



# HABITAÇÃO EM PORTUGAL NOS ÚLTIMOS 40 ANOS: REGIME DE OCUPAÇÃO E RECURSO AO CRÉDITO

FÓRUM DE ECONOMIA

Preparado por Sónia Costa, Luísa Farinha, Nuno  
Lourenço e Renata Mesquita

21 NOVEMBRO 2023





# Motivação

- A escolha entre a casa própria e o arrendamento é uma das principais decisões das famílias e que afeta as suas vidas em muitos aspetos.
- Para as famílias em Portugal a residência principal é o ativo mais importante, está associada à maior dívida e a custos que representam uma parcela muito significativa do rendimento.
- O acesso à habitação e as suas características estão intimamente relacionados com as decisões relativas à constituição do agregado familiar e, em geral, com a localização das atividades em que os membros do agregado familiar participam.
- O forte aumento dos preços e das rendas da habitação em Portugal na última década gerou muita discussão sobre a acessibilidade da habitação. Neste contexto, é relevante caracterizar a situação da posse da habitação em Portugal entre diferentes tipos de agregados familiares, diferentes regiões e ao longo do tempo.
- A análise é efetuada com dados dos Censos de 1981, 1991, 2001, 2011, 2021 e complementada com dados do ISFF/HFCS 2020.

# Regime de ocupação da residência em 2021 | Percentagem do total de famílias em cada classe

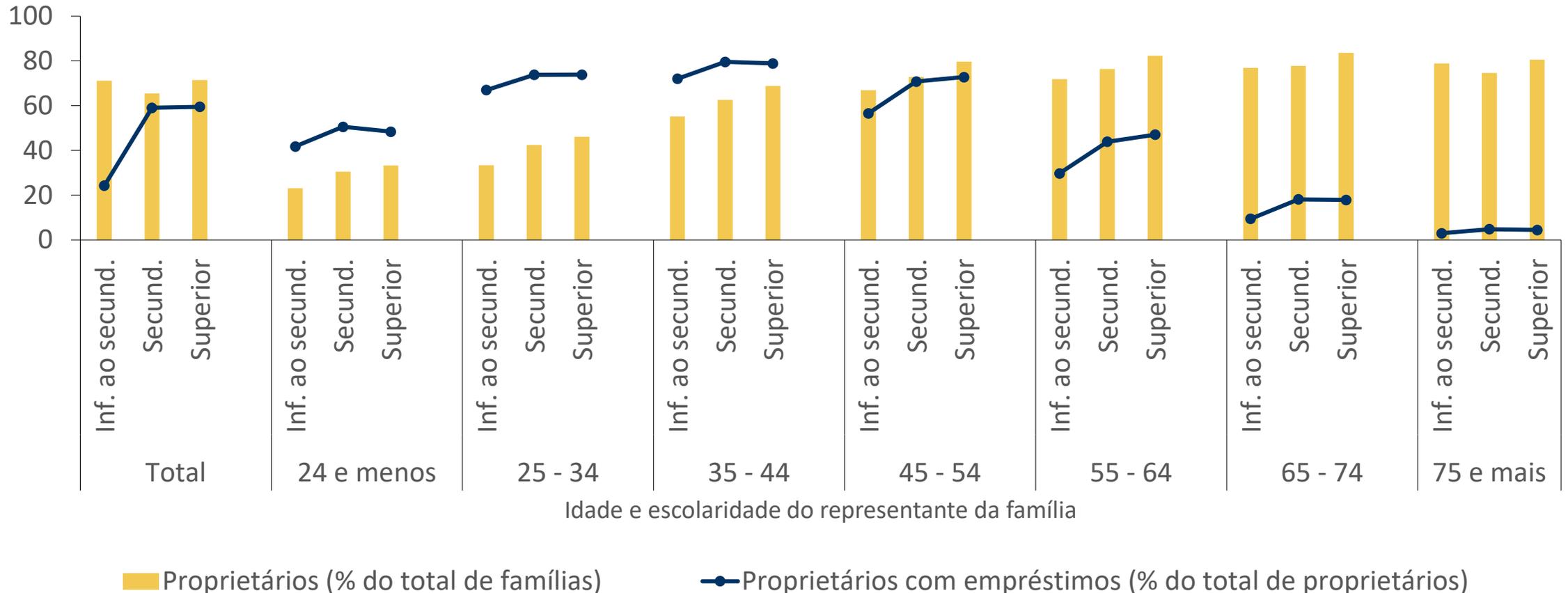


	Dos quais: com empréstimo à				Por memória: estrutura da população total (%)
	Proprietários	habitação	Arrendatários	Outros	
Total	70	38	22	8	100
Idade do representante da família					
24 e menos	29	48	56	15	1
25 - 34	42	73	45	14	8
35 - 44	62	77	27	10	16
45 - 54	72	65	20	8	20
55 - 64	74	36	19	7	20
65 - 74	78	11	17	5	18
75 e mais	79	3	16	5	17
Região de residência					
Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto	64	46	29	7	45
Restantes regiões	75	33	17	8	55
Dimensão da família					
1 indivíduo	64	24	26	10	25
Mais de 1 indivíduo	72	42	21	7	75

Fonte: Censos 2021.



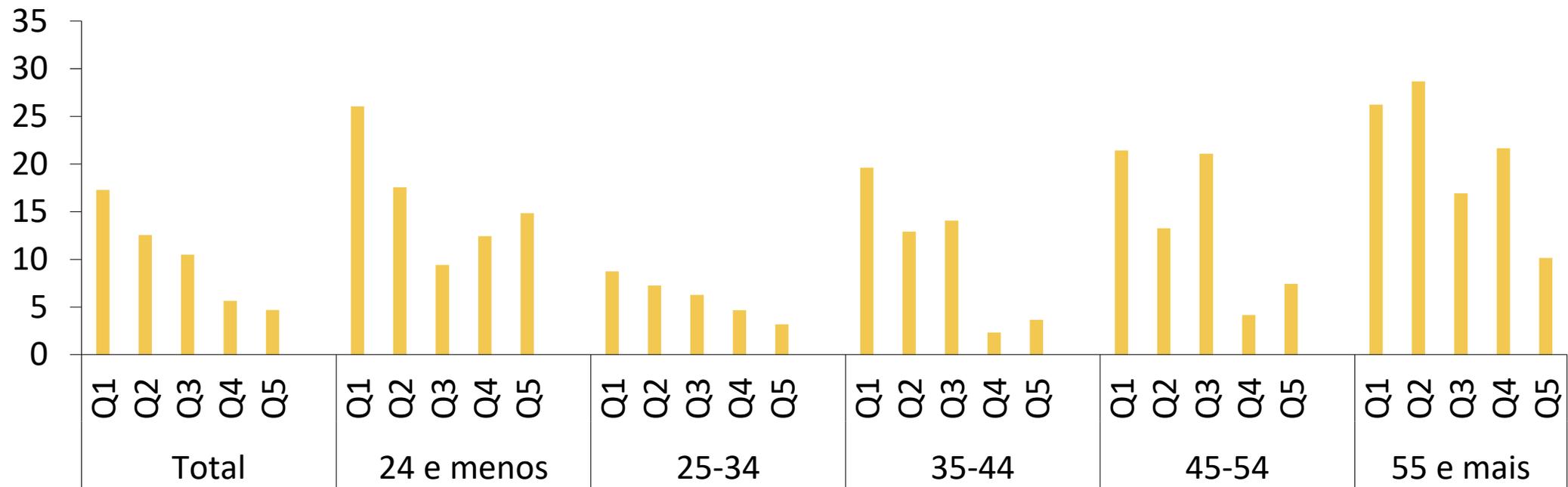
# Famílias proprietárias e proprietárias com empréstimo por classe etária e escolaridade em 2021 | Percentagem



Fonte: Censos 2021.



## Famílias proprietárias da residência principal em 2020/21 que herdaram ou receberam como oferta as casas, por quintil de rendimento e classe etária | Percentagem dos proprietários



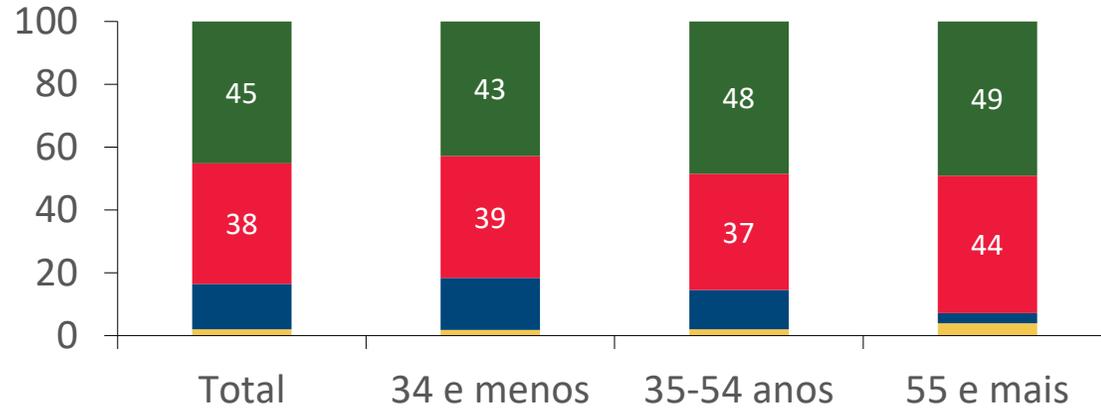
Idade do indivíduo de referência no ano em herdou/recebeu como oferta e quintil do rendimento da família em 2019

Fonte: ISFF 2020.



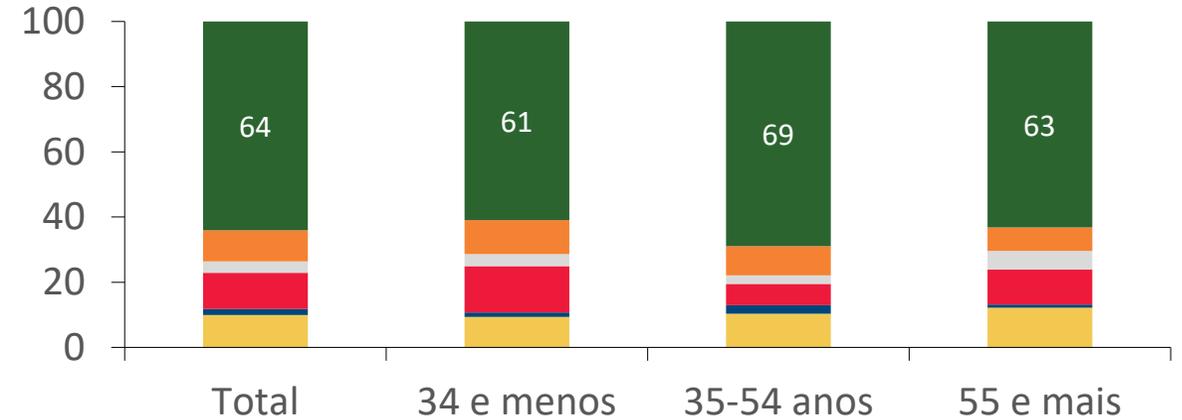
# Motivo para ser proprietário ou arrendatário no momento da decisão, por classe etária | Percentagem

## Proprietários



- Preferiu viver numa casa própria independentemente de a compra ser ou não um bom investimento
- Comprar uma casa era um bom investimento
- Prestação do empréstimo era menor do que o valor da renda
- Teria preferido arrendar mas não existiam casas para arrendar

## Arrendatários



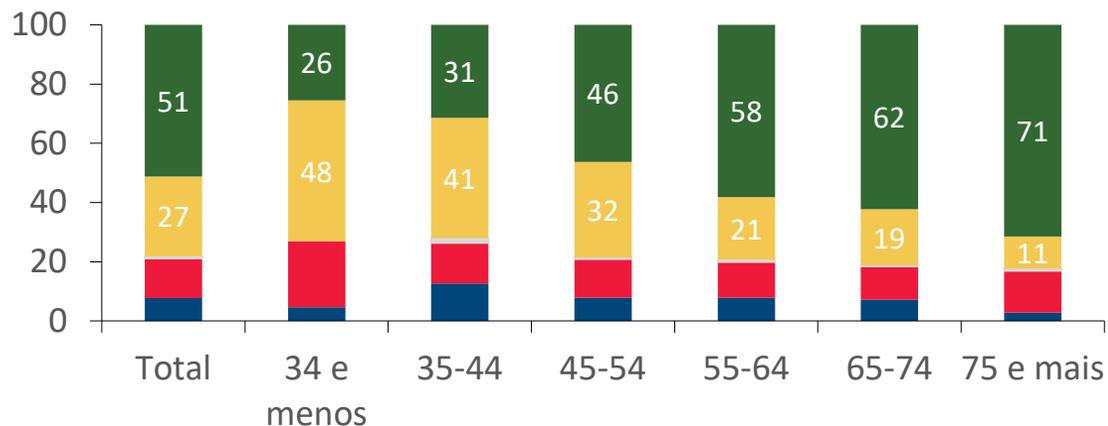
- Preferia ter comprado mas não tinha condições financeiras para isso
- A renda era menor do que a prestação do empréstimo
- Considerou que a compra de casa não era um bom investimento
- Não quis ficar endividado
- Preferiu ter o dinheiro disponível do que aplicar numa casa
- Preferiu arrendar, independentemente das questões financeiras

Fonte: ISFF 2020.

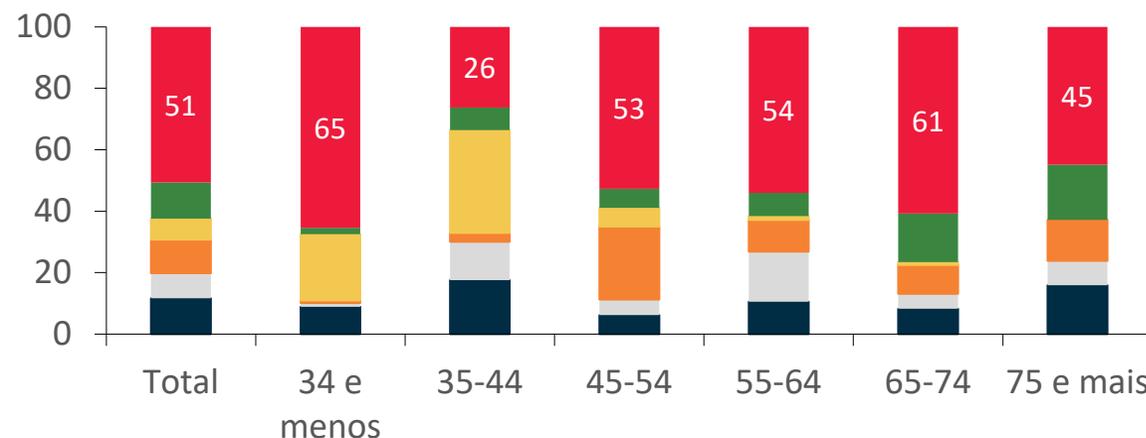
# Motivo para ser proprietário ou arrendatário em 2020/21, por classe etária | Percentagem



## Proprietários



## Arrendatários



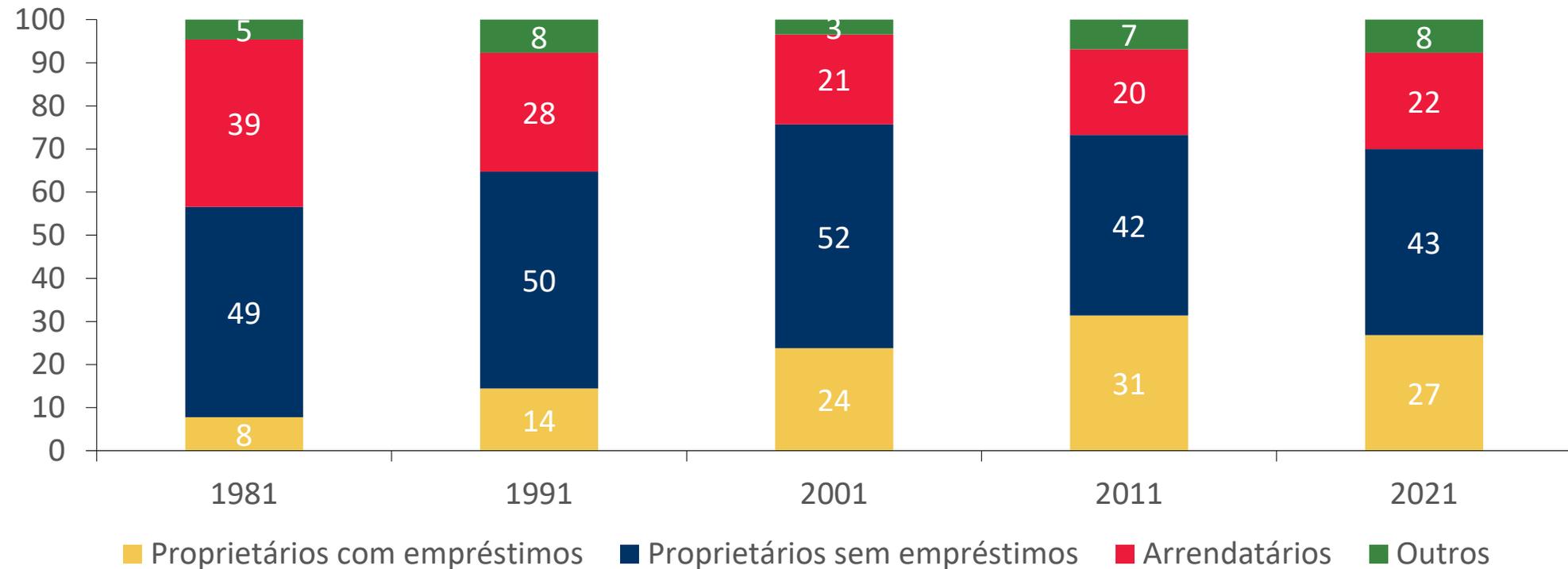
- Não quer mudar de casa, independentemente das questões financeiras
- Faz sentido em termos financeiros viver numa casa própria
- Gostaria de arrendar mas não existem casas para arrendar
- Prefere viver numa casa própria mesmo que em termos financeiros fizesse sentido viver numa casa arrendada
- Prefere ter uma casa do que o equivalente em dinheiro

- Preferia comprar mas não tem condições financeiras para isso
- Não quer mudar de casa, independentemente das questões financeiras
- É uma situação temporária, pretende comprar em breve
- Prefere não se endividar
- Prefere arrendar, independentemente das questões financeiras
- Outro (a)

Fonte: ISFF 2020. | Nota: (a) Inclui "Prefere ter o dinheiro disponível em vez de aplicar na compra de uma casa"; "A renda é menor do que a prestação de um empréstimo" e "Neste momento a compra de casa não é um bom investimento".



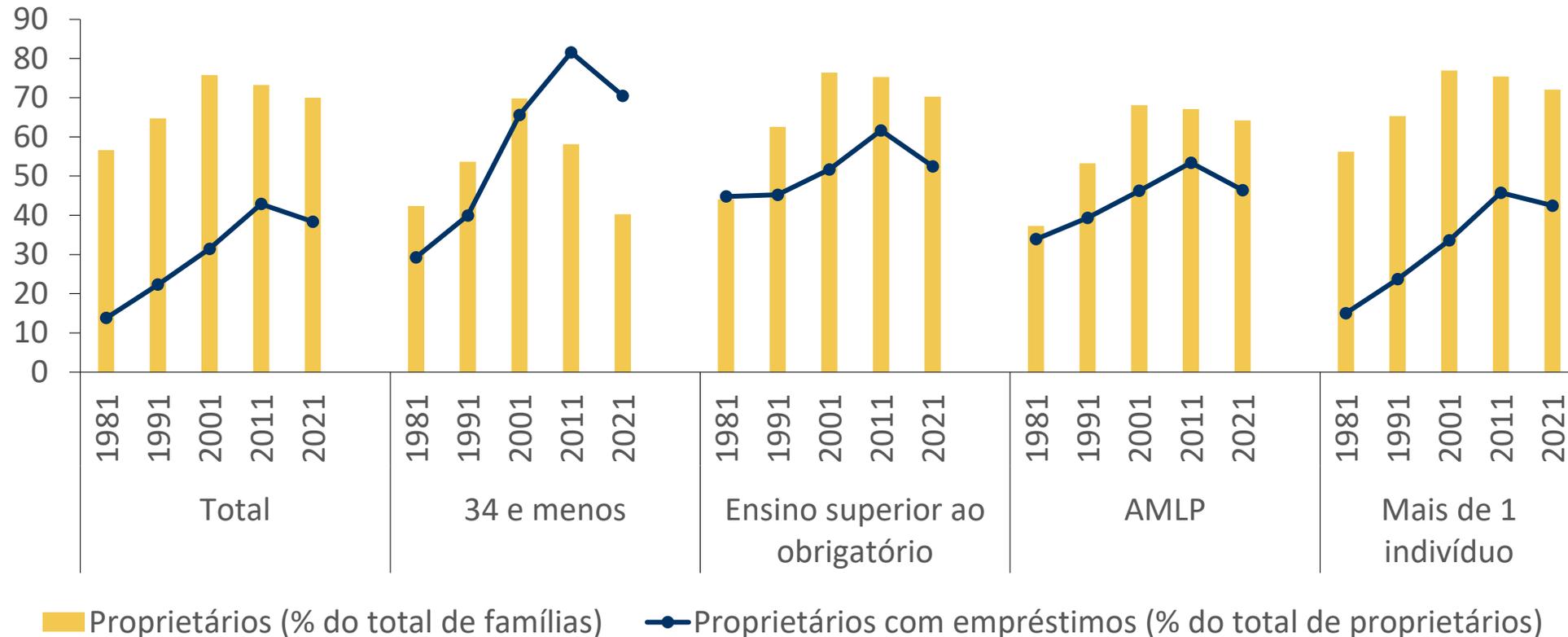
## Regime de ocupação da residência entre 1981 e 2021 | Percentagem



Fonte: Censos 1981, 1991, 2001, 2011 e 2021.



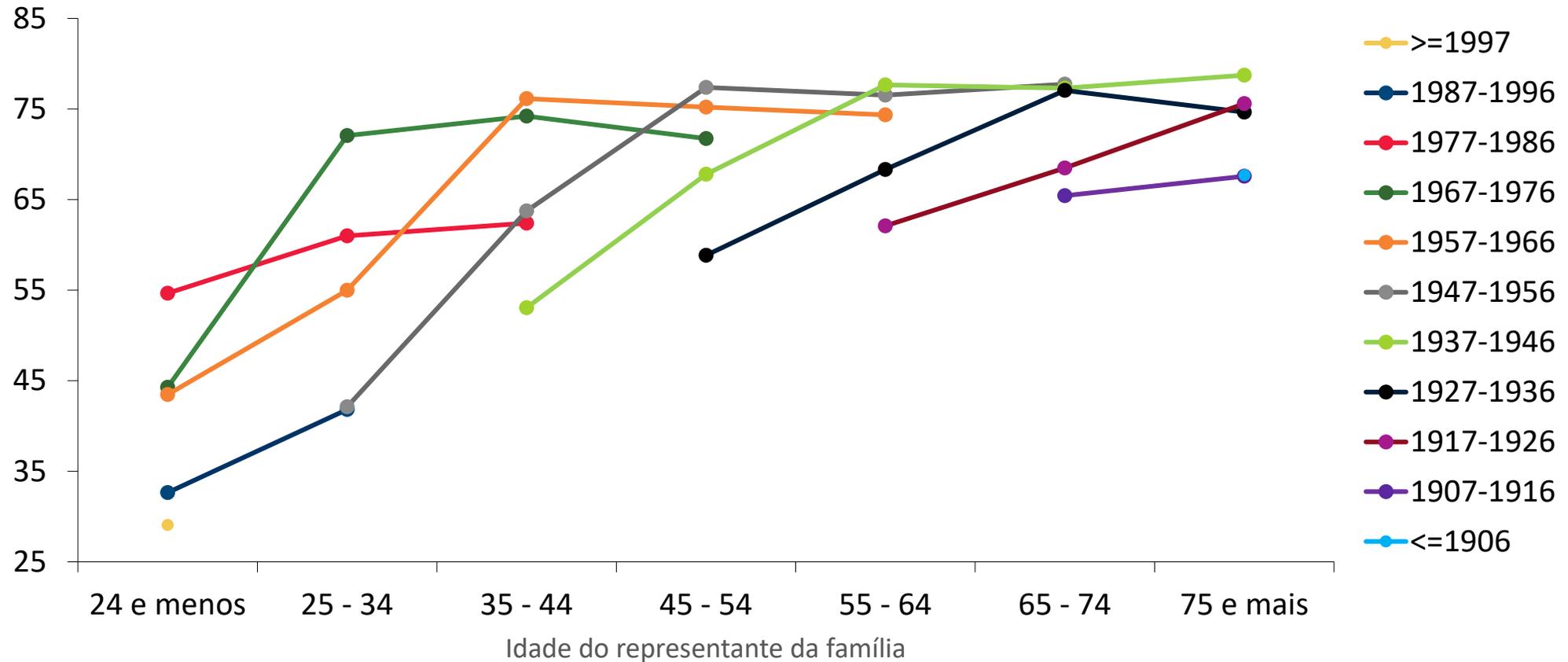
# Famílias proprietárias e proprietárias com empréstimos entre 1981 e 2021, para alguns grupos de famílias | Percentagem



Fonte: Censos 1981, 1991, 2001, 2011 e 2021.



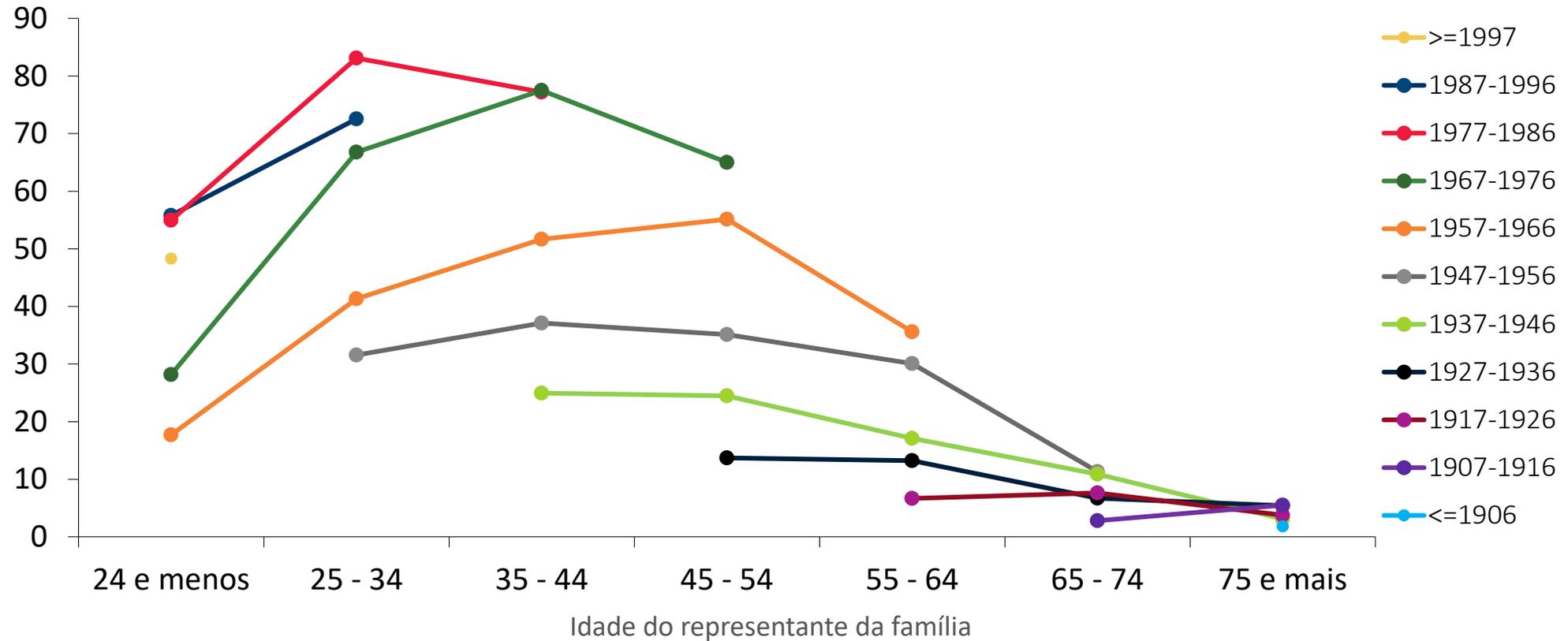
# Famílias proprietárias, por classe etária e década de nascimento | Percentagem



Fonte: Censos 1981, 1991, 2001, 2011 e 2021.



## Famílias proprietárias com empréstimos, por classe etária e década de nascimento | Percentagem das famílias proprietárias



Fonte: Censos 1981, 1991, 2001, 2011 e 2021.



## Conclusões principais

- **Nas décadas de 1980 e 1990 existiu um aumento acentuado da percentagem de famílias proprietárias da residência principal e da percentagem de famílias proprietárias com empréstimo.** Para este movimento contribuiu o crescimento económico do país, o maior acesso ao crédito, fruto da liberalização dos mercados financeiros e da integração na União Europeia, assim como a existência de um mercado de arrendamento muito regulamentado e pouco atrativo para os senhorios.
- **Estas tendências não se mantiveram nos últimos 20 anos. Em 2021, a percentagem de proprietários situava-se em 70%, uma redução gradual dos valores de 2001 e de 2011 (76% e 73%).** Esta redução reflete sobretudo uma recomposição acentuada do regime de propriedade entre os jovens nas gerações mais recentes.
- **A taxa de propriedade entre os 25 e 34 anos reduziu-se de 70% na geração de 1967-76, para 60% e 40% nas gerações nascidas nos 10 e 20 anos seguintes.** Ao contrário do que ocorria com as gerações nascidas entre 1947 e 1966, a maior parte dos proprietários das gerações mais recentes têm encargos com empréstimos associados à residência antes dos 35 anos.



# MEDIDAS DE ACESSIBILIDADE À HABITAÇÃO

NUNO LOURENÇO



BANCO DE  
PORTUGAL  
EUROSISTEMA



## ACESSIBILIDADE À HABITAÇÃO VIA CRÉDITO

- A literatura sobre o tema considera recorrentemente uma **habitação tipificada** com uma dada **área** e calcula algumas medidas em consonância
- A **acessibilidade à habitação via crédito** pode ser medida por um **indicador de esforço financeiro**
  - Avalia a **capacidade de um indivíduo com rendimento médio pagar os custos anuais estimados** com a **aquisição** de uma **habitação tipificada** com **recurso a crédito bancário**, caracterizado pela **taxa de juro observada** e por uma determinada **maturidade**



## ACESSIBILIDADE À HABITAÇÃO VIA CRÉDITO

- Formalmente, o **valor da prestação** é dado por  $V_t = \frac{\frac{M_t \times i_t}{n}}{1 - \left(1 + \frac{i_t}{n}\right)^{-nT}}$  e o

**indicador de esforço financeiro** pelo rácio  $\frac{V_t}{W_t}$ , onde:

- $W_t$  é o **rendimento disponível médio**
- $M_t$  corresponde ao **montante de empréstimo** necessário para adquirir uma habitação de  $112,4 \text{ m}^2$  ao preço mediano
- $i_t$  denota a **taxa anual de encargos efetiva global** dos novos empréstimos à habitação
- $T$  indica a **maturidade** do empréstimo, 35 anos
- $t$  representa cada trimestre;  $n = 4$ , dados trimestrais



# Medida de acessibilidade à habitação via crédito e número de anos para comprar uma casa tipificada

Índice 2004 T1 = 100 e número

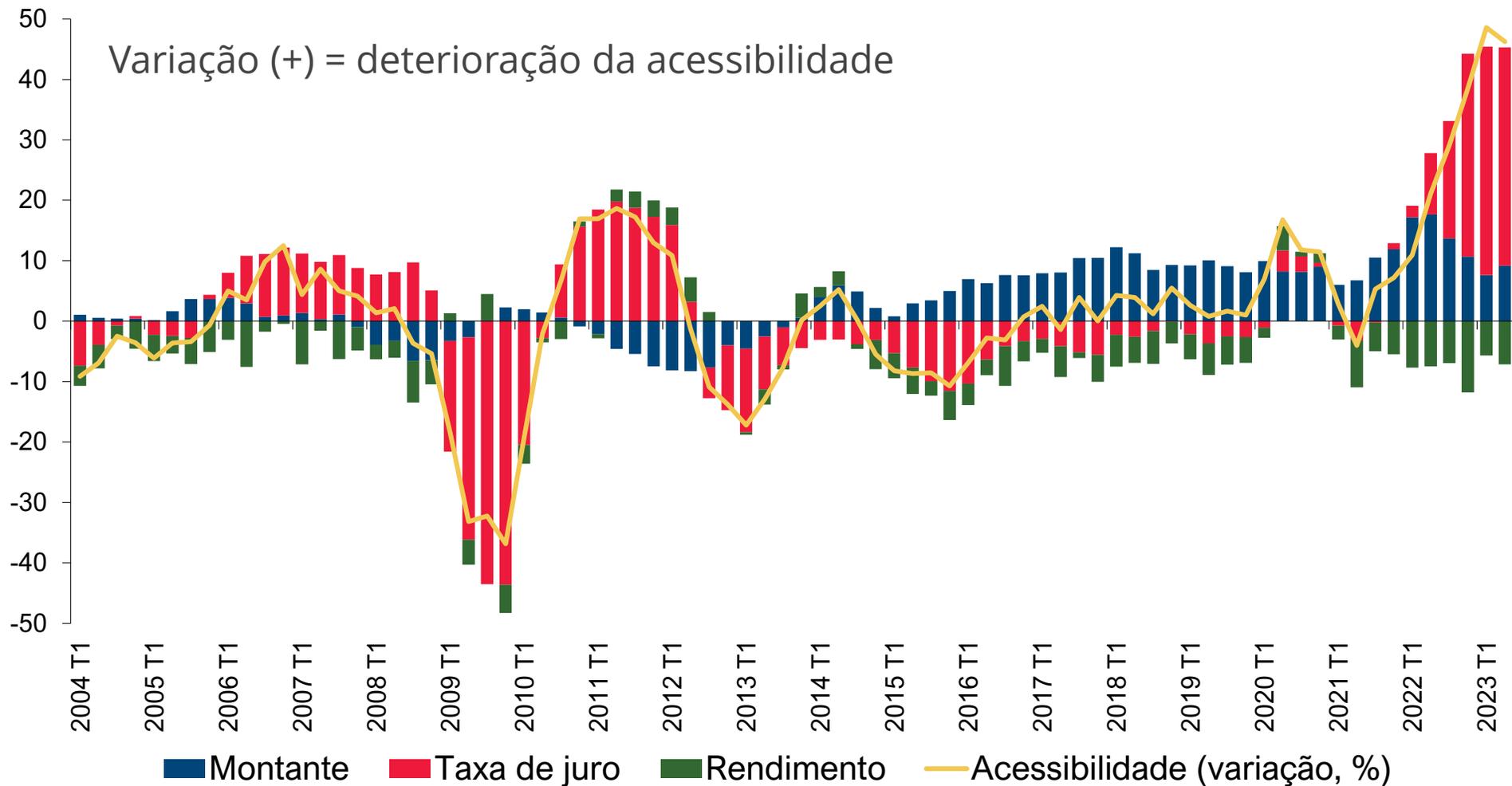


Nota: Um aumento do índice corresponde a uma deterioração da acessibilidade à habitação.



# Medida de acessibilidade à habitação via crédito

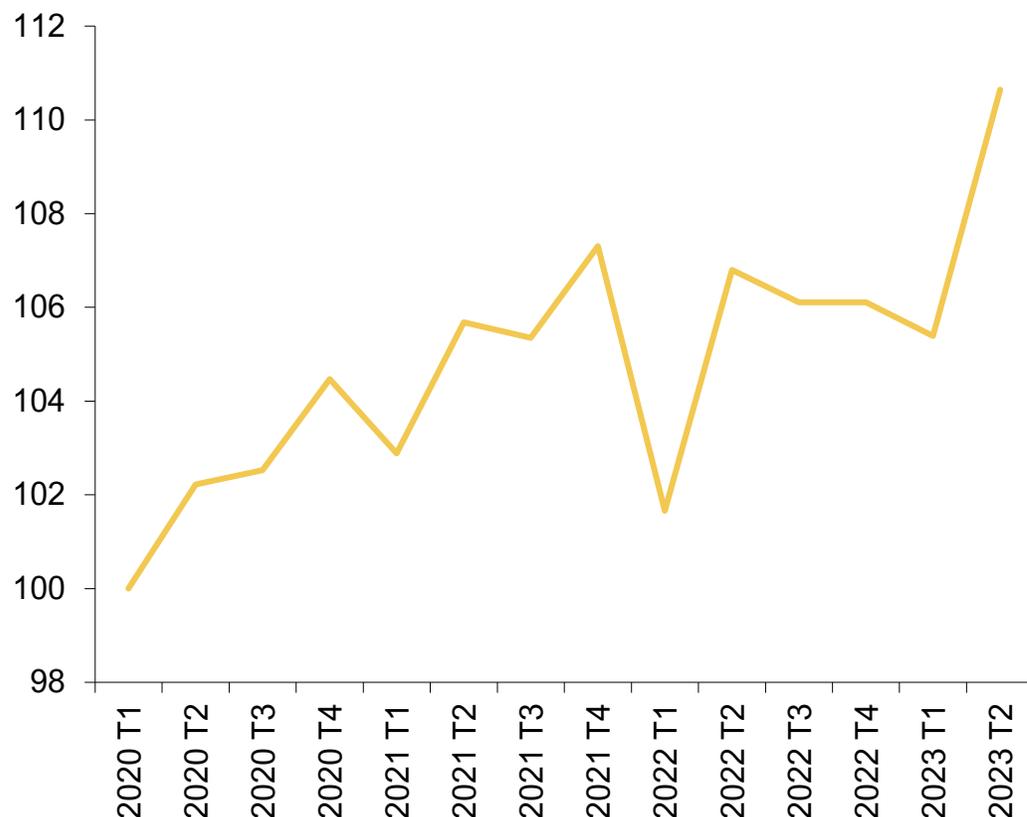
Taxa de variação homóloga (%) e decomposição (pp)



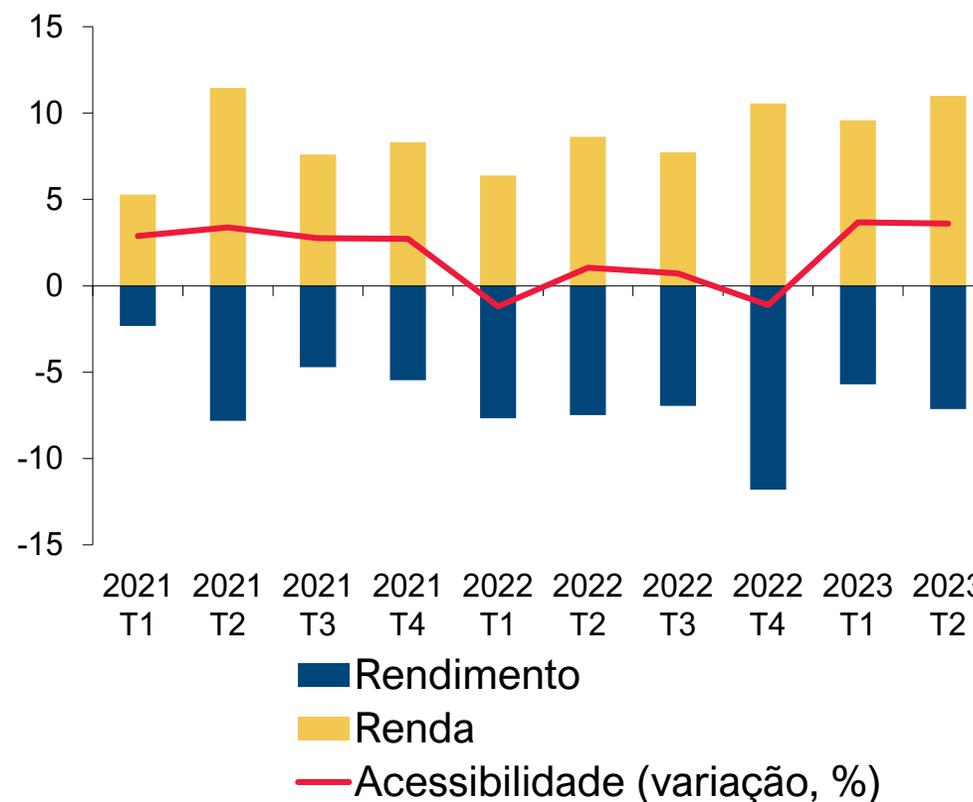


# Medida de acessibilidade à habitação via arrendamento

Painel A – Índice | 2020 T1 = 100



Painel B – Taxa de variação homóloga (%) e decomposição (pp)

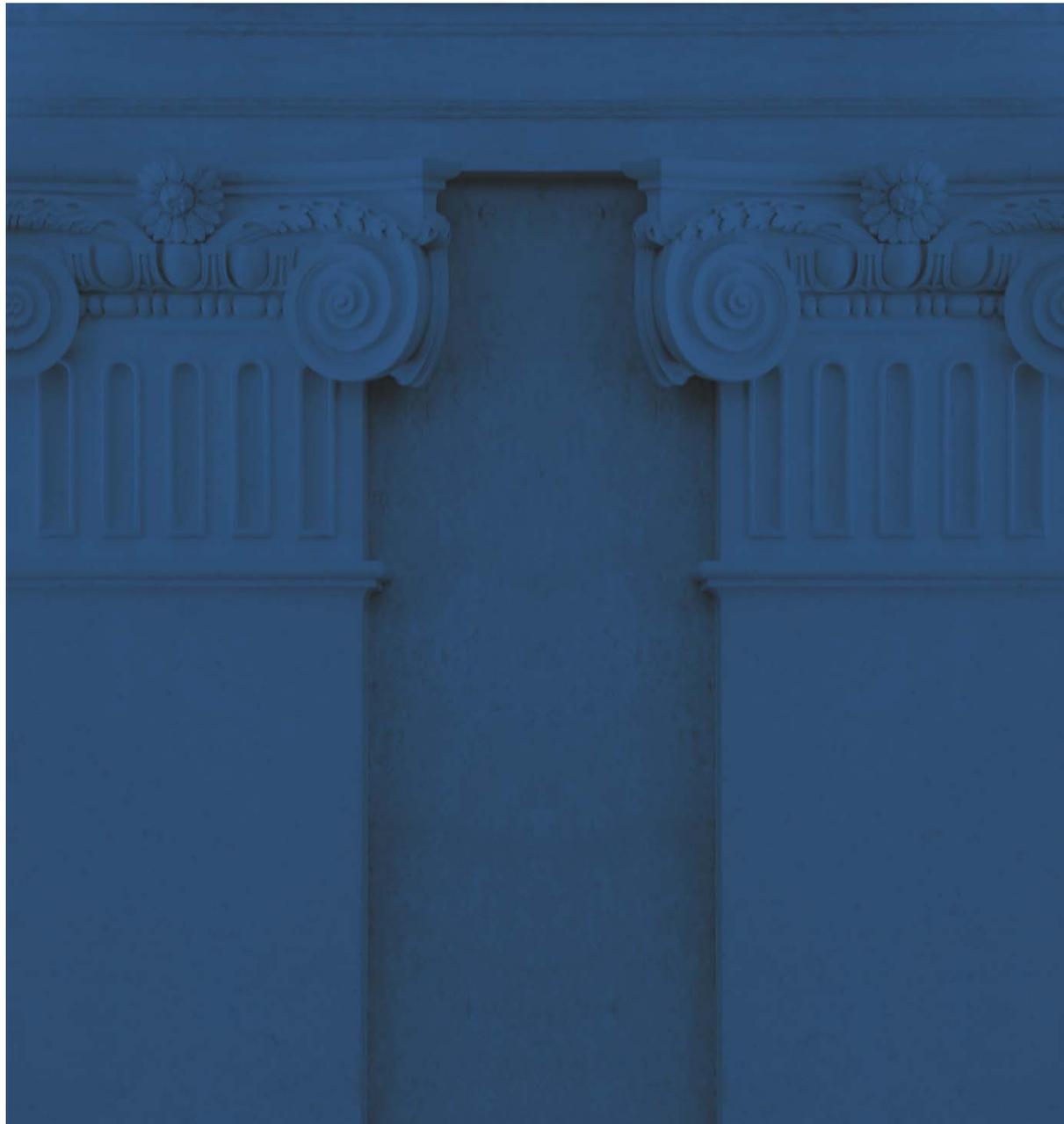


Nota: Um aumento do índice corresponde a uma deterioração da acessibilidade.  
 Variações positivas (negativas) correspondem a uma deterioração (melhoria) da acessibilidade.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

- **Acessibilidade à habitação via crédito:** no período recente, observou-se uma deterioração decorrente da conjugação da continuada subida dos preços da habitação com o ciclo de aumento das taxas de juro, não obstante o crescimento do rendimento nominal.
- **Acessibilidade à habitação via arrendamento:** a subida do valor das rendas contribuiu para uma deterioração da acessibilidade por esta via em 2021, mas foi em grande parte compensada pelo aumento do rendimento disponível nominal em 2022. Os dados já disponíveis para 2023 corroboram novamente um agravamento da acessibilidade via arrendamento nos dois primeiros trimestres do ano.



OBRIGADO  
PELA ATENÇÃO



BANCO DE  
PORTUGAL  
EUROSISTEMA