

Contributo da Federação Académica do Porto para a Crise da Habitação

O acesso a uma habitação digna e a preços acessíveis é hoje uma das principais preocupações das famílias portuguesas e um dos maiores obstáculos à emancipação dos jovens. É sob este contexto que a Federação Académica do Porto (FAP) apresenta os seus contributos para o debate sobre a crise de acesso à habitação.

Os preços da habitação têm continuado a crescer. Subiram 16,5% no 2.º trimestre de 2026, depois de um máximo de 17,8% no 1.º trimestre, muito acima dos rendimentos das famílias e da inflação, o que torna o imobiliário particularmente atrativo enquanto ativo de investimento. No arrendamento, a renda mediana dos novos contratos ultrapassou pela primeira vez os 10 euros por metro quadrado (10,17 euros, mais 10,2% num ano), chegando a 10,83 euros na Área Metropolitana do Porto e a 17,79 euros em Lisboa, enquanto o número de novos contratos praticamente estagnou (mais 0,4%).

O problema encontra-se, antes de mais, do lado da oferta. O parque habitacional público representa apenas cerca de 2% dos alojamentos, uma das proporções mais baixas da Europa, e em 2024 foram licenciados cerca de 34,6 mil fogos novos, menos de metade do que duas décadas antes. Os custos de contexto e a lentidão do licenciamento continuam a travar a construção, enquanto os apoios à procura, ainda que necessários, estimulam as compras sem resolver a escassez estrutural.

Na perspetiva da FAP, as consequências deste desequilíbrio afeta mais severamente os jovens. De acordo com dados do Eurostat, os jovens portugueses saem de casa dos pais, em média, aos 28,9 anos, quase três anos acima da média europeia. Esta circunstância é associada ao custo da habitação, com consequências na natalidade, na mobilidade profissional e na emigração. O problema estende-se aos jovens profissionais deslocados: um professor colocado longe de casa, um médico interno ou um agente das forças de segurança em início de carreira dificilmente suporta uma renda numa cidade sob pressão.

Entre os mais afetados estão também os estudantes deslocados, para quem o alojamento é a maior despesa do ano letivo e o fator que mais pesa na decisão de ingressar ou de continuar a estudar. No Porto, um quarto custa em média cerca de 450 euros por mês, um encargo na ordem dos 4.500 euros por ano letivo, mais de seis vezes a propina máxima de licenciatura. Sem oferta pública suficiente, estes estudantes competem com famílias e trabalhadores pelo mesmo parque habitacional, pressionando os preços em toda a cidade.

De acordo com um estudo de opinião realizado pela FAP entre 16 de setembro e 6 de outubro de 2026, junto de 275 estudantes, o alojamento é o principal fator de exclusão no acesso e na frequência do Ensino Superior:

- Um em cada três estudantes ponderou não ingressar ou abandonar o Ensino Superior.
- O custo do alojamento foi o motivo apontado por 89% dos recém-colocados que hesitaram em ingressar e por 70% dos que, já a frequentar o sistema, pensaram em abandonar.
- Dos estudantes que concorreram a uma residência, apenas 18% conseguiu vaga.
- 89% dos estudantes deslocados não recebe qualquer apoio para fazer face aos custos com alojamento e 45% paga rendas superiores a 400 euros por mês.

A posição da FAP sobre as medidas mais recentes

As medidas aprovadas desde 2024 vão, em vários casos, no sentido certo do lado da oferta, mas parte delas continua centrada na compra de casa e poucas respondem a quem depende do arrendamento, em particular jovens e estudantes.

Apoios à compra de casa por jovens

A FAP apoiou a isenção de IMT e de Imposto do Selo e a garantia pública, que tiveram ampla adesão. Porém, num mercado com oferta rígida, os apoios à procura tendem a refletir-se nos preços, como tem assinalado o Banco de Portugal. Com a garantia pública a terminar no final de 2026, a decisão sobre a sua continuidade deve ser precedida de uma avaliação de impacto pública.

Pacote fiscal da habitação

O IVA a 6% na construção, a redução para 10% do IRS sobre rendas moderadas e o aumento da dedução das rendas vão ao encontro do que a FAP tem defendido. Mas a renda moderada, fixada em 2.300 euros mensais, mais de dois salários mínimos, não distingue quem arrenda a valores razoáveis de quem pratica preços de mercado, nem premeia a oferta destinada a jovens e a estudantes.

Licenciamento e construção industrializada

A FAP apoia a revisão do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), em vigor desde 3 de agosto, desde que acompanhada de fiscalização municipal com meios efetivos e de um regime sancionatório claro. Acolhe também o acordo-quadro anunciado para a contratação de construção modular pelos municípios, que só ganhará escala com encomendas plurianuais e projetos-tipo aprovados a nível nacional.

Revisão da lei do arrendamento

A Proposta de Lei n.º 103/XVII/1.^a, em discussão na especialidade, elimina o travão à renda inicial, aumenta para três as rendas antecipadas, retira o limite à caução e permite o despejo a partir de dois meses de rendas em atraso. A FAP compreende o objetivo de devolver confiança aos proprietários, mas um jovem professor ou médico colocado noutra cidade, tal como um estudante que ainda não sabe se terá bolsa, poderá ter de reunir à entrada três

rendas antecipadas e uma caução sem limite. A discussão na especialidade deve evitar um quadro normativo desproporcional face à realidade.

Propostas da FAP

As propostas apresentadas pela FAP, organizadas em **quatro eixos**, partem de um diagnóstico comum: o problema é, antes de mais, de oferta e, por isso, os apoios públicos devem ser avaliados pela sua capacidade de a aumentar.

Eixo 1: Construção

1. Fixar prazos legais vinculativos para o licenciamento urbanístico, eliminando pareceres redundantes e garantindo que, esgotado o prazo sem decisão, o requerente dispõe de meios expeditos para obter uma resposta. A simplificação deve ser acompanhada de fiscalização municipal com meios efetivos e de um regime sancionatório claro.
2. Mobilizar o património público devoluto ou subutilizado para habitação a custos acessíveis e para residências de estudantes, com base num inventário público e georreferenciado dos imóveis do Estado, das autarquias e do setor social (antigas escolas, unidades de saúde ou quartéis, por exemplo).
3. Aprovar um programa plurianual de habitação pública e a custos acessíveis que dê continuidade ao investimento para além do PRR, com metas anuais de fogos concluídos e financiamento que combine Orçamento do Estado, fundos europeus e Banco Europeu de Investimento, ao abrigo das novas regras de auxílios de Estado.
4. Lançar um programa de reabilitação energética promovido e financiado pelo Fundo Ambiental, dirigido prioritariamente aos agregados que beneficiam da tarifa social de energia e ao mercado de arrendamento, incluindo o alojamento de estudantes. O apoio deve ser atribuído através de vouchers, com procedimentos simplificados e com prazos de pagamento vinculativos ao fornecedor selecionado: 70% do valor no prazo de 30 dias após a contratualização dos trabalhos e os restantes 30% no prazo de 60 dias após a sua conclusão. Estes prazos são essenciais para a eficácia da medida, uma vez que programas anteriores perderam alcance devido à desconfiança gerada junto dos fornecedores pelos atrasos nos pagamentos por parte do Estado.
5. Criar um regime nacional de aprovação de projetos-tipo de construção modular e/ou desenvolvida em ambiente industrial. Os modelos, uma vez certificados quanto à segurança estrutural, ao comportamento térmico e acústico e à acessibilidade, devem passar a ter validade em todo o território, dispensando nova apreciação municipal dessas especialidades em cada obra e permitindo que o fabrico decorra em paralelo com o licenciamento da implantação.
6. Transformar o acordo-quadro anunciado pelo Governo para a contratação de construção modular pelos municípios num programa de encomenda pública agregada e plurianual, com compromissos mínimos de volume contratualizados a

cinco anos, para dar aos investidores a previsibilidade necessária para planeamento financeiro e capacidade de produção.

7. Acelerar a revisão dos Planos Diretores Municipais (PDM) a nível nacional, com o objetivo de aumentar as áreas disponíveis para a construção habitacional, através da criação de incentivos financeiros específicos e apoios diretos aos municípios que concluem esta revisão com maior celeridade.

Eixo 2: Arrendamento

1. No âmbito da revisão do Novo Regime do Arrendamento Urbano, atualmente em discussão na especialidade, na Assembleia da República, propomos manter os limites legais de duas rendas antecipadas e de duas rendas de caução, aquando da celebração de novos contratos.
2. Criar uma garantia pública para o pagamento de cauções por estudantes e por jovens em situação de vulnerabilidade económica, antecipando a nível nacional a medida que a Comissão Europeia está a estudar, para que a caução não seja uma barreira à entrada e se reduza o risco para os senhorios.
3. Cruzar os consumos regulares de água, eletricidade e telecomunicações em imóveis que não são habitação permanente com o registo de contratos de arrendamento, para detetar arrendamento não declarado. Quando se confirmar a existência de um arrendamento não declarado, o senhorio deve ser notificado para registar o contrato junto da Autoridade Tributária num prazo de 30 dias e fica sujeito ao pagamento de uma coima. A falta de registo dentro do prazo deve agravar a coima. O inquilino não deve sofrer qualquer prejuízo e deve manter o direito de permanecer no imóvel.
4. Criar uma política de incentivos à conversão de fogos em alojamento local para arrendamento de média e longa duração a famílias, jovens e estudantes, articulada com a futura iniciativa europeia sobre arrendamento de curta duração.

Eixo 3: Fiscalidade

1. Diferenciar o limite de renda moderada por território e por tipologia, em vez de um valor único de 2.300 euros, para que os benefícios fiscais premeiem quem pratica rendas efetivamente acessíveis.
2. Isentar de IRS os rendimentos prediais obtidos com contratos de arrendamento para habitação permanente, devidamente registados, até um montante anual equivalente ao mínimo de existência, atualmente fixado em 12.880 euros. A isenção deverá aplicar-se apenas às rendas, independentemente dos restantes rendimentos do sujeito passivo, que continuam a ser tributados nos termos gerais.
3. Repor a dedução em IRS dos juros do crédito à habitação própria e permanente para todos os contratos, incluindo os celebrados a partir de 2012, nos termos em vigor até 2011 (30% dos encargos, até 591 euros, com majoração para os escalões de rendimento mais baixos), por forma a conferir um tratamento fiscal mais equitativo entre quem compra e quem arrenda.

4. Adaptar a fiscalidade à construção industrializada, clarificando que a taxa de IVA de 6% se aplica também aos módulos e componentes produzidos em fábrica, e não apenas às empreitadas executadas em obra, e criando um crédito fiscal ao investimento em unidades de produção de construção modular, majorado quando instaladas em territórios de baixa densidade, em linha com a Estratégia Europeia para a Construção de Habitação.
5. Proibir, por um período de dois anos, renovável mediante avaliação, a aquisição de imóveis destinados a habitação por não residentes fiscais em Portugal, com exceção dos cidadãos de nacionalidade portuguesa, de forma a salvaguardar os emigrantes. Esta medida vai além do agravamento do IMT para não residentes previsto no pacote fiscal da habitação e segue o exemplo do Canadá, que adotou em 2023 uma proibição temporária semelhante.
6. Reconhecer o calendário letivo nos benefícios fiscais, permitindo que contratos de arrendamento de quartos a estudantes com duração mínima de 10 meses, renovados ao longo de vários anos, beneficiem das reduções previstas para contratos de longa duração.

Eixo 4: Alojamento para estudantes

1. Garantir a conclusão e abertura de todas as camas contratadas no âmbito do PNAES, com calendário vinculativo projeto a projeto e financiamento nacional de substituição para as obras que não cumpram os prazos do PRR, para que nenhuma seja suspensa ou abandonada.
2. Aprovar um novo plano para o alojamento estudantil, com dotação plurianual inscrita no Orçamento do Estado e a meta de 50 mil camas disponíveis em residências até 2030, envolvendo o Estado, os municípios, as instituições de Ensino Superior e os setores privado e social, com metas anuais e regionais e discriminação positiva para as instituições do interior e das regiões autónomas.
3. Lançar um programa de residências modulares em terrenos das instituições de Ensino Superior, com base em projetos-tipo pré-aprovados e replicáveis, que permita disponibilizar novas camas em prazos muito inferiores aos da construção tradicional e complementar a conclusão do PNAES.
4. Reconhecer as associações e federações académicas e de estudantes como entidades elegíveis nos programas públicos de financiamento do alojamento estudantil e do arrendamento acessível, incluindo o novo plano para o alojamento estudantil, a par das entidades sem fins lucrativos. Os apoios devem abranger a construção, a reabilitação e a gestão de residências, e ficam sujeitos a um limite à mensalidade, a critérios sociais de admissão e a prestação pública de contas.
5. Criar um programa semelhante ao Porta 65, dirigido a estudantes que arrendem ou coarrendem imóveis, gerido pelo IHRU em articulação com a DGES. A elegibilidade deve considerar a média da taxa de esforço do(s) agregado(s), tendo em conta o(s) custo(s) suportado(s) com a habitação permanente, o custo da renda a suportar e a propina paga. Esta proposta, que tem como objetivo apoiar 50% do valor da renda, à semelhança do que acontece no Porta 65, ganha nova

urgência com a eliminação do complemento de alojamento para estudantes não bolseiros, com rendimentos entre os 23 e os 28 IAS.

Nota final

Para a FAP, nenhuma política de habitação estará completa enquanto o custo de uma casa continuar a decidir se um jovem pode estudar, aceitar um emprego noutra cidade ou constituir família. A resposta exige mais oferta, mais estabilidade no arrendamento e apoios avaliados pelos seus resultados, sem esquecer os estudantes deslocados, cujo alojamento é simultaneamente condição de acesso ao Ensino Superior e alavanca para aliviar o mercado de arrendamento das cidades universitárias.

Para que essa avaliação seja possível, a FAP propõe que os apoios à procura, como a garantia pública e as isenções fiscais na compra da primeira habitação, sejam avaliados de forma independente antes de se decidir a sua continuidade, reorientando recursos para instrumentos que aumentem a oferta sempre que se conclua que alimentam a subida de preços. Propõe ainda que sejam acompanhados e publicados regularmente cinco indicadores, como o número de fogos licenciados e concluídos por ano; o tempo médio de licenciamento urbanístico; o peso da habitação pública e a custos acessíveis no parque habitacional; a idade média de saída de casa dos pais; e o número de camas públicas para estudantes.

A FAP mantém-se disponível para aprofundar estas propostas, partilhar os dados dos seus estudos e participar em futuras sessões de diálogo no âmbito deste programa, tal como o faz com todas as instituições e forças políticas que procurem a perspetiva dos estudantes.

Fontes e Referências consultadas

1. Assembleia da República. (2026). Proposta de Lei n.º 103/XVII/1.ª: Autoriza o Governo a alterar o Novo Regime do Arrendamento Urbano.
2. Banco de Portugal. (2026). Crédito à habitação com garantia pública: Dados até junho de 2026 [Conjunto de dados]. BPstat.
3. Comissão Europeia. (2025). The European Affordable Housing Plan (COM(2025) 1025 final). <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52025DC1025>
4. Comissão Europeia. (2026, 15 de junho). New working group aims to create more housing for students and youth. https://housing.ec.europa.eu/whats-new/news/new-working-group-aims-create-more-housing-students-and-youth-2026-06-15_en
5. Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio. (2026). Diário da República, 1.ª série.
6. Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio. (2026). Diário da República, 1.ª série.
7. Instituto Nacional de Estatística. (2025). Estatísticas da construção e habitação: 2024. INE.
8. Instituto Nacional de Estatística. (2026). Estatísticas de rendas da habitação ao nível local: 2.º trimestre de 2026. INE.
9. Instituto Nacional de Estatística. (2026). Índice de preços da habitação: 2.º trimestre de 2026. INE.
10. Palma, N., & Robinson, J. A. (2026). Desbloquear o crescimento de Portugal: Reformas estruturais e desafios à implementação de políticas económicas. CIP; Instituto Amaro da Costa.