Habitação: Baixar impostos não constrói casas acessíveis

João Rebelo Costa · 24.11.2026

POLÍTICA · ECONOMIA · SOCIEDADE

O florescimento do dinamismo que possa surgir desta nova vaga de agentes da habitação acessível, para concretizar todo o conjunto de legislação preparada na última década, que culminou com o «Mais Habitação», passa, desde logo, por promover parcerias entre o Estado, as autarquias locais e o setor cooperativo.

Quem olha para a crise da habitação depara-se com duas realidades, que até parecem a mesma, mas são dois mundos que correm em pistas paralelas. Falo do mercado livre do imobiliário e da habitação acessível – construção a custos controlados, arrendamentos acessíveis e habitação pública.

Nos últimos dois anos, o Governo da República modelou as suas políticas, convencido de que a crise da habitação tinha apenas um chão socioeconómico comum, assumindo que a redução de impostos era o instrumento de acesso universal e que, pela simplificação na sua implementação, geraria maiores impactes.

A primeira medida tomada pelo executivo de Luís Montenegro foi isentar de IMT e de Imposto do Selo e conceder garantia pública do Estado, que permitiu à banca financiar até 100%, na aquisição da primeira habitação própria e permanente, para jovens até aos 35 anos, em casas até ao valor de 450 mil euros. Este ano, implementou a redução do IVA para a taxa mais baixa na construção de novos fogos, até ao valor de 648 mil euros.

> O que vemos é uma baixa de impostos, que onera o Estado e nada garante que os preços das casas sejam acessíveis, e também nada impede que estas casas entrem no mercado livre, acabando nas mãos de compradores finais que têm maior poder aquisitivo. Por outras palavras, a natural evolução do mercado livre do imobiliário ganha à burocrática e pouco rentável habitação acessível.

Para além do teto e (ou) da idade, não se estabeleceram grandes requisitos. No fim de contas, estas reduções fiscais tanto podem aplicar-se a casas superdimensionadas como facilitar a reabilitação de um imóvel num estado relativamente precário – desde que o promotor seja jovem –, que poderá ser posteriormente vendido no mercado livre.

Acresce que o acesso universal desta «política» acaba por alcançar quem consegue financiamento, bancário e (ou) familiar, e não chega a quem está em maiores dificuldades e não tem condições para

investir em casa própria.

O que vemos é uma baixa de impostos, que onera o Estado e nada garante que os preços das casas sejam acessíveis, e também nada impede que estas casas entrem no mercado livre, acabando nas mãos de compradores finais que têm maior poder aquisitivo. Por outras palavras, a natural evolução do mercado livre do imobiliário ganha à burocrática e pouco rentável habitação acessível.

Em paralelo, com o foco nestas medidas fiscais, as políticas de habitação acessível entraram num estado de «piloto automático» do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), o suposto maior investimento público na habitação. No pós-pandemia, parecia que a causa da habitação acessível iria finalmente florescer com o nutritivo substrato do PRR, mas foi uma ilusão pós-pandémica. Embora a componente da habitação tenha sido programada com o segundo maior orçamento de entre as 21 componentes, com cerca de 16% do envelope, perto de 30 mil fogos alcançados nestes cinco anos representam apenas 10% da «urgência necessária para a crise na habitação», isto é, do défice de 300 mil casas que o Banco de Portugal estima.

Estas expectativas, no período pós-pandemia, surgem também porque houve todo um conjunto de legislação produzida ou revista no final da última década. No fundo, as necessidades da habitação acessível estavam devidamente mapeadas e estavam a ser tratadas politicamente até à viragem para a década de 2020. O próprio «Mais Habitação», que aparece no cair da cortina do último executivo de António Costa, em 2023, destina-se a dar corpo à Lei de Bases da Habitação (2019). Esta iniciativa propunha-se dar resposta à crise no setor, que entrava numa fase crítica, procurando ainda corrigir o fraco investimento em habitação do ciclo do governo socialista. Contudo, a Lei n.º 56/2023, que nasceu do «Mais Habitação», surgiu no meio de uma instabilidade política interna do próprio Governo de António Costa, que culminou na sua demissão e consequente fim da maioria absoluta. Esta turbulência acabou por colar uma imagem de desqualificação aos novos instrumentos introduzidos pelo «Mais Habitação», tida como política âncora deste último executivo socialista, paralisando importantes medidas, a saber: a nova geração de cooperativismo para promoção de habitação acessível; o enquadramento da cedência de solos/imóveis públicos; e a programação do financiamento do Banco Português de Fomento.

> Se o poder político parar de meter os pés pelas mãos, separar o mercado livre do imobiliário da urgência da habitação acessível, concretizar a nova geração de cooperativismo desenhada em 2023 e passar a acarinhar esta mobilização intergeracional como um ganho para o país – uma mudança de paradigma da apatia coletiva que adoece a democracia – então teremos boas condições para que a coesão social seja o motor para empreender grande parte da habitação acessível que urge começar a produzir.

Este ritmo de reformulação do ordenamento jurídico que pretendia alavancar a habitação acessível estava num bom andamento, ainda que muito mais lento do que a via rápida do mercado livre do

imobiliário, e foi comprometido nos últimos dois anos, fruto das novas prioridades do Governo de Montenegro, que concentram energias no desagravamento fiscal e demorou a concretizar os instrumentos que irão financiar os agentes da habitação acessível – nova geração de cooperativismo e iniciativas público-privadas na construção de habitação a custos controlados. A linha de 500 M€ de garantia do Banco Português de Fomento para cooperativas, anunciada recentemente, com condições por publicar, demorou três anos a chegar até essa primeira divulgação. E, a este ritmo, ainda demorará a chegar às cooperativas.

Esta visão da nova geração de cooperativismo naturalmente remete-nos para o passado das cooperativas de habitação económica, surgidas após a Revolução de 1974 a partir de movimentos que, já no final do Estado Novo, procuravam responder às carências habitacionais, e que tiveram um grande impacte na produção de habitação em todo o território nacional. Invocar esse passado faz eco do grande potencial que o ressurgimento das cooperativas de habitação – agora mais qualificadas – pode ter na produção de habitação acessível.

A mobilização política «bottom-up» (de base) que emergiu no último mês, para além de empolgante, cria a expectativa de que daqui saiam as forças vivas que tomarão a nova geração de cooperativismo para promoção de habitação acessível como um desígnio geracional.

Se o poder político parar de meter os pés pelas mãos, separar o mercado livre do imobiliário da urgência da habitação acessível, concretizar a nova geração de cooperativismo desenhada em 2023 e passar a acarinhar esta mobilização intergeracional como um ganho para o país – uma mudança de paradigma da apatia coletiva que adoece a democracia – então teremos boas condições para que a coesão social seja o motor para empreender grande parte da habitação acessível que urge começar a produzir.

Que fique claro: o florescimento do dinamismo que possa surgir desta nova vaga de agentes da habitação acessível, para concretizar todo o conjunto de legislação preparada na última década, que culminou com o «Mais Habitação», passa, desde logo, por promover parcerias entre o Estado, as autarquias locais e o setor cooperativo – os municípios cedem e qualificam os terrenos, as cooperativas promovem e constroem, e o Estado disponibiliza crédito e garantias que viabilizam a construção de habitação acessível em grande escala.
