DECO
SEMPRE CONSIGO

PROTEGER • AUMENTAR A OFERTA • GARANTIR ACESSO

HABITAÇÃO:
UM DIREITO POR CUMPRIR

18 medidas para uma política de habitação mais justa, acessível e sustentável

AÇÃO A CURTO PRAZO	PERSPECTIVA DE IMPLEMENTAÇAO	VISÃO DE TRANSFORMAÇÃO

Porque é importante?

> *A habitação é uma condição essencial para a dignidade, a autonomia e a participação na vida em sociedade.*

Apesar do reconhecimento constitucional e da aprovação da Lei de Bases da Habitação, o acesso a uma casa adequada e a custos comportáveis continua a ser um dos principais problemas das famílias em Portugal.

A evolução dos preços de venda e das rendas, a escassez de oferta acessível, a dimensão reduzida do parque público, a desigual distribuição territorial da procura e a insuficiência de respostas para situações de vulnerabilidade revelam um problema estrutural. Os seus efeitos são particularmente intensos nos jovens, nas famílias com rendimentos intermédios e baixos, nos arrendatários e nas pessoas em situação de maior fragilidade.

A resposta exige continuidade e articulação entre políticas públicas. Não basta atuar sobre os preços ou reforçar apoios pontuais: é necessário proteger quem já vive no mercado, aumentar a oferta pública, cooperativa e privada a custos acessíveis, mobilizar património devoluto, melhorar a informação e assegurar regras claras, fiscalização efetiva e estabilidade legislativa.

A dimensão da crise habitacional

Os indicadores mostram pressão simultânea sobre os preços, as rendas, a oferta e a autonomia habitacional.

+16,8%
PREÇO DA HABITAÇÃO
Variação anual do preço mediano em 2025
2.076 €/m²

+10,2%
NOVAS RENDAS
Variação homóloga no 2.º trimestre de 2026
10,17 €/m²

17,79 €
RENDA EM LISBOA
Renda mediana dos novos contratos por m²

≈ 2%
PARQUE PÚBLICO
Peso aproximado no parque habitacional

723 mil
ALOJAMENTOS VAGOS
Cerca de 12% do parque (Censos 2021)

28,9 anos
SAÍDA DE CASA DOS PAIS
Idade média em Portugal

T2 | 80 m² — PORTUGAL
≈ 814 €/mês
À renda mediana nacional

≈ 195.600 €
Ao preço mediano de venda (2.º trim. 2026)

T2 | 80 m² — LISBOA
≈ 1.423 €/mês
À renda mediana de Lisboa

≈ 423.920 €
Ao preço mediano de venda (2.º trim. 2026)

Uma resposta integrada, com metas e responsabilidades

A dimensão da crise exige uma resposta integrada, com objetivos verificáveis e responsabilidades claras. Não basta reforçar apoios pontuais: é necessário atuar sobre as condições de acesso, a oferta, o funcionamento do mercado e a capacidade de execução das políticas públicas.

PROTEGER
Prevenir situações de incumprimento e despejo, combater práticas abusivas e reforçar a informação e os meios de resolução de conflitos.

EQUILIBRAR
Assegurar regras previsíveis, proporcionais e adequadas às diferentes realidades territoriais.

AUMENTAR
Reforçar a habitação pública, cooperativa e sem fins lucrativos, mobilizar património público e privado e melhorar os instrumentos de planeamento e financiamento.

INFORMAR
Produzir informação pública fiável, acompanhar a execução das políticas e dotar as entidades competentes de meios efetivos.

Respostas organizadas pelo horizonte de execução

AÇÃO A CURTO PRAZO

01

A reforma do arrendamento com salvaguardas para arrendatários

Limitar a caução ao valor de uma renda e a antecipação a duas rendas; exigir notificação prévia, prazo de regularização e mediação gratuita antes de qualquer despejo por falta de pagamento; garantir estabilidade contratual mínima e impedir contratos sucessivos que contornem as regras. Clarificar os contratos para fins transitórios e o arrendamento de quartos, e proteger os agregados vulneráveis nos contratos antigos.

02

Reforçar e corrigir o Apoio Extraordinário à Renda

Eliminar o requisito da data de celebração do contrato, mantendo o acesso para taxas de esforço superiores a 35%; reforçar a atribuição oficiosa e automatizada; impedir que divergências fiscais imputáveis ao senhorio suspendam o apoio; e simplificar o circuito, com a AT a verificar os requisitos e a Segurança Social a processar e pagar, retirando o IHRU.

03

Criar um Fundo de Garantia de Rendas

Fundo público e preventivo, acionável antes do despejo, que assegura ao senhorio até seis meses de renda (até duas vezes por contrato) em situações temporárias de impossibilidade de pagamento. O arrendatário reembolsa em até 36 meses, ajustado à sua capacidade, com articulação com a ação social. Financiado por dotação inicial, reafetação de verbas, reembolsos e contribuições dos senhorios aderentes.

04

Manter um limite transitório e territorializado às rendas dos novos contratos nas zonas de pressão

Nas zonas de pressão habitacional, e durante um período transitório, a renda inicial de um novo contrato de imóvel arrendado nos cinco anos anteriores não excede a renda anterior atualizada pela inflação, com fiscalização e base em informação pública. Fora dessas zonas mantém-se a liberdade de fixação, e a medida é reavaliada com base em dados.

05

Criar um regime transitório de limitação das rendas nos novos contratos celebrados por fundos de investimento imobiliário

Nas zonas de pressão, a renda de um novo contrato de imóvel detido por fundo imobiliário não aumenta livremente face à anterior. Monitorizar a concentração de imóveis residenciais detidos por fundos e permitir limites à sua participação quando os dados mostrem riscos para a oferta ou para a formação das rendas.

06

Alargar a isenção de IMT e Imposto do Selo à primeira habitação própria e permanente

Estender a isenção, hoje restrita a jovens até aos 35 anos, a quem adquira pela primeira vez habitação própria e permanente, mantendo os limites de valor e o controlo da residência efetiva. Avaliar regularmente os efeitos sobre os preços e articular a medida com o aumento da oferta.

07

Repor e alargar a dedução em IRS dos juros suportados com o crédito à habitação própria e permanente

Alterar o artigo 78.º-E do Código do IRS para permitir a dedução de juros independentemente da data do contrato, abrangendo os celebrados após 31 de dezembro de 2011, com percentagem e limite máximo atualizados e tratamento mais favorável aos agregados com menor capacidade económica.

08

Reforçar a dedução em IRS das rendas até 1.000 euros

Aumentar progressivamente o limite da dedução das rendas para 1.000 euros anuais, privilegiando os agregados com menores rendimentos e maior taxa de esforço, e acompanhar a medida com dados sobre esforço habitacional, rendimentos e evolução das rendas.

PERSPECTIVA DE IMPLEMENTAÇAO

09

Reorientação dos benefícios fiscais para o arrendamento a preços acessíveis

Rever os benefícios fiscais do arrendamento num sistema progressivo, com maior benefício para rendas mais próximas da renda mediana de referência territorial, sem ignorar a duração do contrato. Distinguir o pequeno senhorio não profissional de quem faz do arrendamento atividade económica regular, com critérios objetivos.

10

Mobilizar os imóveis devolutos para habitação

Publicar a lista dos imóveis devolutos do Estado, com destino e calendário; a AT identifica os devolutos privados por cruzamento de dados; agravamento progressivo do IMI nas zonas de pressão, com receita consignada à habitação; arrendamento público para subarrendamento, com financiamento de obras e garantia de rendimento; e maior tributação das mais-valias de imóveis nunca habitados, arrendados ou intervencionados.

11

Criar uma Entidade Reguladora da Habitação e do Arrendamento

Entidade administrativa independente, com competências de supervisão, fiscalização, informação, tratamento de reclamações e acompanhamento do arrendamento, e um conselho consultivo com consumidores, arrendatários, proprietários, municípios e setor. Até à sua criação, autonomizar a fiscalização dentro do IHRU, com poderes sancionatórios próprios e prestação pública de contas.

12

Criar um Estatuto do Senhorio Profissional

Definir critérios objetivos para identificar quando o arrendamento é atividade económica regular e profissional, com direitos, obrigações e enquadramento fiscal e administrativo próprios. Permite distinguir estes senhorios dos pequenos proprietários e condicionar os incentivos ao cumprimento das obrigações legais.

13

Regulamentar os contratos de alojamento e arrendamento de quartos, com especial proteção dos estudantes

Regime específico, qualquer que seja a modalidade contratual: contrato escrito, renda, despesas e serviços identificados, limites às cauções, regras de atualização, requisitos de habitabilidade, segurança, salubridade e privacidade, e regras de cessação e renovação. Para estudantes, estabilidade compatível com o calendário académico e proteção contra alterações unilaterais.

14

Criar um Registo Nacional Público de Rendas

Disponibilizar informação nacional, por freguesia e tipologia, sobre rendas praticadas, com base em dados fiscais agregados, permitindo conhecer os valores de referência locais e fundamentar a identificação de zonas de pressão habitacional.

15

Criar um Registo Nacional Público do Valor das Transações Habitacionais

Com dados fiscais agregados e anonimizados, divulgar regularmente os valores medianos das compras e vendas de habitação, por município, freguesia e tipologia, de forma simples e comparável, como referência para compradores, vendedores e entidades públicas.

VISÃO DE TRANSFORMAÇÃO

16

Cumprir a Lei de Bases da Habitação e garantir avaliação independente das políticas

Publicar o Relatório Anual da Habitação e criar um painel público, por município, sobre a execução do 1.º Direito e do PRR. Cartas Municipais de Habitação nos 308 municípios até 2028, com avaliação anual às assembleias municipais. Nenhuma nova medida fiscal ou programa estrutural deverá ser aprovado sem metas públicas, dados territoriais e avaliação independente.

17

Aprovar uma Lei de Programação da Habitação Acessível

Lei aprovada pela Assembleia da República, com metas quantitativas, financiamento plurianual e mecanismos de acompanhamento: 5% de parque público e acessível em 2030 e 10% em 2036. Preservar o património público existente e criar condições para a habitação cooperativa e sem fins lucrativos.

18

Colocar o solo e o licenciamento ao serviço da habitação acessível

Criar bolsas municipais de terrenos, utilizar sistematicamente o direito de preferência e captar para fins públicos parte das mais-valias geradas pelo planeamento. Articular habitação, transportes e emprego à escala metropolitana e regional, promovendo territórios mais equilibrados e habitáveis.

O compromisso da DECO

Acompanhar, avaliar e intervir

A DECO compromete-se a acompanhar a execução destas medidas através dos pedidos de apoio e reclamações que recebe; a apresentar anualmente um balanço público do cumprimento da Lei de Bases da Habitação; a submeter estas propostas ao Conselho Nacional de Habitação, aos grupos parlamentares e às autarquias; e a reforçar a informação e o apoio jurídico prestados a arrendatários, adquirentes e pequenos senhorios.

As medidas, em síntese

CURTO PRAZO	IMPLEMENTAÇÃO	TRANSFORMAÇÃO
Proteção no arrendamento, apoios, fiscalidade e cumprimento imediato da Lei de Bases.	Benefícios fiscais, solo, devolutos, regulação, estatuto do senhorio e registos públicos.	Lei de Programação: 5% de parque público e acessível em 2030 e 10% em 2036.