

Nos imóveis de valores mais elevados, a poupança é anulada em 15 meses



Subida de preços das casas anula poupança com isenção de IMT em poucos meses

A isenção fiscal atribuída a jovens na compra de casa levou a “comportamentos especulativos” entre vendedores

Rafaela Burd Relvas

A isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e de imposto do selo na compra da primeira casa, uma das várias medidas de carácter fiscal que o Governo lançou para dar resposta à crise habitacional, tem permitido que milhares de jovens até aos 35 anos poupem uma parte do capital que seria necessário nestas aquisições. Mas a subida dos preços da habitação – não só aquela que já se verifica de forma ininterrupta há vários anos, mas, sobretudo, a aceleração que tem vindo a registar-se desde a implementação de medidas que fomentam a procura sem um correspondente aumento da oferta, incluindo esta isenção fiscal – faz com que o dinheiro que poderia ser poupado com o não pagamento do imposto seja rapidamente absorvido pela subida dos preços. Nos imóveis de valores mais elevados, a poupança é anulada no período de 15 meses. Já naqueles que tinham preços de base mais baixos, esse período cai para apenas três a quatro meses.

Esta é a principal conclusão de um estudo conduzido por Luís Clemente-Casinhas e Sofia Vale, professores do departamento de economia do ISCTE-IUL, intitulado *Isenção ou ilusão?*

O impacto de uma política fiscal para jovens nos preços da habitação em Portugal e publicado na revista científica oficial da American Real Estate and Urban Economics Association. Os autores analisam a resposta do mercado, do lado da oferta, à medida que veio fomentar uma parte da procura, analisando a evolução dos preços por metro quadrado das casas anunciadas para venda. Em concreto, analisam os anúncios publicados no Idealista, principal portal imobiliário do Sul da Europa, entre Janeiro de 2023 e Dezembro de 2024, em Portugal e em Espanha (mercado utilizado como grupo de controlo desta dinâmica,



Ao reduzir o custo da propriedade, esta medida pode, inadvertidamente, fomentar a procura

Estudo Isenção ou ilusão? O impacto de uma política fiscal para jovens nos preços da habitação em Portugal

ID: 120715053

22-12-2025

não só pelas características económicas, sociais, demográficas e financeiras semelhantes a Portugal, mas também porque, no período analisado, Espanha não tinha implementadas isenções fiscais semelhantes à que está a ser estudada).

Em causa está a medida lançada pelo primeiro Governo de Luís Montenegro, em vigor desde 1 de Agosto de 2024, para apoiar jovens na compra da primeira habitação. Em concreto, os jovens até aos 35 anos que comprem a primeira casa para habitação própria e permanente ficam isentos de IMT e de imposto do selo, não estando definido qualquer tecto máximo para os rendimentos dos compradores. A isenção de IMT abrange imóveis com preço até ao quarto escalão deste imposto (que, em 2025, é de 324.058 euros). Para imóveis acima deste valor e até 648.022 euros (valor que corresponde ao quinto escalão de IMT), a parcela remanescente é tributada a 8% para imóveis. Os limites de preço para a isenção de imposto do selo são os mesmos (para imóveis de valor superior a 324.058 euros, é devido o valor de imposto remanescente).

O sucesso da medida pode medir-se, numa primeira análise, pela sua abrangência. Até Setembro deste ano, de acordo com declarações então prestadas pelo Governo, mais de 55 mil pessoas tinham beneficiado da isenção de IMT na compra da primeira habitação, em cerca de um ano. O PÚBLICO pediu os números mais recentes ao Ministério das Finanças, mas não obteve resposta até à publicação deste artigo.

Os efeitos da medida e o seu sucesso na resposta à crise habitacional também devem, contudo, ser analisados da perspectiva do seu impacto sobre os preços das casas. Ainda em Setembro do ano passado poucos meses depois de esta isenção fiscal ter sido anunciada e apenas um mês depois de ter entrado em vigor, as principais imobiliárias a operar em Portugal, então contactadas pelo PÚBLICO, já davam conta de um aumento da procura, sobretudo por imóveis até aos limites estabelecidos no regime de isenção de IMT e de imposto do selo, enquanto a oferta se mantinha estável. Já nessa altura, os preços começavam a registar subidas mais aceleradas.

Aumentos mais acelerados

A análise agora publicada pelos dois professores do ISCTE-IUL vem corroborar esta percepção.

“Esta estrutura baseada num tecto máximo pretende apoiar o acesso à habitação e travar a especulação do mercado em segmentos mais elevados. Contudo, ao reduzir o custo da propriedade, esta medida pode, inadvertidamente, fomentar a procura por habitação, levando os vendedores a ajustarem os preços em resposta à maior capacidade financeira dos compradores”, referem os auto-

res, acrescentando que “a teoria económica sugere que a redução do custo do capital na habitação impulsiona os preços, enquanto estudos empíricos indicam que impostos sobre as transacções mais elevados tendem a fazer baixar os preços”.

O efeito global de uma medida desta natureza depende, assim, da tradução desta maior capacidade financeira dos compradores na subida dos preços. “Se o subsídio exceder subidas de preços resultantes desta medida, os compradores elegíveis poderão continuar a beneficiar dela, mas os compradores não elegíveis (aqueles que não têm direito ao subsídio) estão expostos a qualquer pressão ascendente sobre os preços”, resumem.

As conclusões dos dois investigadores apontam, precisamente, para um cenário em que a medida criada pelo Governo conduz a um aumento dos preços que afecta não só o mercado como um todo, mas, também, os próprios beneficiários da isenção fiscal, que veem a potencial poupança consumida pela subida de preços ao fim de apenas alguns meses.

A análise mostra um pico de subida dos preços no final de Maio (logo após o anúncio da medida), uma inversão temporária deste movimento entre Agosto (quando a medida entrou em vigor) e Outubro e uma subida sustentada daí para a frente. “Comportamentos antecipativos, especulação, informações conflitivas e uma oferta pouco elástica” são apontados como motores deste movimento.

O resultado foi um crescimento adicional de 0,26% no aumento dos preços anunciados das casas, a cada mês, desde o anúncio da medida, “reflectindo a antecipação que os vendedores fizeram do crescimento da procura”. Os investidores reconhecem que esta é uma taxa de variação “modesta”, mas ressaltam que o seu “impacto cumulativo é substancial”. Um aumento mensal adicional de 0,26% corresponde a uma variação acumulada de 3,17% ao final de 12 meses. “A este ritmo, o valor monetário da isenção fiscal é rapidamente absorvida pelo aumento dos preços das casas”, apontam.

Considerando o escalão de valores mais baixos, o crescimento dos preços “corroí por completo o benefício em apenas três a quatro meses”. Já nos segmentos mais elevados, a poupança conseguida com a isenção é anulada pela subida de preços ao final de “menos de 15 meses”.

Perante este cenário, os autores concluem que, “em vez de melhorar a acessibilidade, a isenção parece ter fomentado um comportamento especulativo entre os vendedores, colocando em desvantagem não só os compradores jovens mas, também, aqueles que não são elegíveis para beneficiar desta isenção, que, agora, são confrontados com preços inflacionados”.

Mercado

Casas vazias seriam suficientes para acomodar aumento da procura, diz Banco de Portugal

Rafaela Burd Relvas

O peso das casas secundárias ou vazias sobre o parque habitacional total tem vindo a cair ligeiramente nos últimos anos, mas Portugal mantém-se como um dos países europeus onde esta percentagem é mais elevada, rondando os 30%. A utilização de apenas uma parte destas casas seria suficiente para dar resposta à pressão causada pelo aumento da procura que tem vindo a registar-se: uma análise do Banco de Portugal (BdP) mostra que a utilização dos alojamentos vagos seria suficiente – e sobrava – para dar resposta à crescente procura por habitação, já acomodando o aumento do número de famílias nos últimos anos.

A conclusão consta do mais recente boletim económico do BdP, publicado nesta sexta-feira, no qual é incluído um estudo dedicado às pressões demográficas no mercado da habitação, que aponta para uma aceleração do crescimento anual do número de famílias em Portugal, contribuindo para o aumento da procura por habitação, em contraste com um abrandamento significativo do crescimento da oferta de alojamentos familiares clássicos (indicador utilizado para medir o parque habitacional). “Após três décadas com aumentos de alojamentos superiores à variação do número de famílias, a situação inverteu-se nos últimos 15 anos”, resume o BdP.

A isto, acresce um cenário em que uma parte significativa do parque habitacional é composta por residên-

cias secundárias ou alojamentos vagos, ainda que essa proporção tenha vindo a diminuir. Em 2021 (ano em que foram realizados os últimos censos em Portugal), as residências secundárias e os alojamentos vagos para venda, arrendamento ou por outros motivos representavam cerca de 30,6% do total de alojamentos familiares existentes em Portugal. A partir de 2021, não existem dados disponíveis sobre o tipo de ocupação dos alojamentos existentes, mas o BdP estima que o número de alojamentos secundários e vagos tenha

Uma parte significativa do parque habitacional é composta por residências secundárias ou alojamentos vagos

sofrido uma redução e que, em 2024, representasse cerca de 30% do parque habitacional total, um valor “apenas ligeiramente inferior ao máximo de 32% de 2011”.

Portugal, refere ainda o estudo, “está entre os países europeus onde a percentagem de alojamentos secundários e vagos é mais elevada”, podendo ser comparado com outros países do Sul da Europa, como Espanha, onde esta proporção também ronda os 30%.

E esta fatia do parque habitacional poderia ser utilizada para aliviar

a crise habitacional que tem vindo a agravar-se nos últimos anos. “Os alojamentos vagos podem potencialmente ser usados para satisfazer as pressões da procura se forem vendidos ou colocados no mercado de arrendamento”, refere o BdP, salientando que “é importante comparar o número de vagos com as pressões da procura por residências habituais em cada região”.

Feita a análise por município, o BdP estima que, “mesmo após acomodar o aumento do número de famílias entre 2021 e 2024, a maioria dos municípios continue a ter um número de vagos relativamente elevado”. Segundo o estudo, “praticamente todos os municípios em que o número de famílias está a aumentar continuam a ter uma taxa de alojamentos vagos superior a 4%, depois de se descontar ao número de vagos em 2021 o número de alojamentos necessários para acomodar o aumento da procura não satisfeito por novos fogos no período de 2021 a 2024”. Em 2021, contabilizavam-se 723.215 alojamentos vagos em Portugal.

Ainda assim, ressalva, “existem vários municípios em que o número de vagos é relativamente reduzido face às pressões da procura”, em particular na Área Metropolitana do Porto, Grande Lisboa, Oeste, Região de Aveiro e Península de Setúbal. O BdP destaca, também, que “os alojamentos vagos tendem a ser antigos, o que pode condicionar a sua utilização imediata como habitação por parte das famílias”.

São vários os entraves à colocação destas habitações no mercado, apontam os autores do estudo. Deste logo, a “existência de alojamentos vagos com vários proprietários”, que “condiciona a tomada de decisões quanto à utilização do imóvel”, bem como a “insegurança e a instabilidade jurídica e fiscal”, que “contribuem para que muitos proprietários prefiram não participar no mercado de arrendamento”. Por outro lado, “a tributação relativamente reduzida sobre a posse de imóveis pode contribuir também para a elevada taxa de vagos”, assim como “a taxa de rentabilidade historicamente elevada do investimento em habitação por efeito de valorização”, que contribui para que os proprietários mantenham os imóveis inutilizados – fazendo diminuir a oferta disponível e aumentando o preço.



Em 2021, havia 723.215 alojamentos vagos em Portugal

Subida de preços das casas anula efeito da isenção de IMT em poucos meses

Casas vazias no país seriam suficientes para acomodar aumento da procura, defende Banco de Portugal

Estudo conduzido por Luís Clemente-Casinhas e Sofia Vale, professores do ISCTE-IUL, conclui que a subida

dos preços da habitação faz com que o dinheiro que poderia ser poupado com o não pagamento do Imposto

Municipal sobre as Transmissões Onerosas seja rapidamente absorvido pela subida dos preços. Nos imó-

veis de valores mais elevados, a poupança é anulada no período de 15 meses. Já naqueles que tinham pre-

ços de base mais baixos, esse período cai para apenas três a quatro meses **Destaque, 2/3**