



## INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

Gabinete do Ministro

**Despacho n.º 10903/2022**

*Sumário:* Determina a realização de um estudo tendo em vista a elaboração de propostas tendentes à promoção da transparência e regulação do mercado habitacional.

Os países da União Europeia enfrentam um contexto de dificuldade de acesso das famílias a uma habitação digna e a preços compatíveis com os seus rendimentos, que se tem agravado pela conjuntura internacional particularmente complexa.

É certo que há quase uma década os preços da habitação têm vindo a crescer de uma forma constante em toda a zona euro, contudo, o aumento de preços acelerou recentemente, estando mesmo a crescer ao ritmo mais elevado da última década.

Esta tendência tem, naturalmente, implicações sociais diretas no acesso à habitação, mas também consequências macroeconómicas, desde riscos para os sistemas financeiros como problemas socioeconómicos ligados à mobilidade, ao mercado laboral ou às dinâmicas de consumo privado.

São diversos os fatores que explicam este fenómeno, como a impreparação estrutural dos Estados e das suas políticas públicas neste setor, a crescente escassez de oferta e desadequação do mercado à procura, a intensificação do fenómeno turístico ou pressões novas como o acolhimento e fixação de trabalhadores migrantes, bem como o progressivo aprofundamento do processo de financeirização da habitação.

Em Portugal, a Nova Geração de Políticas de Habitação e a primeira Lei de Bases da Habitação vieram implementar um novo paradigma que assume, claramente, que uma política pública de vocação universal não se faz sem a existência de um parque público de dimensão adequada e uma política pública de habitação que seja estável, duradoura e capaz de subsistir às diferentes conjunturas.

Contudo, não obstante a importância da reforma estrutural em curso, denota-se que há um contexto europeu e internacional comum adverso, com origem multifatorial, mas, em particular, em dinâmicas especulativas e financeiras partilhadas, que não dispensa o seu conhecimento aprofundado e tratamento concreto, pelos bloqueios que por si próprias geram ao efetivo e universal exercício do direito à habitação.

Neste sentido, importa conhecer as práticas e instrumentos internacionais em matéria de regulação do mercado habitacional que já foram e começam agora a ser implementadas internacionalmente, que possam operar em complemento às demais políticas públicas em curso.

Uma ponderação sobre a promoção de medidas desta natureza implica uma detalhada identificação dos objetivos que prosseguem, os seus consequentes efeitos e resultados, mas também a necessária avaliação técnica, científica e participada, sobre as potencialidades de adoção e adequação à concreta realidade portuguesa.

Assim, nos termos do artigo 1.º da Lei n.º 10/2019, de 7 de fevereiro, do artigo 6.º dos Estatutos do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., aprovado pela Portaria n.º 114-A/2021, de 27 de maio, e do n.º 1 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 32/2022, de 9 de maio, o Ministro das Infraestruturas e da Habitação resolve:

1 — Determinar a realização de um estudo visando a elaboração de propostas tendentes à promoção da transparência e regulação do mercado habitacional.

2 — Estabelecer que o estudo tem por objetivos:

a) Proceder à identificação e análise comparada de práticas internacionais em matéria de regulação do mercado habitacional, avaliando os seus objetivos, efeitos e resultados;

b) Apresentar um modelo global e recomendações quanto à adequação das práticas referidas na alínea anterior à realidade e ordenamento jurídico-constitucional português;



c) Proceder ao diagnóstico da situação atual do mercado do arrendamento habitacional, identificando os constrangimentos decorrentes da aplicação da regulamentação vigente e apresentar um modelo global e linhas orientadoras para revisão e simplificação do respetivo regime legal.

3 — Determinar que a realização deste Estudo é executada mediante ato jurídico idóneo a realizar entre o IHRU, I. P., e entidades de reconhecida competência técnica.

4 — Estabelecer que, no âmbito deste Estudo, devem ser ouvidas as entidades representativas do setor, nomeadamente:

- a) A Associação Nacional de Municípios Portugueses;
- b) A Associação Nacional de Freguesias;
- c) As Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;
- d) A Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor;
- e) A Associação Portuguesa de Habitação Municipal;
- f) As associações representativas dos proprietários;
- g) As associações representativas dos inquilinos;
- h) O Conselho Nacional de Juventude;
- i) As associações representativas dos promotores imobiliários;
- j) As associações representativas dos mediadores imobiliários;
- k) As associações ou estruturas federativas das cooperativas de habitação;
- l) As associações ou estruturas federativas de habitação colaborativa;
- m) As associações ou estruturas federativas das organizações de moradores;
- n) A Ordem dos Engenheiros;
- o) A Ordem dos Arquitetos.

5 — Determinar que, no âmbito deste Estudo, pode ainda ser solicitada a colaboração, a título gratuito, ou promovida a audição de quaisquer serviços ou organismos públicos, bem como de entidades, instituições, associações ou pessoas singulares que possam aportar contributos relevantes na matéria.

6 — Definir que o Estudo é entregue pelo IHRU, I. P., no prazo de 18 meses após a data de celebração do ato previsto no n.º 3 do presente despacho.

7 — O presente despacho produz efeitos a partir da data da sua publicação.

26 de agosto de 2022. — O Ministro das Infraestruturas e da Habitação, *Pedro Nuno de Oliveira Santos*.

315655798