) excluem-se os contratos que abrangem vários «artigos gerados» (o identificador que liga o Modelo 2 ao IMI); (4) incluem-se os subarrendamentos, antes excluídos; e (5) a renda mensal máxima admitida no cálculo subiu de 4 000 € para 6 000 € [136]. O número de contratos considerados aumentou cerca de 50 % a nível nacional nos trimestres comuns às duas séries e, segundo o INE, a mediana por metro quadrado não registou alterações significativas [136]. A série de 2020 a 2026 foi revista na publicação do 2.º trimestre, com ligeiras alterações em algumas sub-regiões [137]. A quebra de série afecta sobretudo a cobertura e a comparação de pormenor, e não o nível nacional; não se encontrou mudança de método equivalente no IPHab.

Entre as fontes alternativas, o índice do idealista, portal de anúncios imobiliários, mede preços de oferta. A sua metodologia usa o preço mediano dos anúncios activos nos três meses anteriores, exclui valores anómalos e, na versão actual, exclui também o arrendamento de férias ou de época, aplicada retroactivamente à série [126]. A própria empresa esclarece que o índice reflecte o preço de oferta e não a renda efectivamente paga [126]. Rendas pedidas e rendas contratadas diferem, por isso, por construção: as primeiras vêm de anúncios e as segundas de contratos comunicados.

As estimativas de sobrevalorização (valores na secção 3.1) resultam de comparações com referências distintas. A Comissão Europeia calcula a média de três indicadores: os rácios preço/rendimento e preço/renda face às médias de longo prazo e um modelo estatístico que estima um preço de equilíbrio de longo prazo a partir de variáveis económicas fundamentais (modelo de cointegração, que liga os preços a essas variáveis no longo prazo) [57]. O rácio preço/renda destaca-se por valores mais elevados, em parte porque os dados de rendas cobrem apenas contratos em vigor [57]. O FMI apresenta estimativas de datas e referências diferentes. Em 2024, estimou uma sobrevalorização de 15 % a 30 %, em que 15 % corresponde ao desvio dos preços reais face à tendência e 30 % aos dois rácios face à média, e avisou que a procura externa pode levar a sobrestimar esse desvio [146]. No documento técnico de 2026, o FMI situou os rácios preço/rendimento e preço/renda, respectivamente, 30 % e 38 % acima do valor justificado pelos fundamentos económicos e 27 % e 52 % acima das médias históricas [147]. A avaliação da estabilidade do sistema financeiro português, também publicada pelo FMI em 2026, indica que, no fim de Junho de 2025, os preços reais estavam 21 % acima do alinhamento de longo prazo com o rendimento nacional disponível bruto real por agregado [149]. O estudo da OCDE de 2026 refere que os preços cresceram mais do que os rendimentos desde 2013, sem apresentar estimativa de sobrevalorização [211]. Quase todos os bancos do Sistema Europeu de Bancos Centrais usam rácios preço/rendimento ou preço/renda, e cerca de metade aplica modelos econométricos [57]. Estes resultados apontam para um desvio positivo, mas o seu valor depende da referência escolhida e da qualidade dos dados de rendas.

3.16 Fiscalidade do arrendamento e do património

A tributação anual (recorrente) do património imobiliário português é leve e assenta em valores desactualizados, ao passo que a das transacções é comparativamente pesada. O IMI incide sobre o VPT de cada prédio, a taxas de 0,3 % a 0,45 % nos urbanos, fixadas por cada município, e a lei manda actualizar de três em três anos os VPT dos prédios habitacionais por um coeficiente igual a 75 % da desvalorização da moeda (isto é, da inflação) [223]. A Comissão Europeia e a OCDE descrevem, porém, os valores como desactualizados e ligam-nos à baixa tributação efectiva [87][179]. Segundo a Comissão, os impostos recorrentes sobre imóveis renderam 0,6 % do produto interno bruto em 2024, contra 0,8 % em 2019 (União Europeia em 2024: 0,9 %), e a sua parte na receita conjunta dos impostos recorrentes e de transacção sobre imóveis desceu de 69 % em 2013 para 43 % em 2024 [87]. No continente, em 2026, o IMT da habitação própria permanente é nulo até 106 346 € e tem taxas marginais (aplicadas só à parte do valor em cada escalão) até 8 %, a que acresce Imposto do Selo de 0,8 % [13]. A evidência causal sobre o IMT consta da secção 3.6. Em seis países europeus (Bélgica, Alemanha, Grécia, Itália, Países Baixos e Reino Unido), com os sistemas fiscais de 2001 a 2004, a renda imputada líquida (o valor da renda que os proprietários poupam por viverem na própria casa) equivalia, em média, a entre 7 % (Bélgica) e 13 % (Grécia) do rendimento disponível em dinheiro dos proprietários, e incluí-la na base do imposto sobre o rendimento, abolindo os benefícios dos juros do crédito, subiria a receita do imposto sobre o rendimento pessoal entre 5,8 % (Alemanha) e 27,1 % (Países Baixos)[310]. Na microssimulação desse estudo (simulação sobre dados de agregados reais, com o modelo EUROMOD), devolver a receita adicional como crédito de imposto de montante fixo igual para todos os contribuintes faria descer a desigualdade em todos os países (nos Países Baixos, entre −7 % e −9 % nos dois índices de Atkinson, medidas de desigualdade), ao passo que devolvê-la proporcionalmente ao imposto a faria subir (excepto na Alemanha, onde quase não varia) [310].

Os rendimentos prediais do arrendamento habitacional pagam, no IRS, uma taxa autónoma de 25 % (taxa especial, separada da dos restantes rendimentos), reduzida em 10, 15 ou 20 p.p. nos contratos de duração igual ou superior a cinco anos, dez anos ou duas décadas, e os residentes podem optar por somá-los aos outros rendimentos (englobamento) [224]. O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de Maio, acrescentou ao Estatuto dos Benefícios Fiscais uma taxa autónoma de 10 % para rendas mensais até 2 300 € (2,5 vezes o salário mínimo de 2026) [87], aplicável a rendimentos auferidos até 31 de Dezembro de 2029, extensível a contratos em curso, «salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável» [229]. Infere-se que a nova taxa beneficia sobretudo os contratos de duração inferior a cinco anos (taxa geral de 25 % para 10 %) e, em menor grau, os de cinco a dez anos (15 % para 10 %); não altera os de dez ou mais anos, que já pagavam 10 % ou 5 %. Não confirmámos esta leitura no texto consolidado do Código do IRS. O arrendamento acessível é um regime distinto. O Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), em vigor desde 1 de Setembro de 2026, isenta de IRS e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) os rendimentos de contratos com prazo mínimo de três anos e renda dentro de um limite por tipologia. O limite é fixado por portaria a partir de 80 % da mediana dos valores de renda por m^2 em cada concelho divulgada pelo INE [229]. O RSAA substituiu o Programa de Apoio ao Arrendamento (antigo Programa de Arrendamento Acessível, de 2019) [229]. Os limites de Lisboa e do Porto constam da secção 3.9.

Para os residentes, só 50 % do saldo das mais-valias imobiliárias é considerado (art. 43.º, n.º 2, alínea b), do CIRS) e entra no englobamento dos restantes rendimentos (art. 22.º), e os ganhos ficam excluídos quando o produto da venda da habitação própria permanente é reinvestido noutro imóvel destinado a habitação própria e permanente entre 24 meses antes e 36 meses depois da venda (art. 10.º, n.º 5, do CIRS) [224]. O Decreto-Lei n.º 97/2026 criou ainda outra exclusão, para vendas entre 1 de Janeiro de 2026 e 31 de Dezembro de 2029 reinvestidas em imóveis arrendados para habitação com renda mensal até 2 300 € em 2026 [87] (o limite de «renda moderada» do mesmo decreto-lei, 2,5 vezes a retribuição mínima mensal garantida); o benefício perde-se se não for celebrado, nos seis meses seguintes ao reinvestimento, um contrato de arrendamento dentro desse limite, se o imóvel não estiver arrendado pelo menos 36 meses (seguidos ou interpolados) nos primeiros cinco anos, se a renda exceder o limite nesse período ou se o imóvel for alienado nesses cinco anos [229]. A Comissão entende que estas isenções, somadas à exclusão de 50 % do ganho, deixam os ganhos em grande parte por tributar e que não é claro que aumentem a oferta ou baixem as rendas [87].

A taxa reduzida de IVA, de 6 % [87], já se aplicava às empreitadas de reabilitação em áreas de reabilitação urbana [225]. Uma verba da lista de bens e serviços com taxa reduzida do Código do IVA (a verba 2.42.1) estende essa taxa, até 31 de Dezembro de 2032, à construção e reabilitação de imóveis para venda como habitação própria permanente a preço não superior a 660 982 € [87] ou para arrendamento exclusivo com renda mensal moderada, até 2,5 vezes a retribuição mínima mensal [229] (2 300 €, segundo a Comissão [87]). A Comissão considera duvidoso que a medida aumente a oferta acessível ou baixe os preços e avisa que parte da redução pode ser absorvida em preços do solo ou margens [87].

Não encontrámos avaliação causal portuguesa dos efeitos da tributação dos senhorios ou das mais-valias na oferta de arrendamento e nos preços. A Comissão Europeia, sem quantificar, nota que a taxa de IRS de 10 % sobre as rendas até 2 300 € por mês (até 2029) não distingue contratos novos de contratos já existentes e abrange rendas muito acima do rendimento mensal médio nacional (cujo valor não indica) [87][229]. Por isso, o benefício irá provavelmente sobretudo para contratos que já existiam, com efeito limitado na oferta nova [87]. A evidência internacional sobre quem suporta o imposto (a incidência) refere-se a impostos sobre a propriedade, não ao imposto sobre o rendimento dos senhorios. Em cerca de 5 200 alterações municipais do imposto sobre a propriedade na Alemanha, analisadas em estudos de evento (que comparam as rendas antes e depois de cada alteração), Löffler e Siegloch (2021) encontraram repercussão integral do imposto nas rendas ao fim de três anos, menor quando a oferta é inelástica [180]; em edifícios da cidade de Berkeley (Califórnia), Baker (2025) estimou que os

senhorios repercutem nas rendas dos novos arrendatários 0,50–0,89 USD de cada dólar de variação do imposto, num documento de trabalho preliminar [16]. No estudo alemão de Löffler e Siegloch, entre 1990 e 2018, um ponto percentual a mais na taxa local do imposto (o que corresponde a uma subida de cerca de 80 % dessa taxa) reduz o bem-estar (utilidade) dos 10 % de agregados com menor rendimento (1.º decil) em cerca de 1,1 % e o dos 10 % com maior rendimento em cerca de 0,3 %, ou seja, o imposto é regressivo, e eleva as rendas brutas em cerca de 3 %[180]. Infere-se que um agravamento do IMI seria em parte suportado pelos arrendatários; que uma redução do imposto sobre as rendas as faça baixar na mesma medida é hipótese e não resultado. Quanto às mais-valias, Shan (2011) encontrou, em 16 localidades da área de Boston, que a isenção de imposto sobre as mais-valias na venda da habitação própria, criada em 1997, aumentou a taxa semestral de venda de casas com ganhos até 500 000 USD em 0,40 a 0,62 p.p. (19 % a 24 % em termos relativos), sobretudo a curto prazo, sem efeito significativo acima desse valor [250]. O resultado, norte-americano, não se transpõe sem reservas para Portugal. O FMI recomendou em 2024 que se considerasse a subida dos impostos sobre a propriedade quando diminuírem as preocupações de acessibilidade [150]. A certeza da evidência (escala GRADE, explicada nos Métodos, secção 2) é baixa quanto aos efeitos destes impostos em Portugal e muito baixa para o RSAA e a taxa de 10 %, sobre cujos efeitos não é possível concluir.

3.17 Ordenamento do território e espaços verdes: construir mais sem destruir o que protege a cidade

As recomendações deste artigo pedem mais oferta de habitação. Isso só é coerente com o ordenamento do território se a oferta nova não for obtida à custa da estrutura ecológica municipal (áreas verdes, linhas de água e outras onde o plano não admite construção). Esta secção explicita essa condição, porque a literatura sobre cidades em densificação indica que o preenchimento de terrenos livres e a compactação urbana podem ameaçar o espaço verde urbano, e que a conciliação exige estratégias deliberadas e não é automática [115].

Para o Porto, a única posição documentada neste artigo é a da Associação Campo Aberto na discussão pública do PDM de 2020, em cujos pareceres um membro da equipa deste artigo participou (ver a declaração de conflitos de interesse); não se analisou a fundamentação da Câmara nem o texto do regulamento do PDM aprovado em 2021, salvo o artigo 9.º do regulamento perequativo do mesmo ano (zonamento inclusivo, secção 3.18). A Campo Aberto é uma organização ambientalista. A sua posição não é evidência causal e foi escrita antes da imigração elevada de 2021–2024 (secção 3.2): o parecer sobre urbanismo afirma que não existia uma dinâmica demográfica que justificasse urbanizar a maior parte dos terrenos livres da cidade, premissa que o crescimento populacional entretanto ocorrido altera [11]. Essa premissa é uma das razões que o parecer dá para não urbanizar; como deixou de se verificar, perdem força as propostas que nela assentam.

No parecer sobre ambiente, a associação propõe: uma subcategoria de «área verde protegida», onde a construção seria interdita; a reposição da «área verde privada a salvaguardar» do PDM anterior, onde só se admitiria construir a título excepcional, com índice de edificação (área de construção por m^2 de terreno) máximo de 0,4, impermeabilização (área coberta por construção ou pavimento) até 40 % da parcela e proibição de loteamentos que dividam a área verde; a protecção das linhas de água e das áreas inundáveis; a garantia de um parque ou jardim público a menos de 800 m de cada residência; e a reclassificação como área verde dos terrenos de duas unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG 3, Aldoar, e UOPG 7, Regado; as UOPG são áreas do PDM com regras próprias) [10].

A protecção da estrutura ecológica, das linhas de água e das áreas inundáveis, a área verde protegida e o acesso a espaço verde a menos de 800 m são compatíveis com as recomendações e este artigo adopta-os.

No parecer sobre urbanismo, propõe limitar os blocos isolados (prédios soltos, fora do alinhamento do quarteirão), exigir plano urbanístico prévio para operações em parcelas ou lotes com mais de 2 500 m² de terreno (valor dado como exemplo), conservar os logradouros (quintais e pátios interiores dos quarteirões) livres, adiar a urbanização das zonas de expansão urbana mal servidas por transporte público, admitindo só as servidas pelo metro e reduzir o índice de edificação das UOPG destinadas a habitação para um máximo de 1 (na UOPG 5, Aleixo, por exemplo, a proposta de PDM previa um índice de 1,3) [11]. São propostas de uma associação, apresentadas ao município, e não limiares validados por estudos.

Nem tudo o que os pareceres propõem é compatível com construir mais. A protecção da estrutura ecológica, das linhas de água e das áreas inundáveis, a área verde protegida e o acesso a espaço verde a menos de 800 m são compatíveis com as recomendações e este artigo adopta-os. Já o limite do índice de edificação nas unidades operativas, a reclassificação de terrenos dessas unidades como área verde e o adiamento das expansões mal servidas reduzem a capacidade de construção prevista e estão em tensão com a oferta que o artigo recomenda. O artigo não os adopta, e esta escolha entre eles e mais oferta é política, não técnica. Como se conciliam as regras adoptadas com a recomendação de construir mais? Há quatro fontes de oferta, ordenadas por custo ambiental crescente (juízo dos autores). Todas avançam ao mesmo tempo; a ordem só indica qual se prefere quando duas disputam o mesmo terreno.

1. **A oferta que não consome solo.** Em 2021, cerca de 29 600 alojamentos vazios (vagos, isto é, sem ocupante no momento do recenseamento, e sem uso; «devolutos» é a categoria fiscal, distinta, secção 3.11) em Lisboa e no Porto (21 801 e 7 799; secção 3.11) estavam fora do mercado, em edifícios em bom estado, isto é, sem necessidade de reparação ou só com reparações ligeiras. A reabilitação de edifícios existentes não ocupa solo novo. O número de fogos que se consegue mobilizar é, porém, limitado, pelo que não substitui as outras fontes. Estimamos, de forma grosseira, que se possam mobilizar poucos milhares de fogos de uma só vez nas duas cidades e algumas centenas de prédios devolutos por ano só em Lisboa; as duas estimativas usam unidades diferentes (secção 3.11).
2. **A oferta em solo já urbanizado e infra-estruturado:** terrenos públicos e municipais vagos, edifícios obsoletos e terrenos já impermeabilizados, de preferência servidos por transporte público. A expressão «mobilizar solo público» das recomendações entende-se, aqui, como excluindo a estrutura ecológica municipal, as áreas verdes protegidas, as linhas de água e as áreas inundáveis.
3. **A densificação onde há infra-estruturas, com contrapartidas:** quarteirões bem desenhados, com espaço verde, integrados numa malha urbana regular em vez de blocos isolados, limites de impermeabilização por parcela e acesso a espaço verde público de proximidade. Densificar uma zona já edificada não é equivalente a construir em terreno verde livre.
4. **A expansão em solo livre**, apenas fora da estrutura ecológica e onde o transporte público o justifique. Não fica à espera da mobilização do parque vazio (fogos vagos sem uso) nem dos prédios devolutos, porque restringir o solo por haver fogos vazios ou devolutos é contraproducente (secção 3.11).

Proteger os espaços verdes tem um custo que não se deve esconder. Restringir o solo edificável tem efeitos adversos: em Inglaterra, Cheshire, Hilber e Koster (2018) associaram um planeamento local mais restritivo a consequências indesejadas, como mais casas vazias e deslocações casa-trabalho mais longas [47]. A tese deste artigo não é que o ordenamento seja irrelevante para os preços, mas que a protecção selectiva de espaços de elevado valor ecológico, combinada com maior densidade em solo já urbanizado, é compatível com mais oferta. Não encontrámos, para Portugal, uma estimativa de quantos fogos se perderiam ou se ganhariam por esta via, pelo que a ordem acima é uma leitura dos autores a partir dos pareceres de uma associação e de uma revisão da literatura, e não uma conclusão causal.

3.18 Ideias novas e de nicho com resultado medido

Considerámos ideias menos conhecidas, de qualquer país, com resultado já medido, para além das opções discutidas acima. A conclusão é sóbria: nenhuma baixou os preços ou as rendas de uma cidade inteira. O que está medido é local (por fogo, por projecto ou por bairro), e a maior parte dos resultados assenta em estudos pouco robustos. Este balanço assenta em cerca de duas dezenas de estudos com texto integral, na maioria documentos de trabalho ainda sem revisão por pares. De outros estudos relevantes só se obteve o resumo, pelo que não sustentam nenhuma conclusão desta secção. Não tratamos aqui as exigências mínimas de estacionamento, os anexos habitacionais no lote (*accessory dwelling units*, ADU) e o modelo *Housing First* (casa primeiro, para pessoas sem-abrigo).

Resultado observado e favorável, mas local (nem sempre com contrafactual). O *cost rental* irlandês (renda de custo: renda fixada pelo custo de construir, financiar e gerir) tem um desconto médio de 29,9 % face às rendas de mercado, estimado com um modelo hedónico sobre os 3 442 fogos de renda de custo registados entre o 3.º trimestre de 2021 e o 2.º trimestre de 2025 (dos 3 595 identificados, praticamente todo o parque existente) [81]. Segundo a imprensa irlandesa, eram cerca de 3 600 fogos em Abril de 2026, cerca de 1 % do parque arrendado do país [201]. A banda de rendimento elegível é estreita: rendimento líquido anual do agregado abaixo de 66 000 € em Dublin (59 000 € no resto do país) e renda até 35 % desse rendimento; em Dublin, a banda começa, na prática, em cerca de 51 000 € (rendimento mínimo para poder pagar a renda de custo) [81].

Em Zurique, em 2026, a renda mediana de um apartamento de 75 m^2 era de 1 149 francos suíços (CHF) por mês na habitação de utilidade pública (cooperativas e outras entidades sem fins lucrativos), contra 1 987 CHF no resto do parque [252]. A comparação não controla idade, localização nem qualidade; a quota da habitação de utilidade pública era de 27,0 % (sentido estrito: entidades sem fins lucrativos que cobram só o custo) a 28,9 % (sentido lato: inclui entidades de utilidade pública que nem sempre o fazem) do parque de arrendamento da cidade no fim de 2023 [277]. Na mesma estatística de rendas de 2026, a renda mediana de um apartamento típico de 75 m^2 em Zurique desce de 2 907 francos por mês numa construção nova não de utilidade pública para 1 416 francos num contrato do mesmo segmento com mais de 20 anos, pelo que a antiguidade do contrato também diferencia as rendas [252].

A garantia federal suíça aos títulos de dívida (obrigações) emitidos pelas cooperativas dava, segundo um artigo de 2021, uma vantagem de 1 a 1,5 p.p. de juro face aos créditos hipotecários correntes de prazo comparável, sem garantias accionadas desde 2003 [260]; em Dezembro de 2025, o Conselho Federal suíço, em comunicado de imprensa publicado no sítio do Gabinete Federal da Habitação (Bundesamt für Wohnungswesen, BWO), indicava que, graças a essa garantia, cerca de 38 000 fogos em cerca de 1 030 imóveis estavam financiados em condições favoráveis [31]. Estes valores não vêm de um estudo académico com revisão por pares.

Na Grande Boston, nos terrenos onde o zonamento permite mais densidade, as rendas mensais dos prédios de apartamentos eram 2,6 % a 12,6 % (27 a 144 USD) mais baixas por cada fogo a mais por acre (cerca de 0,4 hectares) que se pode construir. Kulka, Sood e Chiumenti (2022), num estudo preliminar com dados de 2010–2018 (rendas em grande parte estimadas, não observadas), comparam terrenos quase iguais situados de um

lado e do outro das fronteiras entre zonas (descontinuidade de regressão; ver os Métodos) [173].

Em Seattle, no ensaio aleatório Creating Moves to Opportunity (Bergman e co-autores, 2019), com famílias que recebiam apoio público à renda (vales de habitação), mudaram-se para bairros de oportunidade (com melhores perspectivas de mobilidade social para as crianças) 53,2 % das famílias acompanhadas na procura de casa, contra 15,4 % no grupo de controlo [23]. O estudo não mede o efeito nas rendas do mercado, e as famílias acompanhadas mudaram para casas com renda mais alta (mais 183 USD por mês).

Resultados fracos, revertidos ou ainda por medir (incluindo os casos portugueses). A Renda Segura de Lisboa previa, no lançamento em 2020, cerca de mil contratos [158]. Nela, a Câmara arrendava casas a proprietários privados por cinco anos (com isenção de IRS e de IMI para os proprietários e rendas adiantadas se as casas precisassem de obras) e subarrendava-as a preço acessível. Cerca de um ano antes de 17 de Fevereiro de 2023, segundo dados do município citados pelo jornal Público nessa data, tinha 235 imóveis com contrato, 226 dos quais fracções disponibilizadas no Programa Renda Acessível do município (dado da imprensa, sem outra fonte que o confirme) [287].

Entre Julho de 2021 e Junho de 2024, cerca de 35 000 agregados tinham candidatura válida ao Programa de Arrendamento Acessível (depois Programa de Apoio ao Arrendamento) e apenas 2,7 % (menos de mil) tinham contrato activo, segundo uma avaliação externa noticiada pelo Jornal de Negócios. Segundo a mesma notícia, o IHRU não fiscalizava se os senhorios beneficiários da isenção de IRS ou IRC sobre as rendas cumpriam as condições do programa [159].

No programa australiano de arrendamento acessível (National Rental Affordability Scheme, NRAS), criado em 2008, que chegou, no máximo, a mais de 35 000 fogos com um incentivo de até dez anos para rendas pelo menos 20 % abaixo das de mercado, mais de 22 000 fogos saíram do regime entre 2022 e 2024, à medida que esse período terminava [240].

No Porto, o Zonamento Inclusivo aplica-se às operações de nova construção, ampliação ou alteração de uso no centro da cidade a partir de 1 500 m^2 de edificabilidade (área de construção permitida). A regra obriga a afectar à habitação acessível, por um prazo não inferior a 25 anos, uma parte da edificabilidade (a proporção cresce com a dimensão da operação), ou a ceder ao município uma parcela. Em alternativa, com o acordo do município, o promotor pode pagar uma compensação igual ao valor do lote urbano correspondente, que o município usa para financiar habitação acessível na mesma área [286]. A edificabilidade afecta à habitação acessível, a custos controlados ou social tem uma redução de 50 % da taxa municipal de urbanização, segundo o mesmo regulamento [286]. Em concreto, a parte da edificabilidade afecta à habitação acessível é, no mínimo, de 20 % de (ae − 1 600) nas operações com edificabilidade igual ou superior a 2 000 m^2 e de 2,5 % de (ae + 1 200) nas de 1 500 a 2 000 m^2, sendo ae a edificabilidade da operação, em m^2 (numa operação de 2 000 m^2, por exemplo, são 80 m^2)[286]. Segundo o presidente da Câmara, citado pela imprensa a 28 de Outubro de 2026, os promotores pagaram cerca de 33 milhões de euros em compensações desde 2021 [207]. Na mesma notícia, as compensações de três empresas somavam 1,23 milhões de euros a pagar por 2 937 m^2 devidos, uma média de 418 euros por metro quadrado, valor que a notícia descreve como muito abaixo do mercado, o que sugere que a compensação em dinheiro fica aquém do valor de mercado da área devida[207]. Segundo a imprensa de 3 de Novembro de 2026, a Câmara deixou de aceitar a compensação em dinheiro em sete projectos, maioritariamente turísticos, que só serão licenciados se os promotores garantirem, no conjunto, 3 323 m^2 de habitação acessível (a notícia não indica o número de casas) [75]. Até Novembro de 2026, o resultado conhecido é receita de compensações, e não casas construídas.

Em Berlim, o direito de preferência municipal na compra de prédios (em zonas onde se quer proteger os moradores actuais) terá permitido a compra de mais de 2 000 fogos entre 2015 e o fim de 2020 por uma empresa municipal, cooperativas e fundações (número de uma associação de juristas social-democratas de Berlim) [6]. O Tribunal Administrativo Federal

(Bundesverwaltungsgericht) decidiu, porém, em 9 de Novembro de 2021, que o direito de preferência não pode ser exercido só porque há indícios de que os compradores farão obras que levem à saída de inquilinos, o que pôs fim à prática [6][299].

Promessa ou caso único, sem contrafactual (comparação com o que teria acontecido sem a medida). Neste grupo cabem La Borda, em Barcelona (cooperativa de habitação em cedência de uso, em que os moradores não compram a casa e pagam pelo direito de a usar, em terreno municipal); o Mietshäuser Syndikat, na Alemanha (rede em que cada prédio pertence aos moradores e à rede, que pode vetar a venda); a Federação Uruguaia de Cooperativas de Habitação por Ajuda Mútua (Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua, FUCVAM); a construção modular; a conversão de escritórios; a partilha de casa; e os concursos de solo por conceito, em que o solo público vai para o melhor projecto e não para o preço mais alto (Hamburgo, Tübingen). Todos estes exemplos dependem de alegações do operador ou de casos únicos. Nos Estados Unidos, um relatório de 2025 da Pew Charitable Trusts, organização norte-americana de estudos, indica que os edifícios de quatro a seis pisos com uma só escada têm custo de construção 6 % a 13 % mais baixo do que com duas escadas [219]. Esta redução é uma estimativa feita a partir de orçamentos de empreiteiros e de avaliadores de custos independentes, aplicada a um edifício hipotético de seis pisos, e não um resultado medido.

Limites. Não há evidência de que, sozinhas, estas ideias alterem os preços de uma cidade inteira, e algumas podem fazer subir os preços ou as rendas. Numa pré-publicação ainda sem revisão por pares sobre 74 cidades chinesas, Lyu (2026) estimou que, a partir de Janeiro de 2021, as rendas privadas pedidas subiram cerca de 4 % (4,0 % a 4,3 %) por cada desvio-padrão de intensidade do programa de arrendamento acessível, face a cidades menos abrangidas pelo programa e a cidades não abrangidas [185]. Um desvio-padrão corresponde a 9,1 fogos planeados por mil habitantes. Estas ideias devem ler-se como complemento do aumento da oferta de mercado, e não como seu substituto.

3.19 Escala geográfica: porque é que a média da cidade engana

A média esconde diferenças entre cidades e dentro delas: do início de 2016 a meados de 2019, o preço mediano de venda por m^2 subiu 68,2 % em Lisboa e 61,9 % no Porto, com as maiores subidas concentradas no centro histórico de Lisboa [105]. Entre 2017 e 2025, os preços de venda (mediana por m^2) mais do que duplicaram em 157 dos 286 municípios com informação, e passaram os 200 % de subida em Sintra, Seixal, Barreiro, Moita e Setúbal[18]. Num estudo sobre 25 sub-regiões portuguesas (NUTS III) entre 2011 e 2021, os preços (valor mediano de avaliação bancária por m^2) cresceram, em média, 34,01 % nas áreas litorais e 15,76 % nas interiores; a área metropolitana do Porto teve o maior crescimento (58,34 %) e o Alto Alentejo o menor (−1,68 %) [309]. Na Península de Setúbal, o valor mediano de avaliação bancária cresceu mais de 100 % em seis anos (2019–2025), o que Crespo, Barateiro e Cardoso (2026) ligam ao efeito de contágio de Lisboa[311]. Segundo o FMI, os compradores e os arrendatários pagam em Lisboa duas vezes o valor por metro quadrado que no Alentejo, e a diferença aumentou nos três anos anteriores a esse relatório, de 2024[145][146]. Dois estudos ilustram porque é que um efeito medido numa zona não se transpõe para a cidade: um mede o efeito só por zona; o outro muda o bairro de destino das famílias, mas não mede as rendas da cidade. Em Lisboa, o zonamento do AL de 2018 proibiu novos registos de AL em certas zonas. Segundo Gonçalves, Peralta e Pereira dos Santos (2022), com diferenças-em-diferenças, a medida baixou 8 % os preços de venda das casas nos nove bairros abrangidos (zonas tratadas), face a bairros vizinhos semelhantes, até ao 3.º trimestre de 2019 (20 % nos T2, fogos com dois quartos). Parte desses bairros de controlo foi abrangida pela medida um ano depois, deixando então de servir de comparação [105]. Em Seattle, um ensaio experimental de apoio na procura de casa (*Creating Moves to Opportunity*; Bergman et al., 2019) mudou o bairro de destino das famílias, mas o estudo não mede o efeito nas rendas do mercado da cidade [23]. Um efeito local não é um efeito na cidade.

Problema	Corrige-se?	Como
Média esconde subidas concentradas	Em parte	Publicar por freguesia ou bairro; diferenças-em-diferenças (comparar a evolução das zonas abrangidas pela medida com a de zonas parecidas não abrangidas, ou de controlo)
Efeito médio esconde o tipo de fogo	Se houver dados de cada transacção (microdados)	Estimar por tipologia (T2: preços −20 % [105])
Efeito que passa para as zonas vizinhas (transbordamento)	Em parte	Testar se os bairros vizinhos também foram afectados
Escolha das zonas (unidade espacial)	Em parte	Repetir com freguesia, secção estatística (área de alguns quarteirões definida pelo INE para os Censos) e quadrícula de 500 m
Falácia ecológica (tirar conclusões sobre pessoas a partir de médias de zona)	Não, com dados públicos	Só com microdados
Medir a deslocação	Só por indicador indirecto	Ver quantas famílias de baixo rendimento saem da zona (saídas menos entradas de famílias de baixo rendimento)
Sigilo estatístico e poucas transacções	Não	Juntar secções ou quadrículas em zonas à escolha do utilizador e usar períodos de 12 meses, como permite a aplicação do INE. O INE só publica com pelo menos 33 vendas por município ou freguesia e por trimestre [135], e com 7 por secção estatística ou quadrícula (manual da aplicação do INE [144], de versão não datada)
Rendas por zona	Em parte	O INE só mede contratos novos

Em Portugal, o INE publica preços de venda por município, por freguesia em Lisboa e no Porto e, nas sete cidades maiores, por secção estatística e quadrícula de 500 m [135]; as rendas do INE são só de contratos novos; os Censos 2021 dão dados por subsecção (em regra, o quarteirão), com troca deliberada de alguns registos entre zonas, para que ninguém possa ser identificado; o Portal da Habitação, no relatório «Habitação em números» de Maio de 2023, apresenta as rendas do INE por município e por região estatística (NUTS III) e não desce abaixo do município [301]. Nesse relatório, em 2022 a renda mediana nacional dos novos contratos foi de 6,52 € por m^2 por mês (mais 7,9 % do que em 2021); 176 dos 191 municípios tiveram subidas, 126 delas acima da nacional, o maior aumento foi o de Odemira (27,1 %) e, nos municípios com 100 mil ou mais habitantes, as subidas variaram entre 5,2 % e 17,2 %[301]. No 2.º trimestre de 2026, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, Lisboa teve a maior renda mediana (17,79 € por m^2), mas com uma variação homóloga (5,1 %) inferior à nacional (10,2 %), e Guimarães teve a maior variação homóloga (20,7 %)[137][138]. Nos 12 meses até Março de 2026, na Área Metropolitana do Porto a renda mediana dos novos contratos ia de 5,21 € por m^2 em Arouca a 14,29 € por m^2 no Porto, a maior amplitude (9,08 € por m^2) entre as sub-regiões NUTS III[136]. Com mais um trimestre de dados (12 meses até Junho de 2026), na Área Metropolitana do Porto, as rendas medianas dos municípios iam de 5,28 € por m^2 em Arouca a 14,48 € por m^2 no Porto, onde se celebraram 7 757 novos contratos [137]; no 2.º trimestre de 2026, a renda mediana da região era

de 10,83 € por m² [138]. Nas freguesias do Porto, de Julho de 2025 a Junho de 2026, a renda de Campanhã foi de 13,30 € por m², com uma variação de −1,5 % face ao período homólogo, a única freguesia com descida, e a do Bonfim de 14,89 € por m², com uma subida de 8,4 %[137]. A suspensão da divulgação das estatísticas de rendas do INE, noticiada em Outubro de 2025 e seguida de uma série nova em Junho de 2026 (secção 3.15), só é conhecida pela imprensa [68]; os valores de 2026 acima são já da série nova e os de 2022, da anterior. Propomos ler cada efeito na zona onde foi medido, dizendo qual é essa unidade espacial (bairro, freguesia, secção estatística ou município), e distinguir efeito local de efeito na cidade. Recomendamos que os municípios de Lisboa e do Porto publiquem microdados anonimizados e avaliem cada medida com zonas de controlo, como fizeram Gonçalves, Peralta e Pereira dos Santos (2022) no estudo sobre o zonamento do AL de 2018 em Lisboa [105].

4. Discussão

4.1 Comparação das opções de política

Opção	Vantagens	Desvantagens e riscos	Custo e prazo	Evidência
Mais oferta privada (licenciamento, solo, PDM, reabilitação)	Baixa rendas locais; liberta as casas de quem se muda para as novas; não depende do orçamento	Efeito agregado lento e modesto: na simulação de Ribeiro et al. (2025), modelo de econometria espacial, preços médios nacionais em 2022 cerca de 3 % mais baixos com cerca de 300 mil fogos a mais construídos no país entre 2012 e 2022 (ritmo dos anos 2000), e cerca de 6 % com cerca de 700 mil (duas vezes esse ritmo) [238]; depende de mão-de-obra, custos e juros; risco de produto de luxo	Baixo custo orçamental; 3–7 anos	Moderada (direcção; a magnitude em Portugal é incerta, simulação de modelo [238], não medição)

Opção	Vantagens	Desvantagens e riscos	Custo e prazo	Evidência
Habitação a custo controlado em escala (operadores de lucro limitado e solo público)	Cria parque perpétuo; atinge quem o mercado não serve	Custo elevado (cerca de 8 a 13,5 mil milhões de euros, sem IVA, para um parque ilustrativo de 100 mil fogos; ordem de grandeza calculada pelos autores a partir de dois projectos do PRR [258], sem calendário de execução); capacidade municipal; execução fraca do PRR; risco de o financiamento depender do ciclo político e ser desviado para outras prioridades	Alto; 5–15 anos	Baixa (só evidência descritiva de Viena e da Áustria [65][163][213]; não há estimativa causal, nem lá nem em Portugal)
Regular o AL comercial (casas inteiras exploradas como alojamento turístico, não quartos em casa habitada)	Devolve fogos à habitação; tende a baixar as rendas	Efeito pequeno nas rendas (descida das rendas de cerca de 2 % em Los Angeles, face às cidades vizinhas não reguladas [171]; em Berlim, cada anúncio comercial adicional a menos de 250 m eleva a renda pedida em 1,3–2,4 % [268]; em Portugal, os efeitos nos preços são maiores, mas locais ou simulados, ver Evidência); fiscalização difícil; passagem para arrendamentos de alguns meses (estadias de média duração), que escapam às regras do AL; mudanças sucessivas de regras (2023 e 2024)	Baixo; 1–3 anos	Moderada (internacional: efeitos nas rendas da ordem de 1 a 2 % (Berlim: Duso et al., 2024; Los Angeles: Koster et al., 2021; ver [268] e [171]), com resultados de sinal diferente noutras cidades. Portugal: dois estudos causais de diferenças-em-diferenças e um contrafactual de modelo (detalhe a seguir à tabela))

Opção	Vantagens	Desvantagens e riscos	Custo e prazo	Evidência
Subsídios e garantias à procura	Rápidos; ajudam jovens a entrar no mercado	Sobem preços com oferta inelástica, isto é, que responde pouco ao aumento de preços (IMT Jovem, segundo Clemente-Casinhas e Vale (2026): preços pedidos por m² cerca de 3,2 % mais altos ao fim de 12 meses face a municípios espanhóis [50]; *Help to Buy*, na variante de Londres de 2016 (empréstimo público até 40 % do valor da casa nova): preços das casas novas entre 4,5 % e 6,4 % mais altos dentro do que fora da Grande Londres, junto ao limite [41]); o crédito com garantia pública concentrou-se nos 3.º e 4.º quintis de rendimento dos mutuários [19]	Médio-alto; efeito imediato	Moderada (Portugal: uma estimativa [50])
Tectos de rendas de 1.ª geração (limite rígido à renda)	Alívio imediato para quem tem contrato	Encolhem ou segmentam a oferta; má afectação das casas (por exemplo, inquilinos que ficam em casas maiores do que precisam, porque mudar sai caro)	Baixo custo orçamental; efeitos adversos a 3–10 anos	Moderada (internacional; boa parte dos estudos é norte-americana (38 % dos estudos empíricos publicados, na versão de trabalho de 2022 de [169]); o caso de São Francisco [67] limita as subidas anuais, não fixa um tecto rígido) [67] [116][169]

Opção	Vantagens	Desvantagens e riscos	Custo e prazo	Evidência
Restringir compradores estrangeiros e vistos *gold* (autorizações de residência para investimento)	Corta procura de topo	Domicílio fiscal fora do território nacional (conceito do INE, que não coincide necessariamente com «não residentes» no sentido do BdP e do FMI; Portugal, 2025): 5,0 % das transacções (8 471 em 169 812) e 8,3 % do valor (3,4 em 41,2 mil milhões de euros), percentagens calculadas a partir dos totais do INE [142]; compradores nascidos no estrangeiro (critério de naturalidade), residentes incluídos: 28 % das transacções de habitação pelas famílias em Portugal em 2025 [19]; efeito localizado	Baixo	Baixa (impostos sobre compradores estrangeiros: Canadá, efeito em Vancouver e Toronto, antes e depois do imposto [72][215]; evolução política do imposto [271]; efeito em zonas dos Estados Unidos com muitos residentes nascidos na China [272]; vistos *gold*: secção 4.2); componente imobiliária dos vistos *gold* fechada a novos pedidos, com as renovações a continuar (Lei n.º 56/2023, art. 42.º, n.os 1 e 2, que deixou de admitir novos pedidos de autorização de residência por investimento, mantendo as renovações) [233]
Fiscalidade recorrente (IMI e Adicional ao IMI, AIMI) em vez de impostos de transacção	Mobiliza parque vazio; menos entraves à mudança de casa	Resistência política; pouco estudada em Portugal	Baixo; 2–5 anos	Moderada (recomendação da OCDE [209]; estudos fora de Portugal com métodos que isolam a causa [24] [119][117])
Limitar a imigração	Reduz um choque de procura	Pode prejudicar a construção (mão-de-obra), a economia e a demografia; não actua sobre a oferta	—	Baixa (só argumento indirecto, sem evidência directa)

Opção	Vantagens	Desvantagens e riscos	Custo e prazo	Evidência
Mobilizar fogos vagos e devolutos (medidas: registo municipal; IMI agravado, isto é, taxa de IMI mais alta para prédios devolutos, efectivamente aplicado; apoio a obras; apoio a heranças indivisas, isto é, ainda não partilhadas entre herdeiros)	Usa parque existente; alvo de 21 801 vagos fora do mercado em bom estado (vazios) em Lisboa e 7 799 no Porto (Censos 2021; soma própria de «vago por outros motivos» sem necessidades de reparação, 14 522 em Lisboa e 4 745 no Porto, e com necessidades ligeiras, 7 279 e 3 054) [131]; parte da receita do IMI agravado nas zonas de pressão urbanística (a que excede o agravamento do n.º 3 do art. 112.º) que por lei é afecta à habitação (consignada) [222]	Efeito pequeno (poucos milhares de fogos, de uma só vez, nas duas cidades; estimativa grosseira dos autores, secção 3.11); uma parte não quantificável da descida do número de fogos vagos registados pode resultar da actualização das bases fiscais, como em França [25]; segundo a imprensa, em 2023 só 64 de 308 municípios [156] indicaram à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) que queriam aplicar o IMI agravado [204]; incerteza jurídica nas zonas de pressão urbanística (ZPU) [80]; arrendamento forçado revogado [227]	Baixo custo orçamental, custo administrativo de registo e fiscalização; 1–3 anos	Baixa (França [25]; Catalunha [153]; sem avaliação em Portugal)

Sobre o AL comercial em Portugal há dois estudos causais de diferenças-em-diferenças, mas só o primeiro avalia uma regulação; o segundo mede o efeito da entrada de novos AL e não o de uma regulação. O de Gonçalves, Peralta e Pereira dos Santos (2022), sobre o zonamento de Lisboa de 2018, estimou −8 % nos preços das zonas tratadas [105]. O de Nobre et al. (2026), sobre as áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto entre 2010 e 2017, concluiu que cada novo AL por trimestre e código postal subiu os preços de venda 2,3 a 6,0 % [200]. Há ainda um contrafactual de modelo, isto é, uma simulação do que teria acontecido sem a medida: preços médios nacionais em 2022 14 % mais baixos se o número de AL se tivesse mantido no nível de 2015 [238].

As opções dividem-se entre as que actuam sobre a oferta, lentas mas duradouras, e as que actuam sobre a procura ou sobre o preço, rápidas mas com efeitos adversos documentados. Nenhuma medida isolada tem efeito medido de dois dígitos nos preços médios das cidades. O modelo português [238], que é uma simulação e não uma medição, estima preços médios nacionais 3 % mais baixos em 2022 com cerca de 300 mil fogos a mais, e 6 % com cerca de 700 mil, se tivessem sido construídos desde 2012. Os 14 % do AL são um cenário simulado pelo mesmo modelo, não uma medição, e os 20 % nos T2 são um efeito local [105]. A oferta privada e o sector de custo controlado são as únicas opções que aumentam o número de casas construídas; diferem no custo orçamental, baixo na primeira e elevado na segunda, e na certeza da evidência, maior na primeira. Os subsídios e garantias à procura e os tectos de 1.ª geração dão alívio imediato, mas, com oferta inelástica, os primeiros provavelmente sobem os preços [50][41] e os segundos encolhem ou segmentam a oferta [67][116][169]. A regulação do AL comercial ocupa uma posição intermédia, com custo baixo, efeito pequeno, em regra no sentido da descida das rendas, e dependência da fiscalização. Os prazos indicados

na tabela são o tempo até a medida ter efeito, juízo dos autores e não estimativas das fontes; os da secção 5 são os prazos para a executar, por isso diferem (a oferta privada leva 3 a 7 anos a produzir efeito, mas as medidas que a desbloqueiam começam em 1 a 3 anos).

As restantes opções têm alcance limitado no problema agregado. A restrição a compradores estrangeiros incide sobre uma fracção pequena do mercado quando se considera só o domicílio fiscal no estrangeiro (5,0 % das transacções e 8,3 % do valor em 2025, cálculo dos autores a partir de [142]); a procura dos compradores nascidos no estrangeiro (28 % das transacções em Portugal em 2025 [19]) é maior, mas inclui residentes, a quem uma restrição aos não residentes não se aplicaria. A substituição de impostos de transacção por impostos recorrentes assenta numa recomendação da OCDE [209] e em três estudos com métodos que isolam a causa, do Reino Unido e do Canadá [24][119][117], mas está pouco estudada em Portugal. Limitar a imigração reduziria um choque de procura à custa da mão-de-obra da construção, da economia e da demografia, sem actuar sobre a oferta, e a sua sustentação é apenas indirecta.

Cada opção redistribui ganhos e perdas de forma distinta. Mais oferta privada favorece quem procura casa e penaliza os actuais proprietários, cujas casas se valorizaram, enquanto o sector de custo controlado favorece os agregados de rendimento baixo e médio-baixo à custa do orçamento. A regulação do AL favorece os inquilinos e penaliza os proprietários de AL e parte do turismo. As garantias e isenções favorecem os compradores jovens, concentrados no 3.º e no 4.º quintis de rendimento dos mutuários (a faixa intermédia e médio-alta; cada quintil é um quinto dos mutuários com crédito à habitação ou ao consumo, por ordem de rendimento) [19], e, indirectamente, os vendedores, porque, com oferta que responde pouco, estes apoios sobem os preços; os tectos de renda favorecem os inquilinos instalados e penalizam os novos inquilinos e os senhorios. Restringir os compradores não residentes penaliza sobretudo os vendedores nos segmentos de topo.

A mobilização do parque vazio ocupa uma posição próxima da regulação do AL comercial, com custo orçamental baixo, efeito pequeno e forte dependência da aplicação municipal. Em 2021, os vagos fora do mercado em edifícios em bom estado (vazios) eram 21 801 em Lisboa e 7 799 no Porto [131]. As avaliações com contrafactual de impostos sobre fogos vagos encontraram, porém, efeitos pequenos em França, em parte explicados por reclassificação administrativa [25], e nenhuma alteração detectável na percentagem de fogos vagos na Catalunha [153]. Numa estimativa grosseira dos autores, a mobilização pode acrescentar poucos milhares de fogos, de uma só vez, nas duas cidades, e algumas centenas de prédios devolutos por ano em Lisboa (fogos e prédios são unidades distintas e não se somam). É, por isso, um complemento, e não um substituto, do aumento da oferta, e não justifica travar a urbanização de solo novo com o argumento de que há casas vazias [47]. Favorece quem procura casa e penaliza os proprietários de fogos vazios.

Sobre as razões da vacância, num inquérito em linha a proprietários de fogos vagos em França (Zore, 2025; 166 respostas completas; não representativo e sem transferência directa para Lisboa e Porto), as razões mais citadas foram as obras e o seu custo e as heranças, e só 16 % apontaram a retenção especulativa ou o uso próprio reservado [266]. Em Portugal, as causas descritas incluem períodos entre ocupações, heranças indivisas, litígios e ausência prolongada dos proprietários, mas também a retenção à espera de valorização, sem medição do peso de cada uma [104].

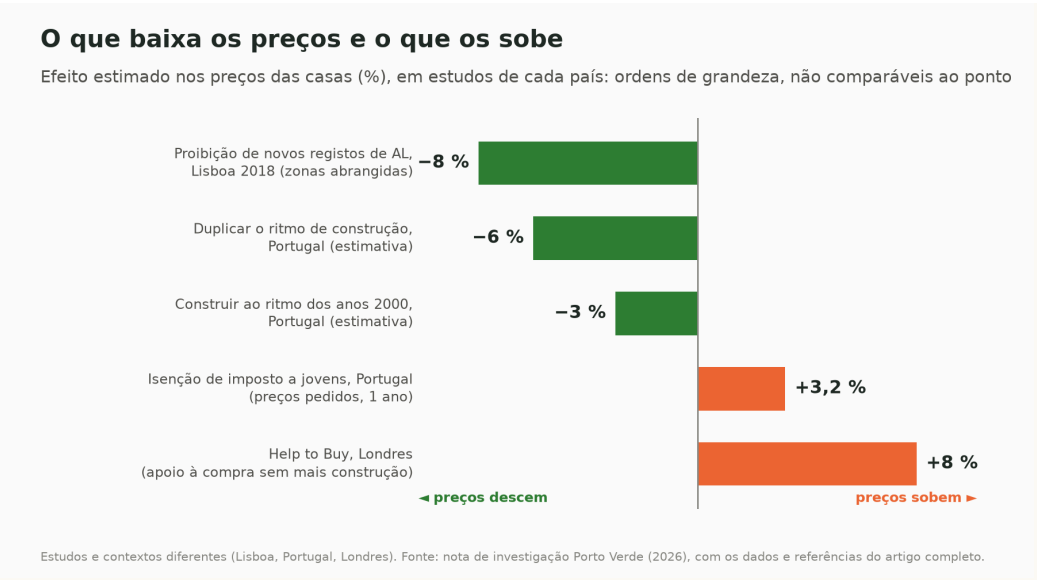


Figura 6. Efeito estimado de várias medidas nos preços, em estudos de contextos diferentes (ordens de grandeza, não comparáveis ao ponto).

4.2 Certeza da evidência

Conclusão	Certeza	Motivo
Subsídios e garantias à procura sobem preços com oferta inelástica	Moderada	Um estudo causal português [50], Londres [41] e vales de renda nos EUA (as rendas subiram com o valor máximo coberto pelos vales; a fonte não discute a elasticidade da oferta) [51]
Construir baixa as rendas localmente	Moderada	Vários estudos com métodos que isolam a causa [8][216][267] (o de Auckland [267] mede o efeito à escala da cidade, por reforma de zonamento, não só local); transferência para Portugal incerta
Tectos de 1.ª geração têm efeitos adversos	Moderada	Resultados consistentes [67][116], embora o de São Francisco [67] limite as subidas anuais (não é tecto rígido) e boa parte dos estudos seja norte-americana e dos anos 1980 e 1990

Conclusão	Certeza	Motivo
Regular o AL comercial baixa rendas e preços	Moderada	Dois estudos portugueses (Lisboa 2018, Gonçalves, Peralta e Pereira dos Santos 2022 [105]; Nobre et al. 2026 [200]) e Madrid [46] e Berlim (Duso et al. 2024) [268] com métodos que isolam o efeito causal (variável instrumental ou diferenças-em-diferenças); um estudo de Los Angeles (Koster et al. 2021) [171], e outro, de sinal oposto, de Sydney (Roudnitski e Sarkar, 2026) [269], e um de Nova Iorque (Marsella, 2026) sem efeito distinguível de zero [278]; magnitudes não comparáveis entre estudos
Tectos de 2.ª geração (limite flexível, com regras de actualização) baixam as rendas controladas, mas encolhem ou segmentam a oferta	Moderada	Revisão de 112 estudos empíricos publicados sobre tectos de ambas as gerações (Kholodilin, 2024) [169] e vários estudos de diferenças-em-diferenças (Berlim, Catalunha, travão de rendas alemão ou *Mietpreisbremse*); os estudos catalães divergem quanto à oferta
Impostos de transacção distorcem a mobilidade e o bem-estar	Moderada	Três estudos com métodos que isolam a causa (Reino Unido, Canadá; o do Reino Unido [24] mede a incidência do imposto e estima um limite superior da perda de bem-estar de cerca de 4 % da receita, não a mobilidade) [24][119][117]; transposição para Portugal por inferência
A imigração elevou os preços em Portugal	Baixa	Só estudos estrangeiros (direcção positiva nos EUA [32][244], na Alemanha [263] e em Espanha [107] [246]; efeito médio quase nulo numa meta-regressão, análise que junta os resultados de muitos estudos [176]); sem estudo português
Investidores institucionais sobem preços e rendas	Baixa (para Portugal)	Resultados causais só dos EUA, sobre os preços (em [175], o efeito sobre a razão renda-preço não é significativo) [99][175]; sem estimativa portuguesa
Vistos *gold*: prémio local e efeito agregado	Moderada (efeito local; o efeito agregado tem menos apoio)	Preços mais de 10 % acima do valor patrimonial tributário (valor fiscal da casa) nas compras em torno do limiar de 500 000 € dos vistos *gold* [217]; efeito agregado «trivial» em dados descritivos [253]
Decomposição da subida dos preços por factor em Portugal	Muito baixa	Não há decomposição publicada que tenhamos encontrado; só contrafactuais de um modelo [238]

Conclusão	Certeza	Motivo
Habitação pública em escala baixaria os preços de Lisboa e do Porto	Baixa	Sem estimativa causal para Portugal; Viena só descritiva [163][213]

A certeza é moderada quanto à direcção dos efeitos e mais incerta quanto às suas magnitudes em Portugal. As conclusões mais sólidas dizem respeito a mecanismos estimados com vários estudos causais fora do país: a construção nova baixa as rendas locais e os tectos de 1.ª geração têm efeitos adversos sobre a oferta e a mobilidade. Em ambos os casos a transposição para Portugal é incerta, porque a maioria dos estudos vem de mercados com outra elasticidade da oferta (resposta da construção aos preços). As restantes conclusões moderadas, sobre os apoios públicos à compra ou ao arrendamento (procura apoiada), a regulação do AL comercial, os tectos de 2.ª geração, os impostos de transacção e o efeito local dos vistos *gold*, assentam em poucos estudos portugueses ou em estudos estrangeiros transpostos por inferência.

As perguntas mais presentes no debate público são as de certeza mais baixa. Não há estudo causal português sobre o efeito da imigração nos preços, e a meta-regressão disponível encontrou um efeito médio quase nulo com grande heterogeneidade [176]. A decomposição da subida dos preços por factor tem certeza muito baixa, porque, para Portugal, só encontrámos contrafactuais de um modelo [238]. A certeza de que um parque público em escala baixaria os preços de Lisboa e do Porto é baixa, porque a experiência de Viena é só descritiva [163][213]. Por isso, este artigo usa «pode» e «não permite concluir» nestas matérias e reserva «provavelmente» para as conclusões de certeza moderada. Acresce que uma parte considerável das obras analisadas são documentos de trabalho, versões aceites por revistas mas ainda não editadas ou pré-publicações sem revisão por pares (*preprints*), o que justifica prudência adicional nas magnitudes.

4.3 Divergências entre fontes

As divergências entre fontes oficiais (BdP, INE e FMI) resultam sobretudo de períodos e definições diferentes, e não de resultados contraditórios. Quanto ao crédito, o FMI [145] vê no crédito um papel limitado e o Boletim Económico de Junho de 2026 do BdP [18] nega-lhe o papel de motor da subida. Segundo o Boletim, «os municípios com maiores aumentos dos preços medianos não registaram um aumento mais expressivo na utilização de crédito» entre 2019 e 2025, o que «sugere que o aumento do crédito acompanhou o aumento dos preços das transações [sic: grafia do original], sem amplificar a sua dinâmica». O Relatório de Estabilidade Financeira do BdP, de Maio de 2026, reconhece, em contrapartida, o crédito com garantia pública como reforço da procura em 2025–2026 [19]. As duas leituras são compatíveis porque o Boletim compara municípios ao longo de 2019–2025 e o Relatório trata o efeito recente da garantia em 2025–2026. Além disso, a comparação entre municípios não identifica o efeito causal da garantia pública.

O hiato entre oferta e procura ilustra a mesma dependência do período e da definição. O BdP estimou em Dezembro de 2025 que, em 2021–2024, o número de famílias cresceu cerca de 14 mil por ano mais do que o de alojamentos [55]. O Boletim de Junho de 2026 estima, com as estimativas de população do próprio BdP, um défice acumulado de «cerca de 300 mil fogos» na última década (estimativa do BdP, distinta dos 300 mil fogos a mais simulados no modelo da secção 4.1) e conclui que em 2025 o hiato «parece ter sido, em larga medida, anulado», por menor procura, associada à redução dos fluxos líquidos de imigração, e por aumento gradual da oferta [18]. O próprio BdP ressalva que usa as suas estimativas de população (com as do INE, o défice de 2016–2024 é de cerca de 120 mil fogos), que o cálculo só conta a procura de residentes, excluindo não residentes, AL e segunda habitação, e que a continuação da tendência é projecção («poderão prolongar-se»). No mesmo estudo de Dezembro de 2025, o saldo migratório médio de 2021–2024, de 127 mil indivíduos por ano, é um saldo entre entradas e saídas, e não um número de imigrantes entrados. Com a hipótese de que as famílias imigrantes têm a dimensão média das famílias residentes em 2021 (cerca de 2,5 pessoas), esse saldo corresponde a cerca de 52 mil famílias por ano [55].

As estimativas do peso dos compradores estrangeiros divergem por medirem populações diferentes. O FMI, com dados do BdP, situa as vendas a não residentes em 8 % do número de transacções e 13 % do valor em 2023 [145] e em 10 % do valor em 2024 [147], e, noutra passagem, em 6 % do número de transacções em média (sem período indicado) [147]; calculados a partir de dados do INE, os compradores com domicílio fiscal no estrangeiro fizeram 5,0 % das transacções e 8,3 % do valor transaccionado em Portugal em 2025 [142]; e o BdP indica 28 % das transacções em 2025 por compradores nascidos no estrangeiro (critério de naturalidade), residentes incluídos [19]. Só esta última inclui os compradores que residem em Portugal; as outras medem compradores de fora.

Noutro tema, a habitação social representa cerca de 7 % do parque habitacional total na média da OCDE numa fonte [212] e cerca de 6 % noutra [213], com definições, anos e conjuntos de países diferentes.

O papel da oferta divide as fontes conforme o nível de análise. O estudo de Melecký e Pakši (2024) [189], que compara dados de vários países europeus ao longo dos anos (painel), não encontrou efeito significativo das licenças nem da produção na construção; Melecký e Pakši consideram inconsistentes os efeitos estimados das variáveis de oferta (coeficientes sem significância estatística), com excepção dos custos de construção, que sobem os preços. As fontes do BdP [55][182], com outros métodos (um modelo de choques de oferta e de procura no [182] e uma análise descritiva no [55]), apontam a insuficiência da oferta. Além disso, o painel compara países sem escala local. Ao nível metropolitano, o estudo de Mast (2023) [188] mostrou que os fogos novos desencadeiam cadeias de mudança (quem se muda para a casa nova liberta a anterior). O de González-Pampillón (2022) [108] encontrou em Montevideu (Uruguai) subidas de 12 a 17 % nos preços das casas a menos de cerca de 200 m da nova oferta subsidiada, em 2012–2018, face a casas mais afastadas fora da zona apoiada. O de Drayton et al. (2025) [71] estimou uma oferta pouco elástica em Inglaterra. Estes resultados respeitam a níveis diferentes (país, metrópole e quarteirão) e não se somam. O de Montevideu mede preços das casas vizinhas de oferta subsidiada, e não rendas nem oferta privada, pelo que não se compara directamente com a conclusão de que construir baixa as rendas localmente (secção 4.2). A estimativa de Hsieh e Moretti (2019), economistas norte-americanos, segundo a qual as restrições à construção nas cidades mais produtivas reduziram o crescimento económico dos Estados Unidos entre 1964 e 2009 em 36 % [124] (o documento de trabalho do NBER, de 2017, dava quase 50 % [300]), foi contestada em 2026 por um comentário de Greaney, publicado na mesma revista. No mesmo exercício, Hsieh e Moretti estimavam que aliviar essas restrições em três cidades muito produtivas teria aumentado o PIB dos Estados Unidos de 2009 em 3,7 %; Greaney encontrou erros no código e, no modelo corrigido, um aumento de 0,02 %, duas ordens de grandeza menor [112]. É um argumento sobre os Estados Unidos, sem transferência directa para Lisboa e Porto.

No controlo de rendas, a divergência mais relevante permanece por resolver. Sobre o tecto catalão de 2020–2021, o estudo de Monras e Montalvo (2023) [194], com registos administrativos dos contratos, estimou uma redução de cerca de 10 % na oferta de casas para arrendar. O de Kholodilin et al. (2022) [168], com anúncios de um portal imobiliário, concluiu que o número de casas anunciadas quase não mudou. O de Jofre-Monseny et al. (2023) [154], também com registos de contratos, não encontrou redução da oferta. Os três usam diferenças-em-diferenças, pelo que a divergência não se explica pelo método. A diferença de dados (registos ou anúncios) pode explicar a divergência com Kholodilin et al., mas não a que separa os dois estudos com registos de contratos, que exige avaliação adicional.

No caso dos vistos *gold*, a divergência aparente desfaz-se se o efeito for localizado. O prémio de preço superior a 10 % sobre o valor patrimonial tributário nas compras em torno do limiar de 500 000 € exigido pelos vistos *gold* [217] coexiste com um impacto «trivial» no mercado agregado [253]. Este último resultado vem de um estudo sobre os países da UE, excluindo a Grécia, que, na passagem citada (p. 18), não diz a que país desse grupo se aplicam os valores, o que limita a sua leitura para Portugal.

5. Recomendações

Como se viu na secção 4.1, nenhuma medida isolada tem efeito medido de dois dígitos nos preços médios das cidades. O modelo português [238], uma simulação, estima preços médios nacionais 3 % mais baixos em 2022 com cerca de 300 mil fogos a mais, e 6 % com cerca de 700 mil, se tivessem sido construídos desde 2012. As recomendações formam, por isso, um pacote que aposta em efeitos cumulativos de prazo longo. A tese que as organiza é a de que o problema de Lisboa e do Porto é de escassez de oferta, em particular de oferta acessível (leitura dos autores), numa economia sujeita a vários choques de procura simultâneos, que podem ter contribuído para a subida (certeza da evidência na secção 4.2): famílias mais pequenas, imigração, turismo, compradores não residentes e crédito apoiado [19][55]. O BdP estima um défice acumulado de cerca de 300 mil fogos na última década (cerca de 120 mil entre 2016 e 2024, com as estimativas de população do INE) e considera que, em 2025, o hiato entre a dinâmica demográfica e a oferta de nova habitação «parece ter sido, em larga medida, anulado» [18]. O défice acumulado continua a pesar, mas, se o hiato anual fechou em 2025, a subida dos preços nesse ano não se explica só pela falta de fogos. As políticas que só actuam sobre a procura, como as garantias e as isenções, ou só sobre os preços, como os tectos de renda, tratam o sintoma, e as que actuam sobre a oferta são lentas. A mobilização do parque vazio entra no pacote como complemento da oferta, com expectativas realistas quanto à sua dimensão (secção 3.11). Todas as medidas do lado da oferta ficam condicionadas ao ordenamento do território: construir mais não pode implicar ocupar a estrutura ecológica nem os espaços verdes protegidos (secção 3.17). Daí a sequência seguinte.

1 **Já (0–12 meses): parar de piorar e preparar a mobilização do parque vazio.** Não alargar a garantia pública nem as isenções de IMT enquanto a oferta não responder, porque os subsídios à procura provavelmente sobem os preços com oferta inelástica [50][41]. Manter, como medida transitória, o limite do art. 34.º da Lei n.º 56/2023 (programa Mais Habitação, de 2023), segundo o qual a renda inicial de um novo contrato, numa casa que tinha contrato de arrendamento nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da lei, não pode exceder a última renda mais 2 % (coeficiente de 1,02), quando a renda excede os limites gerais de preço de renda por tipologia da Portaria n.º 176/2019 [233]. É um limite à renda inicial ligado à renda anterior, e não um congelamento das rendas (tecto de 1.ª geração): aplica-se só a essas casas e só até ao fim de 2029, e não deve ser estendido a novos instrumentos. Prever a sua avaliação obrigatória depois da aplicação (*ex post*). Fiscalizar e aplicar os limites de AL já aprovados, concentrando o esforço no AL comercial, onde os efeitos se detectam [268]: em Lisboa, contenção absoluta (não se admitem novos registos de AL, salvo excepções muito restritas) onde os estabelecimentos de AL somam 10 % ou mais dos fogos de habitação permanente e contenção relativa (novos registos só nos casos previstos no regulamento e com autorização expressa da Câmara) entre 5 % e 10 % [34] (os efeitos descritos constam do projecto de regulamento submetido a consulta, não da notícia [35]); no Porto, contenção onde o AL chega a 15 % dos fogos de habitação [198]. Os limiares de Lisboa e do Porto usam denominadores formulados de modo diferente (fogos de habitação permanente e fogos de habitação) e podem não ser directamente comparáveis. Criar em cada município um registo de fogos vagos, publicado anualmente, porque localizar individualmente os fogos vagos é condição para os tributar e para avaliar qualquer medida [94]. Esse registo deve cruzar os

consumos de água e electricidade com as moradas. Para isso, pode partir das listas de casas sem contrato ou com consumos baixos que as empresas de distribuição de água, electricidade e gás e as de telecomunicações já enviam aos municípios até 1 de Outubro de cada ano [226].

2 **Curto prazo (1–3 anos): desbloquear a oferta e aplicar o IMI agravado.** Executar o Decreto-Lei n.º 108/2026, que repôs prazos intercalares (prazos parciais em cada fase do processo) no licenciamento, com monitorização pública dos prazos reais (em 2023, obter uma licença de construção demorava 545 dias em Lisboa e 453 no Porto, segundo o Banco Mundial citado pela OCDE, que não indica o tipo de licença [209]), mobilizar solo público e municipal já urbanizado e fora da estrutura ecológica e dos espaços verdes protegidos (secção 3.17), e, se o regime se confirmar no regulamento [36], usar os créditos de construção previstos no PDM de Lisboa (direitos de construção adicional atribuídos em proporção da área de fogos com renda ou preço máximo). Assegurar a mão-de-obra da construção, tratando a imigração como dado de planeamento e não como variável de contenção (leitura dos autores; a OCDE assinala escassez de pessoal qualificado na construção e recomenda facilitar o acesso dos migrantes ao mercado de trabalho [209]). No parque vazio, o problema do IMI agravado é de aplicação e não de taxa legal: a identificação feita pelo município deve tornar-se sistemática e ser comunicada por este à AT nos prazos do n.º 14 do art. 112.º do CIMI (até 31 de Dezembro; a consequência de aplicação da taxa mínima está prevista para as deliberações da assembleia municipal) [222], e os valores patrimoniais devem ser actualizados [210]. Os alvos devem ser distinguidos: os vagos fora do mercado em bom estado (vazios; 21 801 em Lisboa e 7 799 no Porto, Censos 2021) pela via fiscal, os que precisam de obras por apoio financeiro e as heranças indivisas, na leitura dos autores, por via jurídica e processual (o PLANAPP identifica-as como causa de vacância, mas não propõe esta via nem as conseguiu quantificar) [131][104]. Devem evitar-se, na leitura dos autores, instrumentos coercivos de risco constitucional elevado, como o arrendamento forçado (que o PLANAPP admite com fundamentação reforçada e calibração técnica cuidadosa), revogado pelo Decreto-Lei n.º 43/2024 [227][104].

3 **Médio prazo (3–10 anos): construir um sector de habitação a custo controlado.** Criar operadores sem fins lucrativos ou de lucro limitado, em solo público já urbanizado, com financiamento plurianual estável, renda de custo (renda que cobre só os custos, como o *cost rental* irlandês da secção 3.18) e afectação permanente a habitação acessível (restrição perpétua), segundo o modelo institucional da Áustria e de Viena [65][163][213]. Definir regras de afectação que incluam a classe média e evitar o modelo que deixou a execução do PRR dependente de projectos municipais e da capacidade técnica e financeira desigual de 308 municípios [258][156]. Vincular as rendas ao custo, e não aos ciclos políticos. Na leitura dos autores, a reabilitação de fogos vagos que precisam de obras pode alimentar este parque. No programa Arrendar para Subarrendar, o Estado (IHRU) arrenda casas a privados e subarrenda-as a renda acessível; só 62 dos 290 imóveis captados desde 2023 estavam ocupados (21 %), segundo informação do IHRU divulgada pela imprensa em Fevereiro de 2025 [38]. Este dado, descritivo, é compatível com a hipótese de que captar fogos privados sem capacidade de gestão dá pouco resultado.

4 **Em paralelo: fiscalidade e avaliação.** Deslocar o peso dos impostos de transacção para os impostos recorrentes, com actualização dos valores patrimoniais [209][119][117]; os impostos de transacção têm um custo de bem-estar estimado em cerca de 4 % da receita no Reino Unido [24]. Avaliar com dados o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA) e os Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) antes de os expandir, porque um incentivo fiscal francês de natureza semelhante (o Pinel: redução do imposto sobre o

rendimento de quem investe em casas novas para arrendar, só em municípios elegíveis) não aumentou de forma significativa a construção nova, segundo uma pré-publicação de Daly (2025) [60]; a semelhança com o RSAA e os CIA é parcial, porque o Pinel se aplica só à construção nova. Avaliar o IMI agravado e qualquer nova medida sobre fogos vagos com contrafactual, medindo a ocupação efectiva e não só a reclassificação fiscal [25][256]. Avaliar com contrafactual, antes de os alargar, os apoios à renda (quem os recebe e que parte passa para as rendas; secção 3.13), a revisão do regime do arrendamento (secção 3.12) e as novas isenções fiscais a senhorios e mais-valias (secção 3.16), nenhuma das quais tem avaliação causal portuguesa, e publicar séries de rendas comparáveis após a quebra de série do INE (mudança de metodologia que corta a comparabilidade; secção 3.15). Publicar uma série oficial, nacional e comparável, das contagens de devolutos e da receita do IMI agravado, série que o PLANAPP não encontrou para a aplicação do IMI agravado por município (a ausência de contagens de devolutos e de receita posteriores a 2021 é constatação dos autores desta nota) [104] (as contagens de 2022 e 2023 existentes não coincidem entre fontes; secção 6). Fixar como expectativa (estimativa dos autores) poucos milhares de fogos mobilizados de uma só vez nas duas cidades, e algumas centenas de prédios devolutos por ano em Lisboa; o parque vago é complemento da oferta nova e não razão para travar a urbanização de solo novo [47].

Esta ordem assenta sobretudo na evidência internacional; no pilar da procura há também uma estimativa causal portuguesa (secção 4.2). A oferta é lenta. Em Auckland, depois de em 2016 se ter passado a permitir construção mais densa, a reforma permitiu, segundo Greenaway-McGrevy e Phillips (2023), cerca de 21 800 fogos licenciados a mais, face ao contrafactual, em cinco anos (cerca de 4,1 % do parque de 2016, não um aumento medido do parque) [113]. Por isso, é preciso começar já. Os subsídios à procura provavelmente sobem os preços enquanto a oferta é inelástica [50][41], e os tectos de 1.ª geração têm custos documentados [67][116]. A mobilização do parque vazio vem primeiro na forma de registo, porque sem identificação individual dos fogos vagos não é possível aplicar a tributação nem, na leitura dos autores, avaliar as medidas [94].

A confiança nestas recomendações é moderada quanto à direcção e mais incerta quanto à dimensão dos efeitos em Portugal. O pilar do custo controlado é uma aposta normativa: não existe estimativa causal do efeito de um parque público em escala sobre os preços de Lisboa e do Porto, e a experiência de Viena é só descritiva [163][213]. A contribuição do parque vazio tem igualmente certeza baixa, porque não há avaliação do IMI agravado em Portugal e as avaliações estrangeiras encontraram efeitos pequenos [25] ou, na Catalunha, nenhuma mudança observável na percentagem de fogos vagos nem nas rendas [153]. As conclusões mudariam com um estudo causal português que mostrasse fraca resposta da oferta ao licenciamento, o que justificaria reforçar o sector público, ou com evidência de que o AL explica uma parte dos preços maior do que a estimada (nas zonas abrangidas pela proibição de novos AL, os preços desceram 8 % [105]; numa simulação, com o número de AL de 2015, os preços de 2022 seriam 14 % mais baixos [238]). Mudariam também com uma avaliação posterior (*ex post*) que mostrasse que, com adesão elevada aos regimes, o RSAA e os CIA aumentaram a oferta, ou com dados de 2026–2027 que mostrassem descida dos preços com imigração baixa, o que reduziria o peso atribuído à escassez estrutural de oferta (de longo prazo).



Figura 7. Roteiro das recomendações por horizonte temporal.

6. Limitações

Poucos estudos portugueses. A principal limitação é a escassez de estudos causais portugueses. Não há estimativa causal do efeito da imigração nos preços nem decomposição publicada da subida dos preços por factor; a única quantificação por factor vem de um modelo [238], que modela a oferta como exógena (o parque não responde aos preços) e estima a elasticidade dos preços ao parque (−0,59), sem fixar à partida elasticidades da oferta; o modelo de séries temporais do Banco de Portugal, que separa choques de procura e de oferta, não separa Lisboa e Porto do resto do país [182]. Também não há avaliação causal portuguesa do limite de 2 % à renda inicial de novos contratos (art. 34.º da Lei n.º 56/2023), do limite de 2 % à actualização anual das rendas em 2023 (coeficiente 1,02 fixado pelo art. 2.º da Lei n.º 19/2022, que afasta nesse ano o coeficiente anual ordinário) [233], da habitação pública, da reabilitação urbana, da taxa reduzida de IVA de 6 % nas obras de construção e reabilitação de habitação, do arrendamento acessível, do IMI agravado, dos juros, dos apoios à renda, da revisão do regime do arrendamento nem da tributação de senhorios. O efeito da garantia pública foi inferido a partir do IMT Jovem e de programas estrangeiros [50][41]. A evidência estrangeira vem em grande parte de mercados em que a oferta reage de outra maneira, e a sua transposição para Portugal é inferência.

Estatuto das fontes. Parte considerável dos estudos são documentos de trabalho, documentos de discussão, versões aceites ainda não editadas, pré-publicações ou manuscritos em revisão, entre os quais [61], [263], [176], [74] (referência ao SSRN de 2020; o texto consultado é o do artigo depois publicado como [268]), [218], [60], [256], [105], [217], [194], [168], [278] (texto de Agosto de 2026, alojado no SSRN, sem indicação de revisão por pares), [23], [216] (rascunho de 9 de Agosto de 2021 no SSRN, sem indicação de revista), [99], [175] e os capítulos não revistos de [266]; em [107] e [214] usaram-se versões anteriores às publicadas e em [14] o manuscrito do autor depositado no HAL (sem a paginação da revista) (títulos na lista de referências). Há ainda um estudo de parte interessada baseado em modelação, sobre o imposto neerlandês aos senhorios, encomendado por associações de habitação social, de municípios e de inquilinos [53], e um autor que, como funcionário de um organismo de planeamento de Chicago, defendeu

publicamente os regulamentos municipais de zonamento (*ordinances*) de 2013 e 2015 que depois avaliou [96]. Algumas afirmações assentam em resumos, em imprensa ou em fontes secundárias, e não em fonte primária; o texto assinala-as como dependentes dessas fontes. É o caso de:

- os resultados de Los Angeles e de Sydney [171][269];
- o caso de Vancouver [40];
- o fim da componente imobiliária dos vistos *gold*;
- a falta de cerca de 80 mil trabalhadores na construção em Portugal, número citado pelo presidente da associação patronal do sector (AICCOPN) na imprensa em 2023, sem estudo publicado que o sustente [236];
- os rácios de AL de Lisboa [34];
- os créditos de construção do PDM de Lisboa [36];
- vários dados sobre fogos vagos e devolutos (contagens do IMI agravado, estudo do IHRU de 2025, decisão de 2026 do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)), que só são conhecidos por imprensa.

Num estudo sobre 33 países europeus, Portugal é classificado como mercado livre de rendas (sem controlo legal da renda inicial nem dos aumentos); o estudo, que usa a legislação de 2017, inclui Portugal entre os países de mercado livre (Quadro 1 e texto), mas a classificação merece reserva, porque as rendas em Portugal têm coeficiente legal de actualização anual [166]. Um dado sobre vendas a não residentes em Portugal em 2018 aparece com duas medidas na mesma frase da fonte (8 % das casas vendidas e 13 % do sector residencial), sem explicação [253]. Algumas referências a documentos oficiais (séries do INE sobre licenciamento, relatório do Tribunal de Contas, nota do IHRU) não têm endereço estável, e os valores correspondentes devem ser lidos com essa reserva.

Fogos vagos. Vago e devoluto são categorias distintas: a primeira é censitária e a segunda fiscal, com exclusões que a primeira não tem [143][226], e os Censos, de dez em dez anos, não separam a vacância normal do mercado da vacância persistente [104]. As subcategorias de vacância mudaram entre 2011 e 2021, pelo que só o total é comparável (constatação dos autores, não explícita em [143]), e as agregações metropolitanas, percentagens e variações foram calculadas pelos autores a partir das séries do INE [131][132]. As contagens de devolutos não coincidem entre fontes. Para o IMI agravado de 2021, a nível nacional, uma notícia com dados da AT dá 10 372 prédios em 25 municípios [79] e outra, de 2022, 4 188 imóveis em 24 municípios [78]. Em Lisboa, há cerca de 2 000 imóveis referidos pelo presidente da Câmara em 2023 [79], 6 444 prédios devolutos que o município declarou ter em 2022 [161] e que uma notícia de Agosto de 2023 dá como sujeitos a IMI agravado nesse ano [203] e 7 500 inscrições na matriz predial (artigos matriciais) numa proposta da Câmara, citada pela imprensa [157]. As contagens de Lisboa vão assim de cerca de 2 000 a 7 500, conforme a fonte e o ano. No Porto, a AT registou 415 prédios devolutos com IMI agravado pago em 2023 [203] e o município 379 em 2022 e 531 em 2023 [206]. A afirmação da OCDE de que mais de metade dos fogos vagos, cerca de 350 000, exigiriam obras de média escala, sem fonte indicada, não coincide com nenhuma soma das categorias do INE nos Censos 2021: 237 754 fogos vagos (33 %) com necessidade de reparações médias ou profundas e 411 788 (57 %) com qualquer reparação, incluindo as ligeiras (cálculo dos autores a partir do INE) [210][131]. Não existe em Portugal inquérito representativo aos proprietários de fogos vagos, e as fontes disponíveis, um barómetro de uma associação de proprietários, de amostra não probabilística [106], um inquérito francês [266] e um inquérito grego, conhecido apenas por um artigo em inglês que o cita em segunda mão, sem amostra nem método [265], não se podem tomar por representativas, e no caso grego a representatividade nem é avaliável.

Outras divergências de dados. Noutros temas, o peso médio da habitação social difere entre fontes [212][213] (o valor de cerca de 6 % de [213] refere-se à OCDE e aos países da UE não OCDE, não à OCDE apenas), nos dados da Áustria, a fonte dá 22,4 % do parque habitacional total e, noutro ponto, 21,2 % do mercado habitacional em 2003 (a Tabela 1 indica 21 %), sem as reconciliar [65], e persistem divergências nos dados de Vancouver (receita do imposto sobre casas vazias: 194,3 milhões de dólares canadianos «gerados para apoiar a habitação acessível» desde 2017, segundo o município [49], ou mais de 202 milhões

«cobrados» desde 2018, segundo um centro de estudos [128]; as duas fontes usam termos diferentes, a data de corte da segunda não consta e nenhuma das fontes explica a diferença) e da Irlanda (imposto sobre casas vagas: 3 942 imóveis sujeitos no primeiro ano, 2023 [152]; segundo outra notícia, 2 377 em 2024, «menos 4 206» do que em 2023 [241], o que daria cerca de 6 583 imóveis sujeitos em 2023, valor próximo das 6 655 declarações e muito acima dos 3 942 sujeitos, pelo que as duas fontes não coincidem).

Cobertura. A pesquisa foi feita em seis línguas (português, inglês, espanhol, alemão, francês e neerlandês), mas nas quatro últimas, na maior parte dos casos, só se obtiveram os resumos, e não cobriu literatura em línguas asiáticas. Fora de França, da Catalunha e de Vancouver (análise de diferenças-em-diferenças do C.D. Howe Institute [40]), não se encontraram avaliações com contrafactual do efeito dos instrumentos sobre fogos vagos; o caso de Toronto é descritivo. Também não se encontraram dados sobre vagos em Viena, e a decisão do Tribunal Constitucional sobre o agravamento nas zonas de pressão urbanística continua por conhecer.

Rendas, juros e fiscalidade (secções 3.12 a 3.16). Não foi possível obter algumas fontes primárias: o relatório anual do FMI de 2026 sobre a economia portuguesa, ao abrigo do «Artigo IV» (supervisão anual), de que só se obtiveram os relatórios técnicos de 2026 [147][149]; o documento metodológico do INE sobre a série de rendas de 2026 e o texto oficial da proposta de revisão do arrendamento. Nesses casos o texto diz que a afirmação assenta em imprensa ou em fonte secundária.

Ordenamento do território (secção 3.17). Assenta em contributos de uma associação ambientalista, a Associação Campo Aberto, à discussão pública do PDM do Porto de 2020, anteriores à imigração elevada de 2021–2024, e numa revisão da literatura sobre densificação e espaço verde. Não quantifica quantos fogos se ganhariam ou perderiam com a protecção do espaço verde, nem verifica o regulamento em vigor dos PDM de Lisboa e do Porto nem as servidões (restrições de uso do solo) da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional. Os limiares citados são propostas e não valores validados, e os pareceres, em cuja elaboração participou um membro da equipa, são de uma associação e não têm contraponto da Câmara.

O que fica por responder. Quatro questões. A primeira é saber que parte da subida dos preços em 2021–2025 em Lisboa e no Porto se deve à imigração, tendo em conta que 2025 combinou o saldo migratório mais baixo do período 2022–2025 (70 862 pessoas, contra 216 629 em 2024 [139]) com uma subida dos preços de 17,6 % no conjunto do país em 2025 face a 2024 (mais 8,5 pontos percentuais do que em 2024), no Índice de Preços da Habitação de Portugal [142]. A segunda é se a garantia pública e o IMT Jovem explicam a aceleração de 2025, o que exige uma estimativa causal posterior à do estudo de Clemente-Casinhas e Vale (2026) [50]. A terceira é se um sector de lucro limitado é viável em Portugal sem depender da capacidade municipal, cujas diferenças de capacidade técnica e financeira condicionam a execução do PRR (o IHRU admitiu não cumprir a meta global de 26 000 habitações do 1.º Direito) [258][156]. A quarta é quantos fogos vagos persistentes existem hoje, por que razões os proprietários os mantêm fora do mercado e que efeito real teve o IMI agravado, o que exige uma contagem actualizada, um inquérito representativo e uma avaliação com contrafactual.

Autoria: Porto Verde. Conflitos de interesse: um membro da equipa do Porto Verde participou na elaboração dos pareceres da Associação Campo Aberto, a única fonte documental sobre o Porto na secção 3.17; não há outros conflitos declarados. Financiamento: nenhum. Nota: a ilustração que acompanha este artigo foi gerada por inteligência artificial.

Anexo A Pormenores técnicos

A.1 Elasticidades de oferta do Banco de Portugal (secção 3.2). A distribuição inicial a que a secção 3.2 se refere é o ponto de partida do modelo do BdP para a resposta da oferta de habitação. Em pormenor técnico, essa distribuição inicial é uma t de Student truncada (limitada aos valores com o sinal que o modelo impõe à elasticidade), com escala 0,6 e 3 graus de liberdade [182].

Referências

1. Abramson B. The equilibrium effects of eviction policies. J Finance. 2026. doi:10.1111/jofi.70046
2. Ajuntament de Barcelona. Barcelona no renovará las licencias de viviendas de uso turístico [Internet]. Barcelona: Ajuntament de Barcelona; 2024 Jun 21. Disponível em: https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/es/actualidad/noticias/barcelona-no-renovara-las-licencias-de-viviendas-de-uso-turistico-1413828
3. Akbari AH, Aydede Y. Effects of immigration on house prices in Canada. Applied Economics. 2012;44(13):1645-1658. doi:10.1080/00036846.2010.548788
4. Alves S, Azevedo AB, Mendes LFG, Silva K. Urban regeneration, rent regulation and the private rental sector in Portugal: a case study on inner-city Lisbon's social sustainability. Land. 2023;12(8):1644. doi:10.3390/land12081644
5. Alves S. Poles Apart? A Comparative Study of Housing Policies and Outcomes in Portugal and Denmark. Housing, Theory and Society. 2017;34(2):221-248. doi:10.1080/14036096.2016.1236036
6. Arbeitsgemeinschaft Sozialdemokratischer Juristinnen und Juristen (ASJ) Berlin. Das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten: wars das? [Internet]. Berlin: ASJ. Disponível em: https://asjberlin.de/aktuelles/das-vorkaufsrecht-in-milieuschutzgebieten-wars-das/
7. Arnott R. Time for Revisionism on Rent Control?. Journal of Economic Perspectives. 1995;9(1):99-120. doi:10.1257/jep.9.1.99
8. Asquith BJ, Mast E, Reed D. Local effects of large new apartment buildings in low-income areas. Rev Econ Stat. 2023;105:359-375. doi:10.1162/rest_a_01055
9. Assembleia da República. Proposta de Lei 103/XVII/1 (Governo): autoriza o Governo a alterar o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 157/2006 e legislação conexa. Lisboa: Assembleia da República; 2026 Ago 12. Disponível em: https://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetalheIniciativa.aspx?BID=377135
10. Associação Campo Aberto. Propostas sobre ambiente: contributo para a discussão pública do PDM 2020. Porto: Associação Campo Aberto; 2020 Dez 6. Contributo à discussão pública da revisão do PDM do Porto; texto no encarte «Contributos da Campo Aberto para o novo PDM do Porto» (2021 Mar 20): https://coolio1.github.io/pdfs/Voluntariado/Campo%20Aberto/2021-03-20%20-%20Parecer%20Campo%20Aberto%20PDM%20-%20encarte%20final.pdf
11. Associação Campo Aberto. Propostas sobre urbanismo: contributo para a discussão pública do PDM 2020. Porto: Associação Campo Aberto; 2020 Dez 6. Contributo à discussão pública da revisão do PDM do Porto; texto no encarte «Contributos da Campo Aberto para o novo PDM do Porto» (2021 Mar 20): https://coolio1.github.io/pdfs/Voluntariado/Campo%20Aberto/2021-03-20%20-%20Parecer%20Campo%20Aberto%20PDM%20-%20encarte%20final.pdf
12. Autor D, Palmer C, Pathak PA. Housing market spillovers: evidence from the end of rent control in Cambridge, Massachusetts. NBER Working Paper No. 18125. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research; 2012. doi:10.3386/w18125. (Versão publicada: J Polit Econ. 2014;122(3).)
13. Autoridade Tributária e Aduaneira. Sistema Fiscal Português: taxas aplicáveis 2026 (IRS, Imposto do Selo, IMI, IMT). Lisboa: AT; 2026. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/Folhetos_informativos/Documents/SFP-Taxas-2026.pdf
14. Ayouba K, Breuillé ML, Grivault C, Le Gallo J. Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities. International Regional Science Review. 2020;43(1-2):76-104. doi:10.1177/0160017618821428
15. Baba H, Ruiz-Varona A, Asami Y. Policies and tax systems for regulating vacant houses: a case study on Spain and Japan. Urban Reg Plan Rev. 2022;9:153-66. doi:10.14398/urpr.9.153
16. Baker S. Property tax pass-through to renters: a quasi-experimental approach. Working Paper 25-41. Philadelphia: Federal Reserve Bank of Philadelphia; 2025 Dec. doi:10.21799/frbp.wp.2025.41

17. Banabak S. Neighbourhood rental market integration and private rent trajectories – evidence from the city of Vienna. International Journal of Urban Sciences. 2023;27(2):239-259. doi:10.1080/12265934.2022.2110144

18. Banco de Portugal. Boletim Económico: Junho 2026. Lisboa: Banco de Portugal; 2026. Disponível em: https://www.bportugal.pt/sites/default/files/documents/2026-06/be_jun2026_pt.pdf

19. Banco de Portugal. Relatório de Estabilidade Financeira – Maio 2026. Lisboa: Banco de Portugal; 2026 May 27. Disponível em: https://www.bportugal.pt/publicacao/relatorio-de-estabilidade-financeira-maio-2026

20. Barron K, Kung E, Proserpio D. The effect of home-sharing on house prices and rents: evidence from Airbnb. Marketing Science. 2021;40(1):23-47. doi:10.1287/mksc.2020.1227

21. Batiweb. Logements vacants: une politique peu efficace selon la Cour des comptes. Batiweb [Internet]. 2025 Mai 23. Disponível em: https://www.batiweb.com/actualites/legislation/logements-vacants-une-politique-peu-efficace-selon-la-cour-des-comptes-46612

22. Baum-Snow N, Duranton G. Housing supply and housing affordability. NBER Working Paper No. 33694. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research; 2025 Apr. doi:10.3386/w33694. Disponível em: https://www.nber.org/papers/w33694

23. Bergman P, Chetty R, DeLuca S, Hendren N, Katz LF, Palmer C. Creating Moves to Opportunity: experimental evidence on barriers to neighborhood choice. NBER Working Paper 26164. Cambridge (MA): NBER; 2019. doi:10.3386/w26164

24. Besley T, Meads N, Surico P. The incidence of transaction taxes: Evidence from a stamp duty holiday. Journal of Public Economics. 2014;119:61-70. doi:10.1016/j.jpubeco.2014.07.005

25. Boquet et al. Évaluation de politique publique: mobilisation des logements et des bureaux vacants. Paris: IGF, CGEDD; 2016 Jan. Rapport n.º 2015-M-037/010243-01. Disponível em: https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0009102/010243-01_rapport.pdf

26. Braakmann N. Immigration and the Property Market: Evidence from England and Wales. Real Estate Economics. 2019;47(2):509-533. doi:10.1111/1540-6229.12151

27. Branco R, Alves S. Urban rehabilitation, governance, and housing affordability: lessons from Portugal. Urban Research & Practice. 2020;13(2):157-179. doi:10.1080/17535069.2018.1510540

28. Bratu C, Harjunen O, Saarimaa T. JUE Insight: City-wide effects of new housing supply: evidence from moving chains. J Urban Econ. 2023;133:103528. doi:10.1016/j.jue.2022.103528

29. British Columbia Internal Audit & Advisory Services. Internal audit report on provincial taxation revenues: Speculation and Vacancy Tax. Victoria (BC): Government of British Columbia; 2023 Out. Disponível em: https://www2.gov.bc.ca/assets/gov/british-columbians-our-governments/services-policies-for-government/internal-corporate-services/internal-audits/speculation-and-vacancy-tax-2022-23.pdf

30. British Columbia Ministry of Finance. Speculation and Vacancy Tax Act: review of Act and regulations. Victoria (BC): Ministry of Finance; 2022 Jun. Disponível em: https://roar-assets-auto.rbl.ms/files/53764/Speculation_Vacancy_Tax_Review.pdf

31. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) [Internet]. Bern: BWO; 2025 Dez 5. Disponível em: https://www.bwo.admin.ch/de/newnsb/yd8_h9Dm8JfWMv4Un-GJV

32. Cabral J, Steingress W. Immigration and US shelter prices: the role of geographical and immigrant heterogeneity. Eur Econ Rev. 2026;182:105214. doi:10.1016/j.euroecorev.2025.105214 (versão anterior: Bank of Canada Staff Working Paper 2024-40. Ottawa: Bank of Canada; 2024. https://www.bankofcanada.ca/2024/10/staff-working-paper-2024-40/)

33. Caldera Sánchez A, Johansson Å. The price responsiveness of housing supply in OECD countries. OECD Economics Department Working Papers. Paris: OECD Publishing; 2011. doi:10.1787/5kgk9qhrnn33-en

34. Câmara Municipal de Lisboa. Alojamento Local em Lisboa tem novo regulamento [Internet]. Lisboa: CML; 2025 Nov 27 [actualizado 2025 Dez 2]. Disponível em: https://informacao.lisboa.pt/noticias/detalhe/alojamento-local-em-lisboa-tem-novo-regulamento (cópia do Internet Archive de 2025-12-08: http://web.archive.org/web/20251208124735/https://informacao.lisboa.pt/noticias/detalhe/alojamento-local-em-lisboa-tem-novo-regulamento)

35. Câmara Municipal de Lisboa. Deliberação n.º 758/CM/2024: aprovar a submissão do projeto de alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local a consulta pública (versão consolidada das Propostas n.os 758/2024, 758-A/2024, 758-B/2024, 758-C/2024 e 758-D/2024). Boletim Municipal de Lisboa. 2025 Fev 27;(1619):196-228. Disponível em: https://informacao.lisboa.pt/fileadmin/user_upload/AL_Deliberacao_e_Projeto_de_Regulamento.pdf

36. Câmara Municipal de Lisboa. Plano Director Municipal de Lisboa. Aviso n.º 11622/2012. Diário da República, 2.ª série. 2012 (disposições citadas não verificadas na versão em vigor do regulamento). https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/aviso/11622-2012-1787349

37. Câmara Municipal do Porto. Carta Municipal de Habitação. Porto: Câmara Municipal do Porto; 2025 Jul. Disponível em: https://portaldomunicipe.cm-porto.pt/documents/20122/1630945/02_Carta_Municipal_de_Habitacao.pdf/943a9a80-3104-b157-8138-aed700cb293d?t=1755098341588

38. Câncio F. Programa Arrendar para Subarrendar: Estado paga milhões e 80 % das casas estão vazias. Diário de Notícias [Internet]. 2025 Fev 3. Disponível em: https://www.dn.pt/sociedade/programa-arrendar-para-subarrendar-estado-paga-milh%C3%B5es-e-80-das-casas-est%C3%A3o-vazias

39. Cano Cueli MJ. Las dificultades del gravamen a la vivienda desocupada en España. Anu Derecho Munic. 2024;17(2023):119-41. doi:10.37417/ADM/17-2023_2.03

40. Caracciolo G, Miglino E. Ripple effects: the impact of an empty-homes tax on the housing market. E-Brief n.º 356. Toronto: C.D. Howe Institute; 2024 Aug. Disponível em: http://cdhowe.org/public-policy-research/ripple-effects-impact-empty-homes-tax-housing-market

41. Carozzi F, Hilber CAL, Yu X. On the economic impacts of mortgage credit expansion policies: evidence from Help to Buy. CEP Discussion Paper No. 1681. London: London School of Economics, Centre for Economic Performance; 2020. Disponível em: https://eprints.lse.ac.uk/108422/ (versão publicada: J Urban Econ. 2024; doi:10.1016/j.jue.2023.103611)

42. Casa Sapo, Lusa. Assembleia Municipal de Lisboa aprova agravamento de IMI em prédios devolutos em toda a cidade. Casa Sapo [Internet]. 2020 Dez 28. Disponível em: https://casa.sapo.pt/noticias/assembleia-municipal-de-lisboa-aprova-agravamento-de-imi-em-predios-devolutos-em-toda-a-cidade/?id=28512

43. Casa Yes. Há 250 mil casas vazias em Portugal (sobre o estudo do IHRU «Territórios com falta ou desadequação da oferta habitacional em Portugal»). Casa Yes [Internet]. 2025 Jul 14. Disponível em: https://noticias.casayes.pt/ha-250-mil-casas-vazias-em-portugal/

44. Cavalleri MC, Cournède B, Özsöğüt E. How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates. OECD Economics Department Working Papers No. 1589. Paris: OECD Publishing; 2019 Dez 20. doi:10.1787/4777e29a-en

45. Cerqueiro G, Hacamo I, Raposo P. Priced-out: rent control, wages, and inequality [working paper]. Lisboa: Católica-Lisbon School of Business and Economics; Bloomington: Indiana University; 2024 Mar 10. Disponível em: https://www.anderson.ucla.edu/sites/default/files/document/2024-03/HACAMO_Priced_out__Housing_Affordability_and_Labor_Markets_v2_2%20(1).pdf

46. Chaves-Fonseca C. The effect of short-term rentals on house prices and residential mobility: evidence from Madrid. SERIEs. 2026. doi:10.1007/s13209-026-00335-2

47. Cheshire P, Hilber CAL, Koster HRA. Empty homes, longer commutes: the unintended consequences of more restrictive local planning. J Public Econ. 2018;158:126-51. doi:10.1016/j.jpubeco.2017.12.006

48. City of Toronto. Redesigning the Vacant Home Tax Program and supporting housing supply [report for action]. Toronto: City of Toronto; 2024 Set 17. Disponível em: https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2024/ex/bgrd/backgroundfile-248825.pdf

49. City of Vancouver. EHT drives housing vacancies to record low [comunicado]. Vancouver: City of Vancouver; 2025 Dez 1. Disponível em: https://vancouver.ca/news-calendar/eht-drives-housing-vacancies-record-low-dec-2025.aspx

50. Clemente-Casinhas L, Vale S. Exemption or illusion? The impact of a youth tax policy on house asking prices in Portugal. Real Estate Economics. 2026;54(2):469-503. doi:10.1111/1540-6229.70020

51. Collinson R, Ganong P. How do changes in housing voucher design affect rent and neighborhood quality? Am Econ J Econ Policy. 2018;10(2):62-89. doi:10.1257/pol.20150176

52. Collinson R, Humphries JE, Mader N, Reed D, Tannenbaum DI, van Dijk W. Eviction and poverty in American cities. Q J Econ. 2023. doi:10.1093/qje/qjad042

53. Companen, Thésor. Effecten van de verhuurderheffing op het wonen in Nederland: een evaluatie 2013 tot 2020. Study commissioned by Aedes, VNG and Woonbond. 2020. https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/43457758778a4b27/original/Effecten-van-de-verhuurderheffing-op-het-wonen-in-Nederlandluatie-Verhuurderheffing-iov-Aedes-VNG-en-Woonbond-mei-2020.pdf

54. Corrigan E, Watson D. Social housing in the Irish housing market. ESRI Working Paper No. 594. Dublin: Economic and Social Research Institute; 2018. Disponível em: https://ideas.repec.org/p/esr/wpaper/wp594.html

55. Costa S, Santos C, Soares C. Housing market in Portugal: a quantification of demographic pressures. Tema em destaque. In: Banco de Portugal. Boletim Económico, Dezembro 2025. Lisboa: Banco de Portugal; 2025. Disponível em: https://www.bportugal.pt/en/publicacao/economic-bulletin-december-2025

56. Cousin G, Frayne C, Martins V, Vašíček B. Housing in the European Union: market developments, underlying drivers, and policies. European Economy Discussion Paper 228. Brussels: European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs; 2025 Oct 14. Disponível em: https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/housing-european-union-market-developments-underlying-drivers-and-policies_en

57. Cousin G, Frayne C, Martins V, Vašíček B. Housing in the European Union: market developments, underlying drivers, and policies. European Economy Discussion Paper 228. Brussels: European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs; 2025 Oct. Disponível em: https://economy-finance.ec.europa.eu/document/download/11912749-99e7-4ade-be0c-890a6d6d55ee_en?filename=dp228_en_0.pdf

58. Cousin G, Frayne C, Martins VD, Vašíček B. Housing in the European Union: market developments, underlying drivers, and policies. European Economy Discussion Paper 228. Luxembourg: Publications Office of the European Union; 2025 Oct. doi:10.2765/3521352

59. Cruz AR, Gato MA. Rural touristification and short-term rentals reshaping tourism geographies: Algarve's spatial transformations. Tourism Geographies. 2026;28(3):590-616. doi:10.1080/14616688.2026.2659062

60. Daly I. Do Place-Based Tax Incentives Expand Housing Supply? Evidence from France. Research Square; 2025. doi:10.21203/rs.3.rs-7859659/v1

61. Damm AP, Hassani A, Kumar A, Parra-Alvarez JC. Medium-run impacts of immigration on the housing market: evidence from a quasi-experimental shift-share instrument. RFBerlin Discussion Paper 78/25. Berlin: ROCKWOOL Foundation Berlin; 2025. Disponível em: https://www.rfberlin.com/wp-content/uploads/2025/09/25078.pdf

62. Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de Março (apoio extraordinário à renda). Diário da República, 1.º Suplemento, Série I, n.º 58. https://files.dre.pt/1s/2023/03/05801/0003200040.pdf

63. Degen K, Fischer AM. Immigration and Swiss House Prices. Swiss J Economics Statistics. 2017;153(1):15-36. doi:10.1007/BF03399433

64. Department of Housing, Local Government and Heritage. Over 11,000 properties entered into Compulsory Purchase Order (CPO) Activation Programme across 2023 and 2024 [comunicado]. Dublin: Government of Ireland; 2025 Out 21. Disponível em: https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/press-releases/over-11000-properties-entered-into-compulsory-purchase-order-cpo-activation-programme-across-2023-and-2024/

65. Deutsch E, Lawson J. International measures to channel investment towards affordable rental housing: Austrian case study. AHURI Research Paper. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute; 2012 Dec. Disponível em: https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/AHURI_Research_Paper_International_measures_to_channel_investment_towards_affordable_rental_housing_Austrian_case_study.pdf

66. Dewilde C. Explaining the declined affordability of housing for low-income private renters across Western Europe. Urban Studies. 2018;55(12):2618-2639. doi:10.1177/0042098017729077

67. Diamond R, McQuade T, Qian F. The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: evidence from San Francisco. NBER Working Paper 24181. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research; 2018. doi:10.3386/w24181 (publicado em Am Econ Rev. 2019;109(9):3365-94.)

68. Diário de Notícias. Governo lança pacote das rendas no meio de um apagão estatístico sobre o mercado de arrendamento. Diário de Notícias [Internet]. 2025 Out 3. Disponível em: https://www.dn.pt/economia/governo-lana-pacote-das-rendas-no-meio-de-um-apago-estatstico-sobre-o-mercado-de-arrendamento

69. Diário Imobiliário. PRR vai superar meta de 26 mil casas e poderá chegar às 40 mil até ao final de 2026. Diário Imobiliário [Internet]. 2026 Ago 28. Disponível em: https://diarioimobiliario.pt/PRR-vai-superar-meta-de-26-mil-casas-e-podera-chegar-as-40-mil-ate-ao-final-de-2026

70. Dokko J, Doyle B, Kiley MT, Kim J, Sherlund S, Sim J, et al. Monetary policy and the housing bubble. Finance and Economics Discussion Series 2009-49. Washington (DC): Board of Governors of the Federal Reserve System; 2009 Dec. Publicado em: Economic Policy. 2011;26(66):237-87. doi:10.1111/j.1468-0327.2011.00262.x

71. Drayton E, Levell P, Sturrock D. The determinants of local housing supply in England. The IFS; 2025. doi:10.1920/wp.ifs.2025.0425

72. Du Z, Yin H, Zhang L. Foreign buyer taxes and house prices in Canada: A tale of two cities. Journal of Housing Economics. 2022;55:101807. doi:10.1016/j.jhe.2021.101807

73. Duranton G, Puga D. Urban growth and its aggregate implications. Econometrica. 2023;91(6):2219-2259. doi:10.3982/ecta17936. Disponível em: https://econometricsociety.org/publications/econometrica/2023/11/01/Urban-growth-and-its-aggregate-implications/file/ecta200605.pdf

74. Duso T, Michelsen C, Schaefer M, Tran KD. Airbnb and Rents: Evidence from Berlin. Elsevier BV; 2020. doi:10.2139/ssrn.3676909

75. ECO. Afinal, Câmara do Porto só licencia projetos turísticos se construírem casas de renda acessível [Internet]. 2026 Nov 3. Disponível em: https://eco.sapo.pt/2026/11/03/afinal-camara-do-porto-so-licencia-projetos-turisticos-se-construirem-casas-de-renda-acessivel/

76. ECO. Alojamento local cresce mais no Porto do que em Lisboa [Internet]. ECO; 2026 Out 7. Disponível em: https://eco.sapo.pt/2026/10/07/alojamento-local-cresce-mais-no-porto-do-que-em-lisboa/ (dados do Turismo de Portugal citados pelo Jornal de Notícias)

77. ECO. Apenas 12% das casas do 1.º Direito concluídas foram entregues após mudança nas metas do PRR [Internet]. 2026 Mai 21. Disponível em: https://eco.sapo.pt/2026/05/21/apenas-12-das-casas-do-1-o-direito-concluidas-foram-entregues-apos-mudanca-nas-metas-do-prr/

78. ECO, Lusa. Estas autarquias vão ter IMI a triplicar para casas devolutas. ECO [Internet]. 2022 Mar 24. Disponível em: https://eco.sapo.pt/2022/03/24/estas-autarquias-vao-ter-imi-a-triplicar-para-casas-devolutas/

79. ECO. Quase 11 mil prédios devolutos tiveram agravamento de IMI em 35 municípios (dados da AT). ECO [Internet]. 2023 Mar 9. Disponível em: https://eco.sapo.pt/2023/03/09/quase-11-mil-predios-devolutos-tiveram-agravamento-de-imi-em-35-municipios/

80. ECO. Tribunal recusa agravar IMI a imóveis devolutos em zona de pressão urbanística. ECO [Internet]. 2026 Fev 18. Disponível em: https://eco.sapo.pt/2026/02/18/tribunal-recusa-agravar-imi-a-imoveis-devolutos-em-zona-de-pressao-urbanistica/

81. Economic and Social Research Institute. Pricing and affordability of Ireland's new cost rental housing tenure (Working Paper 826). Dublin: ESRI; 2025. Disponível em: https://www.esri.ie/publications/pricing-and-affordability-of-irelands-new-cost-rental-housing-tenure-a-microdata

82. Eerola E, Lyytikäinen T. Housing allowance and rents: evidence from a stepwise subsidy scheme. SERC Discussion Paper 220. London: Spatial Economics Research Centre, London School of Economics; 2017. https://researchonline.lse.ac.uk/id/eprint/86568

83. Eerola E, Lyytikäinen T, Saarimaa T, Vanhapelto T. The incidence of rent subsidies: evidence on rents, housing choices and supply. CESifo Working Paper No. 11478. Munich: CESifo; 2024. https://www.ifo.de/DocDL/cesifo1_wp11478.pdf

84. Elfert M, Thomsen SL. The impact of the Chainsaw-Liberation on the rental housing market in Buenos Aires. Bonn: IZA Institute of Labor Economics; 2025 Set. IZA Discussion Paper 18107. Disponível em: https://docs.iza.org/dp18107.pdf

85. Estevens A, Cocola-Gant A, López-Gay A, Pavel F. The role of the state in the touristification of Lisbon. Cities. 2023;137:104275. doi:10.1016/j.cities.2023.104275

86. European Commission. 2025 Country Report - Portugal. Commission Staff Working Document SWD(2025) 222 final. Brussels: European Commission; 2025 Jun 4. Disponível em: https://www.parlament.gv.at/dokument/XXVIII/EU/22997/imfname_11483272.pdf

87. European Commission. 2026 Country Report – Portugal. SWD(2026) 222 final (Anexos 3 e 16 e secção 1). Brussels: European Commission; 2026 Jun 3. Disponível em: https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-10139-2026-ADD-1/en/pdf

88. European Commission. Understanding the housing crisis. Commission Staff Working Document accompanying the European Affordable Housing Plan. SWD(2025) 1053 final. Brussels: European Commission; 2025 Dec 16. https://build-up.ec.europa.eu/system/files/2025-12/767LZTn5Oc_29_12_2025_111836.pdf

89. Eurostat. Distribution of income, saving and investment of households – annual data (nasa_10_nf_tr; rendimento disponível bruto, B6G). Base de dados em linha. Luxemburgo: Eurostat. Disponível em: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nasa_10_nf_tr

90. Eurostat. Glossary: Housing cost overburden rate. Statistics Explained. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate

91. Eurostat. House price index (2015 = 100) – annual data (prc_hpi_a). Base de dados em linha. Luxemburgo: Eurostat. Disponível em: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_a

92. Eurostat. Housing cost overburden rate by tenure type and income group (ilc_lvho07c). Base de dados em linha. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07c

93. Favilukis J, Mabille P, Van Nieuwerburgh S. Affordable housing and city welfare. Rev Econ Stud. 2023;90(1):293-330. doi:10.1093/restud/rdac024 (NBER Working Paper No. 25906, 2019; resultados conferidos no documento de trabalho, a versão publicada não estava acessível).

94. Flas M, Halleux J-M, Cools M, Teller J. Identifying housing vacancy using data on registered addresses and domestic consumption. Hous Stud. 2024;39(5):1317-39. doi:10.1080/02673037.2022.2119212

95. Franco SF, Santos CD. The impact of Airbnb on residential property values and rents: evidence from Portugal. Reg Sci Urban Econ. 2021;88:103667. doi:10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667

96. Freemark Y. Upzoning Chicago: Impacts of a Zoning Reform on Property Values and Housing Construction. Urban Affairs Review. 2020;56(3):758-789. doi:10.1177/1078087418824672

97. Gandhi S, Green RK, Patranabis S. Insecure property rights and the housing market: explaining India's housing vacancy paradox. J Urban Econ. 2022;131:103490. doi:10.1016/j.jue.2022.103490

98. Garcia-López MÀ, Jofre-Monseny J, Martínez-Mazza R, Segú M. Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. Journal of Urban Economics. 2020;119:103278. doi:10.1016/j.jue.2020.103278

99. Garriga C, Gete P, Tsouderou A. Investors and housing affordability. Working Paper 2020-047. St. Louis: Federal Reserve Bank of St. Louis; 2020. doi:10.20955/wp.2020.047

100. Gete P, Reher M. Mortgage Supply and Housing Rents. The Review of Financial Studies. 2018;31(12):4884-4911. doi:10.1093/rfs/hhx145

101. Gibbons S, Manning A. The incidence of UK Housing Benefit: evidence from the 1990s reforms. Discussion paper. London: Centre for Economic Performance; December 2003. https://researchonline.lse.ac.uk/id/eprint/20011

102. Glaeser EL, Gottlieb JD, Gyourko J. Can cheap credit explain the housing boom? NBER Working Paper 16230. Cambridge (MA): National Bureau of Economic Research; 2010 Jul. doi:10.3386/w16230

103. Glaeser EL, Gyourko J. The economic implications of housing supply. NBER Working Paper No. 23833. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research; 2017. doi:10.3386/w23833. Disponível em: https://www.nber.org/papers/w23833

104. Gomes, Gouveia Barros, Melo, Peralta, Pereira dos Santos, Violante. Casas vazias, vidas em espera. Lisboa: PLANAPP; 2026 Jul. 13 p. (S4P-25 Policy Brief S4P-PB/8034/2025). Disponível em: https://www.planapp.gov.pt/wp-content/uploads/2026/07/PLANAPP-S4P-PB_8034_2025_PT.pdf

105. Gonçalves D, Peralta S, Pereira dos Santos J. Short-term rental bans and housing prices: quasi-experimental evidence from Lisbon. IZA Discussion Paper No. 15706. Bonn: IZA; 2022 Nov. Disponível em: https://www.iza.org/publications/dp/15706

106. Gonçalves J, Jorge S. Why homes stay empty: understanding property owner withdrawal in Lisbon's housing crisis. Urban Sci. 2026;10(1):30. doi:10.3390/urbansci10010030

107. González L, Ortega F. Immigration and housing booms: evidence from Spain. IZA Discussion Paper No. 4333. Bonn: IZA; 2009. Disponível em: https://www.iza.org/publications/dp/4333

108. González-Pampillón N. Spillover effects from new housing supply. Regional Science and Urban Economics. 2022;92:103759. doi:10.1016/j.regsciurbeco.2021.103759

109. Governo de Portugal. Compensação aos senhorios com contratos de arrendamento anteriores a 1990 [comunicado]. Lisboa: Governo de Portugal; 2023 Dez 22. Disponível em: https://portugal.gov.pt/gc23/comunicacao/comunicados/compensacao-aos-senhorios-com-contratos-de-arrendamento-anteriores-a-1990

110. Governo de Portugal. Comunicado do Conselho de Ministros de 9 de Julho de 2026. XXV Governo Constitucional; 2026 Jul 9. Disponível em: https://portugal.gov.pt/gc25/governo/comunicados-do-conselho-de-ministros/comunicado-do-conselho-de-ministros-de-9-de-julho-de-2026-1 (ver também: Arrendamento: Governo aprova reforma para aumentar a oferta de habitação. https://portugal.gov.pt/gc25/comunicacao/noticias/arrendamento-governo-aprova-reforma-para-aumentar-a-oferta-de-habitacao)

111. Governo de Portugal. IFRRU 2020 atinge os mil milhões de euros de investimento em reabilitação urbana [comunicado]. Lisboa: Governo de Portugal; 2021 Set 29. Disponível em: https://portugal.gov.pt/gc22/comunicacao/noticias/ifrru-2020-atinge-os-mil-milhoes-de-euros-de-investimento-em-reabilitacao-urbana

112. Greaney B. Housing constraints and spatial misallocation: comment. Am Econ J Macroecon. 2026;18(2):409-428. doi:10.1257/mac.20230141

113. Greenaway-McGrevy R, Phillips PCB. The impact of upzoning on housing construction in Auckland. J Urban Econ. 2023;136:103555. doi:10.1016/j.jue.2023.103555

114. Greenwald D, Guren A. Do credit conditions move house prices? NBER Working Paper 29391. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research; 2021 Out. doi:10.3386/w29391. Disponível em: https://www.nber.org/papers/w29391

115. Haaland C, van den Bosch CK. Challenges and strategies for urban green-space planning in cities undergoing densification: a review. Urban For Urban Green. 2015;14(4):760-771. doi:10.1016/j.ufug.2015.07.009

116. Hahn AM, Kholodilin KA, Waltl S. Forward to the past: short-term effects of the rent freeze in Berlin. DIW Berlin Discussion Paper 1928. Berlin: DIW Berlin; 2021. https://www.diw.de/de/diw_01.c.808954.de/publikationen/diskussionspapiere/2021_1928/forward_to_the_past__short-term_effects_of_the_rent_freeze_in_berlin.html

117. Han L, Ngai LR, Sheedy KD. To Own or to Rent? The Effects of Transaction Taxes on Housing Markets. Review of Economic Studies. 2026;93(4):2605-2645. doi:10.1093/restud/rdaf092

118. Helfer F, Grossmann V, Osikominu A. How does immigration affect housing costs in Switzerland? IZA Discussion Paper No. 15958. Bonn: IZA; 2023. Disponível em: https://docs.iza.org/dp15958.pdf

119. Hilber CAL, Lyytikäinen T. Transfer taxes and household mobility: Distortion on the housing or labor market?. Journal of Urban Economics. 2017;101:57-73. doi:10.1016/j.jue.2017.06.002

120. Hilber CAL, Vermeulen W. The impact of supply constraints on house prices in England. Econ J. 2016;126(591):358-405. doi:10.1111/ecoj.12213

121. Himmelberg C, Mayer C, Sinai T. Assessing high house prices: bubbles, fundamentals and misperceptions. J Econ Perspect. 2005;19(4):67-92. doi:10.1257/089533005775196769

122. Horowitz B, Starling L, Xu M. Minneapolis 2040 Plan indicators point to stable rents, stalled development. Minneapolis: Federal Reserve Bank of Minneapolis; 2026 Oct. https://www.minneapolisfed.org/article/2026/minneapolis-2040-plan-indicators-point-to-stable-rents-stalled-development

123. Housing Europe Observatory. Tools to deal with vacant housing. Bruxelas: Housing Europe; 2023 Set. Disponível em: https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/12/Tools%20to%20Deal%20with%20Vacant%20Housing_Sept%202023.pdf

124. Hsieh C-T, Moretti E. Housing constraints and spatial misallocation. Am Econ J Macroecon. 2019;11(2):1-39. doi:10.1257/mac.20170388

125. Hyslop DR, Rea D. Do housing allowances increase rents? Evidence from a discrete policy change. Motu Working Paper 18-10. Wellington: Motu Economic and Public Policy Research; 2018. https://motu-www.motu.org.nz/wpapers/18_10.pdf

126. idealista. Metodologia de relatórios de preços. Madrid: idealista; 2026. Disponível em: https://st3.idealista.pt/cms/arquivos/static/price-indicator/pt-metodologia-relatorio-de-precos-habitacao-2026.pdf

127. Imojuris/Vida Imobiliária. Arrendamento forçado de habitações devolutas foi revogado. Vida Imobiliária [Internet]. 2024 Jul 5. Disponível em: https://imojuris.vidaimobiliaria.com/actualidade/noticias/arrendamento-forcado-de-habitacoes-devolutas-foi-r/

128. Institute on Taxation and Economic Policy. Vacancy taxes, blight taxes and other property tax tools. Washington (DC): ITEP; 2025. Disponível em: https://itep.org/vacancy-tax-blight-tax-property-tax-tools/

129. Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Nota à comunicação social: Programa Apoio Extraordinário à Renda (PAER) e Porta 65 Jovem. Lisboa: IHRU; 27 de Outubro de 2025. https://www.ihru.pt/documents/20126/72407/20251027_+CI+IIHRU+Programa+Apoio+Extraordin%C3%A1rio+%C3%A0+Renda+(PAER)+e+Porta+65+Jovem.pdf/6fbf960c-5782-4608-192b-be98b07c7b2c?t=1761587434990

130. Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Porta 65 Jovem: apuramento de resultados, 3 de Abril de 2025. Portal da Habitação. Disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta65j/concursos/apuramentoResultados_P65J_cv_20250403145432_1.html

131. Instituto Nacional de Estatística. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por localização geográfica à data dos Censos [2021], forma de ocupação e dimensão da necessidade de reparação do edifício [indicador 0013316]. Lisboa: INE; 2024 [actualizado 2024 Jul 17]. Disponível em: https://www.ine.pt/ine/json_indicador/pindica.jsp?op=2&varcd=0013316&Dim1=T&lang=PT

132. Instituto Nacional de Estatística. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por localização geográfica, Censos 2011, forma de ocupação e época de construção [indicador 0006301]. Lisboa: INE; 2012 [actualizado 2012 Nov 20]. Disponível em: https://www.ine.pt/ine/json_indicador/pindica.jsp?op=2&varcd=0006301&Dim1=S7A2011&lang=PT

133. Instituto Nacional de Estatística. Censos 2021: resultados provisórios (2021 Dez 16) e destaque dos resultados definitivos. Lisboa: INE; 2021-2022. Disponível em: https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=539114868&att_display=n&att_download=y ; https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=536533815&att_display=n&att_download=y

134. Instituto Nacional de Estatística. Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local – 1.º trimestre de 2026 [Destaque; versão corrigida a 17/07/2026]. Lisboa: INE; 2026 Jul 17. Disponível em: https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=804178838&att_display=n&att_download=y

135. Instituto Nacional de Estatística. Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local – 4.º trimestre de 2025 [Destaque]. Lisboa: INE; 2026 Abr 24. Disponível em: https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=789055201&att_display=n&att_download=y

136. Instituto Nacional de Estatística. Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local – 1.º trimestre de 2026 [Destaque; caixa «Série nova… e comparação de resultados com a série anterior»]. Lisboa: INE; 2026 Jun 26. Disponível em: https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=800184186&att_display=n&att_download=y

137. Instituto Nacional de Estatística. Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local – 2.º trimestre de 2026 [Destaque]. Lisboa: INE; 2026 Set 29. Disponível em: https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=817240652&att_display=n&att_download=y

138. Instituto Nacional de Estatística. Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local: 2.º trimestre de 2026. Lisboa: INE; 2026 Set 29. Disponível em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=770299146&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt

139. Instituto Nacional de Estatística. Estimativas de População Residente: população residente atinge 11,4 milhões – 2025 [Destaque]. Lisboa: INE; 2026 Jun 22. Disponível em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=770295679&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt

140. Instituto Nacional de Estatística. Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (N.º) [série, indicador 0008309]. Lisboa: INE; consulta em 2026 Nov 9. Disponível em: https://www.ine.pt/bddXplorer/htdocs/minfo.jsp?var_cd=0008309&lingua=PT ; Instituto Nacional de Estatística. Estatísticas do Turismo 2025. Lisboa: INE; 2026. https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=802833046&att_display=n&att_download=y

141. Instituto Nacional de Estatística. Índice de Preços da Habitação – 4.º trimestre de 2025 [Destaque]. Lisboa: INE; 2026 Mar 23. Disponível em: https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=782896328&att_display=n&att_download=y

142. Instituto Nacional de Estatística. Índice de Preços da Habitação – 4.º Trimestre de 2025 [Destaque]. Lisboa: INE; 2026 Mar 23. Disponível em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=762271873&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt

143. Instituto Nacional de Estatística, Laboratório Nacional de Engenharia Civil. O parque habitacional: análise e evolução (2011-2021). Lisboa: INE; 2024 Mai 8. 20 p. Disponível em: https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=665568526&att_display=n&att_download=y

144. Instituto Nacional de Estatística. Preços da Habitação nas Cidades: manual de utilização da aplicação [Internet]. Lisboa: INE; [s.d.] [citado 2026 Nov 8]. Disponível em: https://geohab.ine.pt/assets/html/ManualPrecosHabitacaoCidades20.html

145. International Monetary Fund. Portugal: 2024 Article IV Consultation—Press Release; Staff Report; and Statement by the Executive Director for Portugal. IMF Country Report No. 24/308. Washington, DC: IMF; 2024 Oct. Disponível em: https://imf.org/-/media/Files/Publications/CR/2024/English/1prtea2024001-print-pdf.ashx

146. International Monetary Fund. Portugal: 2024 Article IV Consultation—Press Release; Staff Report; and Statement by the Executive Director for Portugal. IMF Country Report No. 24/308. Washington, DC: IMF; 2024 Oct. Disponível em: https://www.imf.org/-/media/files/publications/cr/2024/english/1prtea2024001-print-pdf.pdf

147. International Monetary Fund. Portugal: Financial Sector Assessment Program - Technical Note on Systemic Risk Analysis. IMF Country Report No. 26/203. Washington (DC): International Monetary Fund; 2026 Jul. Disponível em: https://www.imf.org/-/media/files/publications/cr/2026/english/1prtea2026007.pdf

148. International Monetary Fund. Portugal: Financial System Stability Assessment. IMF Country Report No. 26/149. Washington, DC: IMF; 2026. Disponível em: https://www.imf.org/en/publications/cr/issues/2026/06/23/portugal-financial-system-stability-assessment-577171

149. International Monetary Fund. Portugal: Financial System Stability Assessment. IMF Country Report No. 26/149. Washington, DC: IMF; 2026 Jun. Disponível em: https://www.imf.org/-/media/files/publications/cr/2026/english/1prtea2026003.pdf

150. International Monetary Fund. Portugal: Staff Concluding Statement of the 2024 Article IV Mission [Internet]. Washington (DC): IMF; 2024. Disponível em: https://www.imf.org/en/news/articles/2024/06/28/mcs-06282024-portugal-staff-concluding-statement-of-the-2024-article-iv-mission

151. The Irish Times. Just 3,000 properties liable for vacant homes tax. The Irish Times [Internet]. 2023 Nov 22. Disponível em: https://www.irishtimes.com/business/2023/11/22/just-3000-properties-liable-for-vacant-homes-tax/

152. The Irish Times. Vacant homes tax raises €2.3 million from almost 4,000 properties in its first year. The Irish Times [Internet]. 2025 Jan 7. Disponível em: https://www.irishtimes.com/ireland/2025/01/07/vacant-homes-tax-raises-23-million-from-almost-4000-properties-in-its-first-year/

153. Ivàlua. Avaluació de l'impacte de l'Impost sobre els habitatges buits de Catalunya. Barcelona: Institut Català d'Avaluació de Polítiques Públiques; 2023 Fev. Disponível em: https://ivalua.cat/sites/default/files/2024-02/Informe%20final%20Infografia%20Impost%20Habitatges%20buits.pdf

154. Jofre-Monseny J, Martínez-Mazza R, Segú M. Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies. Reg Sci Urban Econ. 2023;101:103916. doi:10.1016/j.regsciurbeco.2023.103916

155. Jordà Ò, Schularick M, Taylor AM. Betting the house. J Int Econ. 2015;96(S1):S2-S18. doi:10.1016/j.jinteco.2014.12.011

156. Jorge S, Varea Oro A. Housing in the EU's National Recovery and Resilience Plans: Insights from the Portuguese case. CHA. 2025;12(2):184-195. doi:10.13060/23362839.2025.12.2.596

157. Jornal de Negócios. Assembleia Municipal de Lisboa aprova agravamento de IMI em prédios devolutos em toda a cidade. Jornal de Negócios [Internet]. 2020 Dez 17. Disponível em: https://www.jornaldenegocios.pt/economia/impostos/imi/detalhe/assembleia-municipal-de-lisboa-aprova-agravamento-de-imi-em-predios-devolutos-em-toda-a-cidade

158. Jornal de Negócios. Câmara de Lisboa discute lançamento do programa Renda Segura com investimento anual de 4 milhões [Internet]. 2020 Mar 11. Disponível em: https://www.jornaldenegocios.pt/empresas/imobiliario/detalhe/camara-de-lisboa-discute-lancamento-do-programa-renda-segura-com-investimento-anual-de-4-milhoes

159. Jornal de Negócios. IHRU falha fiscalização das isenções fiscais no arrendamento acessível [Internet]. 2026 Jun 8. Disponível em: https://www.jornaldenegocios.pt/economia/habitacao/detalhe/ihru-falha-fiscalizacao-das-isencoes-fiscais-no-arrendamento-acessivel

160. Jornal de Notícias. Há 250 mil casas prontas a habitar que estão fora do mercado. Jornal de Notícias [Internet]. 2025 Jul 13. Disponível em: https://www.jn.pt/nacional/artigo/ha-250-mil-casas-prontas-a-habitar-que-estao-fora-do-mercado/17854172

161. Jornal de Notícias. Mais de metade do IMI agravado é cobrado em Lisboa (dados da AT). Jornal de Notícias [Internet]. 2023 Mar 9. Disponível em: https://www.jn.pt/nacional/artigo/mais-de-metade-do-imi-agravado-e-cobrado-em-lisboa/15975007

162. Jornal Económico. Alojamentos vagos para venda ou arrendamento não são suficientes para dar resposta ao aumento da procura, diz BdP (sobre Costa S, Santos C, Soares C. Economia numa imagem. Banco de Portugal). Jornal Económico [Internet]. 2026 Jan 16. Disponível em: https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/alojamentos-vagos-para-venda-ou-arrendamento-nao-sao-suficientes-para-dar-resposta-ao-aumento-da-procura-diz-bdp/

163. Kadi J, Vollmer L, Stein S. Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin and Vienna. European Urban and Regional Studies. 2021;28(4):353-374. doi:10.1177/09697764211003626

164. Kalin S, Levy A, Muñoz M. Pensioners without borders. NBER Working Paper No. 32890. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research; 2024 Aug. doi:10.3386/w32890. Disponível em: https://www.nber.org/papers/w32890

165. Katsinas P. Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki. Environ Plan A. 2021;53(7):1652-1670. doi:10.1177/0308518X21988940

166. Kettunen H, Ruonavaara H. Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives. Housing Studies. 2021;36(9):1446-1468. doi:10.1080/02673037.2020.1769564

167. Kholodilin KA, Kohl S. Social policy or crowding-out? Tenant protection in comparative long-run perspective. Housing Studies. 2023;38(4):707-743. doi:10.1080/02673037.2021.1900796

168. Kholodilin KA, López FA, Rey Blanco D, Gonzalez Arbués P. Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia. Elsevier BV; 2022. doi:10.2139/ssrn.4159469

169. Kholodilin KA. Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. Journal of Housing Economics. 2024;63:101983. doi:10.1016/j.jhe.2024.101983. Disponível em: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137724000020

170. KOMMUNAL. Streitpunkt Leerstandsabgabe: mehr Aufwand als Nutzen. KOMMUNAL [Internet]. [data por confirmar]. Disponível em: https://kommunal.at/streitpunkt-leerstandsabgabe-mehr-aufwand-als-nutzen

171. Koster HRA, van Ommeren J, Volkhausen N. Short-term rentals and the housing market: quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. J Urban Econ. 2021;124:103356. doi:10.1016/j.jue.2021.103356

172. Kren J, Slaymaker R. Landlord size, rent controls and rent pricing behaviour: evidence from Ireland. ESRI Working Paper No. 814. Dublin: Economic and Social Research Institute; 2025 Nov 28. Disponível em: https://www.esri.ie/publications/landlord-size-rent-controls-and-rent-pricing-behaviour-evidence-from-ireland (versão publicada: Int J Hous Policy. 2026 [publicado online 2026 Jun 4]:1-21. doi:10.1080/19491247.2026.2676778)

173. Kulka A, Sood A, Chiumenti N. How to increase housing affordability: understanding local deterrents to building multifamily housing. Federal Reserve Bank of Boston Working Paper 22-10; 2022. doi:10.29412/res.wp.2022.10

174. Kuttner KN. Low interest rates and housing bubbles: still no smoking gun. Williams College Department of Economics Working Paper 2012-01; 2012 Jan. Disponível em: https://web.williams.edu/Economics/wp/Kuttner-smoking-gun.pdf

175. Lambie-Hanson L, Li W, Slonkosky M. Institutional investors and the U.S. housing recovery. Federal Reserve Bank of Philadelphia Working Paper 19-45. Philadelphia: Federal Reserve Bank of Philadelphia; 2019 Nov. doi:10.21799/frbp.wp.2019.45

176. Larkin MP, Askarov Z, Doucouliagos C, Dubelaar C, Klona M, Newton J, et al. Do house prices sink or ride the wave of immigration? IZA Discussion Paper No. 11497. Bonn: IZA; 2018 Abr. Disponível em: https://www.iza.org/publications/dp/11497

177. Leal M, Carreiras M, Alves S. Decoding the spatial dynamics of sales and rental prices in a high-pressure Portuguese housing market: A random forest approach for the Lisbon Metropolitan Area. Cities. 2025;158:105631. doi:10.1016/j.cities.2024.105631

178. Lee K, Wylie D. Institutional investors, rents, and neighborhood change in the single family residential market. Philadelphia: Federal Reserve Bank of Philadelphia; 2024 Jun. Working Paper 24-13. doi:10.21799/frbp.wp.2024.13. Disponível em: https://www.philadelphiafed.org/-/media/FRBP/Assets/working-papers/2024/wp24-13.pdf

179. Leidecker T, Goujard A, Caldera-Sanchez A. Making housing more affordable in Portugal [Internet]. ECOSCOPE, OECD Economics Department; 2026 Jan 6. Disponível em: https://oecdecoscope.blog/2026/01/06/making-housing-more-affordable-in-portugal/

180. Löffler M, Siegloch S. Welfare effects of property taxation. IZA Discussion Paper No. 14195. Bonn: IZA Institute of Labor Economics; 2021 Mar. Disponível em: https://docs.iza.org/dp14195.pdf

181. Louie S, Mondragon J, Wieland J. Supply constraints do not explain house price and quantity growth across U.S. cities. NBER Working Paper No. 33576. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research; 2025 Mar. doi:10.3386/w33576

182. Lourenço RF, Moura AS, Rodrigues PMM. Housing markets in Portugal and Spain: fundamentals, overvaluation and shocks. Revista de Estudos Económicos (Banco de Portugal Economic Studies). 2024;10(4) [RE 2024/13]. Lisboa: Banco de Portugal; 2024 Oct. Disponível em: https://www.bportugal.pt/sites/default/files/documents/2024-10/RE202413_en_0.pdf/RE202413_en.pdf

183. Luo J, Pereira R, Dias Ã. An Empirical Investigation of the Portuguese Housing Prices (2004-18). J. Rev. Global Econ. 2020;9:47-67. doi:10.6000/1929-7092.2020.09.06

184. Lusa. Lisboa perde 37% de alojamentos locais, mas casas não voltaram ao mercado [Internet]. Notícias ao Minuto; 2026 Out 9. Disponível em: https://www.noticiasaominuto.com/pais/3064102/lisboa-tem-menos-37-de-alojamento-local-face-a-2025-mas-casas-nao-voltaram-ao-mercado-associacao

185. Lyu M. Crowding in: how China's Affordable Rental Housing program affected private rents [pré-publicação, v1]. Research Square; 2026 Out 13. doi:10.21203/rs.3.rs-11340204/v1

186. Madden D, Marcuse P. In defense of housing: the politics of crisis. London: Verso; 2016. Registo: https://eprints.lse.ac.uk/84410 ; https://researchonline.lse.ac.uk/id/eprint/84410/

187. Marques Pereira S. Portuguese Reactions to the Housing Crisis: Is It Possible to Move from the Residualisation to Post-neoliberalisation of Housing Policies?. CHA. 2024;11(2):204-215. doi:10.13060/23362839.2024.11.2.578

188. Mast E. JUE Insight: the effect of new market-rate housing construction on the low-income housing market. J Urban Econ. 2023;133:103383. doi:10.1016/j.jue.2021.103383 (resultados conferidos no documento de trabalho, a versão publicada não estava acessível)

189. Melecky A, Paksi D. Drivers of European housing prices in the new millennium: demand, financial, and supply determinants. Empirica. 2024;51(3):731-753. doi:10.1007/s10663-024-09611-5

190. Mendes LFG. The dysfunctional rental market in Portugal: a policy review. Land. 2022;11(4):566. doi:10.3390/land11040566

191. Mense A, Michelsen C, Kholodilin KA. Rent Control, Market Segmentation, and Misallocation: Causal Evidence from a Large-Scale Policy Intervention. Journal of Urban Economics. 2023;134:103513. doi:10.1016/j.jue.2022.103513. Disponível em: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119022000894

192. Michelsen C, Mense A. Evaluierung der Mietpreisbremse: Endbericht. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse). Berlin: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), por encomenda do Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV); 2018 Dec 15. Disponível em: https://www.hausundgrund-verband.de/fileadmin/root/media/downloads/2019/Evaluierung_Mietpreisbremse_2019_Gutachten_DIW.pdf

193. Ministro (Países Baixos). Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur); Brief regering; Weging ontwikkelingen huurmarkt. Kamerstuk 36496, nr. 74. Den Haag: Tweede Kamer der Staten-Generaal; 2025 Abr 15. https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-36496-74.html

194. Monras J, Montalvo JG. The effect of second-generation rent controls: new evidence from Catalonia. Working Paper 2023-28. San Francisco: Federal Reserve Bank of San Francisco; 2023. doi:10.24148/wp2023-28. Disponível em: https://www.frbsf.org/wp-content/uploads/wp2023-28.pdf

195. Moon CG, Stotsky JG. The Effect of Rent Control on Housing Quality Change: A Longitudinal Analysis. Journal of Political Economy. 1993;101(6):1114-1148. doi:10.1086/261917

196. Morin Y, Regnaud M, Breuillé M-L, Le Gallo J. PARIS2019: The impact of rent control on the Parisian rental market. J Hous Econ. 2025;70:102101. doi:10.1016/j.jhe.2025.102101 .

197. Mulheirn I. Tackling the UK housing crisis: is supply the answer? UK Collaborative Centre for Housing Evidence; 2019 Aug. Disponível em: https://thinkhouse.org.uk/site/assets/files/1394/cache0819b.pdf

198. Município do Porto. Regulamento n.º 1462/2024. Aprova, com efeitos repristinatórios, a revogação da deliberação revogatória do Regulamento Municipal para o Crescimento Sustentável do Alojamento Local do Porto, aprovado a 27 de Abril de 2023. Diário da República, 2.ª série, n.º 246 (2024 Dez 19). Disponível em: https://files.diariodarepublica.pt/2s/2024/12/246000000/00411100419.pdf

199. Nieuwland S, van Melik R. Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. Current Issues in Tourism. 2020;23(7):811-825. doi:10.1080/13683500.2018.1504899

200. Nobre F, Gonçalves DJ, Cruz R. Short-term rentals and the housing market: evidence from Portuguese metropolitan areas. Port Econ J. 2026. doi:10.1007/s10258-026-00295-2

201. O'Donoghue P. How Ireland's affordable rent scheme delivered 30% price cuts - and how it could be improved [Internet]. TheJournal.ie; 2026 Abr 26. Disponível em: https://www.thejournal.ie/affordable-rent-scheme-price-cuts-analysis-7022981-Apr2026/

202. Observador. Arrendamento: PSD e Chega assinam acordo para alterar proposta do Governo na especialidade. Observador [Internet]. 2026 Set 30. Disponível em: https://observador.pt/2026/09/30/arrendamento-psd-e-chega-assinam-acordo-para-alterar-proposta-do-governo-na-especialidade/

203. Observador. Há 32 mil imóveis com IMI agravado por estarem devolutos ou degradados. Observador [Internet]. 2023 Ago 8. Disponível em: https://observador.pt/2023/08/08/ha-32-mil-imoveis-com-imi-agravado-por-estarem-devolutos-ou-degradados/ ; citando Jornal de Negócios, 2023 Ago 7: https://www.jornaldenegocios.pt/economia/impostos/imi/detalhe/32-mil-predios-degradados-e-devolutos-com-imi-agravado

204. Observador, Lusa. Mais de 64 autarquias cobram IMI agravado a imóveis devolutos e em ruínas. Observador [Internet]. 2024 Abr 26. Disponível em: https://observador.pt/2024/04/26/mais-de-64-autarquias-cobra-imi-agravado-a-imoveis-devolutos-e-em-ruinas/ ; ver também RTP/Lusa: https://www.rtp.pt/noticias/economia/imi-agravado-para-predios-devolutos-e-em-ruinas-aplicado-por-64-autarquias-este-ano_n1567355

205. Observador, Lusa. Municípios da Área de Lisboa entregaram um terço da habitação prevista no PRR. Observador [Internet]. 2026 Mar 9. Disponível em: https://observador.pt/2026/03/09/municipios-da-area-de-lisboa-entregaram-um-terco-da-habitacao-prevista-no-prr/

206. Observador, Lusa. Porto quer agravar 10 vezes o valor do IMI em prédios devolutos no Centro Histórico. Observador [Internet]. 2026 Out 28. Disponível em: https://observador.pt/2026/10/28/porto-quer-agravar-10-vezes-o-valor-do-imi-em-predios-devolutos-no-centro-historico/

207. Observador. Porto recebeu 33 milhões de euros desde 2021 em compensações pela não construção de habitação acessível [Internet]. 2026 Out 28. Disponível em: https://observador.pt/2026/10/28/porto-recebeu-33-milhoes-de-euros-desde-2021-em-compensacoes-pela-nao-construcao-de-habitacao-acessivel/

208. Observador. Porto tem 8.082 Alojamentos Locais e registou 250 novos por mês em 2018 [Internet]. Observador; 2019 Mai 14. Disponível em: https://observador.pt/2019/05/14/porto-tem-8-082-alojamentos-locais-e-registou-250-novos-por-mes-em-2018/

209. OECD. OECD Economic Surveys: Portugal 2026. Paris: OECD Publishing; 2026 Jan 6. doi:10.1787/025b3445-en. Disponível em: https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-surveys-portugal-2026_025b3445-en.html

210. OECD. OECD Economic Surveys: Portugal 2026. Paris: OECD Publishing; 2026 Jan. Cap. 4. doi:10.1787/025b3445-en

211. OECD. OECD Economic Surveys: Portugal 2026. Paris: OECD Publishing; 2026 Jan. Capítulo 4, secção 4.2.3 e caixa 4.5. doi:10.1787/025b3445-en. Disponível em: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2026/01/oecd-economic-surveys-portugal-2026_0ea012e6/025b3445-en.pdf

212. OECD. PH4.2 Social rental housing stock. OECD Affordable Housing Database (fonte: Questionnaire on Affordable and Social Housing, QuASH). Paris: OECD; 2024. Disponível em: https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/PH4-2-Social-rental-housing-stock.pdf; Housing Europe. The State of Housing in Europe 2025. Brussels: Housing Europe; 2025. Disponível em: https://www.housingeurope.eu/state-of-housing-in-europe-2025-trends-in-a-nutshell/

213. OECD. Social Housing: A Key Part of Past and Future Housing Policy. OECD Publishing; 2020. doi:10.1787/5b54f96b-en

214. Ottaviano GIP, Peri G. The effects of immigration on US wages and rents: a general equilibrium approach*. In: Migration Impact Assessment. Edward Elgar Publishing; 2012. doi:10.4337/9780857934581.00010

215. Pavlov A, Somerville T, Wetzel J. Foreign buyer taxes and housing affordability. Real Estate Econ. 2024;52(3):928-950. doi:10.1111/1540-6229.12468

216. Pennington K. Does building new housing cause displacement?: the supply and demand effects of construction in San Francisco. SSRN [Internet]. 2021. doi:10.2139/ssrn.3867764

217. Pereira dos Santos J, Strohmaier K. All that glitters? Golden visas and real estate. IZA Discussion Paper No. 16857. Bonn: IZA; 2024. Disponível em: https://ideas.repec.org/p/iza/izadps/dp16857.html

218. Pérez García L. Effectiveness of rent controls: evidence from Spain. arXiv:2602.08631 [preprint]. 2026 Feb. Disponível em: https://arxiv.org/abs/2602.08631

219. The Pew Charitable Trusts, Center for Building in North America. Small Single-Stairway Apartment Buildings Have Strong Safety Record [Internet]. Philadelphia: The Pew Charitable Trusts; 2025 Feb 27. Disponível em: https://www.pew.org/en/research-and-analysis/reports/2025/02/small-single-stairway-apartment-buildings-have-strong-safety-record

220. Phang SY, Helble M. Housing policies in Singapore. ADBI Working Paper 559. Tokyo: Asian Development Bank Institute; 2016 Mar. https://www.adb.org/publications/housing-policies-singapore

221. Portaria n.º 238/2024/1, de 2 de Outubro (terceira alteração da Portaria n.º 277-A/2010, Porta 65 Jovem). Diário da República. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/diplomas_legislativos/Documents/Portaria_238_2024_1.pdf ; https://www.ihru.pt

222. Portugal. Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, arts. 112.º e 112.º-B. Versão consolidada (última alteração: Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27 de Março). Lisboa: Portal das Finanças. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cod_download/documents/cimi.pdf ; https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/cimi112.aspx

223. Portugal. Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, arts. 6.º, 38.º, 39.º, 112.º e 138.º. Versão consolidada (última alteração: Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27 de Março). Lisboa: Portal das Finanças. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cod_download/documents/cimi.pdf

224. Portugal. Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, arts. 10.º, 22.º, 43.º e 72.º. Versão consolidada. Lisboa: Portal das Finanças. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cirs_rep/Pages/irs72.aspx ; https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cirs_rep/Pages/irs43.aspx ; https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cirs_rep/Pages/irs10.aspx ; https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cirs_rep/Pages/irs22.aspx

225. Portugal. Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, lista I anexa, verbas 2.23 e 2.42. Versão consolidada (última alteração: Lei n.º 65/2026, de 5 de Novembro). Lisboa: Portal das Finanças. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cod_download/documents/civa.pdf

226. Portugal. Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto (republicado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019; alterado pela Lei n.º 56/2023). Versão consolidada. Lisboa: Portal das Finanças. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/diplomas_legislativos/Documents/Decreto-Lei_159-2006.pdf

227. Portugal. Decreto-Lei n.º 43/2024, de 2 de Julho. Diário da República, 1.ª série, n.º 126 (2024 Jul 2). Disponível em: https://files.diariodarepublica.pt/1s/2024/07/12600/0000600007.pdf

228. Portugal. Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de Outubro. Altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, e revoga medidas no âmbito da habitação. Diário da República, 1.ª série, n.º 206 (2024 Out 23). Disponível em: https://files.diariodarepublica.pt/1s/2024/10/20600/0000300031.pdf

229. Portugal. Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de Maio: aprova medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação. Diário da República, 1.ª série, n.º 97; 2026 Mai 20. Disponível em: https://files.diariodarepublica.pt/1s/2026/05/09700/0001400040.pdf ; rectificado pela Declaração de Retificação n.º 26/2026/1, Diário da República, 1.ª série, n.º 133; 2026 Jul 13. Disponível em: https://files.diariodarepublica.pt/1s/2026/07/13300/0001000011.pdf

230. Portugal. Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de Maio. Diário da República, 1.ª série, n.º 97 (2026-05-20). Disponível em: https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/97-2026-1124493227; Portugal. Portaria n.º 454/2026/1, de 13 de Outubro. Diário da República, 1.ª série, n.º 198 (2026-10-13). Disponível em: https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/454-2026-1179722108

231. Portugal. Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro (medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios). Diário da República, 1.ª série, n.º 30/2019, p. 1173-1181. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/diplomas_legislativos/Documents/Lei_13_2019.pdf

232. Portugal. Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto (revisão do regime jurídico do arrendamento urbano). Diário da República, 1.ª série, n.º 157/2012, p. 4411-4452. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/diplomas_legislativos/Documents/Lei_31-2012.pdf

233. Portugal. Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro (Medidas no âmbito da habitação), art. 34.º. Diário da República, 1.ª série, n.º 194/2023. Disponível em: https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/56-2023-222477692; Lei n.º 19/2022, de 21 de Outubro (coeficiente de actualização de rendas 1,02 para 2023). Diário da República, 1.ª série, n.º 204/2022. Disponível em: https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/19-2022-202455960

234. Portugal. Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro (medidas no âmbito da habitação), arts. 34.º e 35.º. Diário da República, 1.ª série, n.º 194/2023, p. 2-50. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/diplomas_legislativos/Documents/Lei_56_2023.pdf

235. Proposta de Lei 103/XVII/1: articulado reproduzido por serviço de informação jurídica (não oficial). Legismotion; 2026. Disponível em: https://legismotion.com/propostas/m179ta4q2sbn2kb0r0e1yryc7d8cpdd0

236. Rádio Renascença. Trabalhadores na construção civil batem recordes, mas setor precisa de mais 80 mil. Rádio Renascença [Internet]. 2023 Jan 22. Disponível em: https://rr.pt/noticia/economia/2023/01/22/trabalhadores-na-construcao-civil-batem-recordes-mas-setor-precisa-de-mais-80-mil/316969/

237. Rekenkamer Metropool Amsterdam. Handhaving vakantieverhuur: onderzoeksrapport [Fiscalização do arrendamento turístico: relatório de auditoria] [Internet]. Amesterdão: Rekenkamer Metropool Amsterdam; 2019 Nov 20. Disponível em: https://publicaties.rekenkamer.amsterdam.nl/handhaving-vakantieverhuuronderzoeksrapport/

238. Ribeiro D, de Almeida Vilares H, Carvalho L. Can more housing supply improve affordability? A subnational perspective from Portugal. Regional Studies. 2025;59(1):2582638. doi:10.1080/00343404.2025.2582638

239. RIGO Research en Advies. Evaluatie van de Leegstandwet. Relatório para o Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening; 2024 Nov 16. Disponível em: https://open.overheid.nl/documenten/97707c6b-a266-40f0-a47f-15dc051b4b27/file

240. Rowley S. The National Rental Affordability Scheme has ended: what's next for those who relied on it? The Conversation [Internet]. 2026 Jul 1. Disponível em: https://theconversation.com/the-national-rental-affordability-scheme-has-ended-whats-next-for-those-who-relied-on-it-286437

241. RTÉ. 2,377 homes liable for vacant homes tax in 2024 - Revenue. RTÉ [Internet]. 2025 Jan 7. Disponível em: https://www.rte.ie/news/business/2025/0107/1489488-revenue-headline-results

242. RTÉ. C&AG report on Vacant Homes Tax. RTÉ [Internet]. 2026 Set 30. Disponível em: https://www.rte.ie/news/business/2026/0930/1593532-c-ag-report-on-vacant-homes-tax/

243. Saaristo SM, Silva R. Struggles against financialisation of housing in Lisbon – the case of Habita. Housing Studies. 2024;39(6):1467-1494. doi:10.1080/02673037.2023.2190958

244. Saiz A. IMMIGRATION AND HOUSING RENTS IN AMERICAN CITIES. Federal Reserve Bank of Philadelphia; 2003. doi:10.21799/frbp.wp.2003.12

245. Salzburger Nachrichten. Leerstandsabgabe: Einnahmen gering, viele Länder verzichten. Salzburger Nachrichten [Internet]. 2026 Mar 1. Disponível em: https://www.sn.at/wirtschaft/oesterreich/leerstandsabgabe-einnahmen-gering-viele-laender-verzichten-art-638073

246. Sanchis-Guarner R. Decomposing the impact of immigration on house prices. SERC Discussion Paper 223. London: Spatial Economics Research Centre; 2017 Sep. Disponível em: https://eprints.lse.ac.uk/86571/1/sercdp0223.pdf

247. Scottish Government. Bringing empty homes back into use: audit of privately owned empty homes in Scotland, p. 4. Edinburgh: Scottish Government; [data não indicada]. Disponível em: https://www.gov.scot/publications/bringing-empty-homes-back-use-audit-privately-owned-empty-homes-scotland/pages/4/

248. Senat der Freien und Hansestadt Hamburg. Wohnraumschutzbericht 2021. Hamburg: Bürgerschaft; 2023 Ago 22. Drucksache 22/12728. Disponível em: https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/84677/wohnraumschutzbericht_2021.pdf

249. Senat von Berlin. [Resposta à Schriftliche Anfrage; título não identificado]. Berlin: Abgeordnetenhaus; 2026 Jan 21. Drucksache 19/24712. Disponível em: https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-24712.pdf

250. Shan H. The effect of capital gains taxation on home sales: evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997. J Public Econ. 2011;95(1-2):177-188. doi:10.1016/j.jpubeco.2010.10.006

251. Škrinjarić T. Developing a house price-at-risk framework for the UK. Bank of England Staff Working Paper No. 1,193. London: Bank of England; 2026 Jul. Disponível em: https://www.bankofengland.co.uk/working-paper/2026/developing-a-house-price-at-risk-framework-for-the-uk

252. Statistik Stadt Zürich. Mietpreise 2026 in der Stadt Zürich [Internet]. Zürich: Stadt Zürich; 2026. Disponível em: https://www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/mietpreise-2026-in-der-stadt-zuerich.html

253. Surak K, Tsuzuki Y. Are golden visas a golden opportunity? Assessing the economic origins and outcomes of residence by investment programmes in the EU. Journal of Ethnic and Migration Studies. 2021;47(15):3367-3389. doi:10.1080/1369183X.2021.1915755

254. Susin S. Rent vouchers and the price of low-income housing. Working Paper W98-004. Berkeley: Fisher Center for Real Estate and Urban Economics, University of California; 1999. https://escholarship.org/uc/item/67d5x29s

255. Tavares FO, Pacheco L, Carvalho M, Pereira ET. Evolution of the real estate market in Portugal in the 21st century: an analysis of the first twenty-five years. Economies. 2026;14(3):71. doi:10.3390/economies14030071

256. Taxing second homes: recorded stock responses and tax-base reclassification under council tax premiums in England. Int J Hous Mark Anal. 2026. Manuscrito não publicado em revisão (IJHMA-08-2026-0301.R1). doi:10.1108/ijhma-08-2026-0301

257. Tribunal de Contas. Auditoria à execução do PRR pela administração local. Lisboa: Tribunal de Contas; 2025. Relatório n.º 6/2025-2.ª Secção. Disponível em: https://www.tcontas.pt/pt-pt/ProdutosTC/Relatorios/RelatoriosAuditoria/Documents/2025/rel006-2025-2s.pdf

258. Tribunal de Contas. Auditoria à execução do PRR pela administração local. Relatório n.º 6/2025-2.ª Secção. Lisboa: Tribunal de Contas; 2025 Jun 5. Disponível em: https://www.tcontas.pt/pt-pt/ProdutosTC/Relatorios/RelatoriosAuditoria/Documents/2025/rel006-2025-2s.pdf; Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Governo anuncia meta de 59 mil novas casas até 2030 [Internet]. Lisboa: IHRU; [sem data]. Disponível em: https://www.ihru.pt/detalhenoticias/-/asset_publisher/QbubdHkX9Vif/content/governo-anuncia-meta-de-59-mil-novas-casas-at%25C3%25A9-2030

259. Tribunal de Contas. Parecer sobre a Conta Geral do Estado de 2023. Lisboa: Tribunal de Contas; 2024. Disponível em: https://www.tcontas.pt

260. Tschirren M, Enzler C. Volk und Parlament wollen gemeinnützigen Wohnraum weiterhin fördern. Die Volkswirtschaft [Internet]. 2021 Jul 22. Disponível em: https://dievolkswirtschaft.ch/de/2021/07/volk-und-parlament-wollen-gemeinnuetzigen-wohnraum-weiterhin-foerdern/

261. Tulumello S, Allegretti G. Articulating urban change in Southern Europe: Gentrification, touristification and financialisation in Mouraria, Lisbon. European Urban and Regional Studies. 2021;28(2):111-132. doi:10.1177/0969776420963381

262. Turner MA, Haughwout A, van der Klaauw W. Land Use Regulation and Welfare. Econometrica. 2014;82(4):1341-1403. doi:10.3982/ECTA9823

263. Unal U, Hayo B, Erol I. The Effect of Immigration on Housing Prices: Evidence from 382 German Districts. Elsevier BV; 2023. doi:10.2139/ssrn.4325192

264. Virén M. Does housing allowance feed through into rental prices? Bank of Finland Research Discussion Papers 11/2011. Helsinki: Bank of Finland; 2011. https://nbn-resolving.de/urn:nbn:fi:bof-20140807233

265. Vrantsis N. Financialization, possessive familialism, and the politics of vacancy: how vacancy became Greece's most lucrative housing strategy. Radic Hous J. 2025;7(1):73-93. doi:10.54825/TSUQ7519

266. Zore M. Essays in housing supply and affordability [tese de doutoramento]. Dijon: Université Bourgogne Europe; 2025. HAL tel-05458597. https://theses.hal.science/tel-05458597

267. Greenaway-McGrevy R, So Y. Can zoning reform reduce housing costs? Evidence from rents in Auckland. Econ Inq. 2026;64(4):1393-433. doi:10.1111/ecin.70075

268. Duso T, Michelsen C, Schaefer M, Tran KD. Airbnb and rental markets: evidence from Berlin. Reg Sci Urban Econ. 2024;106:104007. doi:10.1016/j.regsciurbeco.2024.104007

269. Roudnitski A, Sarkar S. The effect of policy regulations in the short-term rental platform market on long-term rental prices: a case study of Airbnb in Sydney. Environ Plan B Urban Anal City Sci. 2026;53(4):932-955. doi:10.1177/23998083251350410

270. Robertson C, Dejean S, Suire R. 'Airbnb in the city': assessing short-term rental regulation in Bordeaux. Ann Reg Sci. 2023;72:647-682. doi:10.1007/s00168-023-01215-4

271. Song T. Anti-immigration and the politics of housing affordability: examining the evolution and housing market impacts of foreign buyer taxes in British Columbia and Ontario. J Urban Aff. 2025;48(9):2813-2830. doi:10.1080/07352166.2025.2570754

272. Gorback CS, Keys BJ. Global capital and local assets: house prices, quantities, and elasticities. Rev Financ Stud. 2026;39(8):2476-2516. doi:10.1093/rfs/hhag040 (resultados conferidos no documento de trabalho NBER, a versão publicada não estava acessível)

273. Portugal. Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio: altera o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE). Diário da República, 1.ª série; 2026 Mai 29. Lisboa: Diário da República; consulta em 2026 Nov 10. Disponível em: https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/108-2026-1128002421

274. Portugal. Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de Janeiro: reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, do ordenamento do território e da indústria (Simplex urbanístico). Diário da República, 1.ª série; 2024 Jan 8. Texto reproduzido em DRE Tretas; consulta em 2026 Nov 10. Disponível em: https://dre.tretas.org/dre/5603758/decreto-lei-10-2024-de-8-de-janeiro

275. Eurostat. Housing cost overburden rate by age, sex and poverty status (ilc_lvho07a). Base de dados em linha; actualizada em 2026 Out 29; consulta em 2026 Nov 10. Disponível em: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07a

276. Portugal. Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de Julho: garantia pessoal do Estado ao crédito à habitação própria e permanente de jovens. Diário da República, 1.ª série; 2024 Jul 10. Lisboa: Diário da República; consulta em 2026 Nov 10. Disponível em: https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/44-2024-871466267

277. Stadt Zürich. Stadtrat setzt aktive Wohnpolitik mit Nachdruck fort [comunicado de imprensa]. Zürich: Stadt Zürich; 2024 Dez. Consulta em 2026 Nov 10. Disponível em: https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2024/12/stadtrat-setzt-aktive-wohnpolitik-mit-nachdruck-fort.html

278. Marsella A. Short-term rental restrictions and rents: evidence from New York City. SSRN Working Paper; 2026 Ago 29. doi:10.2139/ssrn.7341298. Disponível em: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=7341298

279. Dong Y. The unintended consequences of short-term rental regulation: evidence from New York City's Local Law 18. In: Proceedings of the 10th International Conference on Economic Management and Green Development. 2026. doi:10.54254/2754-1169/2026.34798

280. Antunes G, Ferreira J. Short-term rentals: how much is too much – spatial patterns in Portugal and Lisbon. Tourism and Hospitality Management. 2021;27(3):581-603. doi:10.20867/thm.27.3.6

281. Stacy C, Hodge TR, Komarek TM, Davis C, Stern A, Noble O, et al. Rent control and the supply of affordable housing. Journal of Housing Economics. 2025;68:102063. doi:10.1016/j.jhe.2025.102063

282. Fuinhas JA, Castilho D, Kaymaz V, Koengkan M. Is tourism a primary driver of inflation in house prices? The case of European countries. International Review of Economics. 2025;72(2):22. doi:10.1007/s12232-025-00498-7

283. Gauß P, Gensler S, Kortenhaus M, Riedel N, Schneider A. Regulating the sharing economy: the effects of day caps on short- and long-term rental markets and stakeholder outcomes. Journal of the Academy of Marketing Science. 2024;52:1627-1650. doi:10.1007/s11747-024-01028-7

284. Chamusca P. The tourism–housing nexus in Portugal: recent change, correlation evidence, and residents' perceptions. Urban Science. 2026;10(7):410. doi:10.3390/urbansci10070410

285. Montepio. Lei dos solos: o que mudou e como pode afectar a sua casa [Internet]. Lisboa: Montepio; 2026. Disponível em: https://www.montepio.org/?p=253761

286. Município do Porto. Regulamento n.º 616/2021: Regulamento Perequativo de Edificabilidade e de Encargos Urbanísticos, artigo 9.º (zonamento inclusivo). Diário da República, 2.ª série, n.º 131, 8 de Julho de 2021. Disponível em: https://pdm.cm-porto.pt/documents/114/Regulamento_616_2021.pdf

287. Público. Estado quer subarrendar casas a privados. Lisboa já o tentou, sem sucesso [Internet]. 2023 Fev 17. Disponível em: https://www.publico.pt/2023/02/17/local/noticia/estado-quer-subarrendar-casas-privados-lisboa-ja-tentou-nao-sucesso-2039406

288. ECO. Lei dos solos só gerou 27 pedidos para reclassificação de rústico em urbano [Internet]. 2026 Ago 18. Disponível em: https://eco.sapo.pt/2026/08/18/lei-dos-solos-so-gerou-27-pedidos-para-reclassificacao-de-rustico-em-urbano/

289. Valentin M. The effects of regulating the housing short-term rental market: evidence from New Orleans. SSRN Working Paper (rascunho de 25 de Janeiro de 2019); 2019. doi:10.2139/ssrn.3329964

290. Kholodilin KA, Kohl S. Rent price control: yet another great equalizer of economic inequalities? Evidence from a century of historical data. Journal of European Social Policy. 2023. doi:10.1177/09589287221150179 (texto lido: versão de trabalho, DIW Discussion Paper 1927, 2021)

291. Almeida J, Oliveira FD, Baptista e Silva J. Understanding short-term rental regulation: a case study of Lisbon (Portugal). Critical Housing Analysis. 2021;8(1):171-185. doi:10.13060/23362839.2021.8.1.533

292. Chen W, Wei Z, Xie K. The battle for homes: how does home sharing disrupt local residential markets? SSRN Working Paper; 2019. doi:10.2139/ssrn.3257521

293. Cocola-Gant A, Gago A. Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: a case study in Lisbon. Environment and Planning A: Economy and Space. 2021;53(7):1671-1688. doi:10.1177/0308518X19869012

294. Xerez R, Lima JM, Lima V. New politics for housing: unpacking the role of financial actors in promoting the financialisation of housing in Portugal. Critical Housing Analysis. 2024;11(2):216-228. doi:10.13060/23362839.2024.11.2.579

295. Antunes G, Seixas J. Housing market access in the Lisbon Metropolitan Area between the financial and the pandemic crises. Critical Housing Analysis. 2020;7(2):58-72. doi:10.13060/23362839.2020.7.2.515

296. Caplan B. Hsieh-Moretti on housing regulation: a gracious admission of error. EconLog (Econlib). 5 de Abril de 2021. Disponível em: https://www.econlib.org/a-correction-on-housing-regulation/

297. Portugal. Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de Dezembro (regime especial de reclassificação de solo rústico para solo urbano). Diário da República, 1.ª série; 2024 Dez 30. Disponível em: https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/117-2024-901535572

298. Portugal. Lei n.º 53-A/2025, de 9 de Abril (alteração, por apreciação parlamentar, do regime de reclassificação de solo rústico). Diário da República n.º 70/2025, Suplemento, 1.ª série; 2025 Abr 9. Disponível em: https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/53-a-2025-914316314

299. Bundesverwaltungsgericht. Pressemitteilung Nr. 70/2021: Vorkaufsrecht der Gemeinde in Gebieten mit Erhaltungssatzung (Urteil vom 9. November 2021, BVerwG 4 C 1.20) [Internet]. Leipzig: Bundesverwaltungsgericht; 2021 Nov 9. Disponível em: https://www.bverwg.de/de/pm/2021/70

300. Hsieh C-T, Moretti E. Housing constraints and spatial misallocation [Internet]. Cambridge (MA): National Bureau of Economic Research; 2017 May. (NBER Working Paper; n.º 21154). Disponível em: http://www.nber.org/papers/w21154

301. Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana. Habitação em números: dinâmicas imobiliárias e habitacionais [Internet]. Lisboa: IHRU; 2023 Maio. Disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/19662323/HN_Din%C3%A2micas%20Imobili%C3%A1rias%20e%20Habitacionais.pdf/b084005b-2995-6a12-c875-21fb35d986cb

302. idealista. Which foreigners buy the most properties in Portugal? [Internet]. idealista/news. 2019 Oct 14. Disponível em: https://www.idealista.pt/en/news/property-sale-portugal/2019/10/14/437-which-foreigners-buy-most-properties-portugal

303. Chamusca P. How much is too much? Local citizens perceptions on tourism in Portugal. Cuadernos de Turismo. 2026;(57):307-42. Disponível em: https://revistas.um.es/turismo/article/download/711311/403621/2907671

304. Gu H, Munro D. Zoning reforms and housing affordability: evidence from the Minneapolis 2040 Plan [Internet]. Essen: Global Labor Organization; 2025. (GLO Discussion Paper; n.º 1629). Disponível em: https://hdl.handle.net/10419/320557 (registo SSRN: https://doi.org/10.2139/ssrn.5347083)

305. Glaeser EL, Luttmer EFP. The misallocation of housing under rent control [Internet]. Cambridge (MA): National Bureau of Economic Research; 1997 Out. (NBER Working Paper; n.º 6220). Disponível em: http://www.nber.org/papers/w6220 (versão publicada na American Economic Review: https://doi.org/10.1257/000282803769206188)

306. Marquardt S, Glaser D. How much state and how much market? Comparing social housing in Berlin and Vienna. German Politics. 2020. Disponível em: https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1771696

307. Hübscher M, Kallert T. Taming Airbnb locally: analysing regulations in Amsterdam, Berlin and London. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie. 2023. Disponível em: https://doi.org/10.1111/tesg.12537

308. Gentili M, Hoekstra J. Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox. Housing Studies. 2019;34(3):425-47. Disponível em: https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1447093

309. Cunha AM, Loureiro R. Housing price dynamics and elasticities: Portugal's conundrum. National Accounting Review. 2024;6(1):75-94. Disponível em: https://doi.org/10.3934/NAR.2024004

310. Figari F, Paulus A, Sutherland H, Tsakloglou P, Verbist G, Zantomio F. Taxing home ownership: distributional effects of including net imputed rent in taxable income [Internet]. Atenas: Athens University of Economics and Business, Department of International and European Economic Studies; 2012 Abr. (DEOS Working Paper; n.º 1208). Disponível em: http://wpa.deos.aueb.gr/docs/DEOS_Discussion_Paper_1208.pdf (versão publicada, com outro título, na Fiscal Studies: https://doi.org/10.1111/1475-5890.12105)

311. Crespo A, Barateiro J, Cardoso E. Analyzing economic and social inequalities in housing: a visual storytelling case study in Portugal. World. 2026;7:84. Disponível em: https://doi.org/10.3390/world7050084

312. Gyourko J, Krimmel J. The impact of local residential land use restrictions on land values across and within single family housing markets [Internet]. Cambridge (MA): National Bureau of Economic Research; 2021. (NBER Working Paper; n.º 28993). Disponível em: https://doi.org/10.3386/w28993