IMIGRANTES, ESTUDANTES E HABITAÇÃO EM LISBOA

Chegadas, compradores do estrangeiro e o défice da área metropolitana, 2017–2025

LISBON ECONOMICS





Imigrantes, estudantes e habitação em Lisboa

Chegadas, compradores do estrangeiro e o défice da área metropolitana, 2017–2025

Nota · 15 de novembro de 2026

Síntese

- Entradas. Entre 2019 e 2025, entraram em Portugal 1 477 819 imigrantes de nacionalidade estrangeira. As entradas atingiram o máximo em 2022. Em 2025, os estrangeiros representavam 14,0 % dos residentes.
- A Área Metropolitana de Lisboa. Pelas estimativas revistas da população do INE, o número de imigrantes aumentou 534 356 entre 2011 e 2025. Este aumento excede o aumento do número de residentes, porque o número de nacionais diminuiu. As autorizações de residência contadas até 2023 ficam abaixo do número de imigrantes e servem aqui apenas de verificação.
- O défice. Pela regra do documento de trabalho, o défice de alojamentos acumulado na área metropolitana entre 2011 e 2025 é de cerca de 302 878 alojamentos. Convertido em alojamentos ao rácio de pessoas por alojamento de 2011, o aumento do número de imigrantes corresponde a 91 % deste défice. Somando os défices das três zonas de Lisboa, cada uma à sua ocupação de 2011, o défice é de 306 850 alojamentos, o valor usado no modelo de bem-estar.
- Estudantes. Em 2025/26, havia 177 589 estudantes inscritos no ensino superior na área metropolitana. As residências públicas e privadas têm cerca de 7 045 camas. O aumento do número de inscritos desde 2017/18 representa 1 % a 2 % do défice. Os estudantes que precisam de alojamento mas não têm cama em residência representam 5 % a 13 % do défice.
- Compradores do estrangeiro. Entre 2019 e 2025, os compradores com domicílio fiscal no estrangeiro adquiriram 13 583 alojamentos na área metropolitana. Este número equivale a 4,5 % do défice. A contagem inclui os compradores com vistos gold. Em 2025, estes compradores pagaram, em média, 600 051 € por alojamento. O seu efeito incide sobre os preços do segmento superior do mercado.
- Acessibilidade. O rendimento mediano dos imigrantes de fora da UE é 24 % inferior ao dos nacionais. Em Lisboa, uma pessoa só que arrende um T0/T1 à renda mediana dos novos contratos precisa de um rendimento líquido de 36 768 € por ano, com uma taxa de esforço de um terço. Este limiar excede o rendimento de 99 % dos imigrantes de fora da UE.
- Oferta. Entre 2016 e 2025, a área metropolitana concluiu, em média, 3 448 alojamentos novos por ano. A esse ritmo, e sem novo aumento da necessidade, seriam precisos 88 anos para eliminar o défice.

1. Duas medidas da necessidade

Quantos imigrantes e estudantes chegaram a Lisboa nos últimos cinco a sete anos, e que parte da necessidade de habitação representam? A nota usa duas medidas.

- Fluxo anual de procura. Em cada ano, chega uma nova coorte de imigrantes e estudantes que procura um quarto ou um alojamento. Este fluxo aumenta a procura de novos contratos de arrendamento e de quartos, o segmento onde as rendas sobem primeiro.
- Necessidade adicional de alojamentos. Só o aumento líquido de um grupo aumenta o número de alojamentos de que uma cidade precisa. Uma nova coorte de estudantes substitui, em grande parte, a coorte que terminou o curso. Um imigrante que fica aumenta a necessidade.

O documento de trabalho mede o défice do município de Lisboa. Esta nota aplica a regra aos 18 municípios da área metropolitana. O défice é igual ao aumento de residentes e de camas turísticas desde 2011, dividido pelo número de pessoas por alojamento em 2011, menos a variação do número de alojamentos no período. Para Lisboa, a regra reproduz o défice de 109 961 alojamentos do documento de trabalho.

2. Imigrantes em Portugal

Ano	Imigrantes estrangeiros (INE)	De fora da UE	Estrangeiros residentes (INE)	Peso nos residentes	Estrangeiros com título (AIMA, revista)	Novos títulos (AIMA)
2017	19 761	11 677	387 943	3,8 %	421 802	61 413
2018	26 375	18 589	441 863	4,3 %	480 670	93 154
2019	51 642	40 141	520 487	5,0 %	592 210	129 155
2020	45 884	37 288	595 794	5,7 %	666 830	118 124
2021	147 785	127 284	748 081	7,1 %	714 508	111 311
2022	392 348	352 692	1 074 190	9,8 %	992 837	143 081
2023	371 189	343 663	1 350 141	12,1 %	1 304 833	328 978
2024	304 386	279 648	1 538 376	13,5 %	1 543 697	218 332
2025	164 585	144 662	1 597 440	14,0 %	1 585 854	337 880

Entre 2018 e 2025, entraram em Portugal 1 504 194 imigrantes de nacionalidade estrangeira, e a população estrangeira aumentou em 1 155 577. O número de nacionais portugueses desceu em 65 141. Esta variação inclui os imigrantes naturalizados, que passam da contagem de estrangeiros para a de nacionais.

A contagem revista da AIMA acrescenta os processos pendentes que atendeu, por ano do pedido. Em junho de 2024, ainda estavam pendentes 446 921 manifestações de interesse. Só os processos atendidos entram na contagem; por isso, somar os pendentes contaria as pessoas duas vezes. Os novos títulos medem os processos que a AIMA decidiu em cada ano, independentemente do ano de entrada.

3. Imigrantes na área metropolitana e nas duas cidades

Área	2011	2017	2019	2023	2024 (revista)
Área Metropolitana de Lisboa	217 779	206 048	298 175	512 179	734 134
Lisboa (município)	44 128	62 424	98 151	162 306	202 430
Porto (município)	7 680	9 174	14 492	35 651	58 161
Portugal	434 708	416 682	588 976	1 044 238	1 543 697

Estrangeiros com autorização de residência, SEF e AIMA, através do INE (0009107); 2024, da adenda municipal da AIMA, na contagem revista. Estas contagens servem apenas para verificação. Pela regra da população, o peso dos imigrantes entre os residentes de Lisboa subiu de 6,3 % em 2011 para 26,6 % em 2025, e no Porto, de 2,9 % para 22,2 %.

Área, 2011–2025	Residentes	Imigrantes (regra da população)	Nacionais (regra da população)	Estrangeiros com autorização, 2011–2023 (verificação)
Área Metropolitana de Lisboa	529 610	534 356	−4 746	294 400
Lisboa (município)	115 647	140 713	−25 066	118 178
Porto (município)	37 594	53 720	−16 126	27 971

A regra da população usa as estimativas revistas da população do INE, retroestimadas sem a quebra de 2021, e os nacionais portugueses do Censo. O número de imigrantes é a diferença entre os residentes e os nacionais. Na área metropolitana, os imigrantes aumentaram em 534 356 entre 2011 e 2025, mais do que os 529 610 residentes acrescentados, enquanto os nacionais diminuíram em 4 746. Entre 2017 e 2023, os residentes aumentaram em 378 620 e os imigrantes em 380 564. Em Lisboa, os nacionais desceram 25 066 e, no Porto, 16 126; por isso, nas duas cidades, o aumento do número de imigrantes excede o aumento da população. Em 2023, as autorizações de residência abrangiam 512 179 estrangeiros na área metropolitana, contra 648 142 imigrantes pela regra. A contagem revista da AIMA de 2024, de 734 134, fica próxima dos 732 000 estimados pela regra.

4. O défice da área metropolitana

Área	Residentes, variação 2011–2025	Camas turísticas, variação	Alojamentos acrescentados	Pessoas por alojamento, 2011	Défice (alojamentos)	Parte dos residentes
Área Metropolitana de Lisboa (18)	529 610	116 813	31 952	1,93	302 878	91 %
Grande Lisboa (9)	379 261	100 301	15 060	1,95	231 053	84 %
Península de Setúbal (9)	150 349	16 512	16 892	1,89	71 621	111 %
Lisboa (município)	115 647	75 646	−2 009	1,77	109 961	59 %
A área sem Lisboa (17)	413 963	41 167	33 961	1,97	196 533	107 %

Os maiores défices fora de Lisboa estão em Sintra (32 563), Loures (19 385), Cascais (18 797) e Almada (18 229). Cada área usa o seu número de pessoas por alojamento em 2011; por isso, a soma dos défices municipais difere do total. O aumento das camas turísticas corresponde a 39 % do défice em Lisboa e a 20 % na área metropolitana. As partes podem exceder 100 % nas áreas onde o número de alojamentos aumentou.

5. Que parte do défice cabe a cada procura

	Área Metropolitana de Lisboa	Lisboa (município)	Porto (município)
Défice (alojamentos)	302 878	109 961	41 321
Imigrantes, alojamentos necessários	276 783	79 409	30 060
Imigrantes, peso	91 %	72 %	73 %
Aumento de estudantes, peso	1 % a 2 %	1 % a 3 %	0 % a 2 %
Estudantes sem cama hoje, peso	5 % a 13 %	11 % a 27 %	15 % a 38 %
Compradores do estrangeiro 2019–2025, peso	4,5 %	—	—

A parte dos imigrantes no défice segue a regra do documento de trabalho. O seu aumento entre 2011 e 2025, pela regra da população, divide-se pelo número de pessoas por alojamento na área em 2011 (1,93 na área metropolitana, 1,77 em Lisboa e 1,79 no Porto) e compara-se com o défice. Em Lisboa e no Porto, a parte dos imigrantes excede a dos residentes (59 % e 51 %), porque o número de nacionais diminuiu. Contados pelas autorizações de residência, os imigrantes representariam 32 % a 81 % do défice da área metropolitana. O intervalo é largo porque essa contagem junta as autorizações até 2023 com a contagem revista da AIMA de 2024 e usa 2,1 a 3,0 pessoas por alojamento. A revisão do INE é a base correta. Cada alojamento partilhado acolhe 2 a 3 estudantes. As partes não são aditivas. Os imigrantes fazem parte dos residentes, e alguns estudantes são imigrantes.

6. Rendimentos e condições de habitação

Adultos em Portugal, EU-SILC 2025	Nacionais	Estrangeiros da UE	Estrangeiros de fora da UE
Rendimento líquido equivalente mediano (€ por ano)	14 747	17 425	11 240
Em risco de pobreza (%)	14,6	13,0	26,1
Em sobrelotação (%)	10,3	8,7	29,2
Custos da habitação acima de 40 % do rendimento (%)	4,4	17,1	38,0
Proprietários (%)	74,7	55,3	17,8
Arrendatários (%)	25,3	44,7	82,2

Os salários confirmam a diferença de rendimento. Em 2021, os trabalhadores estrangeiros ganhavam um salário base médio de 1 024,88 € por mês, contra 1 081,70 € dos portugueses, o que corresponde a 5,3 % menos. Em 2025, 17,8 % dos trabalhadores estrangeiros estavam em risco de pobreza apesar de trabalharem, contra 8,0 % dos nacionais. Os estrangeiros representavam 32 % dos trabalhadores da construção em 2025. Os imigrantes são, assim, simultaneamente procura de habitação e mão de obra da construção.

7. Quem pode pagar a renda de um novo contrato

As rendas medianas dos novos contratos em 2025 (INE) foram de 20,22 € por m² e por mês num T0/T1 em Lisboa e 16,69 € num T2, e de 16,41 € e 12,38 € no Porto. O quadro usa um T0/T1 de 50 m², um T2 de 75 m², e uma taxa de esforço de um terço do rendimento líquido.

Cidade e agregado	Renda (€ por mês)	Rendimento líquido necessário (€ por ano)	Nacionais que ganham menos	Imigrantes de fora da UE que ganham menos
Lisboa, uma pessoa, um quarto	500	18 182	64 %	83 %
Lisboa, uma pessoa, T0/T1	1 011	36 768	94 %	99 %
Lisboa, casal com um filho, T2	1 251	45 505	82 %	95 %
Porto, uma pessoa, um quarto	400	14 545	49 %	70 %
Porto, uma pessoa, T0/T1	821	29 845	89 %	98 %
Porto, casal com um filho, T2	928	33 750	66 %	85 %

Os rendimentos são nacionais, porque o EU-SILC não fornece valores por cidadania ao nível da cidade. Os rendimentos em Lisboa são mais altos; por isso, as partes com rendimento inferior ao limiar são limites superiores para os residentes de Lisboa.

8. Estudantes

Área	Inscritos 2017/18	Inscritos 2025/26	Precisam de quarto	Camas em residências	Camas em falta
Lisboa (município)	116 676	140 307	42 092 a 65 820	6 227	35 865 a 59 593
Porto (município)	60 608	73 231	25 631 a 38 080	6 808	18 823 a 31 272
Área Metropolitana de Lisboa	141 266	177 589	53 277 a 83 310	7 045	46 232 a 76 265

O limite inferior conta os estudantes deslocados, 30 % dos inscritos na área metropolitana (PNAES, 2016/17). O limite superior acrescenta os estudantes internacionais, mais 17 % dos inscritos. As camas são as camas públicas de 2017 mais as camas em residências privadas de 2025, um valor de fonte setorial e um limite inferior.

Em Portugal, 119 818 estudantes do ensino superior público estavam deslocados em 2021/22, para 15 073 camas públicas, o que corresponde a 13 camas por cada 100 deslocados. O Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior (PNAES) aponta para 26 772 camas públicas em 2026, e 5 014 estavam concluídas em junho de 2026. Um quarto custava 500 € por mês em Lisboa em novembro de 2025, contra 350 € em janeiro de 2022, e 400 € no Porto. A partir de 2025/26, o complemento de alojamento paga até 95 % do IAS em Lisboa e no Porto, sem graduação em função do rendimento.

9. Compradores do estrangeiro e vistos gold

Ano	Total de vendas	Compradores da UE	Compradores de outros países	Peso do estrangeiro	Preço médio pago do estrangeiro (€)
2019	51 543	719	1 185	3,7 %	403 228
2020	43 386	503	1 274	4,1 %	441 985
2021	51 014	564	1 531	4,1 %	498 362
2022	50 218	766	1 384	4,3 %	531 390
2023	38 592	669	1 480	5,6 %	556 825
2024	45 106	704	1 316	4,5 %	557 416
2025	48 250	542	946	3,1 %	600 051

Alojamentos comprados na Área Metropolitana de Lisboa por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro (INE 0012787 e 0012788, Grande Lisboa e Península de Setúbal). As compras do estrangeiro atingiram o máximo em 2022. Em Portugal, os compradores com domicílio fiscal no estrangeiro adquiriram 64 346 alojamentos em 2019–2025. A contagem exclui os estrangeiros com domicílio fiscal em Portugal, como os que se mudaram antes de comprar; por isso, o conjunto de compradores estrangeiros é maior. Nenhuma fonte publicada os conta.

Vistos gold (ARI). Em 2017, foram aprovados 1 351, dos quais 1 204 para a compra de imóveis, num total de 744 milhões de euros. Em 2018, os valores foram de 1 409, 1 332 e 762 milhões de euros. Em 2025, a AIMA concedeu 2 685, mais 3 967 autorizações para familiares. A lei Mais Habitação acabou com a via imobiliária em 2023. Os compradores com visto gold tinham domicílio fiscal no estrangeiro quando compraram, por isso estão incluídos na contagem do INE, e as duas contagens nunca se somam.

10. A oferta

O número médio anual de alojamentos novos concluídos na área metropolitana desceu de 16 936 em 2002–2007 para 3 448 em 2016–2025. Em Lisboa, desceu de 1 027 para 246 e, no resto da área, de 15 909 para 3 202. Nos subúrbios, para um dado rácio entre o preço e o custo de construção, a taxa de construção (conclusões em proporção do parque) é 73 % mais baixa desde 2013. A restrição do crédito foi uma causa importante desta quebra. Os bancos baixaram o LTV máximo do crédito à habitação (o rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel) em todos os anos de 2008 a 2012 e mantiveram-no nesse nível depois de 2013 (Inquérito aos Bancos sobre o Mercado de Crédito, BCE). Restringiram também o crédito às empresas. Os compradores de casas novas dependem do crédito à habitação, e os promotores dependem desses compradores e do crédito bancário. A restrição do crédito à habitação explica 59 % da quebra estimada de 2013. A construção seguiu um ciclo do crédito. A expansão de 1998–2007 terminou em 2008–2012. A partir de 2013, a construção caiu para cerca de um terço da sua média de 1992–2025, e a quebra agravou-se com o tempo. Os limites de 2018 do Banco de Portugal mantêm o crédito à habitação em níveis prudentes, e o licenciamento, a edificabilidade e o solo têm agora o maior peso para a política. O documento de trabalho apresenta estas regressões por área. Os imigrantes e os estudantes chegaram quando a construção estava muito abaixo do nível de 2002–2007.

11. Limites e pressupostos

- Pessoas por alojamento, imigrantes. Baixo 2,1, central 2,5, alto 3.
- Área de um T0/T1 (m²). Baixo 40, central 50, alto 55.
- Área de um T2 (m²). Baixo 65, central 75, alto 85.
- Parte do rendimento líquido destinada à renda. Baixo 0,3, central 0,33, alto 0,35.
- Estudantes por alojamento partilhado. Baixo 2, central 2,5, alto 3.
- O número de imigrantes por área é obtido pela regra da população. Os totais revistos do INE incluem os imigrantes que o Censo não contou. Depois de 2021, não há contagem anual de nacionais por município;

por isso, os nacionais seguem a tendência de 2011–2021. As autorizações de residência excluem os imigrantes sem autorização; por isso, servem só para verificação.

- A contagem revista da AIMA para 2024 tem uma base diferente da série do INE até 2023. Cada uma é comparada com a regra, e as duas séries nunca são encadeadas.
- Os rendimentos por cidadania só existem para o conjunto do país.
- As camas em residências privadas vêm de uma fonte do setor e representam limites inferiores.
- A parte de estudantes deslocados é de 2016/17.
- A contagem do INE dos compradores do estrangeiro começa em 2019 e só tem desagregação até às regiões NUTS II.

O anexo estatístico do estudo contém todos os valores desta nota, nos quadros E1 a E11.

Referências

AIMA (2025). Relatório intercalar: recuperação de processos pendentes. Agência para a Integração, Migrações e Asilo.

AIMA (2025). Adenda: população estrangeira residente por concelho, 2024. Agência para a Integração, Migrações e Asilo.

AIMA (2026). Relatório de Migrações e Asilo 2025. Agência para a Integração, Migrações e Asilo.

Banco de Portugal (2026). Boletim Económico, junho de 2026.

Eurostat (2026). EU-SILC, tables ilc_di15, ilc_li31, ilc_lvho15, ilc_lvho25 and ilc_lvps15.

INE (2026). Base de dados: indicators 0006054, 0007992, 0009107, 0012787, 0012788, 0014698 and 0014706. Instituto Nacional de Estatística.

Oliveira, C. R. (2023). Indicadores de Integração de Imigrantes 2023. Observatório das Migrações.

Observatório das Migrações (2026). Emprego de imigrantes. Brief, outubro de 2026.

PNAES (2018). Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior: diagnóstico.

SEF (2018). Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo 2017. Serviço de Estrangeiros e Fronteiras.

SEF (2019). Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo 2018. Serviço de Estrangeiros e Fronteiras.