

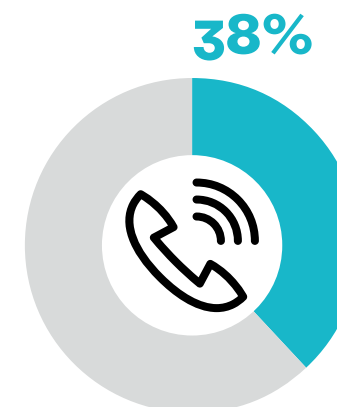
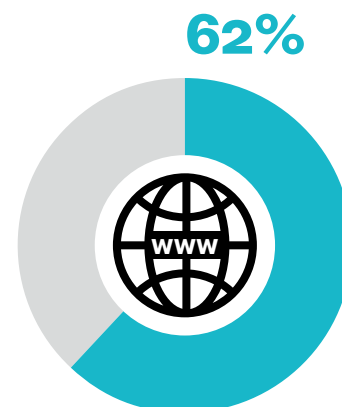
Barómetro da Habitação

#01 Barómetros da Fundação

Ficha técnica

Este relatório baseia-se num estudo executado pela DOMP, S.A. para a Fundação Francisco Manuel dos Santos. O universo do estudo é composto pelos residentes em Portugal continental com 18 ou mais anos de idade, falantes de língua portuguesa, com telefone da rede fixa ou acesso à internet. Considerando aceitável um erro amostral de 3% (para um nível de confiança de 95%), foram recolhidas 1086 entrevistas completas e validadas. O trabalho de campo decorreu entre os dias 14 de agosto e 17 de setembro de 2023. Foram recolhidas participações *online* (62% da amostra), a partir de uma plataforma de inquéritos específica para o efeito. As entrevistas realizadas via telefone (38% da amostra) foram apoiadas em questionário estruturado de perguntas abertas e fechadas, inserido num programa informático (C.A.T.I.) de gestão de entrevistas. Verificou-se uma taxa de resposta geral de 83,7%.

A seleção dos números de telefone foi feita aleatoriamente a partir das bases de dados existentes e a seleção dos inquiridos foi realizada através de quotas de sexo, classe etária (três grupos: 18–34 anos, 35–54 anos, 55 e mais anos) e região (NUTS II de Portugal continental).



Introdução

À medida que os preços reais da habitação se descolaram do crescimento do rendimento *per capita*, situação que ocorre desde 2016 (Rodrigues *et al.*, 2022), o acesso à habitação tornou-se uma das principais preocupações das famílias em Portugal (Azevedo, 2023). Mesmo durante a pandemia, com uma queda acentuada no produto interno bruto (PIB), o preço das casas continuou a aumentar (Rodrigues, Lourenço e Villares, 2023). A situação agravou-se, no entanto, desde 2022, com a subida da inflação e o conseqüente aumento das taxas de juro dos créditos à habitação.

Não existem soluções fáceis e unânimes para lidar com este problema, que tem tanto de complexo como de estrutural. Torna-se, por isso, fundamental obter mais e melhor informação sobre as condições em que as famílias vivem, as necessidades e dificuldades que enfrentam, bem como sobre as perceções e convicções das pessoas relativamente a esta temática, no sentido de compreender o que a população considera que deve ser feito para dar resposta à atual situação.

Numa sociedade democrática, este exercício é particularmente relevante se quisermos estimular o debate público informado e melhorar o processo de decisão política. A necessidade de acesso a informação completa e atualizada, no entanto, colide com as incontáveis insuficiências dos dados administrativos e censitários. Só para darmos alguns exemplos, pouco sabemos sobre a caracterização dos beneficiários dos apoios ao arrendamento acessível, os números totais dos despejos segundo o motivo, os detalhes da evolução dos processos de licenciamento

camarário, e a distribuição geográfica dos beneficiários de vários regimes fiscais de atração de capital (incluindo os fundos imobiliários) e de residentes estrangeiros (como os residentes não habituais, vistos *gold* e nómadas digitais). A informação existente é manifestamente incompleta, e a que existe encontra-se muitas vezes descentralizada nas diferentes instituições que a produzem, exigindo-se elevada persistência para lhe aceder.

Este primeiro Barómetro da Fundação da Fundação pretende contribuir para o conhecimento sobre a habitação através de um inquérito a mais de mil pessoas. Os inquéritos são um método essencial para completar os dados administrativos e censitários, nomeadamente para extrair fatores e comportamentos — como perceções, conhecimento e crenças, atitudes e convicções — que, de outra forma, seriam invisíveis e intangíveis para os investigadores e decisores políticos. São, por isso, complementares ao conhecimento que é produzido através das fontes administrativas de informação estatística.

Este relatório divide-se em quatro secções. A primeira caracteriza demográfica e socioeconomicamente a amostra. A segunda centra-se nas condições habitacionais dos agregados representados pela população inquirida, abordando questões como os custos com a habitação, as prioridades na escolha de uma casa, a perceção do risco de vir a perder a casa em que se reside e os constrangimentos no acesso à habitação. Na terceira secção é feito um exercício que afere as convicções e perceções dos respondentes relativamente aos fatores que, do nosso ponto de vista, mais contribuíram para a atual situação da habitação em Portugal e à forma como alguns indicadores-chave evoluíram entre 2015

e 2022. Na quarta secção medimos os níveis de concordância relativamente a várias políticas públicas de habitação, sempre face a uma contrapartida real. O relatório termina com as principais mensagens que se podem retirar do primeiro Barómetro da Fundação, dedicado ao tema da habitação.

Uma brevíssima nota metodológica para finalizar. Uma vez que em algumas questões do inquérito as respostas «Não sabe» e «Não responde» têm uma importância interpretativa em si, por uma questão de coerência metodológica, apresentamos as frequências das variáveis incluindo essa categoria. Além disso, ao longo do texto, referimo-nos a resultados «estatisticamente significativos» quando existe uma elevada probabilidade (95%) de que as diferenças apontadas sejam verdadeiras e não se devam ao acaso.

População



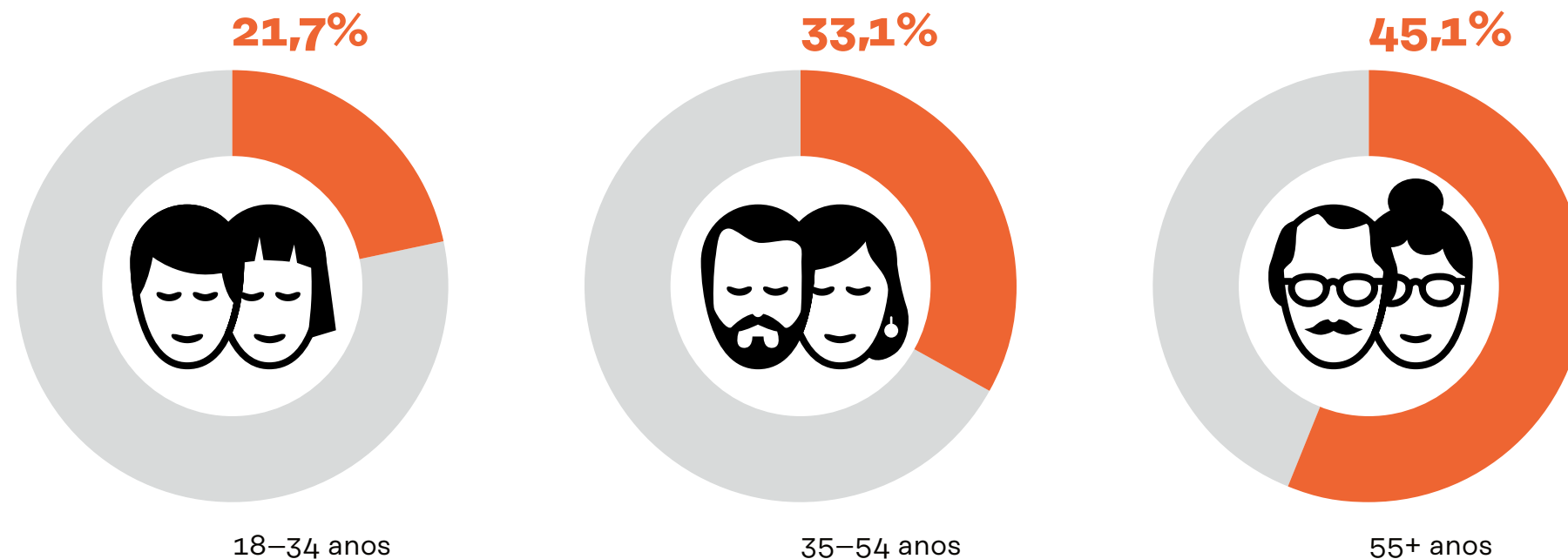
POPULAÇÃO

Quem são?

As 1086 pessoas que responderam ao Barómetro da Habitação são compostas por 52,2% de participantes do sexo masculino e 47,8% do sexo feminino. A idade média é de 51,7 anos, influenciada, naturalmente, pela idade mínima para a participação no inquérito — 18 anos. A divisão por grandes grupos etários é a seguinte: 21,7% dos participantes têm entre 18 e 34 anos, 33,1% situam-se entre os 35 e os 54 anos, e 45,1% têm 55 e mais anos (figura 1).

Figura 1.

População do Barómetro da Habitação, por grandes grupos etários (%)



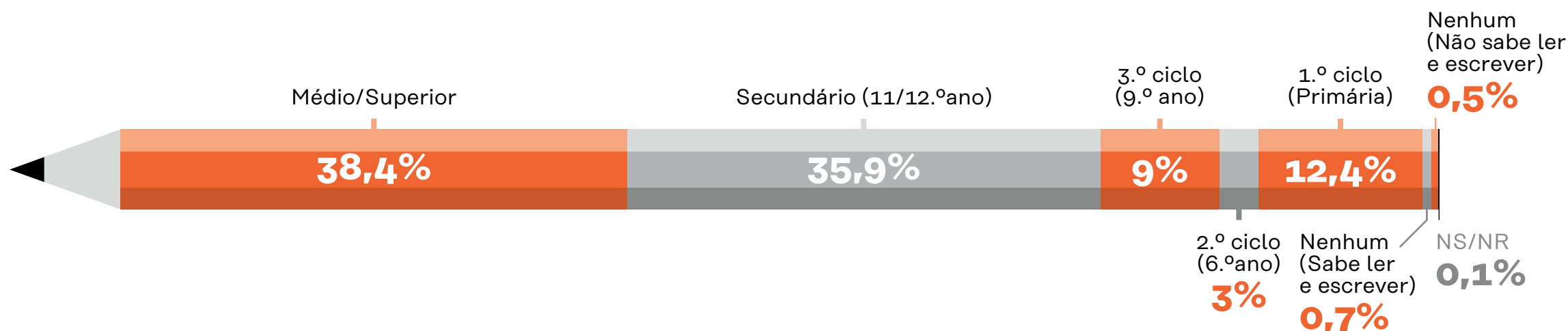
POPULAÇÃO

A grande maioria da população inquirida tem naturalidade portuguesa (90,2%), sendo ainda de assinalar a participação de pessoas com naturalidade do Brasil (4,1%) e, com menor expressão, de Angola (1,2%), de França (1,2%) e de Moçambique (1%). Os participantes naturais de outros países não europeus constituem 1,5% da amostra e, por fim, 0,8% dos inquiridos são naturais de outros países europeus.

Relativamente à escolaridade, três em cada quatro entrevistados (74,3%) têm o ensino médio e superior (38,4%) ou o secundário (35,9%) como nível máximo de escolaridade completado (figura 2). Por ordem decrescente, pouco mais de um em cada dez entrevistados têm o 1.º ciclo completado (12,4%) e pouco menos de um em cada dez tem o 3.º ciclo completado (9%). O 2.º ciclo é a escolaridade máxima completada de apenas 3% da amostra e 1,2% dos respondentes não completaram nenhum nível de escolaridade.

Figura 2.

População do Barómetro da Habitação, por nível de escolaridade mais elevado completo (%)



POPULAÇÃO

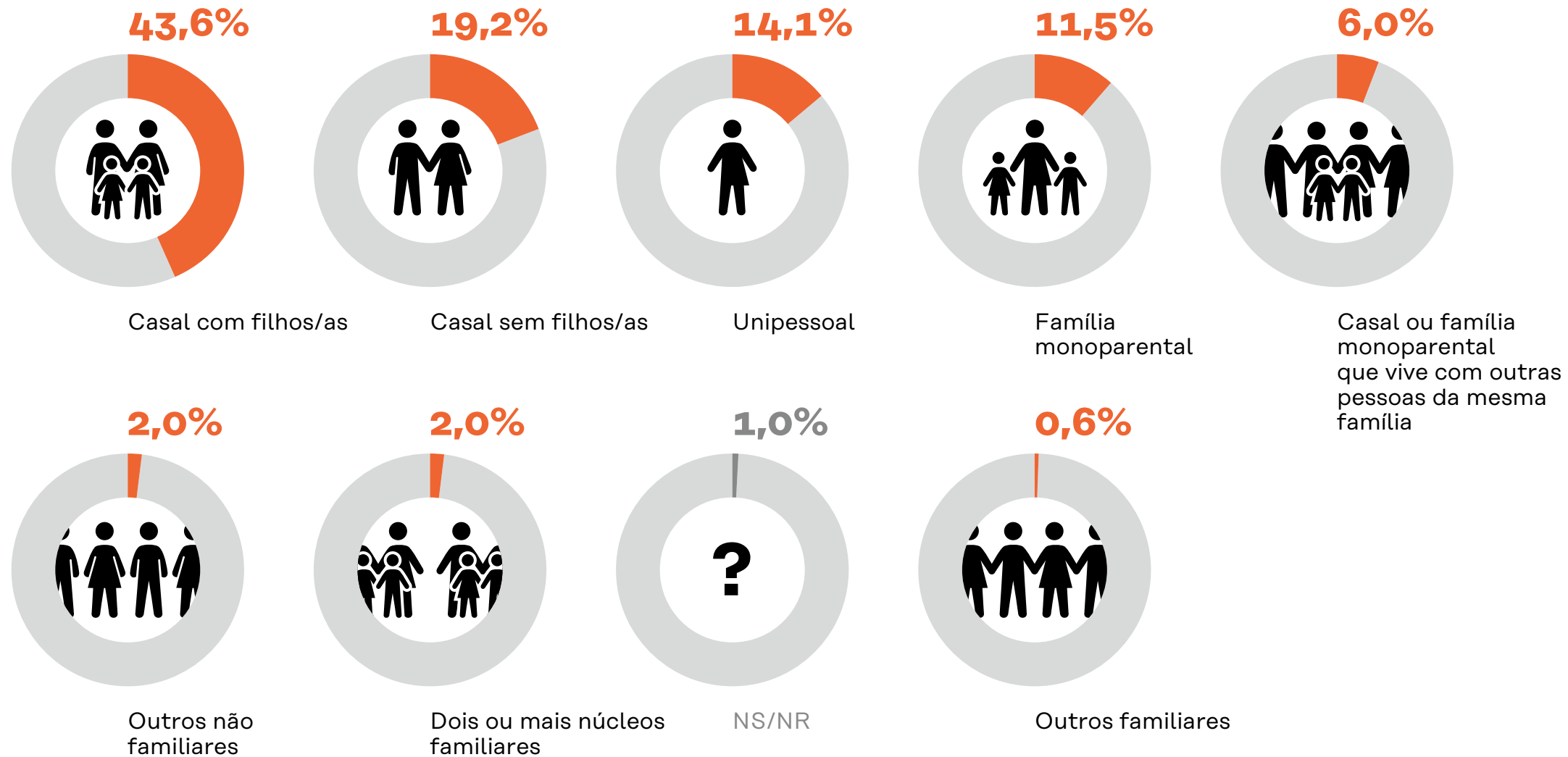
Com quem vivem?

Mais de metade dos inquiridos vivem em conjugalidade, casamento ou união de facto (58,4%), 24,3% são solteiros, 11% são divorciados ou separados e 6,3% são viúvos. Esta distribuição segundo o estado civil estende-se, em certa medida, à tipologia familiar (figura 3). A maioria da população inquirida vive em casal com filhos presentes no alojamento (43,6%), seguida dos casais sem filhos presentes (19,2%), dos agregados unipessoais (14,1%) e das famílias monoparentais (11,5%). As restantes situações familiares, menos frequentes, referem-se a um casal ou família monoparental que vive com outras pessoas da mesma família (6%), dois ou mais núcleos familiares que partilham a mesma casa (2%) e pessoas que residem com não familiares (2%). São residuais os casos de pessoas que residem apenas com outros familiares (0,6%). Os agregados domésticos privados em que os inquiridos vivem têm uma média de 2,8 pessoas por agregado, sendo a situação mais frequente a de famílias compostas por duas pessoas (31,1%).

POPULAÇÃO

Figura 3.

Tipologia familiar da População do Barómetro da População



POPULAÇÃO

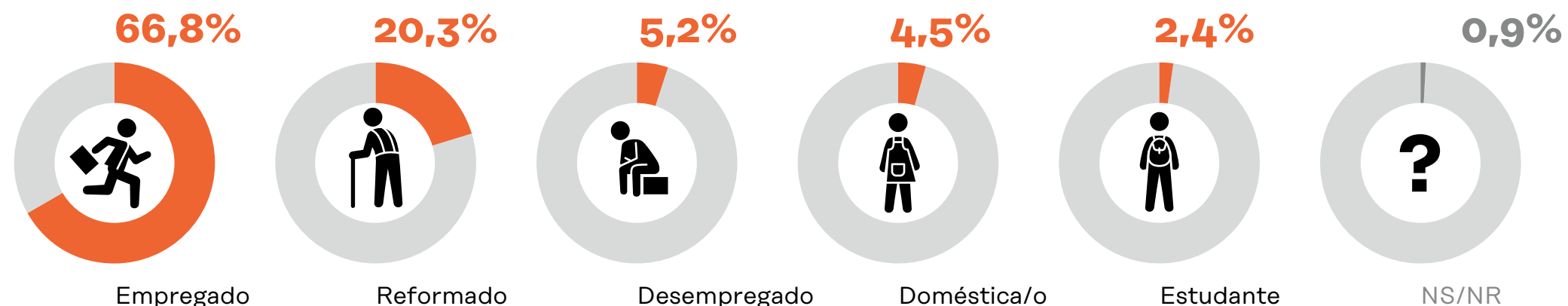
De realçar que a idade média dos agregados unipessoais é de 59,1 anos, facto relacionado com o envelhecimento da população portuguesa, uma vez que, como se sabe, mais de metade dos agregados unipessoais são constituídos por pessoas com 65 e mais anos (Pordata, 2023).

Quais são as suas condições perante o trabalho?

Em termos de condição atual perante o trabalho (figura 4), os respondentes que fazem parte da população ativa (71,9%) dividem-se em empregados — a grande maioria dos inquiridos (66,8%) — e desempregados (5,2%). A população inquirida inativa é constituída sobretudo por reformados (20,3%), seguindo-se as pessoas que realizam trabalhos domésticos (4,5%) e os estudantes (2,4%).

Figura 4.

População do Barómetro da Habitação, por condição atual perante o emprego (%)



POPULAÇÃO

Em que condições financeiras vivem?

Como nota prévia, é de referir que 67,4% dos respondentes referem ser a pessoa que mais contribui para o rendimento do agregado. Possivelmente, mas sem total segurança, essa pessoa poderá estar mais bem informada sobre a situação financeira do agregado doméstico. Quando inquiridos sobre a situação financeira do agregado no último ano, 39,4% dos respondentes referem ter gastado tudo o que ganharam (figura 5). Para 36% dos agregados tem sido possível poupar dinheiro. Em situação de terem de recorrer a poupanças para fazer face às despesas encontram-se 17,8% dos inquiridos e 5,2% têm vindo a acumular dívidas.

POPULAÇÃO

Figura 5.

População do Barómetro da Habitação, por situação financeira do agregado (%)



A população inquirida reside, em média, há 20,2 anos na mesma casa.

Relativamente às expectativas sobre a situação financeira do agregado nos seis meses seguintes ao momento da recolha dos dados, mais de metade creem que esta se manterá inalterada (55,6%). Têm perspetivas de melhorias 18,2% dos inquiridos (16,3% acreditam que a situação poderá melhorar um pouco e 1,9%, que poderá melhorar muito). No extremo oposto, a perspetiva de agravamento da situação financeira do agregado abrange 25,1% dos participantes (20,6% creem que a situação irá evoluir para um pouco pior e 4,4%, para muito pior).

POPULAÇÃO

Habitação



HABITAÇÃO

Em que regimes de ocupação do alojamento vivem?

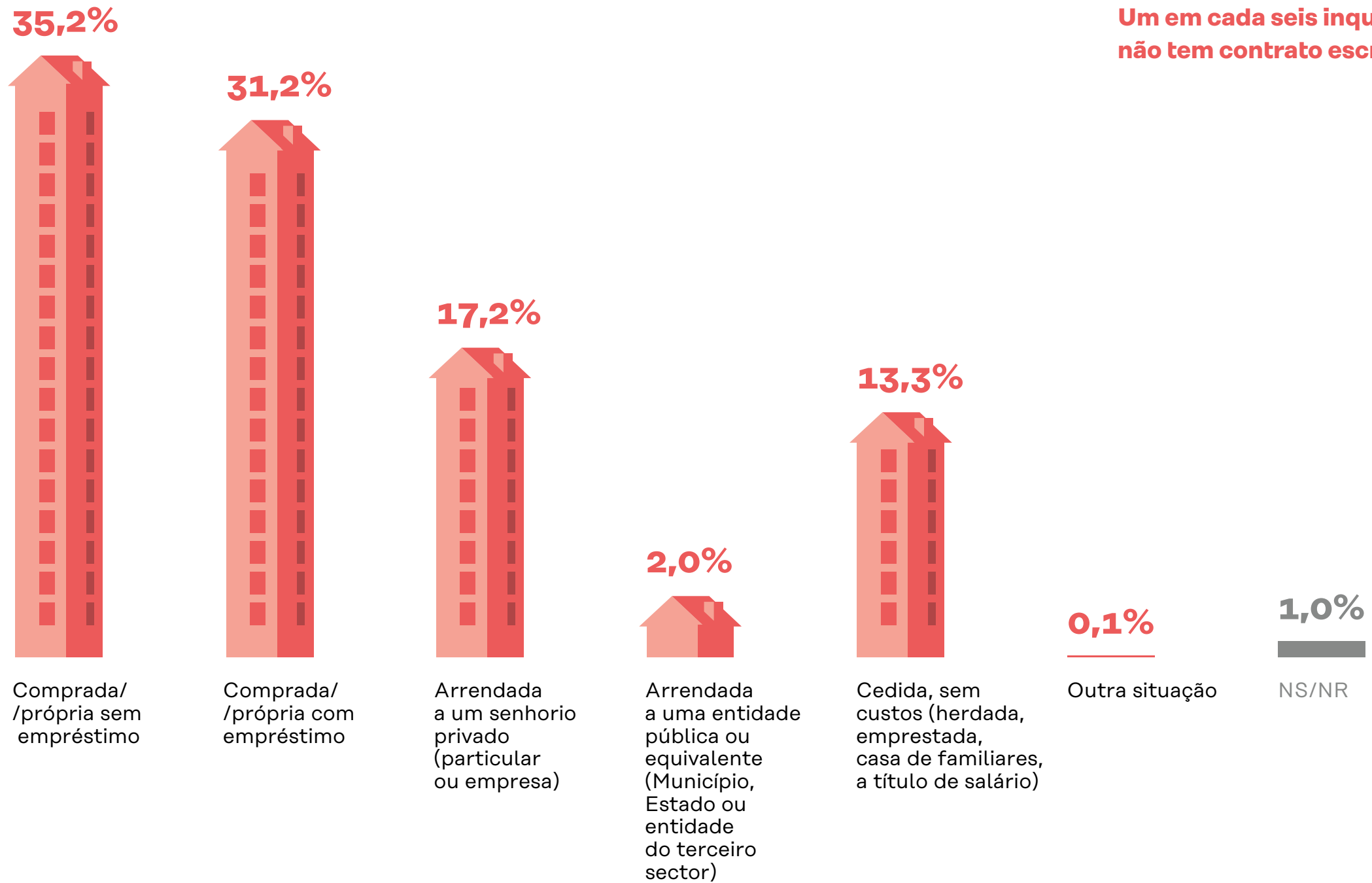
A população inquirida reside, em média, há 20,2 anos na casa em que vive atualmente. Um em cada nove inquiridos residem na mesma casa desde que nasceram (11,5%). Naturalmente, uma grande parte destes indivíduos tem entre 18 e 34 anos (54,4%), mas não deixa de ser assinalável que 45,6% tenham idade superior aos 34 anos, o que aponta para a reduzida mobilidade residencial que caracteriza o sistema residencial português (Azevedo, 2020; Garha e Azevedo, 2021).

A maioria dos inquiridos reside em casa própria (66,4%); 35,2% sem encargos com a compra e 31,2% com empréstimo relacionado com a compra (figura 6). O arrendamento no setor privado corresponde a 17,2% dos casos (sendo que um em cada seis não tem contrato escrito), e o arrendamento no setor público ou no terceiro setor, a 2%. Em casas cedidas sem custos, sejam herdadas, emprestadas ou a título de salário, residem 13,3% dos inquiridos.

HABITAÇÃO

Figura 6.

População do Barómetro da Habitação, por regime de ocupação do alojamento (%)



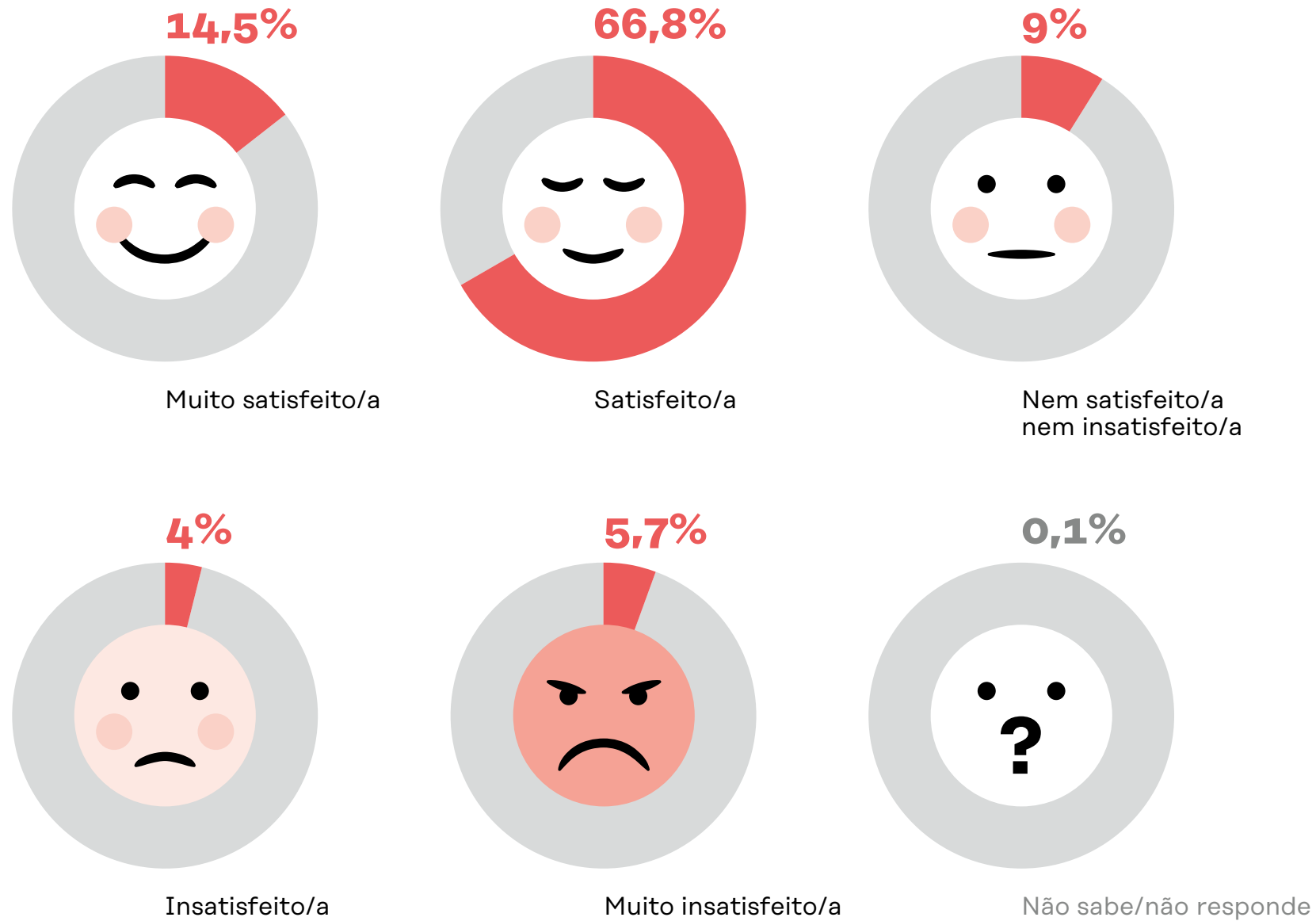
HABITAÇÃO

A grande maioria dos inquiridos está satisfeita ou muito satisfeita com a casa em que reside (81,3%) (figura 7). Numa escala de 5 pontos, a média de satisfação é de 3,8 pontos. Há, no entanto, diferenças estatisticamente significativas entre os arrendatários e os habitantes de outros regimes de ocupação, com os primeiros a ter uma pontuação média de 3,4 pontos. Analisando os insatisfeitos ou muito insatisfeitos, percebemos que, enquanto nos proprietários essa percentagem é de 7,8% e nos outros é de 9%, nos arrendatários é de 16,7%. Esta percentagem é ligeiramente mais elevada nos arrendatários do setor público (18,8%) do que nos do privado (16,6%), mas as diferenças não são estatisticamente significativas. A satisfação média aumenta ligeiramente com o grupo etário, sendo as diferenças entre os mais jovens (18-34 anos) e os mais velhos (55 e mais anos) estatisticamente significativas. No entanto, independentemente da atual situação da habitação em Portugal, é expectável que à medida que a idade avança aumente a satisfação com a casa em que se reside, porque as pessoas passam geralmente a dispor de mais recursos financeiros para poderem melhorá-la ou para mudarem para uma casa que considerem mais adequada.

HABITAÇÃO

Figura 7.

População do Barómetro da Habitação, por níveis de satisfação com a habitação atual (%)



HABITAÇÃO

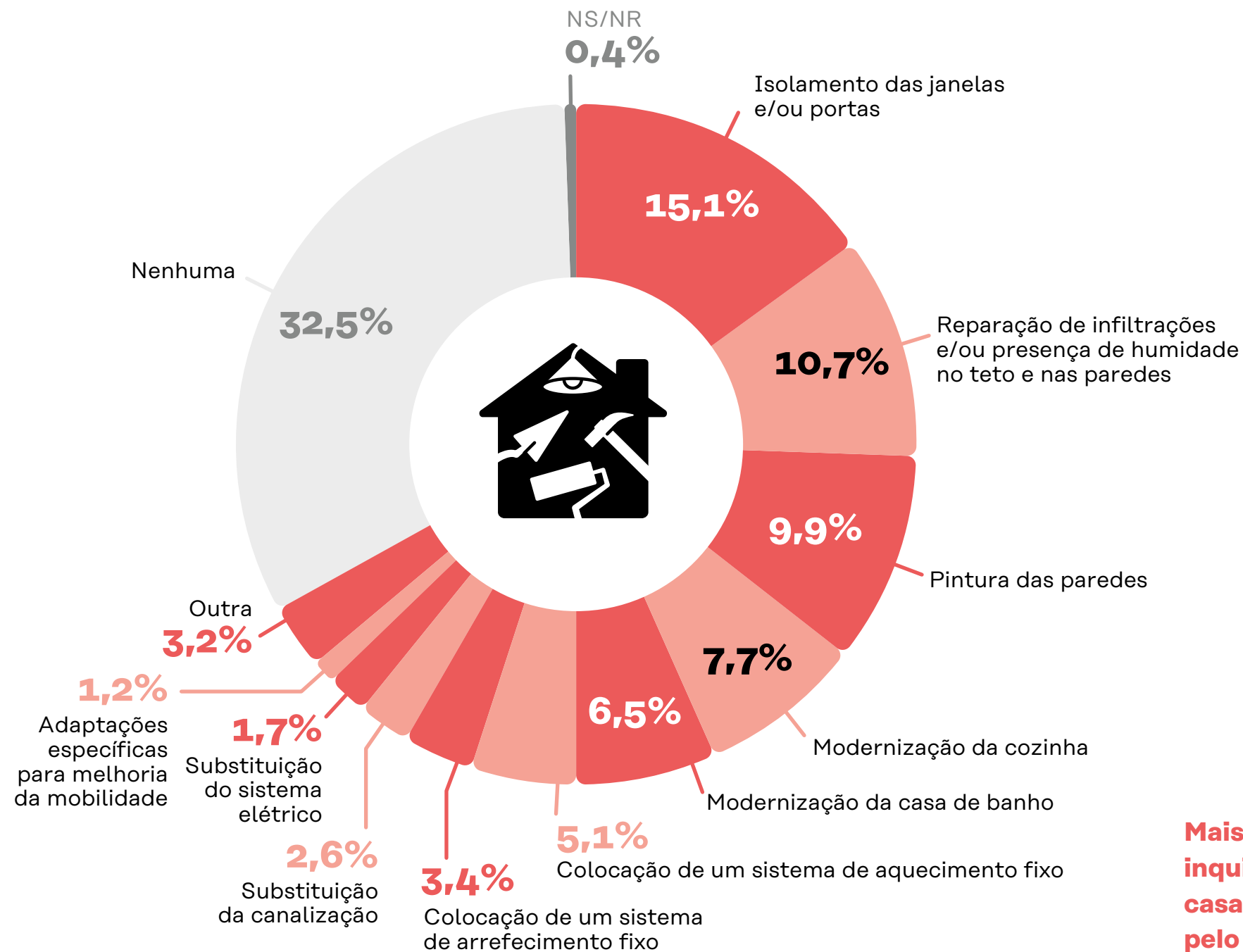
A grande maioria dos inquiridos está satisfeita ou muito satisfeita com a casa em que reside (81,3%).

Perguntámos aos inquiridos se a casa em que residem tem alguma necessidade de melhoria urgente, a partir de uma lista de opções. Ao fazê-lo, quisemos que se centrassem apenas na melhoria mais relevante, o que implica necessariamente uma hierarquização por parte dos inquiridos, nos casos em que existe mais do que uma necessidade de melhoria. Quase um terço da amostra refere não ter nenhuma necessidade (32,5%) e 0,4% «Não sabe» ou «Não responde» (figura 8). As restantes respostas colocam em primeiro lugar a necessidade de isolamento das janelas e/ou das portas (15,1%). Com percentagens bastantes semelhantes, seguem-se a reparação de infiltrações e/ou situações de humidade no teto e nas paredes, e a pintura das paredes (10,7% e 9,9%, respetivamente).

HABITAÇÃO

Figura 8.

População do Barómetro da Habitação, por necessidade de melhorias urgentes na habitação (%)



HABITAÇÃO

Mais de dois terços dos inquiridos referem que a casa em que residem tem, pelo menos, 1 necessidade de melhoria urgente.

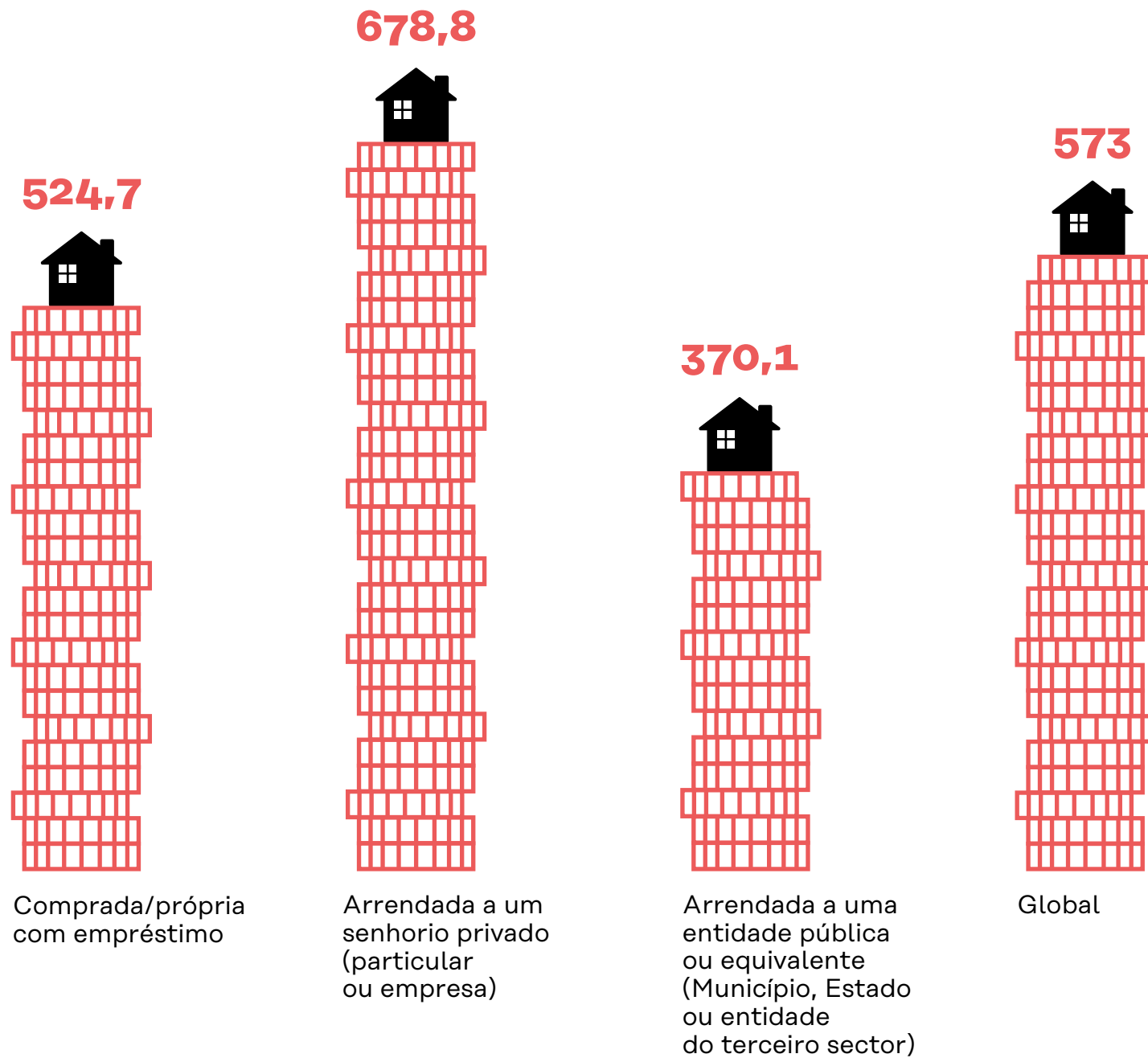
Quais os custos de empréstimos e rendas?

Centrando-nos nos regimes de ocupação do alojamento que implicam custos mensais fixos com o empréstimo ou a renda (50,5%; 548 casos), em média, os agregados despendem 573 euros por mês (figura 9). Com diferenças estatisticamente significativas, os arrendatários do setor privado são quem tem custos mais elevados (€ 678,8), seguidos dos proprietários com empréstimo (€ 524,7) e, por fim, os arrendatários do setor público ou do terceiro setor (€ 370,1). Ainda relativamente ao mesmo subconjunto da amostra, 62,4% sentem pelo menos alguma dificuldade em fazer face aos custos mensais da casa, sendo que 12,8% sentem mesmo grande dificuldade em cobrir estas despesas. Neste aspeto, não existem diferenças estatisticamente significativas entre os três regimes de ocupação do alojamento considerados (proprietários com empréstimo, arrendatários dos setores privados e público ou equivalente) nem por grupo etário, nem por escolaridade (com ou sem o ensino superior).

HABITAÇÃO

Figura 9.

Custos médios mensais com o empréstimo bancário ou a renda da casa, quando existentes (€)



Nota: Número de respostas consideradas: 548. Foram excluídos os que não têm despesas e os que responderam que não sabem/não respondem.

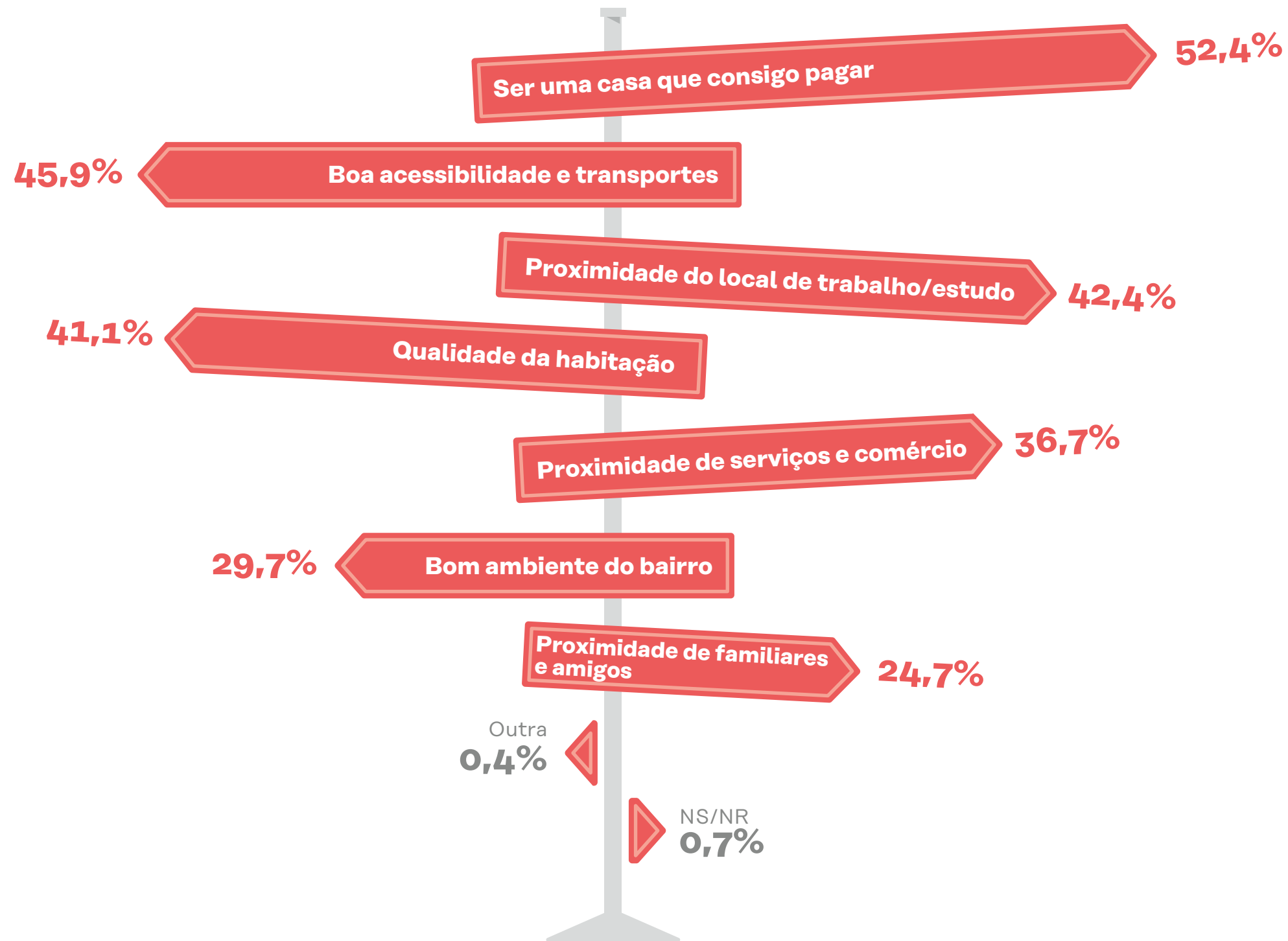
Quais as principais prioridades na escolha da habitação?

Perguntámos a todos os inquiridos quais os três fatores que consideram essenciais na escolha de uma casa (figura 10). Mais de metade dos inquiridos apontam como fator essencial tratar-se de uma casa que possam pagar (52,4%). Em segundo lugar surge a boa acessibilidade e os transportes (45,9%) e em terceiro lugar a proximidade do local de trabalho ou de estudo (42,4%). Em certa medida, esta tríade aponta para a intermediação que a acessibilidade e os transportes podem fazer entre a localização de uma casa a preços compatíveis com os rendimentos do agregado e a proximidade do local de trabalho ou de estudo, apesar de isso poder representar, na maioria dos casos, movimentos pendulares demorados. A qualidade da habitação aparece apenas em quarto lugar, com 41,1%, o que também sugere que muitas famílias podem estar dispostas a comprometer a qualidade da habitação em detrimento dos três fatores mais referidos pelos respondentes.

HABITAÇÃO

Figura 10.

Fatores essenciais a ter em conta na escolha de uma casa (%)



HABITAÇÃO

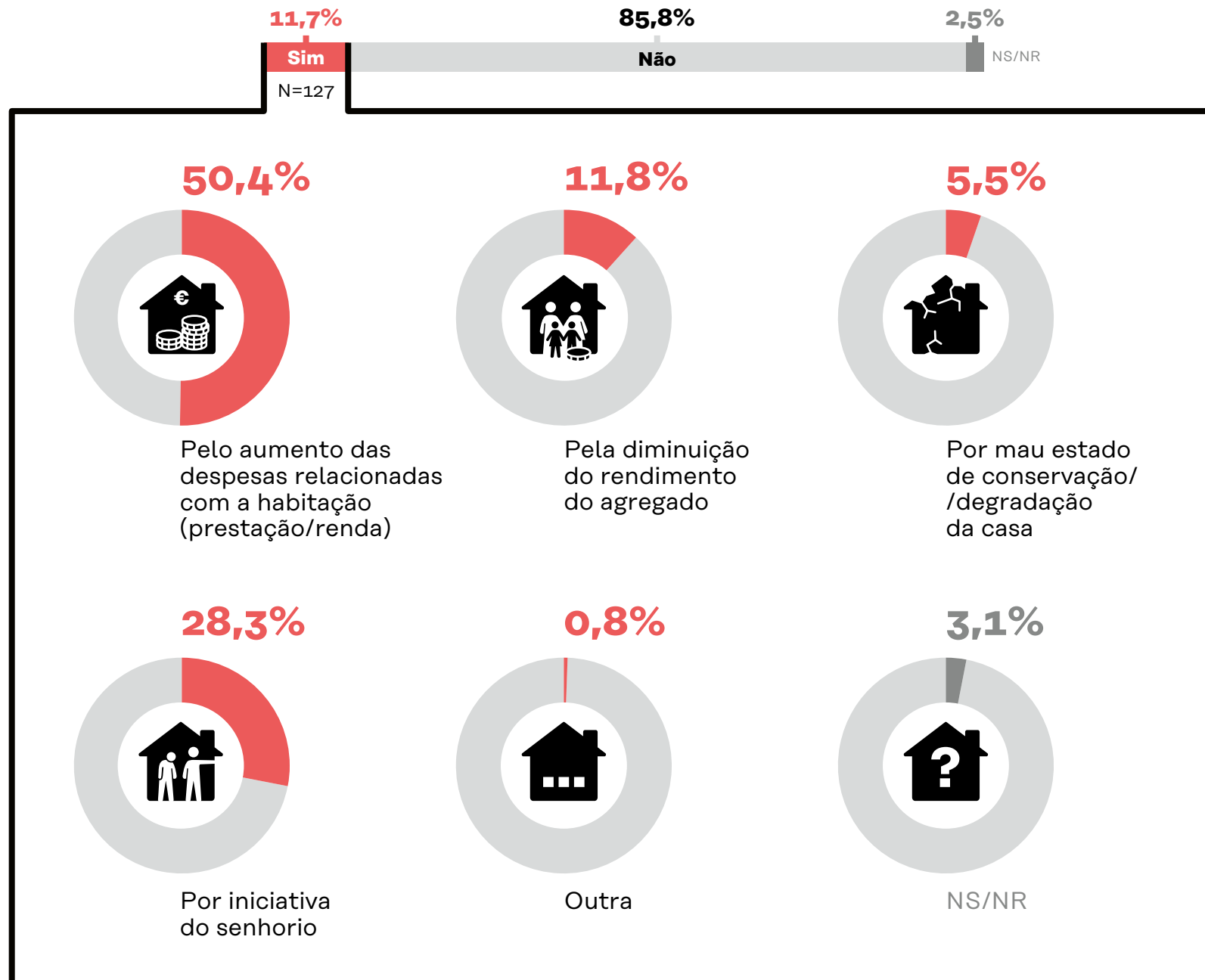
Quem acredita que corre o risco de vir a perder a casa e por que razões?

Perguntámos a todos os inquiridos se pensam que correm o risco de perder a sua casa nos próximos cinco anos, numa aproximação a uma especificidade da vulnerabilidade na habitação: a da instabilidade ou insegurança no regime de ocupação da casa (figura 11). A grande maioria (85,8%) não crê correr esse risco, e 2,5% não sabem ou não respondem a esta questão. Relativamente aos 11,7% que acreditam que podem vir a perder a sua casa (127 pessoas), mais de metade são arrendatários no mercado privado (59,1%), diferindo com significância estatística da percentagem de proprietários com empréstimo (23,6%). Surgem depois os inquiridos que residem em casas sem custos (7,1%), os proprietários sem encargos com a compra (6,3%) e os arrendatários do sector público ou equivalente (3,2%). As razões subjacentes à perceção desse risco relacionam-se maioritariamente com a relação preço/rendimento, nomeadamente o aumento dos custos mensais com o empréstimo ou a renda (50,4%), e a diminuição do rendimento do agregado (11,8%). Muito expressiva é também a perceção de que se pode vir a perder a casa por iniciativa do senhorio (28,3%), o que alude a uma maior instabilidade nos contratos de arrendamento na última década, em resultado das alterações legislativas introduzidas em 2012 pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano, que vieram a generalizar os contratos de curta duração e a facilitar a denúncia do contrato por iniciativa do senhorio (Alves *et al.*, 2023; Alves e Branco, 2018).

HABITAÇÃO

Figura 11.

População do Barómetro da Habitação, em risco de perder a casa atual (%)



HABITAÇÃO

1 em cada 9 inquiridos pensam poder vir a perder a sua casa.

Nota: Número de respostas consideradas: 127.

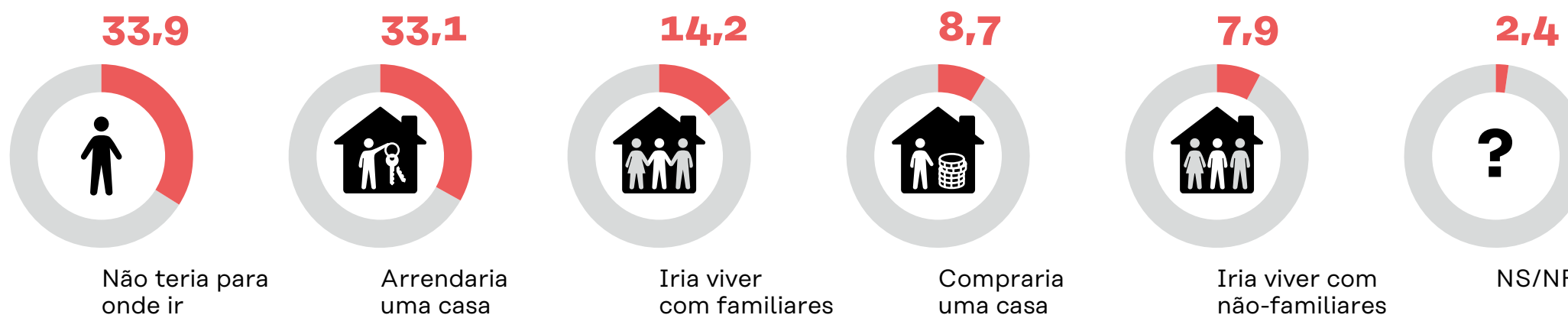
Ainda aos que acreditam que correm o risco de perder a casa, perguntámos para onde iriam viver se tal acontecesse (figura 12). É particularmente preocupante o facto de 33,9% destes inquiridos referirem não ter para onde ir, ou seja, muito possivelmente necessitariam de alguma forma de apoio social para solucionar a sua situação habitacional. Também muito frequente é a opção pelo arrendamento de outra casa (33,1%), isto é, o recurso ao mercado de arrendamento privado. A coabitação com familiares é a alternativa apresentada por 14,2% dos inquiridos. Menos frequentes são as opções de comprar uma casa (8,7%) e de ir viver em situação de partilha de casa com não-familiares (7,9%). No entanto, estas duas soluções remetem para realidades diferenciadas. Enquanto a primeira requer capital disponível e/ou acesso ao crédito bancário para poder ser concretizada, mas permite preservar a composição ou tipologia familiar; a segunda envolve alguma perda da privacidade do agregado, através do arrendamento de quartos, do subarrendamento ou de situações análogas.

HABITAÇÃO

Figura 12.

População do Barómetro da Habitação, em risco de perder a casa atual, por solução perante essa possibilidade (%)

Nota: Número de respostas consideradas: 127.



As dificuldades no acesso à habitação têm condicionado decisões de vida?

Um assunto frequentemente debatido e sustentado pela literatura científica prende-se com o impacto que as dificuldades no acesso à habitação têm em importantes decisões de vida dos indivíduos e das famílias, tais como a saída dos jovens da casa dos pais, ter ou não ter filhos (Azevedo, 2016; Mendes e Tulumello, 2022) e a persecução de oportunidades de emprego. No entanto, a falta de informação estatística sobre esta questão tem limitado o conhecimento desta problemática. Aproveitamos a realização deste Barómetro para dar um primeiro contributo no sentido de preencher esta lacuna. O acesso à habitação como condicionante de importantes decisões de vida é aqui abordado em duas fases. Numa primeira, perguntamos aos inquiridos se o acesso à habitação já condicionou decisões de vida desde 2015. Em caso afirmativo, é feito o levantamento de todas as decisões condicionadas pelas dificuldades no acesso à habitação. Numa segunda fase, analisa-se o tipo de condicionamento dessas decisões em três opções: antecipação, adiamento e desistência. Isto porque, além de ser importante perceber quais os aspetos que podem estar a ser condicionados, é também necessário saber de que modo estão a interferir no percurso de vida dos indivíduos.

Um pouco mais de um em cada quatro inquiridos (27%) referem que o acesso à habitação já condicionou decisões de vida (figura 13), com uma média

HABITAÇÃO

de 1,9 decisões condicionadas. Os mais novos indicam mais frequentemente ter sentido constrangimentos nos projetos de vida em virtude das dificuldades no acesso à habitação: 36,4% entre os 18 e os 34 anos e um pouco menos (33,3%) entre os 35 e os 54 anos, uma proporção elevada se tivermos em conta que grande parte dos inquiridos mais velhos terá acedido à habitação antes da atual situação de crise. Os inquiridos com 55 e mais anos também referem ter sentido estas dificuldades, mas com menor frequência (17,8%), sendo as diferenças relativamente aos inquiridos nos dois grupos etários mais novos estatisticamente significativas. Também com diferenças estatisticamente significativas, há mais pessoas com o ensino superior a referirem sentir os constrangimentos mencionados (33,8%) do que sem o ensino superior (22,6%). Não sendo possível aferir a razão desta diferença, é plausível que os indivíduos com o ensino superior tenham expectativas diferentes relativamente aos seus projetos de vida e que por isso se sintam mais limitados por um condicionante externo como é o acesso à habitação, interpretação que é suportada pela literatura científica (Azevedo *et al.*, 2021). De referir que os arrendatários são quem refere mais condicionamentos, com diferenças estatisticamente significativas relativamente aos proprietários e às categorias «Outros e NS/NR».

Figura 13.

População do Barómetro da Habitação, segundo a existência de condicionamento nas decisões de vida por dificuldades no acesso à habitação desde 2015 (%)



HABITAÇÃO

1 em cada 4 inquiridos refere que o acesso à habitação já condicionou importantes decisões de vida.

Os mais novos indicam mais frequentemente ter sentido constrangimentos nos projetos de vida em virtude das dificuldades no acesso à habitação.

1,9 (média de decisões condicionadas).

Passando às decisões que foram condicionadas, apresentámos nove opções aos 27% inquiridos que referiram senti-las (293 pessoas). Mais de um terço desses inquiridos referem ter sido condicionados relativamente a mudar de localidade de residência (34,9%) (figura 14). Em último lugar, mas em certa medida relacionada, porque também se enquadra no âmbito da mobilidade geográfica, surge a decisão de mudar de país de residência (9,2%). A seleção destes dois constrangimentos pelas mesmas pessoas é reduzida (5,1%), o que sugere uma clara distinção entre decisões de migração interna e externa. Há ainda a salientar que, pelo menos em parte, os casos de mudança de localidade de residência possam referir-se a situações de mobilidade (entre localidades contíguas ou próximas) e não necessariamente a situações de migração (entre regiões). Tão relevante como conhecer que decisões foram condicionadas é perceber que tipo de condicionamento foi mais comum (figura 15). Tanto no caso da mudança de localidade como no da mudança de país, as diferenças entre as proporções de quem antecipou, adiou, desistiu ou condicionou de outra forma não são estatisticamente significativas.

Em segundo lugar, 31,5% dos inquiridos apontam a saída de casa dos pais como um constrangimento decorrente das dificuldades no acesso à habitação. Este tema tem sido amplamente mediatizado, porque Portugal foi o país com a mais elevada estimativa da idade média de saída de casa dos pais no contexto da União Europeia em 2021 (Eurostat, 2023)*. No entanto, é importante referir que tanto Portugal como outros países da Europa do Sul têm idades médias de saída de casa dos pais elevadas, de resto uma das características do sistema residencial da Europa do Sul (Azevedo, 2016). Esta nota não pretende desvalorizar a saída tardia

HABITAÇÃO

*

Sobre estes dados do Eurostat, é importante referir que se trata de estimativas realizadas com base em inquéritos, e não de dados administrativos, razão pela qual têm um erro associado e oscilam bastante de ano para ano. A título indicativo, se em 2021 a estimativa da idade média de saída de casa dos pais era de 33,6 anos, em 2022 essa estimativa é de 29,7 anos (Eurostat, 2023).

de casa dos pais dos jovens residentes em Portugal, para a qual a atual situação da habitação contribuirá, mas sim enquadrar devidamente uma característica mais estrutural do que conjuntural. Tanto não é uma questão desvalorizável que 66,3% dos inquiridos afirmam ter adiado a saída da casa dos pais por dificuldades no acesso à habitação. Esta categoria apresenta diferenças estatisticamente significativas relativamente às restantes opções apresentadas.

O terceiro aspeto mais referido — «ir viver sozinho/a» — é referido por 28,1% dos inquiridos. Difere do anterior em dois aspetos. Em primeiro lugar, permite reportar as situações de pessoas que, por exemplo, partilham casa ou vivem com outros familiares e gostariam de ir viver sozinhas. Em segundo lugar, sugere que, mesmo podendo estar a viver em casa dos pais, os inquiridos preferem, por exemplo, viver sozinhos a partilhar casa. Não obstante, é de referir que 14,3% dos inquiridos assinalaram ambas as opções: sair de casa dos pais e ir viver sozinho/a. De todos os inquiridos que assinalaram uma destas opções, ou ambas, 53,7% adiaram a decisão, 28% desistiram de ir viver sozinhos e apenas 8,5% anteciparam a mudança. Estas diferenças são estatisticamente significativas.

Em quarto lugar, surgem os constrangimentos provocados pelas dificuldades no acesso à habitação para ir viver em conjugalidade (25,7%), sendo que o quinto elemento mais referido é ter o primeiro filho (15,1%). Juntando estes dois elementos à decisão posicionada em penúltimo lugar, mas ainda assim referida por 9,9% da amostra — ter mais um filho —, fica reunida evidência empírica de natureza quantitativa, até agora desconhecida, sobre o impacto das dificuldades do acesso à habitação na formação familiar e nos projetos

HABITAÇÃO

de fecundidade, realidade que remete para a necessidade de as políticas de família se centrarem também a montante dos nascimentos, desde logo no apoio à formação familiar. Esta evidência é particularmente grave num país com níveis de fecundidade baixos e uma tendência de adiamento do calendário da fecundidade (Oliveira, 2008). O adiamento da vida em conjugalidade (54,1%) distingue-se com significância estatística das outras opções de condicionamento. O mesmo acontece relativamente ao nascimento do primeiro filho, que 64,4% dos inquiridos adiaram. As diferenças no efeito do condicionamento relativamente a ter mais um filho não são estatisticamente significativas.

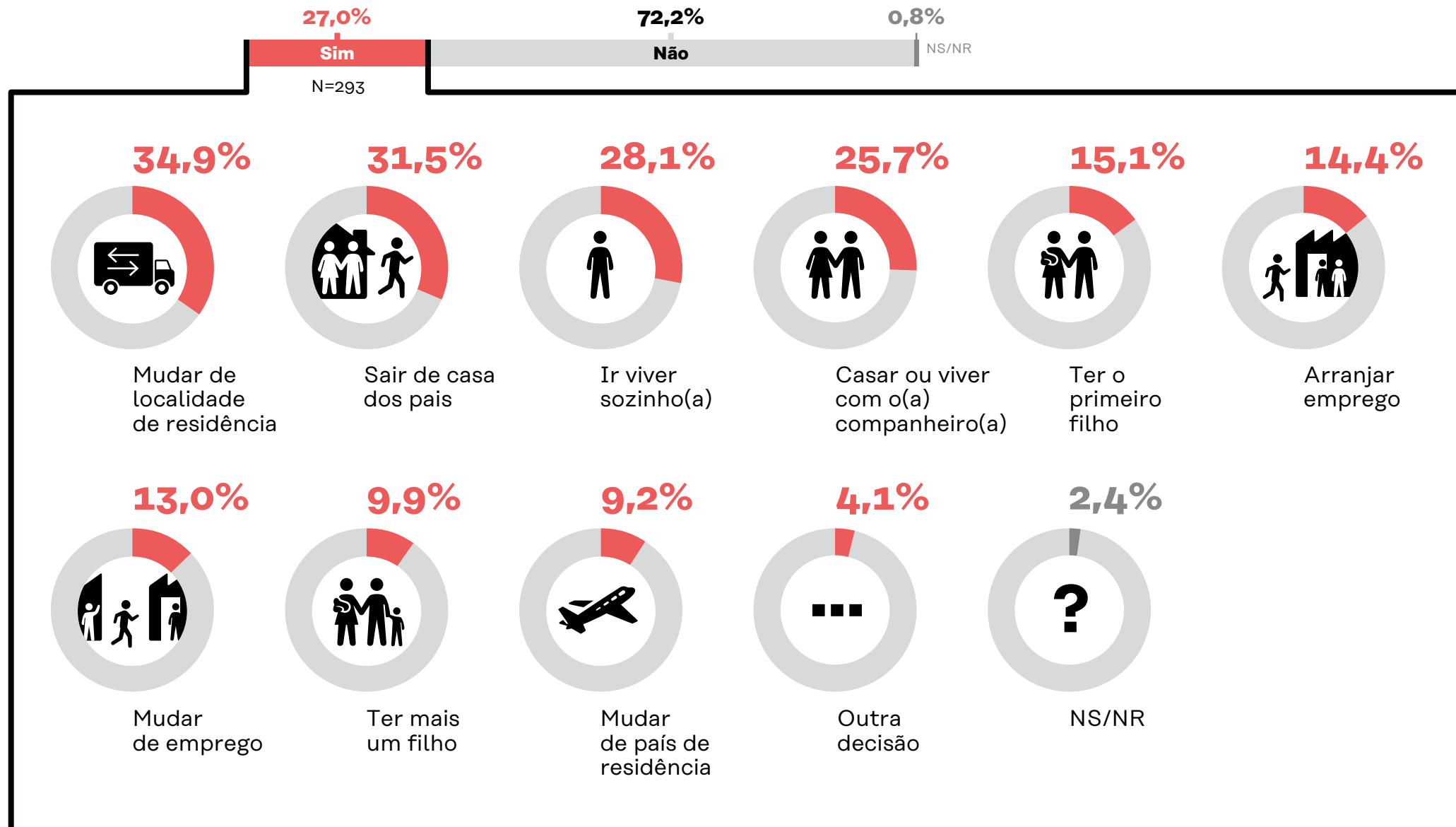
A sexta e sétima decisões mais referidas relacionam-se com a participação no mercado de trabalho. A decisão de arranjar emprego foi referida por 14,4% dos respondentes e a de mudar de emprego por 13%. De acordo com a literatura científica internacional (por exemplo, Azevedo *et al.*, 2019), o acesso à habitação limita as oportunidades de participação no mercado de trabalho, facto que parece corroborado pela amostra do Barómetro da Habitação.

HABITAÇÃO

Figura 14.

Condicionamentos colocados por dificuldades no acesso à habitação desde 2015, na população do Barómetro da Habitação, que refere ter sido afetada (%)

Fonte: relatório DOMP, 2023.

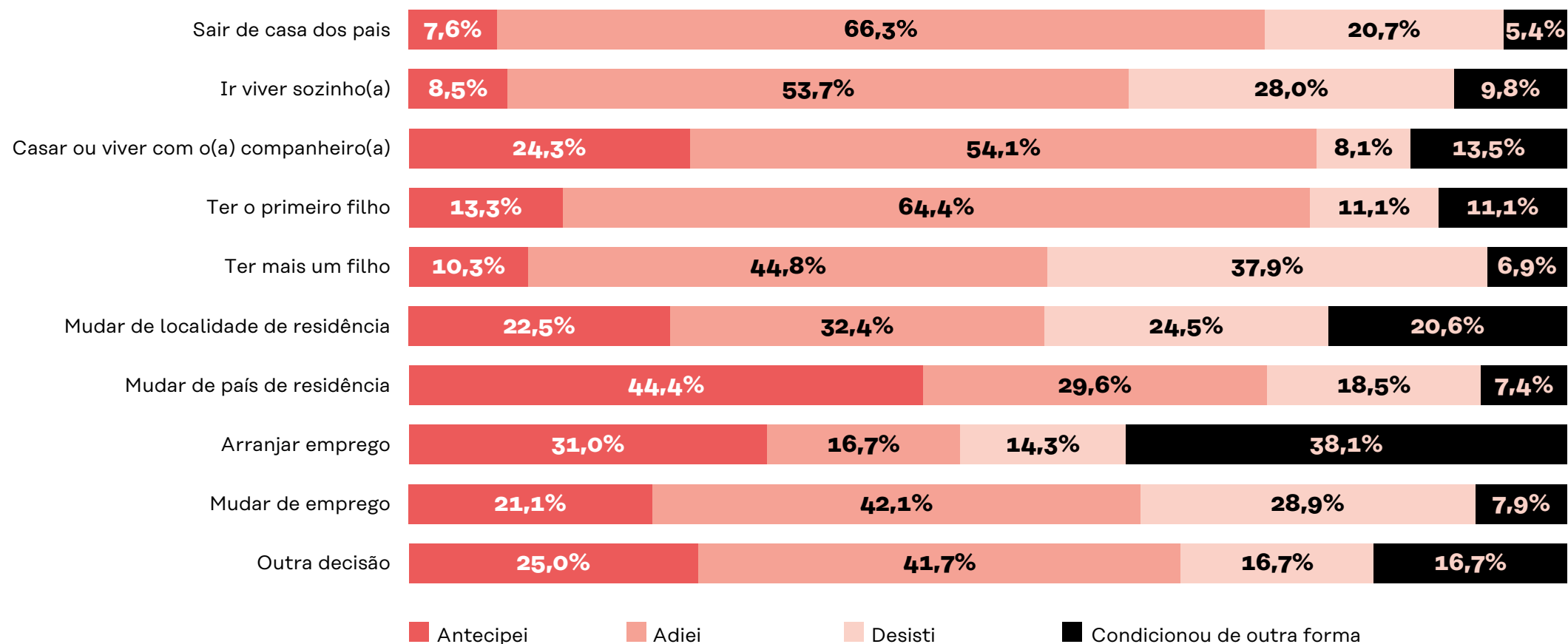


Nota: Número de respostas consideradas: 293.

HABITAÇÃO

Figura 15.

Condicionamentos colocados por dificuldades no acesso à habitação desde 2015, na população do Barómetro da Habitação, que refere ter sido afetada, por tipo (%)



HABITAÇÃO

Nota: Número de respostas consideradas: 293.

Políticas Públicas



POLÍTICAS PÚBLICAS

Que convicções têm sobre a crise da habitação?

Nesta secção, procurámos perceber quais são as perceções dos Portugueses quanto aos problemas na situação da habitação em Portugal e avaliámos o conhecimento factual que os inquiridos têm sobre alguns dados estatísticos centrais neste tema. O conhecimento, as perceções e as convicções que cada um tem sobre um determinado tema/problema influenciam a sua opinião sobre a importância do mesmo, bem como a sua posição sobre o que deve ser feito para o solucionar.

A literatura internacional mostra-nos que mais e melhor informação sobre a evolução do mercado da habitação pode ter um impacto significativo no funcionamento do mesmo. Eerola e Lyytikäinen (2015) analisam o impacto da introdução de uma página *online* com informação detalhada sobre as transações de casas na Finlândia e mostram que esta iniciativa contribuiu para que o processo de compra e venda de casa fosse mais rápido. Uma política semelhante em Israel, estudada por Ben-Shahar e Golan (2019), revela ainda que um melhor conhecimento da evolução do mercado imobiliário leva a uma menor variação de preços de casas com qualidade equiparável.

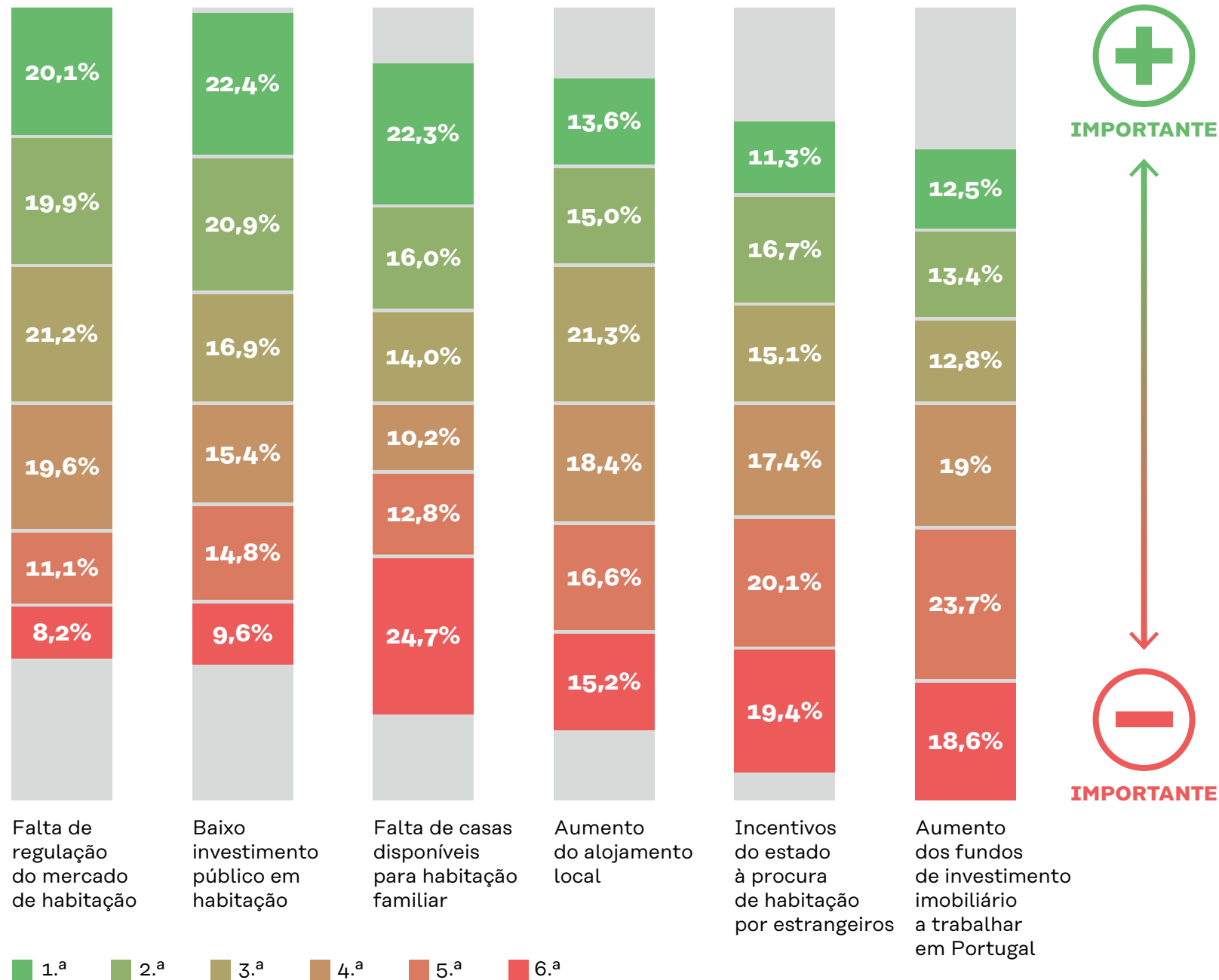
Nos últimos anos, vários estudos têm alertado para a necessidade de compreender e avaliar de uma forma mais rigorosa, nomeadamente através de inquéritos, as convicções e as perceções dos cidadãos, considerando que esta etapa é fundamental para desenhar melhores políticas públicas (Stantcheva, 2023). Estes estudos têm abordado, entre outros, temas como a mobilidade social e a desigualdade (Kuziemko *et al.*, 2015; Alesina *et al.*, 2018), o sistema fiscal (Stantcheva, 2021), as migrações e a redistribuição dos rendimentos (Alesina *et al.*, 2023) e o comércio internacional (Stantcheva, 2022).

No Barómetro da Habitação, começámos por pedir aos respondentes que ordenassem, consoante a importância e numa escala de 1 (mais importante) a 6 (menos importante), os fatores que contribuíram para a atual situação na habitação em Portugal. As respostas são apresentadas no gráfico abaixo. Para uma análise mais completa, mostramos a percentagem de respostas em cada um dos níveis de importância.

**POLÍTICAS
PÚBLICAS**

Figura 16.

Fatores que contribuíram para a atual situação da habitação em Portugal segundo as convicções expressas pela população do Barómetro da Habitação, %



O fator que mais inquiridos apontam como sendo mais importante para explicar a atual situação é o baixo investimento público em habitação (22,4%), sendo genericamente ainda referidos como importantes a falta de casas disponíveis para habitação (22,3%) e as deficiências na regulação deste mercado (20,1%).

POLÍTICAS PÚBLICAS

O fator que mais inquiridos apontam como sendo mais importante para explicar a atual situação é o baixo investimento público em habitação (22,4%), sendo genericamente ainda referidos como importantes a falta de casas disponíveis para habitação (22,3%) e as deficiências na regulação deste mercado (20,1%). Estes fatores, relacionados com a oferta, prevalecem na perceção dos inquiridos, em detrimento de outros que se relacionam com a procura, tais como o aumento do número de casas registadas para alojamento local, a procura de habitação por estrangeiros (onde podemos enquadrar regimes fiscais como os vistos *gold*, residentes não habituais, nómadas digitais, entre outros) e o aumento do investimento por fundos imobiliários.

Curiosamente, apesar de mais de metade dos inquiridos referirem a falta de casas disponíveis como um fator importante para compreender a atual situação da habitação em Portugal, este também é o fator enumerado como o menos importante por mais respondentes (24,7%). Esta grande dispersão de respostas reforça a necessidade de analisarmos a variação das respostas, em vez de nos centrarmos apenas nas médias. Mostra-nos ainda que não só não existe um consenso sobre o diagnóstico das causas da crise na habitação, como há também uma concentração de opiniões muito distintas e, em alguns casos, polarizantes, com muitas pessoas a classificarem um determinado fator como muito importante enquanto outras pessoas acreditam que esse mesmo fator pouco peso teve para explicar o aumento de preços. Exemplo disso mesmo é a distribuição de respostas quanto à avaliação do contributo do «aumento do alojamento local». Este facto, naturalmente, torna ainda mais difícil chegar a consensos sobre as prioridades a tomar e o que deve ser feito ao nível das políticas públicas.

**POLÍTICAS
PÚBLICAS**

A maioria dos inquiridos refere ainda como causa menos importante o «aumento dos fundos de investimento imobiliário a trabalhar em Portugal». Tal facto, no entanto, deve ser entendido tendo em conta o facto de existirem muito poucos dados detalhados disponíveis sobre o tema. Além disso, quando questionados se gostariam de adicionar outros fatores que pensam ter contribuído para a atual situação da habitação em Portugal, 5,5% dos inquiridos referiram os «baixos salários/rendimentos».

De seguida, avaliamos a perceção dos inquiridos sobre a evolução de alguns indicadores estatísticos que consideramos centrais para compreender a dinâmica recente na habitação em Portugal. Foram escolhidas perguntas que pudessem ser feitas de forma breve e que fossem de fácil compreensão. Além disso, a sua apresentação aos inquiridos foi aleatória, de modo a diminuir a possibilidade de os resultados obtidos dependerem da ordem em que as perguntas foram colocadas. As perguntas centram-se na evolução de seis indicadores estatísticos entre 2015 e 2022, o período a seguir à crise financeira e à intervenção da *troika*, e abordam temas como o aumento dos preços no mercado imobiliário, o turismo, a construção e o aumento da população total e estrangeira a viver no país*. Assim sendo, tentámos chamar a atenção dos inquiridos para um período temporal específico e comum às seis perguntas, com um leque de questões consistente e abrangente, com temas ligados à oferta e à procura no mercado imobiliário. Começamos por enumerar cada uma das perguntas concretas que foram colocadas e os respetivos dados oficiais existentes, para só depois analisarmos as respostas dadas pelos inquiridos.

*

Tendo em conta o período em análise (2015-2022), os dados relativos à população, divulgados pela Pordata, provêm das estimativas da população residente realizadas anualmente pelo INE e dos dados do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras. Diferem, por isso, dos resultados dos Censos 2021 e, naturalmente, da evolução verificada entre os Censos 2011 e 2021.

POLÍTICAS
PÚBLICAS

«Pensando agora na evolução da situação da habitação em Portugal entre 2015 e 2022. Indique, por favor, quanto pensa que aumentou percentualmente:»

... o preço médio da compra de casas para habitação familiar?



Dados oficiais: **90%**.

Fonte: Statistics | Eurostat (europa.eu)

... o número de casas em alojamento local?



Dados oficiais: **126%**
(de 1450 em 2015 para 3277 em 2022).

Fonte: [Pordata](#)

... o número de dormidas em alojamentos turísticos?



Dados oficiais: **30%**
(de 55 912 865 em 2015 para 79 776 157 em 2022).

Fonte: [Pordata](#).

... o número de casas disponíveis para habitação familiar?



Dados oficiais: **cerca de 2%**.

Fonte: Estimativa dos autores com base no número de alojamentos familiares, disponível na [Pordata](#). (Estes números devem ser lidos com algum cuidado, uma vez que os dados oficiais apresentados são ainda provisórios).

... a população estrangeira a residir no país?



Dados oficiais: **104%**
(de 383 759 em 2015 para 781 247 em 2022).

Fonte: [Pordata](#). (Não obstante este elevado crescimento, em 2022 a população estrangeira representa 7,5% da população residente em Portugal.)

... a população residente total?



Dados oficiais: **cerca de 1%**
(de 10 381 838 em 2015 para 10 444 242 em 2022).

Fonte: [Pordata](#).

POLÍTICAS PÚBLICAS

Sobre estes números devem ser acrescentadas duas notas de contexto. Em primeiro lugar, em 2015, o alojamento local (AL) tal como o conhecemos na atualidade estava ainda numa fase inicial, tendo em conta a alteração legislativa que veio regular a atividade em 2014. Em 2018 e 2019, foram introduzidas limitações aos novos registos de AL nas cidades de Lisboa e do Porto (Gonçalves *et al.*, 2022). Além disso, a atividade sofreu profundas alterações durante a pandemia (Carvalho *et al.*, 2022; Nunes *et al.*, 2023), com alguns arrendamentos a transitarem da curta para a longa duração (Batalha *et al.*, 2022). Também é importante referir que nem todos os AL estão ativos e/ou a operar no mercado durante todo o ano. Em segundo lugar, a evolução da população estrangeira residente no país explica-se, em boa parte, pela recuperação e o crescimento dos saldos migratórios positivos a partir de 2017, depois de um período de saldos migratórios negativos entre 2011 e 2016, associados à crise.

As respostas dadas pelos inquiridos merecem ser lidas com cuidado, tendo presentes as seguintes limitações: alguns inquiridos podem ter respondido focando-se na situação da sua vizinhança e não na do país como um todo, apesar de esta indicação ser explícita; os inquiridos podem ainda ter visões distintas sobre a dimensão da imigração irregular, da economia paralela, entre outros fatores.

Com estas perguntas, não estamos particularmente interessados em perceber se os inquiridos conseguem acertar no número exato. Queremos sobretudo ter uma ideia concreta sobre a média e a dispersão da distribuição das respostas e entender se, num tópico que tem recebido interesse acentuado da comunicação social e suscitado acesos debates políticos, o conhecimento dos inquiridos reflete bem a evolução da situação da habitação nos últimos

anos. Para minimizarmos a importância dos valores extremos e a sua influência na análise de alguns indicadores estatísticos (como, por exemplo, nas médias), decidimos excluir 1% dos valores em cada um dos lados de cada uma das distribuições de respostas.

Os gráficos seguintes mostram a distribuição das respostas. Aos mesmos, sobrepomos uma linha vertical com o valor estatístico oficial. A área sob a curva que *precede* a linha vertical refere-se ao conjunto de respondentes que subestimaram o valor estatístico dos dados oficiais. Por oposição, a área sob a curva que *sucedee* a linha vertical representa o conjunto de pessoas que sobrestimaram o valor estatístico nos dados oficiais.

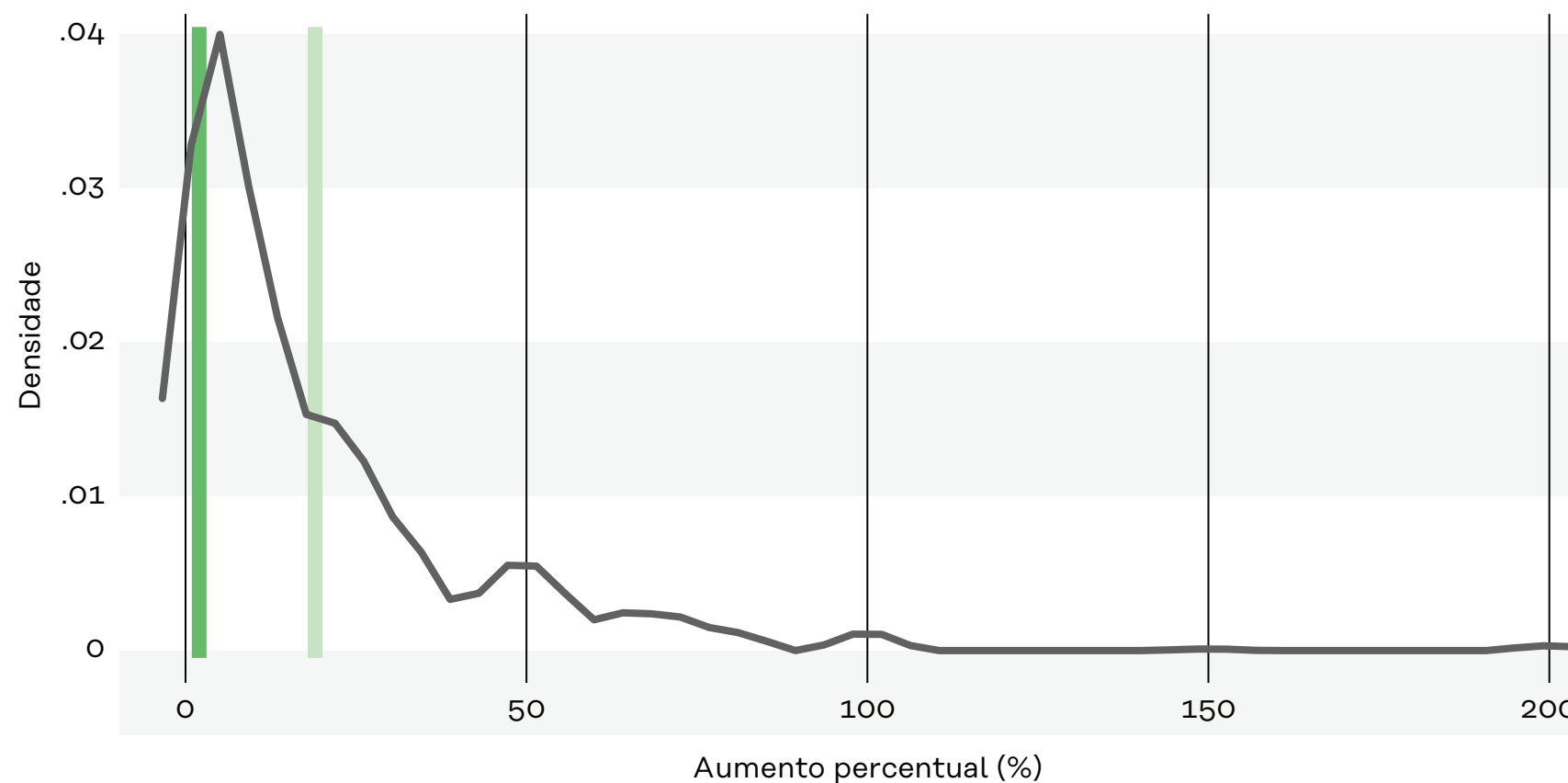
Tal como pode ser observado, para todas as perguntas, com a exceção da pergunta sobre o aumento das dormidas em alojamentos turísticos, os valores da distribuição de convicções referidos pelos inquiridos estão consideravelmente longe do que nos mostram os dados oficiais. Estes resultados alertam para a necessidade de apostar numa maior divulgação de conhecimento sobre esta temática.

Vamos agora analisar mais detalhadamente cada um dos indicadores.

Começamos pelo lado da oferta. Apesar de mais de metade dos participantes no Barómetro terem referido que a falta de casas disponíveis para a habitação familiar é um problema importante, mais de 75% dos que responderam ao inquérito acreditam que o número de casas disponíveis para a habitação familiar aumentou (19%, em média), o que contrasta com o valor estatístico nos dados oficiais (cerca de 2%).

Figura 17.

Distribuição das convicções expressas pela população do Barómetro da Habitação, sobre evolução do número de casas disponíveis para a habitação familiar em Portugal entre 2015 e 2022 e valor oficial



Nota: Número de respostas consideradas: 945. Foram excluídos os que não sabem/não respondem e 1% de valores extremos em cada um dos lados da distribuição.

Dados oficiais

2%



Convicção

19%

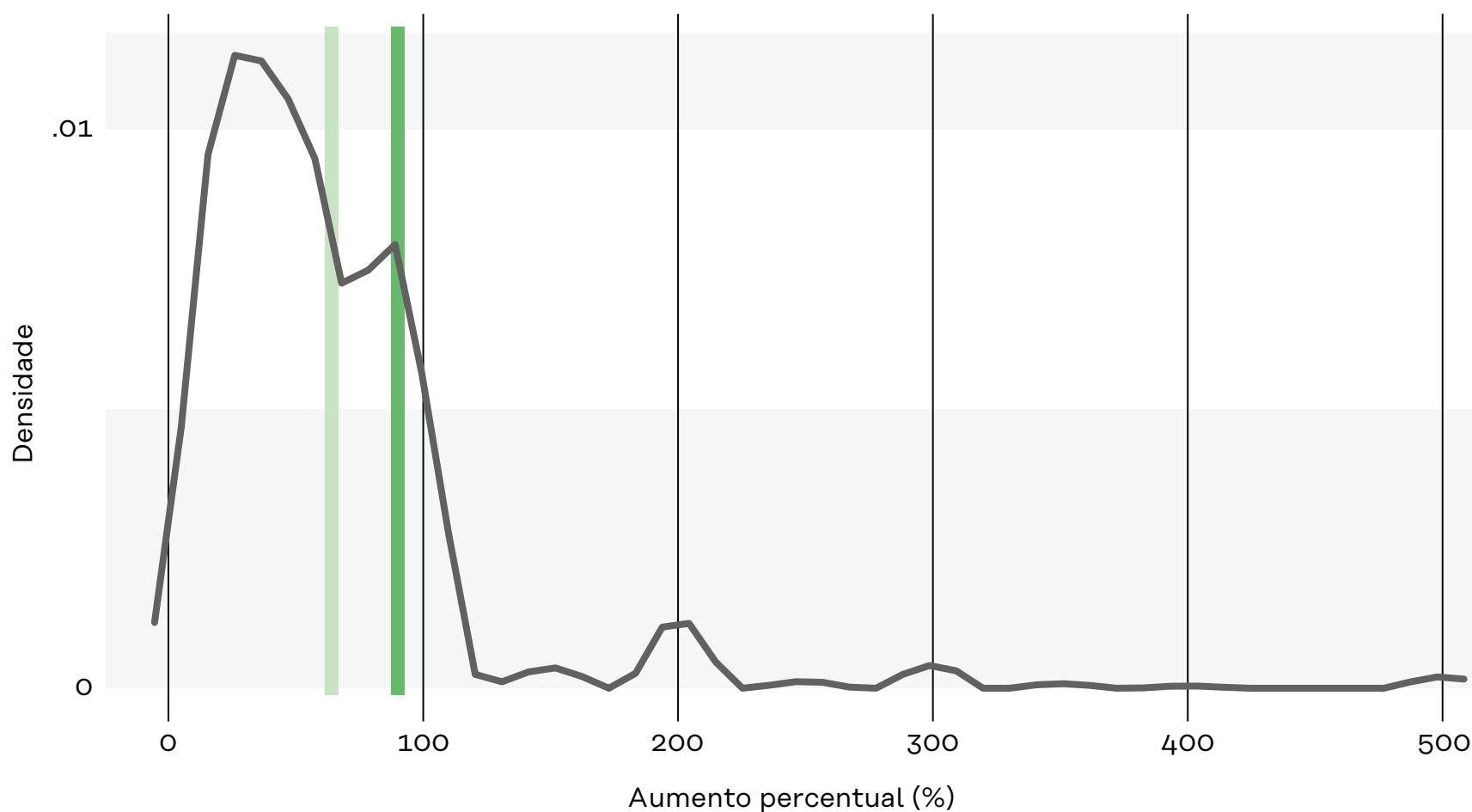


POLÍTICAS PÚBLICAS

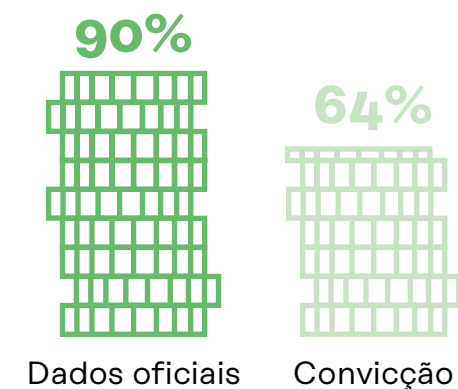
Em relação à evolução do preço de equilíbrio do mercado, existe também uma grande disparidade, mas no sentido inverso. Cerca de três em cada quatro inquiridos referem que o aumento do preço médio da compra de casas em Portugal foi inferior (em média, um aumento percentual de 64%) ao que se observa nos dados estatísticos oficiais (90%).

Figura 18.

Distribuição das convicções expressas pela população do Barómetro da Habitação, sobre evolução do preço médio da compra de casas para habitação familiar em Portugal entre 2015 e 2022 e valor oficial



Cerca de três em cada quatro inquiridos referem que o aumento do preço médio da compra de casas em Portugal foi inferior (em média, um aumento percentual de 64%) ao que mostram os dados estatísticos oficiais (90%)



Nota: Número de respostas consideradas: 974. Foram excluídos os que não sabem/não respondem e 1% de valores extremos em cada um dos lados da distribuição.

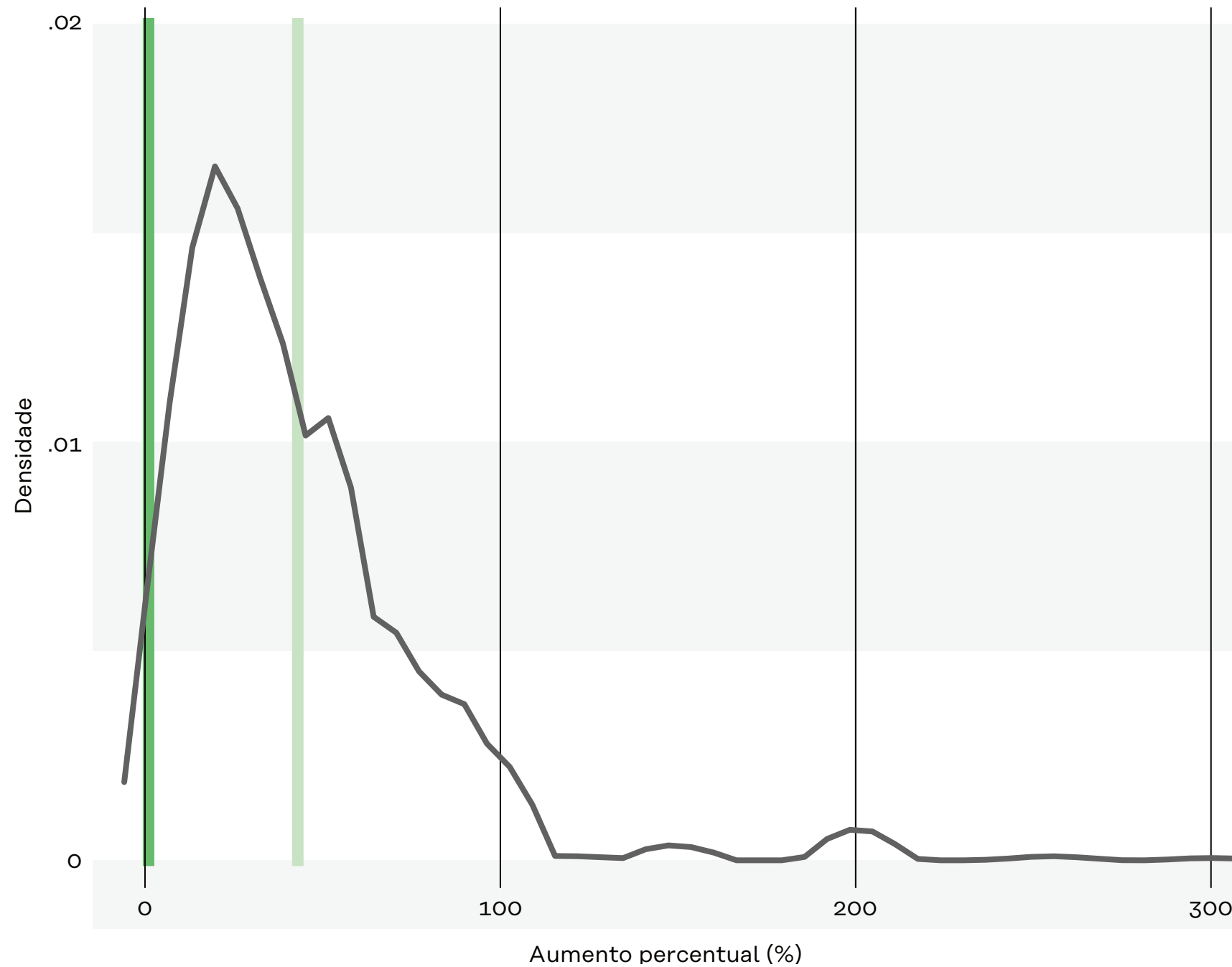
POLÍTICAS PÚBLICAS

Passamos agora para o lado da procura. Quando perguntamos aos inquiridos sobre a evolução da população residente total e sobre a evolução da população residente estrangeira em Portugal, emerge um padrão interessante: se, por um lado, mais de 95% dos inquiridos pensam que a população residente aumentou muito mais do que se verificou na realidade (referem um aumento percentual de 43%, em média, o que contrasta com o aumento real de 1% segundo o INE), por outro lado, mais de 95% dos respondentes subestimam o aumento da população residente estrangeira entre 2015 e 2022 (um aumento percentual referido de 50%, em média, vs. 104% nos dados oficiais). Em parte, esta subestimação poderá ser explicada pelo facto de o Barómetro ter sido realizado em todas as NUTS II de Portugal continental, sendo que a distribuição da população estrangeira está concentrada no Algarve e na Área Metropolitana de Lisboa. De acordo com os Censos 2021, a proporção de população residente de nacionalidade estrangeira é de 14,5% no Algarve e de 8,9% na Área Metropolitana de Lisboa, mas é inferior a 5% nas outras três NUTS II (Norte, Centro e Alentejo).

**POLÍTICAS
PÚBLICAS**

Figura 19.

Distribuição das convicções expressas pela população do Barómetro da Habitação, sobre evolução da população residente total em Portugal entre 2015 e 2022 e valor oficial



Dados oficiais

1%



Convicção

43%



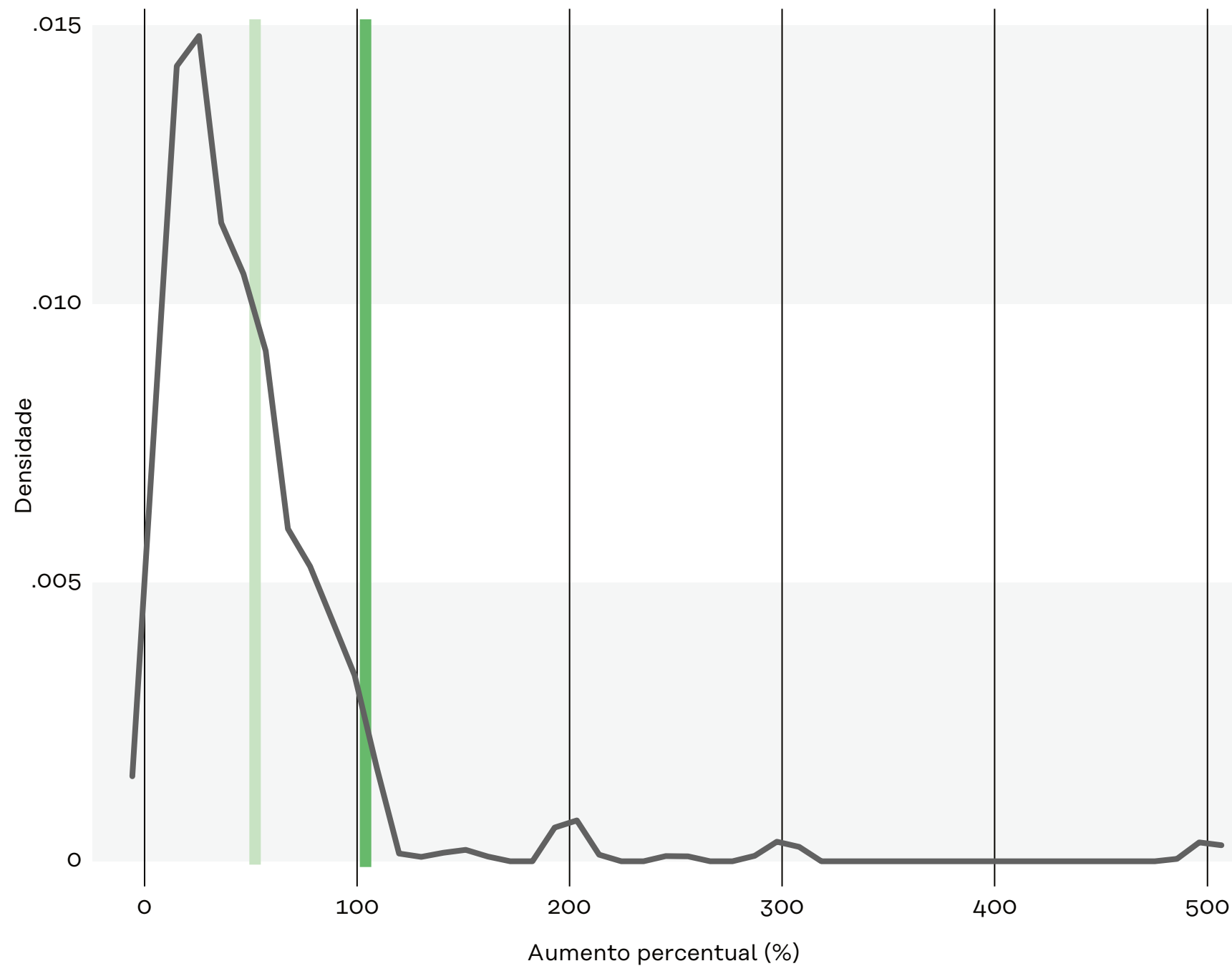
POLÍTICAS PÚBLICAS

Nota: Número de respostas consideradas: 905. Foram excluídos os que não sabem/não respondem e 1% de valores extremos em cada um dos lados da distribuição.

Figura 20.

Distribuição das convicções expressas pela população do Barómetro da Habitação, sobre evolução da população residente estrangeira a residir em Portugal entre 2015 e 2022 e valor oficial

Nota: Número de respostas consideradas: 964. Foram excluídos os que não sabem/não respondem e 1% de valores extremos em cada um dos lados da distribuição.



Dados oficiais

104%



Convicção

50%



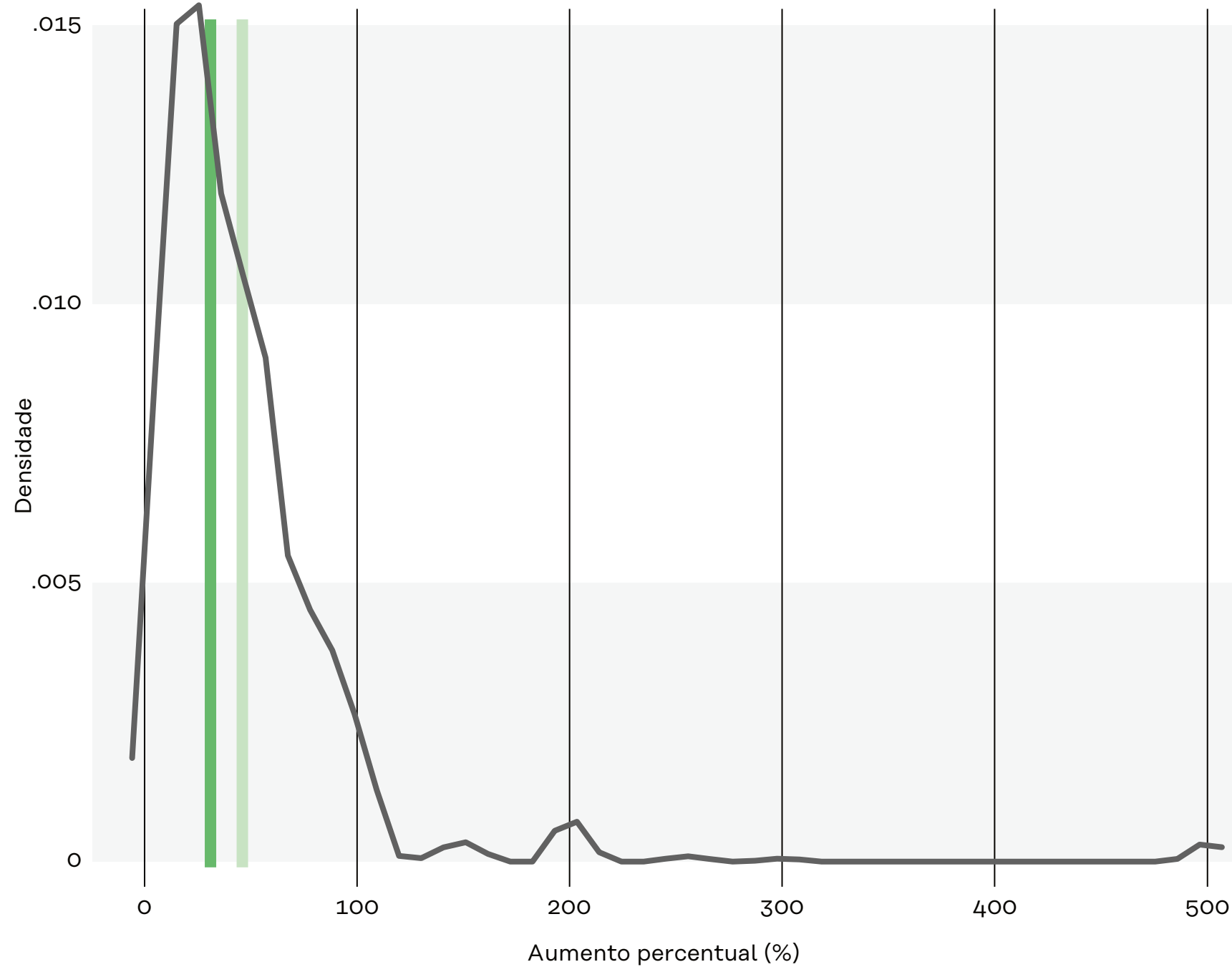
POLÍTICAS PÚBLICAS

Por fim, tentámos compreender o que os respondentes sabem sobre o desenvolvimento do setor do turismo e do alojamento local nos últimos anos. Os inquiridos sabem que houve uma forte aceleração no número de dormidas em alojamentos turísticos em Portugal, com uma resposta média de aumento percentual superior à efetivamente verificada nos dados oficiais (em média, os inquiridos referem um aumento de 46%, ao passo que os dados oficiais do INE indicam 30%). É de realçar, no entanto, que o valor mediano nas respostas dos inquiridos é, precisamente, de 30%, o que nos permite concluir que metade das respostas sobrestima o aumento, enquanto a outra metade subestima esse valor. Quanto ao número de casas que estão registadas para alojamento local, os inquiridos referem um aumento inferior ao verificado (49%, em média, vs. um aumento real de 126%, segundo os dados divulgados pela Pordata). Mais uma vez, como a atividade de alojamento local se concentra em áreas geográficas muito específicas, poderá existir um enviesamento segundo o universo de referência mais próximo dos inquiridos.

**POLÍTICAS
PÚBLICAS**

Figura 21.

Distribuição das convicções expressas pela população do Barómetro da Habitação, sobre evolução do número de dormidas em alojamentos turísticos em Portugal entre 2015 e 2022 e valor oficial



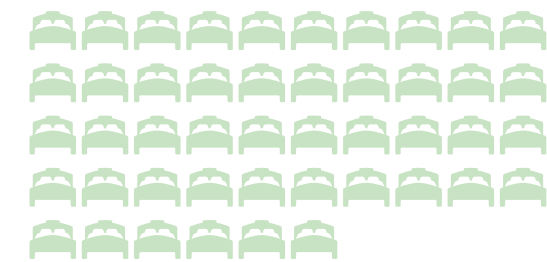
Dados oficiais

30%



Convicção

46%

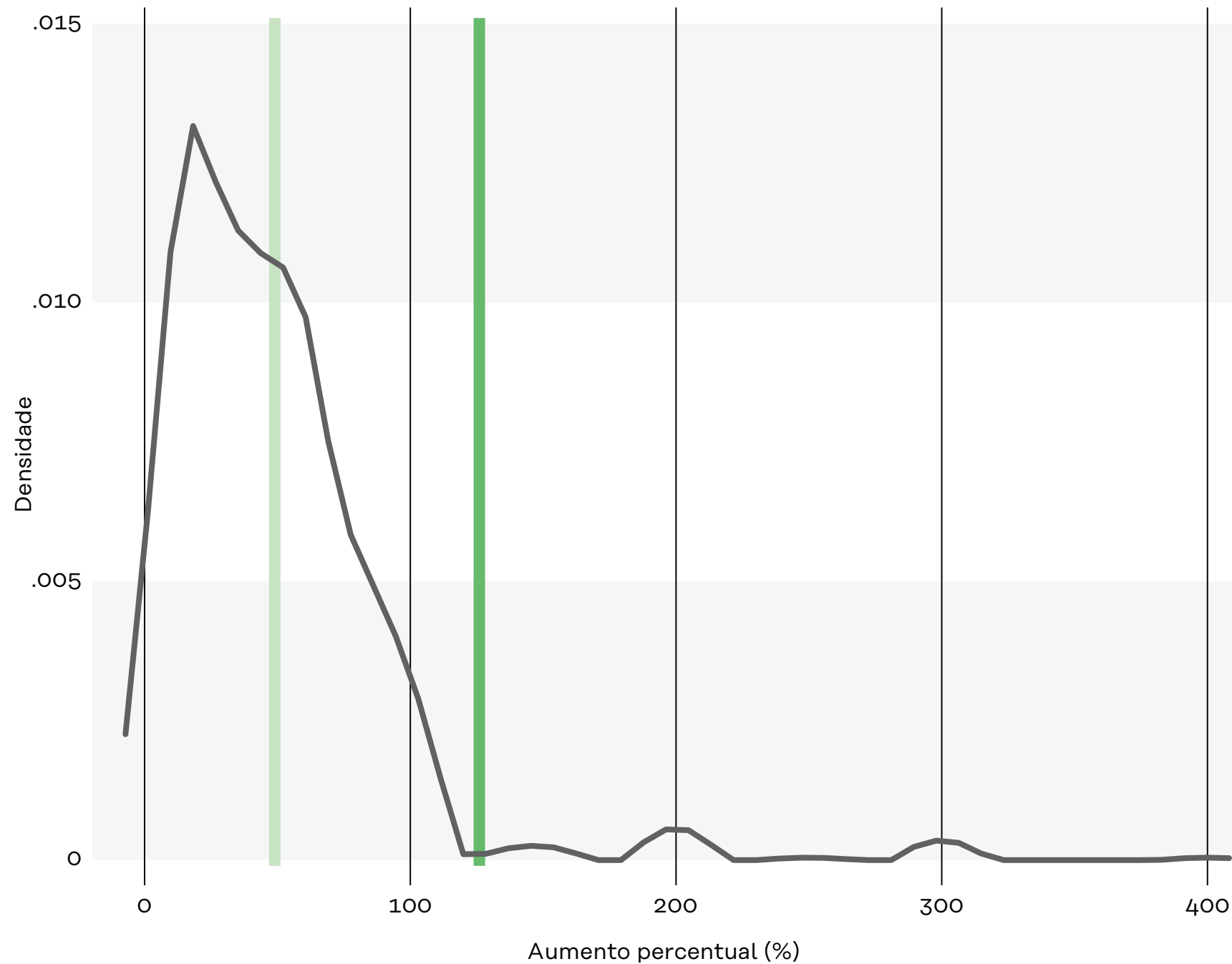


POLÍTICAS PÚBLICAS

Nota: Número de respostas consideradas: 911. Foram excluídos os que não sabem/não respondem e 1% de valores extremos em cada um dos lados da distribuição.

Figura 22.

Distribuição das convicções expressas pela população do Barómetro da Habitação, sobre evolução do número de casas registadas em alojamento local em Portugal entre 2015 e 2022 e valor oficial



Dados oficiais

126%



Convicção

49%



POLÍTICAS PÚBLICAS

Nota: Número de respostas consideradas: 929. Foram excluídos os que não sabem/não respondem e 1% de valores extremos em cada um dos lados da distribuição.

O que pensam que pode ser feito para melhorar o acesso à habitação?

Nesta secção, auscultámos a opinião dos inquiridos sobre as políticas públicas que devem ser adotadas pelo país, com uma inovação importante relativamente aos estudos anteriores realizados sobre o caso português: as perguntas sobre políticas públicas foram feitas incluindo explicitamente uma contrapartida (*trade-off*) realista e de fácil compreensão. Ou seja, não perguntámos apenas pelos benefícios de uma determinada medida, mas tornámos claro que podem existir custos associados. Deste modo, tornámos mais saliente a necessidade de fazer escolhas e de ponderar a resposta com mais cuidado. Esta abordagem tem ainda a vantagem de contribuir para um melhor entendimento sobre aquilo de que os inquiridos estão dispostos a «abdicar» para atenuar ou para resolver a crise da habitação em Portugal. Para melhor explicar este ponto, vejamos um exemplo. Se lhe perguntássemos se é a favor de uma redução de impostos, seria mais fácil que nos respondesse que sim do que se lhe perguntássemos se é a favor de uma descida de impostos mesmo que isso leve a um desinvestimento no Serviço Nacional de Saúde, na escola pública, na justiça e/ou nas forças de segurança.

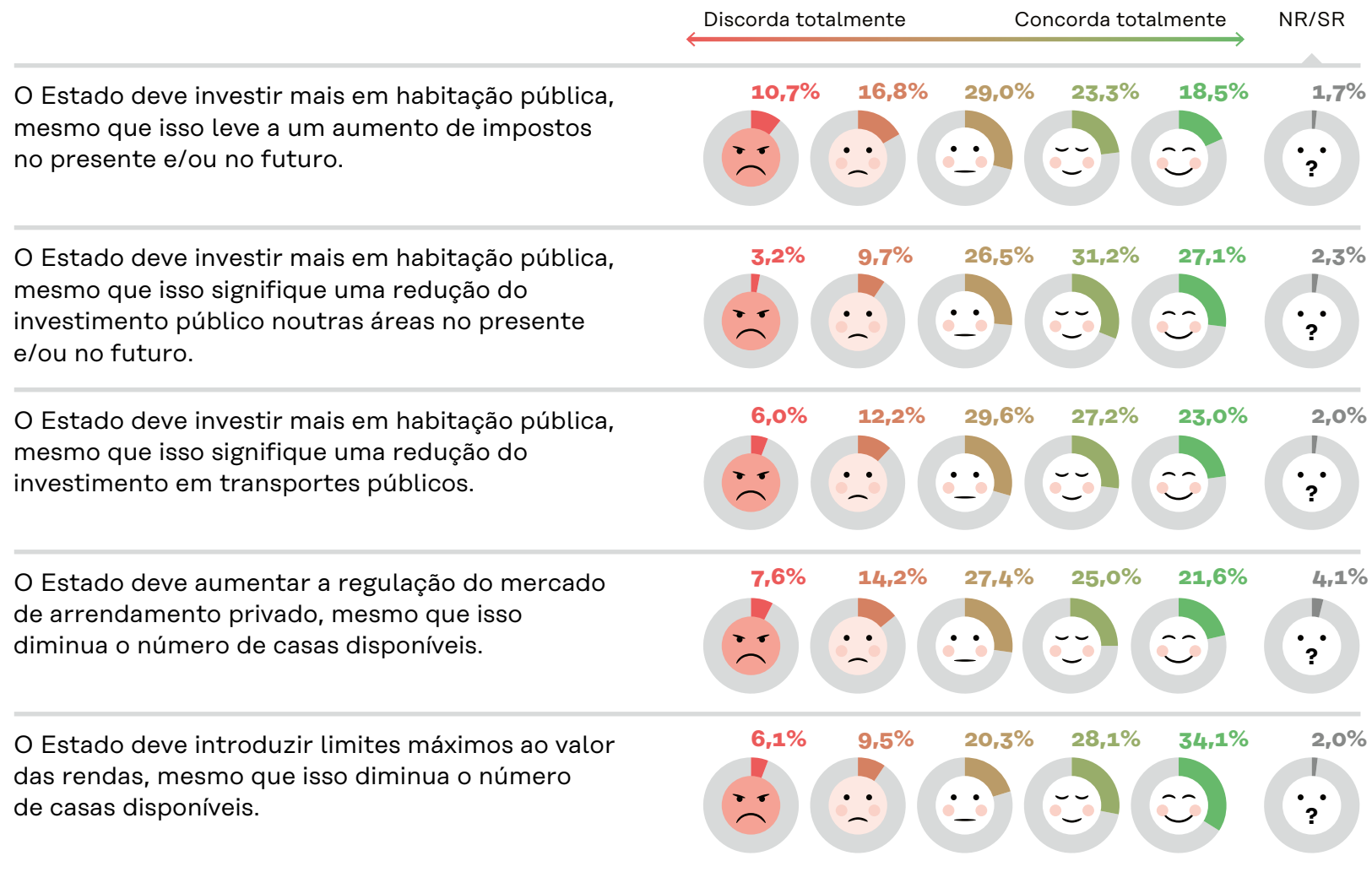
POLÍTICAS
PÚBLICAS

Gostaríamos ainda de referir que as relações de custo-benefício nas opções apresentadas aos participantes no inquérito foram pensadas tendo em conta os ensinamentos da literatura internacional. A título exemplificativo, quando perguntámos sobre o controlo de rendas e o seu efeito na redução da oferta de habitação no longo prazo, tivemos em mente as conclusões dos estudos de Diamond *et al.* (2019) para os EUA, de Mense *et al.* (2023) para a Alemanha e de Jofre-Monseny *et al.* (2023) para Barcelona. Quando perguntámos sobre impacto do alojamento local no mercado imobiliário e sobre a eficácia de regulações que limitam a sua oferta, tivemos em mente os resultados dos estudos de Koster *et al.*, (2021) sobre Los Angeles (EUA), de Falk e Scaglione (2023) sobre Genebra (Suíça), de Garz e Schneider (2023) sobre a Dinamarca e de Gonçalves *et al.* (2022) sobre Lisboa.

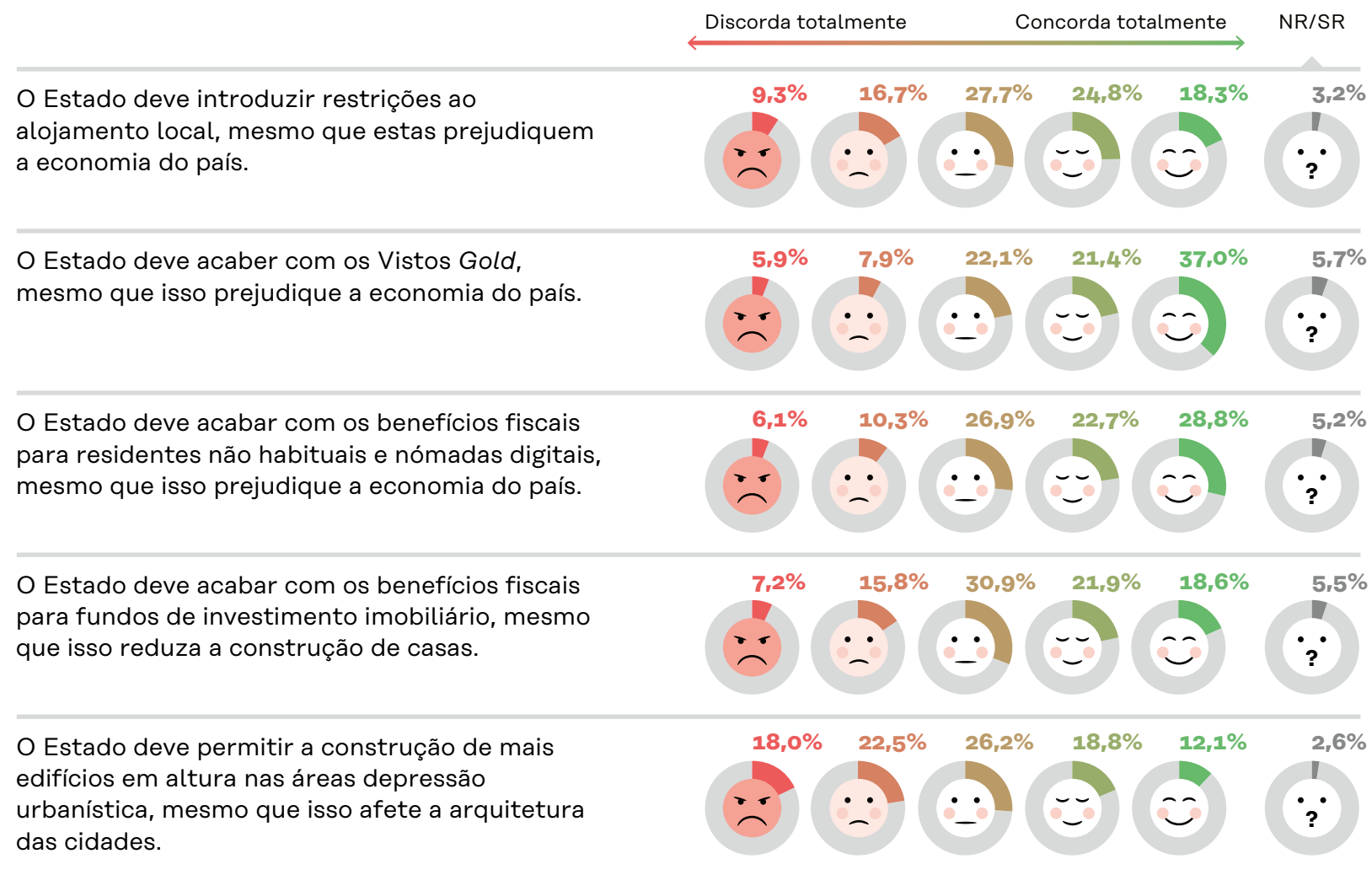
O conjunto exaustivo de 16 perguntas abrange vários temas, como i) o investimento público e a forma como deve ser financiado, ii) a regulação do mercado imobiliário e iii) as decisões no domínio da política fiscal. Mais uma vez, a ordem de apresentação das perguntas aos inquiridos foi aleatória, de forma a reduzir potenciais efeitos de saturação ou de contágio provocados pela ordem das perguntas. Os resultados são apresentados nos gráficos seguintes.

Figura 23.

Distribuição da concordância com possíveis políticas públicas expressas pela população do Barómetro da Habitação

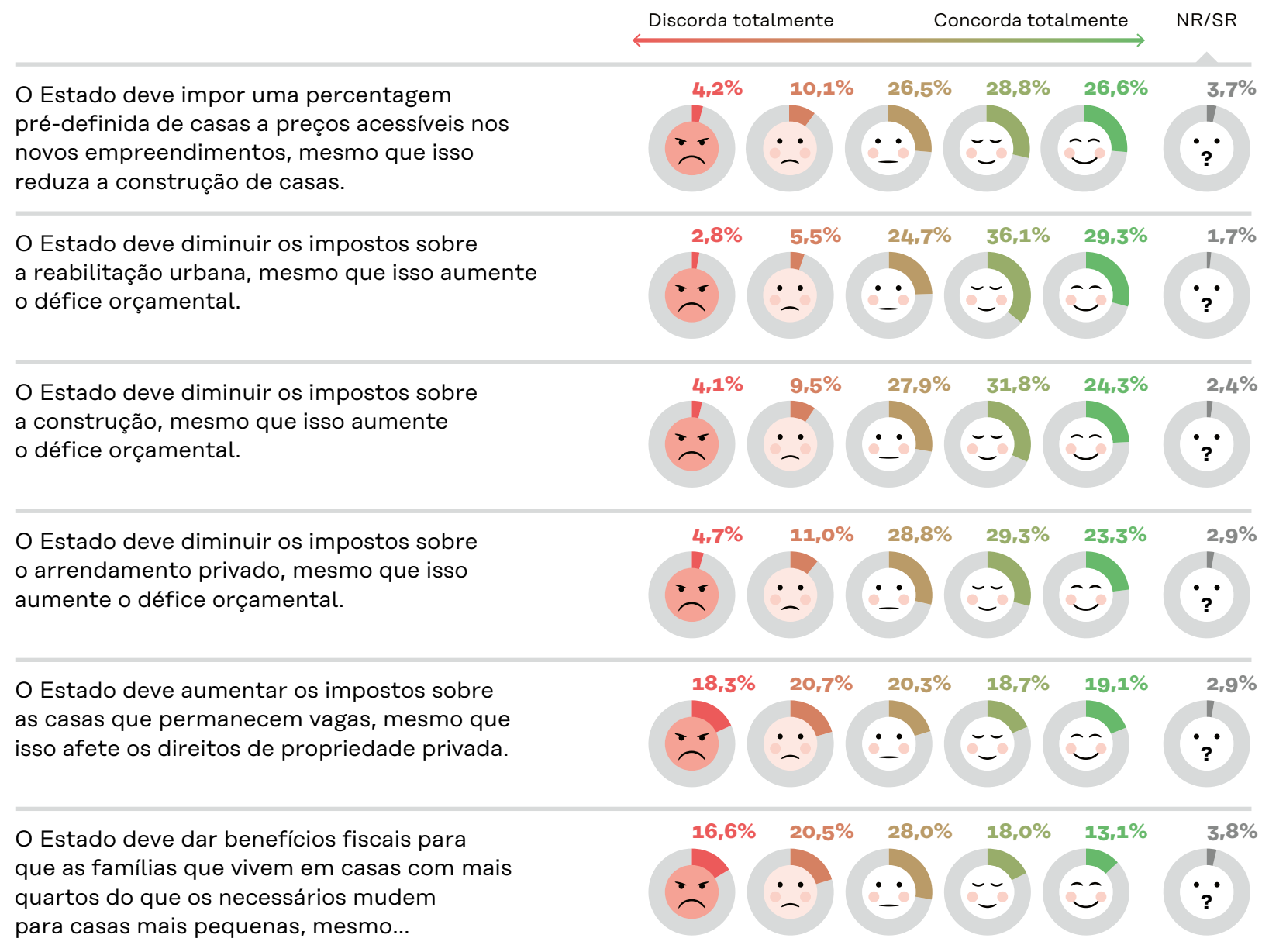


POLÍTICAS PÚBLICAS



Das opções anteriores, numa escala de 1 a 5, as três que receberam uma média de resposta mais elevada foram “O Estado deve diminuir os impostos sobre a reabilitação urbana, mesmo que isso aumente o défice orçamental” com uma média de 3,9, “O Estado deve acabar com os vistos gold, mesmo que isso prejudique a economia do país” com uma média de 3,8 e “O Estado deve introduzir limites máximos ao valor das rendas, mesmo que isso diminua o número de casas disponíveis” com uma média de 3,8.

POLÍTICAS PÚBLICAS



Por outro lado, as três respostas menos populares, mas ainda assim com o que se podem considerar de valores positivos porque são acima de 2,5, foram “O Estado deve aumentar os impostos sobre as casas que permanecem vagas, mesmo que isso afete os direitos de propriedade privada” com uma média de 3, “O Estado deve dar benefícios fiscais para que as famílias que vivem em casas com mais quartos do que os necessários mudem para casas mais pequenas, mesmo que isso aumente o déficit orçamental” com 2,9 e “O Estado deve permitir a construção de mais edifícios em altura nas áreas de pressão urbanística, mesmo que isso afete a arquitetura das cidades” com uma média de 2,8.

POLÍTICAS PÚBLICAS

Das opções anteriores, numa escala de 1 a 5, as três que receberam uma média de resposta mais elevada foram «O Estado deve diminuir os impostos sobre a reabilitação urbana, mesmo que isso aumente o défice orçamental», com uma média de 3,9; «O Estado deve acabar com os vistos *gold*, mesmo que isso prejudique a economia do país», com uma média de 3,8; e «O Estado deve introduzir limites máximos ao valor das rendas, mesmo que isso diminua o número de casas disponíveis», com uma média de 3,8. Por outro lado, as três respostas menos populares, mas ainda assim com valores que podem ser considerados positivos (porque são acima de 2,5), foram «O Estado deve aumentar os impostos sobre as casas que permanecem vagas, mesmo que isso afete os direitos de propriedade privada», com uma média de 3; «O Estado deve dar benefícios fiscais para que as famílias que vivem em casas com mais quartos do que os necessários mudem para casas mais pequenas, mesmo que isso aumente o défice orçamental», com 2,9; e «O Estado deve permitir a construção de mais edifícios em altura nas áreas de pressão urbanística, mesmo que isso afete a arquitetura das cidades», com uma média de 2,8. Estes resultados sugerem que os participantes concordam genericamente com todas as medidas sujeitas à sua consideração, apesar de umas serem mais consensuais do que outras.

**POLÍTICAS
PÚBLICAS**

Figura 24.

Concordância com possíveis políticas públicas expressas pela população do Barómetro da Habitação (média)



POLÍTICAS PÚBLICAS

O Estado deve investir mais em habitação pública, mesmo que isso signifique uma redução do investimento em transportes públicos.



O Estado deve aumentar a regulação do mercado de arrendamento privado, mesmo que isso diminua o número de casas disponíveis.



O Estado deve acabar com os benefícios fiscais para fundos de investimento imobiliário, mesmo que isso reduza a construção de casas.



O Estado deve introduzir restrições ao alojamento local, mesmo que estas prejudiquem a economia do país.



O Estado deve investir mais em habitação pública, mesmo que isso leve a um aumento de impostos no presente e/ou no futuro.



O Estado deve aumentar os impostos sobre as casas que permanecem vagas, mesmo que isso afete os direitos de propriedade privada.



O Estado deve dar benefícios fiscais para que as famílias que vivem em casas com mais quartos do que os necessários mudem para casas mais pequenas, mesmo...



O Estado deve permitir a construção de mais edifícios em altura nas áreas de depressão urbanística, mesmo que isso afete a arquitetura das cidades.



POLÍTICAS PÚBLICAS

Procurámos ainda perceber se as respostas são muito diferentes desagregando-as por características socioeconómicas dos inquiridos. Por questões de espaço, reportamos apenas as diferenças estatisticamente significativas mais relevantes. Foram avaliados os efeitos por sexo, grupo etário (18-34; 35-54 e 55 e mais anos), grau de escolaridade (com e sem ensino superior), regime de ocupação (proprietário, arrendatário e outro), região NUTS II de Portugal continental (Norte, Centro, Lisboa, Alentejo e Algarve) e orientação política (medida através da proximidade a partidos políticos de esquerda e direita).

Os homens tendem a concordar ligeiramente mais do que as mulheres com as seguintes opções políticas: «O Estado deve investir mais em habitação pública, mesmo que isso leve a um aumento de impostos no presente e/ou no futuro»; «O Estado deve permitir a construção de mais edifícios em altura nas áreas de pressão urbanística, mesmo que isso afete a arquitetura das cidades»; e o «O Estado deve dar benefícios fiscais para que as famílias que vivem em casas com mais quartos do que os necessários mudem para casas mais pequenas, mesmo que isso aumente o défice orçamental».

Relativamente ao grupo etário, verificaram-se algumas diferenças significativas interessantes. Apesar de serem aqueles que beneficiariam do investimento público durante mais tempo, quando confrontados com as opções «O Estado deve investir mais em habitação pública, mesmo que isso leve a um aumento de impostos no presente e/ou no futuro» e «O Estado deve investir mais em habitação pública, mesmo que isso signifique uma redução do investimento público noutras áreas no presente e/ou no futuro», os participantes entre os 18

e os 34 anos concordam menos com estas medidas do que os inquiridos com 55 ou mais anos. Além disso, os mais jovens também são, em média, relativamente menos recetivos à ideia de que «O Estado deve aumentar os impostos sobre as casas que permanecem vagas, mesmo que isso afete os direitos de propriedade privada». Por outro lado, os mais jovens concordam menos com as ideias de que «O Estado deve introduzir restrições ao alojamento local, mesmo que estas prejudiquem a economia do país», talvez por serem os que mais utilizam, em média, estes serviços, e de que «O Estado deve permitir a construção de mais edifícios em altura nas áreas de pressão urbanística, mesmo que isso afete a arquitetura das cidades».

No que toca à escolaridade, os inquiridos com ensino superior, em média, são menos favoráveis às opiniões de que «O Estado deve introduzir limites máximos ao valor das rendas, mesmo que isso diminua o número de casas disponíveis» e de que «O Estado deve impor uma percentagem predefinida de casas a preços acessíveis nos novos empreendimentos, mesmo que isso reduza a construção de casas». Por outro lado, com mais educação aumenta o apoio às ideias de que «O Estado deve acabar com os benefícios fiscais para residentes não habituais e nómadas digitais, mesmo que isso prejudique a economia do país» e de que «O Estado deve acabar com os benefícios fiscais para fundos de investimento imobiliário, mesmo que isso reduza a construção de casas».

Relativamente ao regime de ocupação, os inquiridos que se identificam como arrendatários são, não surpreendentemente, mais favoráveis à política de «aumentar os impostos sobre as casas que permanecem vagas, mesmo que isso afete os direitos de propriedade privada» do que os que se identificam como

proprietários. São, também, relativamente mais favoráveis à ideia que «O Estado deve introduzir limites máximos ao valor das rendas, mesmo que isso diminua o número de casas disponíveis».

Quanto à heterogeneidade nas respostas por região NUTS II, os inquiridos no Alentejo são relativamente menos entusiastas que os das restantes regiões de Portugal continental com a ideia de que «O Estado deve acabar com os benefícios fiscais para residentes não habituais e nómadas digitais, mesmo que isso prejudique a economia do país. Por fim, as orientações políticas também influenciam as crenças dos inquiridos quanto às políticas de habitação que devem ser adotadas. Os participantes que se identificam ideologicamente com a esquerda concordam relativamente mais do que os restantes com as ideias de que «O Estado deve investir mais em habitação pública, mesmo que isso leve a um aumento de impostos no presente e/ou no futuro» e de que «O Estado deve aumentar a regulação do mercado de arrendamento privado, mesmo que isso diminua o número de casas disponíveis». Os indivíduos de esquerda concordam significativamente mais do que os de direita com as ideias de que «O Estado deve introduzir limites máximos ao valor das rendas, mesmo que isso diminua o número de casas disponíveis», de que «O Estado deve introduzir restrições ao alojamento local, mesmo que estas prejudiquem a economia do país» e de que «O Estado deve aumentar os impostos sobre as casas que permanecem vagas, mesmo que isso afete os direitos de propriedade privada».

**POLÍTICAS
PÚBLICAS**

Principais mensagens

Os resultados do primeiro Barómetro da Fundação, dedicado à temática da habitação em Portugal, permitem fazer um retrato da atual situação mais rigoroso, com um conhecimento mais aprofundado, do que aquele que as estatísticas oficiais, isoladamente, permitem. Através de um inquérito realizado a mais de 1000 indivíduos, conseguimos perceber melhor quais são as dificuldades, as convicções e as preferências que os inquiridos manifestaram em relação a um tema muito mediatizado, mas muito pouco estudado de uma perspetiva quantitativa.

Destacamos dois fatores de inovação neste Barómetro. Em primeiro lugar, é analisada a perceção que as pessoas têm do risco de perder a habitação num futuro próximo, bem como os constrangimentos que o acesso à habitação causa na vida das pessoas e das famílias. Neste âmbito, salientam-se as seguintes mensagens:

1.

Os custos com a habitação assumem um caráter decisivo no momento da escolha da habitação, sendo que a rede de transportes atua como um fator mediador entre a distância da casa que o agregado pode pagar e os locais de trabalho ou estudo. Dificilmente esta será uma situação recente ou necessariamente decorrente do atual contexto, mas a sua preponderância poderá estar exacerbada na atualidade, relegando a qualidade da habitação, por exemplo, para um segundo plano.

2.

Uma em cada nove pessoas acreditam que estão em risco de perder a sua casa nos próximos cinco anos; as principais razões dessa convicção prendem-se com o custo da habitação e, no caso dos arrendatários, com a possível iniciativa do senhorio. Estes resultados alertam para a insegurança no regime de ocupação do alojamento, que atinge desproporcionalmente menos os proprietários do que os arrendatários, por inerência às características dos próprios regimes de ocupação, mas também pela legislação do arrendamento em vigor, que facilita os contratos de curta duração e agiliza as denúncias dos mesmos por iniciativa de apenas uma das partes, mesmo em situações em que a outra cumpre as suas obrigações contratuais.

3.

Mais de um quarto dos respondentes refere que, desde 2015, já teve decisões de vida condicionadas pelas circunstâncias de acesso à habitação. Apesar de serem transversais aos grupos etários considerados, atingem mais de um terço das pessoas com menos de 55 anos. Estes condicionamentos afetam também mais os arrendatários do que os outros regimes de ocupação do alojamento.

4.

As dificuldades no acesso à habitação têm tido um efeito negativo na mobilidade geográfica dos inquiridos, o que acaba por reforçar os padrões de reduzida mobilidade residencial em Portugal.

5.

As dificuldades no acesso à habitação têm também tido um impacto negativo nas intenções dos jovens de sair de casa dos pais, formar família e ter filhos, evidência que alerta para a necessidade das políticas de família se estenderem às fases iniciais da vida adulta, desde logo, através da promoção da emancipação residencial dos jovens.

O segundo fator de inovação reside na análise do conhecimento dos respondentes sobre a evolução recente de questões-chave na temática da habitação, todas bastante mediatizadas, e dos níveis de concordância relativamente a políticas públicas de habitação, mediante contrapartidas reais. São estas as principais mensagens obtidas através do Barómetro da Habitação:

1.

Quando confrontados com um pedido de diagnóstico sobre os fatores mais importantes que explicam a crise na habitação, os inquiridos não só não chegam a um consenso, como referem opiniões polarizantes. Ou seja, enquanto uma percentagem considerável refere um determinado fator como o mais importante, esse fator é também apontado como pouco importante por uma fatia alargada dos inquiridos. As exceções são a falta de regulação e o baixo investimento público, mencionados como fatores que contribuíram para a crise na habitação pela maioria dos respondentes.

**PRINCIPAIS
MENSAGENS**

2.

Colocadas questões sobre a evolução, entre 2015 e 2022, do número de casas de habitação familiar, do custo médio de compra de casa, da população residente total, da população residente estrangeira, do número de casas em alojamento local e do número de dormidas em alojamentos turísticos em Portugal, com a exceção deste último indicador, as respostas dos inquiridos alertam para um desconhecimento generalizado sobre a informação estatística disponível e veiculada nos meios de comunicação social.

3.

As três medidas políticas com níveis de concordância mais elevados são a redução de impostos na reabilitação urbana, o fim dos vistos *gold* e a introdução de valores máximos nas rendas.

4.

No outro extremo, as três medidas com que os inquiridos menos concordam são o aumento de impostos sobre os alojamentos vagos, os benefícios fiscais para as mudanças residenciais nos casos de sublotação do alojamento e a permissão para mais construção em altura.

5.

Por grupo etário, os jovens concordam menos com medidas das quais poderiam vir a beneficiar mais do que os outros grupos etários, designadamente o investimento público em habitação. Este grupo etário também se distancia dos restantes relativamente às restrições ao alojamento local e à permissão de mais construção em altura, opções em que expressam menos concordância.

6.

Também as orientações políticas dos inquiridos influenciam os níveis de concordância relativamente às medidas apresentadas. As pessoas que se posicionam no centro-esquerda são mais recetivas a um aumento do investimento público em habitação e à regulação do mercado de arrendamento privado. Entre as pessoas que se posicionam à esquerda e à direita, as primeiras concordam mais com as medidas relacionadas com limites, restrições e penalizações fiscais do que as que se posicionam à direita.

Saber mais

Estudos da Fundação

O Mercado Imobiliário em Portugal, de Paulo M. M. Rodrigues (coord.), Luís Aguiar-Conraria, Vera Gouveia Barros, Paulo Batista, Pedro Brinca, Eduardo Anselmo Castro, João B. Duarte, Duarte Gonçalves, René Huget, Rita Fradique Lourenço, João Lourenço Marques, Susana Peralta, Victor Reis, João Pereira dos Santos e Maria Joana Soares, 2022. Disponível [aqui](#).

Policy Papers da Fundação

A Crise da Habitação nas Grandes Cidades: Uma análise, de Paulo M. M. Rodrigues (coord.), Rita Fradique Lourenço e Hugo de Almeida Vilares, 2023. Disponível [aqui](#).

Documentários da Fundação

Portugal, Uma Casa para Todos, 2023. Disponível [aqui](#).

Ensaio da Fundação

A Habitação Apoiada em Portugal, de Ricardo Costa Agarez, 2019. Disponível [aqui](#).

Podcasts da Fundação

[In]pertinente: «Cidades: sítio para morar, precisa-se», 2023. Disponível [aqui](#).

Da Capa à Contracapa: «Como deve o Estado intervir na habitação?», 2023. Disponível [aqui](#).

Da Capa à Contracapa: «Quem acode às pessoas em situação de sem-abrigo?», 2023. Disponível [aqui](#).

Da Capa à Contracapa: «Habitação, transportes e demografia: isto anda tudo ligado?», 2023. Disponível [aqui](#).

Aqui entre Nós: «Como vivem os Portugueses», 2020. Disponível [aqui](#).

Referências

ALESINA, Alberto, Armando Miano e Stefanie Stantcheva. 2023. «Immigration and redistribution». *The Review of Economic Studies* 90(1): 1-39.

ALESINA, Alberto, Stefanie Stantcheva e Edoardo Teso. 2018. «Intergenerational mobility and preferences for redistribution». *American Economic Review* 108(2): 521-554.

ALVES, S., A. B. Azevedo, L. Mendes e K. Silva. 2023. «Urban regeneration, rent regulation and the private rental sector in Portugal: A case study on inner-city Lisbon's social sustainability». *Land*, 12(8), 1644.

- ALVES, S., e R. Branco. 2018. «With or without you: Models of urban requalification under neoliberalismo in Portugal». In S. Aboim, P. Granjo e A. Ramos (eds.). *Changing Societies: Legacies and challenges* (Vol. 1: Ambiguous Inclusions: Inside Out, Inside In, pp. 457-479).
- AZEVEDO, A. B. 2016. *Housing and Family Dynamics in Southern Europe* (Tese de doutoramento). Universitat Autònoma de Barcelona.
- AZEVEDO, A. B. 2020. *Como Vivem os Portugueses: População e famílias, alojamentos e habitação*. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos.
- AZEVEDO, A. B. 2023. «Habitação». In R. Carmo (coord.). *Relatório do Grupo de Trabalho sobre Indicadores das Desigualdades Sociais*, pp.177-207 (DOCT/5636/CSE/S).
- AZEVEDO, A. B., J. López-Colás e J. A. Módenes. 2021. «Is living in the parental home a housing decision? Southern Europe's young working adults from a comparative perspective». *Revista de Demografia Histórica-Journal of Iberoamerican Population Studies*, 39(1): 99-122.
- AZEVEDO, A. B., J. López-Colás e J.A. Módenes. 2019. «Recent increase of tenancy in young Spanish couples: Sociodemographic factors and regional market dynamics». *Journal of Housing and the Built Environment* 34: 1043-1063.
- BATALHA, M., D. Gonçalves, S. Peralta e J. P. Santos. 2022. «The virus that devastated tourism: The impact of covid-19 on the housing market». *Regional Science and Urban Economics* 95: 103774.
- BEN-SHAHAR, D., e R. Golan. 2019. «Improved information shock and price dispersion: A natural experiment in the housing market». *Journal of Urban Economics* 112: 70-84.
- CARVALHO, B. P., S. Peralta e J. P. Santos. 2022. «Regional and sectorial impacts of the Covid-19 crisis: Evidence from electronic payments». *Journal of Regional Science* 62(3): 757-798.
- DIAMOND, R., T. McQuade e F. Qian. 2019. «The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco». *American Economic Review* 109(9): 3365-3394.
- EEROLA, E., e T. Lyytikäinen. 2015. «On the role of public price information in housing markets». *Regional Science and Urban Economics* 53: 74-84.
- EUROSTAT 2023. Estimated average age of young people leaving the parental household by sex. Disponível [aqui](#).
- FALK, M., e M. Scaglione. 2023. «Effects of regulations on the Airbnb market in Geneva». *Tourism Economics* 13548166231175049.
- GARHA, N. S., e A. B. Azevedo. 2021. «Population and housing (mis)match in Lisbon, 1981-2018: A challenge for an aging society». *Social Sciences*, 10(3) 102.

- GARZ, M., e A. Schneider. 2023. «Data sharing and tax enforcement: Evidence from short-term rentals in Denmark». *Regional Science and Urban Economics*, p. 103912.
- GONÇALVES, D., S. Peralta e J. P. Santos. 2022. «Short-term rental bans and housing prices: Quasi-experimental evidence from Lisbon». IZA Discussion Paper No. 15706.
- JOFRE-MONSENY, J., R. Martínez-Mazza e M. Segú. 2023. «Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies». *Regional Science and Urban Economics* 103916.
- KOSTER, H. R., J. Van Ommeren e N. Volkhausen. 2021. «Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles». *Journal of Urban Economics*, 124: 103356.
- KUZIEMKO, I., M. I. Norton, E. Saez e S. Stantcheva. 2015. «How elastic are preferences for redistribution? Evidence from randomized survey experiments». *American Economic Review* 105(4): 1478-1508.
- MENDES, L., e S. Tulumello. 2022. «Habitação e dinâmicas sociodemográficas no Portugal contemporâneo: Contributo para uma discussão sobre “Habitação e natalidade: Enquadramento e políticas públicas”». *Fórum Sociológico*, 40(2): 85-95.
- MENSE, A., C. Michelsen e K. A. Kholodilin. 2023. «Rent control, market segmentation, and misallocation: Causal evidence from a large-scale policy intervention». *Journal of Urban Economics*, 134, p.103513.
- NUNES, C., B. P. Carvalho, S. Peralta, J. P. Santos, J. Tavares. 2023. «Failing Young and Temporary Workers? The Impact of a Disruptive Crisis on a Dual Labour Market». *The BE Journal of Economic Analysis & Policy*, 23(2): 349-395.
- OLIVEIRA, I. T. 2008. «Fecundidade das populações e das gerações em Portugal, 1960-2005». *Análise Social*, XLIII(1): 29-53.
- RODRIGUES, P. M. (coord.). 2022. *O Mercado Imobiliário em Portugal*. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos.
- STANTCHEVA, S. 2021. «Understanding tax policy: How do people reason?». *The Quarterly Journal of Economics* 136(4): 2309-2369.
- STANTCHEVA, S. 2022. «Understanding of trade». National Bureau of Economic Research Working Paper No. w30040.
- STANTCHEVA, S. 2023. «How to run surveys: A guide to creating your own identifying variation and revealing the invisible». *Annual Review of Economics* 15: 205-234.

Barómetros da Fundação

Os Barómetros da Fundação visam auscultar uma amostra representativa da população portuguesa, procurando indagar a sua opinião sobre temas relevantes para a sociedade portuguesa. Os resultados são complementados por informação adicional que contextualiza e ajuda a interpretar os dados obtidos nos inquéritos.

Diretor de publicações — António Araújo

Diretor dos estudos da Fundação

— Gonçalo Saraiva Matias

Título — Barómetro da Habitação

Autores — Alda Botelho Azevedo

e João Pereira dos Santos

Revisão de texto — GoodSpell

Design e infografias — Guidesign

As análises, opiniões e conclusões expressas nesta edição são da exclusiva responsabilidade dos autores e não vinculam a Fundação Francisco Manuel dos Santos. A autorização para reprodução total ou parcial dos conteúdos desta obra deve ser solicitada aos autores e ao editor.