



Na região de Lisboa, 48% das casas vazias que estão fora do mercado precisam de algum tipo de reparação. Na área do Porto, o valor sobe para os 62%

Uma em cada 10 casas nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto está vazia (10%), segundo os dados dos Censos 2021 do Instituto Nacional de Estatística (INE). São cerca de 243 mil alojamentos e mais de metade (136 mil) não está à venda nem para arrendar. Estão sem ninguém por questões administrativas, problemas ligados a heranças ou até pelo seu estado de degradação, uma vez que a maioria precisa de algum tipo de reparação e uma parte significativa (10%) requer mesmo obras profundas.

Todos os concelhos do país têm casas vazias, mas o seu peso no total

de alojamentos familiares é muito variável. Em concelhos como Penela (distrito de Coimbra) ou Alvito (Beja), um quarto das casas estão vazias (25%); mas noutros, como Vinhais (Bragança) ou Sabrosa (Vila Real), são menos de 6% as que não têm ninguém. Lisboa e Porto ficam a meio da tabela (15%), estando a maioria fora do mercado. A nível nacional, os Censos mostram que há 723 mil alojamentos vagos (12%); desses, 375 mil não estão nem à venda nem para arrendar e a maior parte (59%) precisa de obras. Mas o impacto de ter casas sem ninguém não é o mesmo por todo o país.

“Considerando a pressão demográfica sobre o parque habitacional

nas duas áreas metropolitanas, é essencial que o Estado priorize políticas que incentivem a reabilitação e o uso dessas habitações. E até começando por dar o exemplo. Tendo em conta a conjuntura económica, não é muito realista construir em larga escala nos grandes centros urbanos a preços acessíveis, mas os edifícios públicos poderiam entrar no mercado a preços que a classe média consegue pagar”, resume Alda Botelho Azevedo, investigadora do Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa, dedicada ao estudo da demografia da habitação.

Para Ricardo Guimarães, diretor da Confidencial Imobiliário, as casas vagas continuam a ser um tema “relevante” na discussão sobre a crise na habitação. “É importante quantificar, segmentar e perceber os motivos pelos quais há diferentes perfis de alojamentos vagos. E daí, então, fazer políticas diferenciadas em função desses motivos.” Para o especialista, haver casas vazias (e não degradadas) fora do mercado de venda ou arrendamento “é um dos sintomas mais preocupantes” da situação atual.

“Não é racional do ponto de vista económico e do interesse individual do proprietário manter um imóvel sem uso, sem o rentabilizar, prejudicando-se a si mesmo e à sociedade quando optar por não o pôr no mercado, seja de venda ou arrendamento. Devemos interrogar porque é que, perante os riscos percebidos face ao mercado de arrendamento, os proprietários optam por ter uma casa vazia”, considera. Ricardo Guimarães frisa que esse é “um sinal” de que as medidas de proteção ao arrendamento podem levar a um “afastamento da oferta” por parte dos proprietários. “É a principal razão para não haver um mercado de arrendamento em Portugal e que leva a que as rendas sejam esdruxulamente elevadas, mais altas do que as prestações ao banco.”

Porém, os dados mostram que a maior parte das casas vazias que não estão à venda ou para arrendar inserem-se em edifícios a precisar

O que é uma casa vazia?

O INE define que um alojamento familiar vago é o que não tem ninguém lá a viver (como residência principal ou secundária), seja por estar à venda ou para arrendar, por aguardar obras, ter questões administrativas pendentes, entre outros motivos.

de reparações. O problema é mais acentuado na área metropolitana do Porto (62% requerem algum tipo de arranjo e 16% obras profundas) do que na de Lisboa (48% precisam de reparação e 7% de alterações profundas). “Seria fundamental que as autarquias com maior pressão urbanística aplicassem a lei que já prevê um agravamento da carga fiscal sobre os devolutos e que o fizessem com rigor, transparência e eficácia, revertendo essas receitas para o reforço da sua oferta pública de habitação”, frisa Sandra Marques Pereira, investigadora do Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território, do ISCTE. “Antes de ir para medidas mais musculadas, acho que se deveria trabalhar na melhoria substancial da aplicação dos instrumentos legais já existentes. Para já, é essencial informação clara sobre o assunto.”

Converter as casas

No caso do concelho de Lisboa, um estudo publicado recentemente concluiu que o número de casas existentes, incluindo os alojamentos vagos, “seria suficiente para atender à procura demográfica projetada até 2051”, diz Alda Botelho Azevedo, coautora do estudo “Demography and Housing: challenges and opportunities for Lisbon’s housing prospects from 2022 to 2051”. “Não haveria necessidade de nova construção se os alojamentos vagos

NAS ÁREAS METROPOLITANAS, 10% DAS CASAS ESTÃO VAZIAS

País mantém casas vazias em zonas com escassez de habitação. Especialistas pedem mais dados sobre o agravamento fiscal dos devolutos

Textos **Raquel Albuquerque** Infografia **Sofia Miguel Rosa**

ID: 115386350

31-01-2025 | HABITAÇÃO

que precisam de reabilitação fossem reabilitados e disponibilizados como alojamentos familiares de residência habitual.”

O grande desafio está na “reabilitação e adequação” dessas habitações. “Fazê-lo implica localizar os proprietários dos alojamentos vagos, resolver questões legais como heranças indivisas e implementar medidas que incentivem a transformação do parque habitacional. Além disso, é muito importante regular as práticas especulativas que mantêm edifícios inteiros nos grandes centros urbanos fora do mercado habitacional à espera de valorização”, critica a investigadora do ICS. Dar incentivos fiscais aos proprietários que coloquem as suas casas em arrendamento de longo prazo, investir em habitação social e criar medidas de apoio à reabilitação “para disponibilização no mercado a preços acessíveis” são as intervenções que considera prioritárias.

Para Ricardo Guimarães, é preciso continuar a promover a reabilitação das casas. “Há muitas que, eventualmente, já nem têm condições para ser reabilitadas. Por isso, é importante pensar numa lógica de regeneração, através da demolição e reconversão dos edifícios.” E nessa regeneração, acrescenta, estaria incluída a adaptação das casas às famílias mais pequenas, “numa lógica de construção com maior densidade, melhorando as condições de sustentabilidade dos edifícios”.

Só 3% das casas nas áreas metropolitanas têm uma ou duas divisões. Mais de metade têm cinco ou mais, uma realidade que contrasta com o tamanho das famílias, que encolheram de 3,7 pessoas em 1970 para 2,5 em 2021. Mas há já exemplos de casas a serem ‘encolhidas’ em Portugal, e não só. “Cidades na Alemanha, como Berlim, têm explorado programas de reabilitação de habitações antigas para redimensioná-las, criando unidades menores que atendem à procura crescente de alojamentos pequenos”, refere Alda Botelho Azevedo.

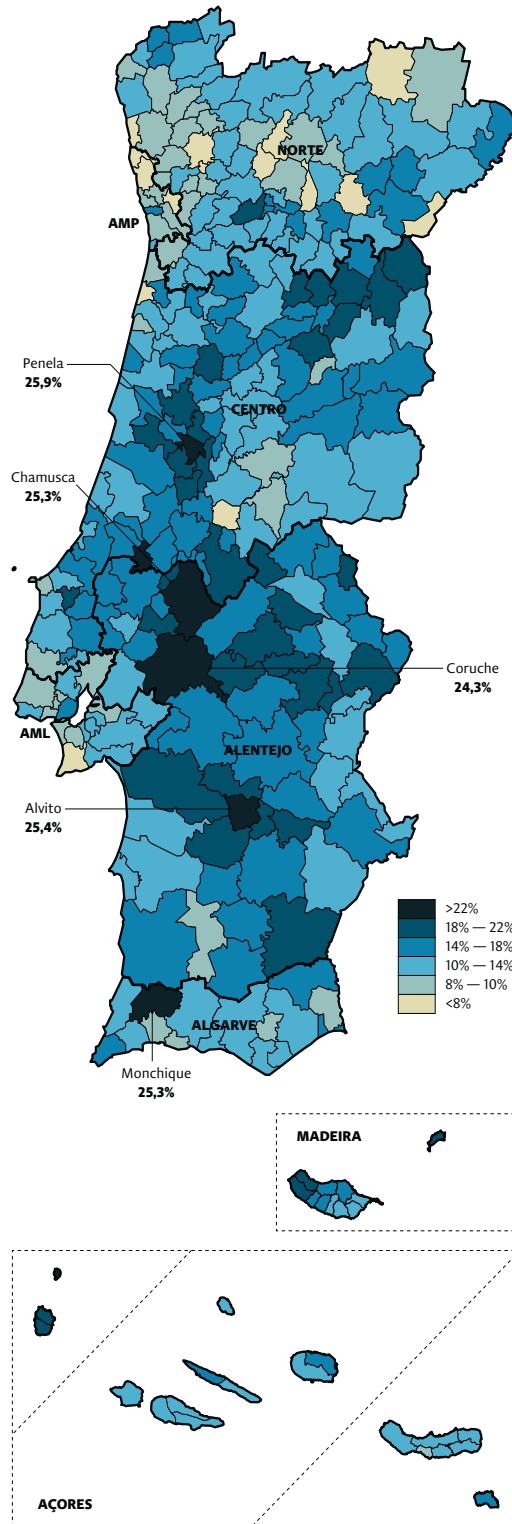
A procura por casas mais pequenas não se deve só ao tamanho mais reduzido das famílias, mas também à dificuldade em conseguir alcançar os valores pedidos. A situação económica de muitas famílias, agravada pelo aumento generalizado do custo de vida, empurrou-as para a casa dos pais ou para o arrendamento de um quarto partilhado com os filhos. Em 2023, o número de pessoas em casas sobrelotadas subiu quase 40%, o maior salto em 20 anos. E, segundo os dados mais recentes, o cenário não melhorou. Portugal teve o maior aumento de preços das casas da zona euro no terceiro trimestre de 2024. E as rendas subiram 7% no ano passado, a subida mais alta em 30 anos.

“O atual Governo insiste que a crise resulta de um mero desajustamento quantitativo entre oferta e procura, e que basta aumentar a oferta, de preferência privada. Já não se opõe a um aumento da oferta pública, mas idealmente restringe-a aos mais vulneráveis”, critica a investigadora Sandra Marques Pereira. “Ainda é cedo para avaliarmos o impacto destas medidas. Mas os subsídios de renda, se não forem articulados com alguma regulação do mercado, vão continuar a alimentar o aumento dos preços. E o apoio à propriedade tende a beneficiar os jovens com maior capacidade aquisitiva.” A falta de acesso à habitação já condicionou as decisões de vida de mais de um quarto dos portugueses (27%), segundo o “Barómetro da Habitação”, publicado pela Fundação Francisco Manuel dos Santos em 2023. Entre esses, quase dois terços (64%) dizem ter adiado o primeiro filho e 44% admitem antecipar a decisão de irem viver para outro país.

ralbuquerque@expresso.imprensa.pt

CASAS VAGAS EM 2021

Em % do total de casas por concelho



AML: 159.776 (11%)	VAGAS	% TOTAL
1 Lisboa	47.748	14,9%
2 Montijo	3648	13,1%
3 Moita	4182	12,1%
4 Barreiro	4661	11,2%
5 Palmela	3766	10,9%
6 Loures	10.126	10,3%
7 Setúbal	6432	10,2%
8 Cascais	11.197	10,1%
9 Alcochete	899	9,8%
10 Oeiras	8294	9,6%
11 Amadora	8101	9,3%
12 Sintra	17.035	9,3%
13 Mafra	4093	9,1%
14 Odivelas	6267	8,7%
15 Almada	8779	8,6%
16 Vila Franca de Xira	5547	8,5%
17 Seixal	6673	8,0%
18 Sesimbra	2328	7,0%

AMP: 83.832 (10%)	VAGAS	% TOTAL
1 Porto	20.270	15,2%
2 Vale de Cambra	1438	12,1%
3 Oliveira Azeméis	3522	11,5%
4 Santo Tirso	3300	10,7%
5 Espinho	1626	10,1%
6 Arouca	1127	10,1%
7 Gondomar	7401	9,9%
8 V. Nova de Gaia	13.523	9,4%
9 Sta Maria da Feira	5813	9,3%
10 S. João da Madeira	975	9,2%
11 Paredes	3311	9,2%
12 Matosinhos	7022	8,5%
13 Trofa	1338	8,4%
14 Maia	4874	8,2%
15 Póvoa de Varzim	2635	7,3%
16 Vila do Conde	2733	7,1%
17 Valongo	2924	7,0%

FONTE: CENSOS 2021, INE