

Cadernos do Observatório

#21

O Arrendamento Habitacional
na AML: um mercado
segmentado, inacessível e
inseguro

Carlotta Monini, Raquel Ribeiro, Ana Cordeiro Santos
e Rita Silva

fevereiro de 2025





Centro de Estudos Sociais
Universidade de Coimbra



**OBSERVATÓRIO SOBRE
CRISES E ALTERNATIVAS**

Propriedade e Edição

Centro de Estudos Sociais
Universidade de Coimbra

Colégio de S. Jerónimo
Apartado 3087
3000-995 Coimbra
Portugal

Url: ces.uc.pt
E-Mail: ces@ces.uc.pt
Tel: +351 239 855 570

Autor

Carlotta Monini, Raquel Ribeiro, Ana Cordeiro Santos e Rita Silva

© **Centro de Estudos Sociais, Universidade Coimbra, 2025**

O Arrendamento Habitacional na AML: um mercado segmentado, inacessível e inseguro¹

Carlotta Monini^{*}, Raquel Ribeiro[§], Ana Cordeiro Santos[§] e Rita Silva[§]

^{*} Centro Interdisciplinar de História, Culturas e Sociedades (CIDEHUS) da Universidade de Évora.

[§] Centro de Estudos Sociais (CES) da Universidade de Coimbra.

¹ Este trabalho faz parte de um estudo comparativo mais abrangente no âmbito do Projeto CONTESTED TERRITORY: From Contested Territories to alternatives of development: Learning from Latin America (<https://www.contested-territories.net>), que obteve financiamento da União Europeia ao abrigo do Programa H2020-MSCA-RISE-2019 (ID N° 873082), e envolveu a Associação Habita e o Centro de Estudos Sociais. As autoras gostariam ainda de agradecer todo o apoio prestado pela Associação de Inquilinos Lisbonenses, a Associação Solidariedade Imigrante, a Associação Olho Vivo, e a Base Pelo Comum, para a realização deste trabalho. Agradecem ainda a Ana Drago, Fátima Pedro, João Rodrigues, Joffre Lopez Oller, José Reis, Luís Mendes, Nuno Serra e Simone Tulumello pelos comentários e sugestões que fizeram em diferentes etapas deste trabalho. Raquel Ribeiro agradece ainda o apoio da FCT – Fundação para a Ciência e a Tecnologia, I. P., no âmbito contrato DL 57/2016/CP1341/CT0030 do Programa de Estímulo ao Emprego Científico (<https://doi.org/10.54499/DL57/2016/CP1341/CT0030>). Erros e omissões são da inteira responsabilidade das autoras.

Índice

1.	Introdução	5
2.	A pressão sobre o mercado de arrendamento em Portugal	8
3.	A evolução do arrendamento em Portugal e na AML.....	13
3.1.	Relação contratual.....	16
3.2.	Entidade proprietária e apoios públicos.....	18
3.3.	Proprietários vs. inquilinos.....	21
4.	O mercado de arrendamento tripartido da AML	26
4.1.	Características sociodemográficas da população inquilina ...	28
4.2.	Os três mercados de arrendamento.....	31
4.3.	A sobrecarga financeira com a despesa de habitação.....	36
4.4.	As condições habitacionais da população inquilina.....	45
4.5.	Insegurança contratual e assédio imobiliário.....	47
5.	Conclusão	59
6.	Anexo metodológico	65
	Bibliografia	70

1. Introdução

Este Caderno apresenta os principais resultados de um inquérito à população inquilina da Área Metropolitana de Lisboa (AML), realizado em 2023, e que teve como objetivo conhecer as condições habitacionais da população arrendatária no âmbito de um projeto europeu de investigação científica.²

O inquérito surge num contexto de crescimento generalizado dos preços da habitação no território nacional, tendo particular expressão na AML. A aquisição de casa própria tornou-se assim menos acessível para as gerações mais jovens, que passaram a recorrer cada vez mais ao mercado de arrendamento, em contraste com as gerações anteriores. Esta conjuntura é igualmente marcada por um sentimento de insegurança que atinge outros grupos sociais que também recorrem ao arrendamento, seja pelas dificuldades sentidas em acompanhar os encargos com a habitação, seja pela reduzida duração dos contratos de arrendamento. O mercado de arrendamento tem vindo, deste modo, a adquirir uma relevância acrescida nos últimos anos e que importa conhecer melhor.

Ao incidir exclusivamente sobre o mercado de arrendamento privado da AML, o inquérito permite, por um lado, traçar um retrato mais depurado das condições de acesso, contratuais e de habitabilidade do mercado de arrendamento, que não se encontra atualmente disponível em estatísticas oficiais ou em estudos mais abrangentes sobre a crise habitacional em Portugal, e, por outro lado, possibilita dar a conhecer a situação do arrendamento numa das regiões com maior pressão urbanística do país.

5 / 73

² O Inquérito fez parte de um estudo comparativo que envolveu mais seis áreas metropolitanas - Manchester, Madrid, Barcelona, Buenos Aires, Karlsruhe e Leipzig - no âmbito do Projeto CONTESTED TERRITORY: From Contested Territories to alternatives of development: Learning from Latin America (ID N° 873082). A descrição técnica do inquérito é fornecida na nota metodológica em Anexo. Uma versão resumida destes resultados foi publicada na língua espanhola em Monini et al. (2025).

A atual crise habitacional é o resultado de profundas transformações na economia portuguesa ao longo das últimas décadas. Desde meados da década de 1990 até à Crise Financeira Global de 2007-2008, assistiu-se a uma crescente imbricação entre os setores da finança e do imobiliário, fortemente promovida por uma política de apoio à aquisição de casa própria com recurso ao crédito bancário mediante bonificações associadas a empréstimos e incentivos fiscais. Seguiu-se o estímulo ao investimento estrangeiro no imobiliário, dirigido a investidores institucionais e a uma procura externa com um poder de compra superior ao dos residentes nacionais, assim como ao setor do turismo, reduzindo a oferta de imóveis disponíveis para fins residenciais e contribuindo para a subida generalizada dos preços. O parque público habitacional permaneceu marginal e o arrendamento continuou a ser preterido enquanto elemento relevante para a resolução das necessidades habitacionais. Em suma, se num primeiro momento o estímulo à compra de casa própria secundarizou o mercado de arrendamento na política da habitação, num momento posterior a procura por parte de uma elite global e financeira relegou para segundo plano as necessidades da população residente.

Tal não significa que o setor do arrendamento tem permanecido inalterado. Desde a década de 1990 que o mercado de arrendamento vem sendo progressivamente liberalizado, retirando direitos aos inquilinos com o argumento de que é necessário torná-lo mais atrativo para os investidores. Assim, o mercado de arrendamento é o resultado de transformações mais vastas na economia portuguesa, bem como das sucessivas alterações ao seu enquadramento jurídico.

O estudo identifica um mercado de arrendamento tripartido. Com maior peso, encontra-se o segmento do mercado liberalizado, constituído por contratos mais recentes, que se destinam sobretudo a uma população em idade ativa. Esta suporta uma elevada sobrecarga com os custos habitacionais, a que se associa um nível elevado de instabilidade contratual devido a contratos de arrendamento de curta duração e a uma evolução desregulada dos valores das rendas. Em recuo, encontra-se o segmento do mercado protegido dos contratos anteriores a 1990, que confere um nível superior de proteção contratual, mas que

concentra más condições de habitabilidade, por vezes casas muito degradadas, e alberga uma população inquilina que não tem condições financeiras para transitar para o mercado liberalizado. Ainda que correspondendo a um segmento com menor expressão, mas eventualmente em crescimento, encontra-se o mercado informal, constituído por diferentes situações habitacionais que não têm suporte num contrato formal e que concentra as condições habitacionais mais instáveis para satisfazer uma população que acumula precariedade laboral, habitacional e de cidadania.

No seu conjunto, emerge um retrato de uma crise habitacional que é transversal a um grupo alargado da população inquilina, ainda que com significados distintos em cada componente do mercado. A análise do mercado de arrendamento revela que a crise habitacional traduz não só um aumento do hiato entre os agregados arrendatários e os agregados proprietários da residência familiar, relativamente ao acesso, à segurança e ao grau de satisfação com a habitação, mas também entre os diversos segmentos, tornando a habitação num fator cada vez mais relevante de reprodução de desigualdades sociais, incluindo as determinantes de classe social, idade, género, nacionalidade ou étnico-raciais. Importa, por isso, aprofundar o conhecimento dos vários segmentos de um mercado de arrendamento tripartido e em mudança, não só para compreender melhor a situação atual, mas também para apoiar o desenho de políticas públicas de habitação e a sua adequação à especificidade de cada segmento de mercado.

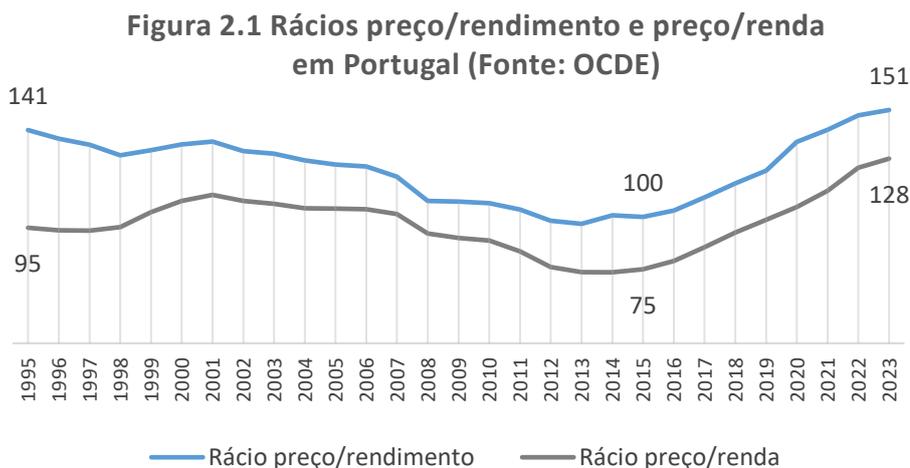
O Caderno organiza-se do seguinte modo. Após esta breve secção introdutória, na secção 2 apresenta-se um enquadramento geral da crise habitacional em Portugal e a crescente pressão sobre o arrendamento residencial. Com base nos dados dos Censos de 2021, a secção 3 situa o mercado de arrendamento da Área Metropolitana de Lisboa (AML) no contexto nacional. A secção 4 apresenta os principais resultados do inquérito à população inquilina da AML. Por fim, a secção 5 resume as suas principais conclusões.

2. A pressão sobre o mercado de arrendamento em Portugal

O crescimento acelerado do preço das casas relativamente aos salários, tornando-as progressivamente inacessíveis às gerações mais jovens e aos grupos de baixo e médio rendimento, tem vindo a pressionar o mercado do arrendamento privado nas economias capitalistas contemporâneas (Aalbers et al., 2021), incluindo o Sul da Europa (Santos, 2024; Tulumello e Dagkouli-Kyriakoglou, 2021; Tulumello, 2024). Portugal destaca-se, entre o conjunto dos países da OCDE e da UE, por ser um dos países cujos preços mais subiram face ao rendimento das famílias. Este efeito tem-se acentuado ao longo da última década, com o crescimento dos preços a exceder o do rendimento disponível das famílias em 51 pontos percentuais (p.p.), entre 2015 e 2023, e com o valor das rendas a acompanhar a evolução dos preços da habitação. No entanto, estes têm aumentado de uma forma mais acelerada, alargando-se o hiato entre preços e rendas em 53 p.p. no mesmo período, o que denota a inacessibilidade relativa da compra de casa em relação ao arrendamento (Figura 2.1).³ Ainda assim, entre 2017 e 2020, a evolução do valor da renda dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares cresceu 64% a nível nacional e 82% na AML, evidenciando a maior incidência do problema habitacional nesta região (INE, 2021).

8 / 73

³ O decréscimo do rácio do preço da habitação sobre o rendimento disponível das famílias, entre 2002 e 2013, reflete a quebra dos preços da habitação devido a um abrandamento da procura interna com o fim do crédito bonificado a partir de 2002. Esta tendência acentuou-se com a crise financeira internacional de 2007-08 e o acesso mais dificultado ao crédito (Santos, 2019a).



O crescimento dos preços das casas e das rendas tem sido mais intenso nas duas áreas metropolitanas do país e, em particular, em Lisboa, tornando a crise habitacional um problema maioritariamente urbano, mas que se tem alastrado, nos últimos anos, a todo o país, com maior intensidade nas zonas de maior pressão turística. Um estudo recente sobre a evolução da acessibilidade da habitação em Portugal estima que um agregado (com dois indivíduos jovens no ativo) necessitava, em 2022, de atingir o percentil 60 da distribuição de rendimentos para adquirir um alojamento mediano na freguesia mais barata de Lisboa, quando, em 2017, um mesmo agregado-tipo do percentil 40 conseguia fazê-lo alocando até 40% do seu rendimento disponível a despesas de habitação. Esta tendência foi mais suave no mercado de arrendamento, com os agregados no percentil 40 a conseguirem arrendar uma casa com o mesmo esforço financeiro em 2022 por comparação com 2017. Contudo, o mesmo estudo mostra que, no caso de um agregado com apenas um sujeito ativo, o acesso à habitação é quase impossível no conjunto da AML, estando apenas ao alcance de agregados pertencentes ao percentil 80 adquirir um alojamento (Rodrigues et al., 2023). A partir de uma análise análoga, Antunes e Seixas (2022) concluem que a generalidades dos agregados com rendimento mediano não têm capacidade para comprar ou arrendar casa, e em muitas freguesias, todo o rendimento familiar não chegaria para suportar esse encargo.

O elevado esforço financeiro associado ao crescente custo com a habitação em Portugal reflete-se nas condições e na qualidade de vida da população. Efetivamente, outro estudo com representatividade à

escala nacional revela que mais de um quarto dos inquiridos declara que a dificuldade no acesso à habitação tem condicionado as suas decisões de vida, obrigando, por exemplo, à mudança de localidade de residência, à permanência na casa dos pais ou a adiar a coabitação com o companheiro ou a companheira (Azevedo e Pereira dos Santos, 2023).

Embora a mesma tendência de inacessibilidade habitacional se observe na generalidade dos países, em Portugal tem sido particularmente acentuada devido ao efeito conjunto do crescimento da procura externa e do consequente desvio de imóveis do mercado de arrendamento e da satisfação de necessidades habitacionais permanentes (Santos e Ribeiro, 2022; Ribeiro et al., 2023). Portugal já se destacava dos demais países europeus pelo elevado peso da propriedade privada e reduzida dimensão do mercado de arrendamento privado, mas desde a crise financeira global a pressão sobre o mercado de arrendamento acentua-se, dada a procura de profissionais e pensionistas de países com um poder de compra superior ao dos residentes locais, atraídos por incentivos fiscais e de cidadania que lhes são especificamente dirigidos, estimulando, assim, a compra de casas no território nacional. A estes fatores acrescem os baixos salários da população residente que acentuam a disparidade entre o rendimento das famílias e o custo da habitação (Drago et al., 2024).

Esta situação é reveladora da debilidade produtiva e da vulnerabilidade a choques externos da economia nacional, tornando-se dependente do investimento estrangeiro, em geral, e do investimento imobiliário, em particular (Rodrigues et al., 2016, 2021; Santos e Teles, 2021). Beneficiando de medidas variadas, entre o segundo trimestre de 2015 e o segundo trimestre de 2024, o investimento direto estrangeiro no imobiliário, isto é, o investimento realizado por empresas, fundos, bancos e particulares sediados no exterior, triplicou.⁴

⁴ Cf. informação disponível em: <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12565842> (consultado a 30 de agosto de 2024).

O programa dos vistos *gold*, criado em 2012, estimulou a aquisição de imóveis ao conceder autorizações de residência em troca da compra de propriedades, permitindo desta forma a mobilidade dentro do espaço Schengen e o acesso à cidadania europeia após cinco anos. Entre outubro de 2012 e setembro de 2023, foram concedidas 12 718 autorizações de residência, 90% das quais foram atribuídas como resultado do investimento em propriedade imobiliária, correspondente a um investimento total de cerca de 6,5 mil milhões de €. ⁵

Por sua vez, o regime fiscal dos residentes não habituais (RRNH), criado em 2009, concedeu reduções ou isenções temporárias do pagamento do imposto sobre o rendimento pessoal para atrair “profissionais qualificados em atividades de elevado valor acrescentado ou de propriedade intelectual, industrial ou de conhecimento técnico, bem como beneficiários de pensões de reforma obtidas no estrangeiro.” O montante dos benefícios fiscais no quadro do RRNH ascendeu a cerca de 6,5 mil milhões de € entre 2014 e 2023. ⁶ No período entre 2012 e 2019, as aquisições por não residentes aumentaram de 4,9% para 8,5% do total do país, sendo a maioria dos compradores proveniente dos países Europeus (e.g. França, Alemanha, Reino Unido), mas também de países extracomunitários (E.U.A., China), sinalizando que o investimento imobiliário de pequenos investidores se internacionalizou (INE, 2020).

Este interesse em propriedades imobiliárias por parte de cidadãos estrangeiros visa beneficiar tanto de ganhos de capital de bens que têm uma expectativa de valorização futura, como de rendimentos provenientes do mercado do arrendamento de curta ou longa duração. Em Portugal, esta situação é também favorecida pelo papel do turismo e pela crescente relevância do mercado de alojamento local neste contexto (Drago, 2021). Este mercado é particularmente adequado para os proprietários estrangeiros porque lhes permite usar o bem como uma residência de férias e obter rendimentos de propriedade quando este não está a ser usado, ou simplesmente aguardar pelo melhor momento para

⁵ Cf. informação disponível em:

https://www.sef.pt/pt/Documents/SET_2023_ARI_CUMULATIVO.pdf (consultado a 30 de agosto de 2024).

⁶ Cf. informação disponível em: <https://www.dgo.gov.pt/politicaorcamental/Paginas/Conta-Geral-do-Estado.aspx?Ano=2023> (consultado a 30 de agosto de 2024).

a sua venda. Esta evolução traduz a transformação da habitação numa fonte de ganhos de capital e obtenção de rendas em detrimento da sua função social (Santos e Ribeiro, 2022), isto é, do seu uso como fonte de abrigo e segurança para as famílias, dando forma ao que Ryan-Collins e Murray (2021) denominam por “rentismo habitacional”.

Em suma, a procura estrangeira tem vindo a ampliar o efeito do aumento dos preços das casas acima da evolução dos salários locais, agravando a crise da habitação, dado o diferencial de poder de compra entre residentes e não residentes. Tal circunstância acentua a desigualdade entre proprietários, que beneficiam com a valorização das casas, e os arrendatários que transferem uma fração crescente dos seus rendimentos para os primeiros, restando-lhes cada vez menos rendimento disponível para fazerem face a outras despesas essenciais (Santos, 2024). Contudo, o mercado de arrendamento privado nacional é ainda uma realidade muito pouco conhecida.

3. A evolução do arrendamento em Portugal e na AML⁷

A propriedade da residência familiar é o regime de ocupação predominante no país, abrangendo 70% dos agregados familiares em 2021. Na última década, verificou-se uma inversão da tendência das décadas anteriores, com um ligeiro aumento do peso dos alojamentos arrendados. Estes passaram a representar 22% dos alojamentos familiares de residência habitual, traduzindo um aumento de 16% do volume dos alojamentos arrendados. Por sua vez, os alojamentos com propriedade dos ocupantes registaram uma diminuição de 0,8%, reduzindo o seu peso relativo para 70%. Esta evolução deveu-se à deterioração das condições de acesso ao mercado da habitação, resultante do aumento desproporcional dos preços de venda dos imóveis face à evolução dos rendimentos das famílias (Figura 2.1), bem como de condições de crédito mais restritivas que se agravaram sucessivamente com a crise financeira internacional de 2008-2009, a crise da Zona Euro de 2010-2012 e a crise inflacionária de 2022-2023, a que se associou a subida das taxas de juro do crédito bancário. Esta situação também justifica o aumento do peso dos alojamentos de residência habitual que são propriedade de outras entidades, designadamente de ascendentes ou descendentes, e que atingiram o peso de 7,7% na última década (Figura 3.1). Por sua vez, a habitação social

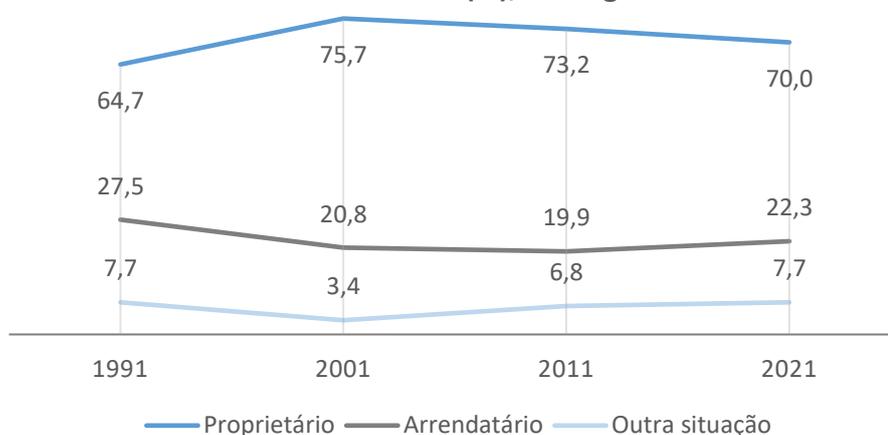
13 / 73

⁷ Esta secção baseia-se nos dados dos Censos recentemente publicados pelo IHRU (2023) e pelo INE e LNEC (2024).

ou cooperativa permaneceu residual e incapaz de dar resposta sequer às famílias mais necessitadas.⁸

Em 2021, o número de alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual no país era de 922,8 mil, representando um aumento de 16% relativamente a 2011, no quadro de um crescimento do total dos alojamentos de 3,8%. A AML, com cerca 347,9 mil alojamentos arrendados, registou um crescimento de 13%, para uma taxa de variação do total dos alojamentos de 5,6%.

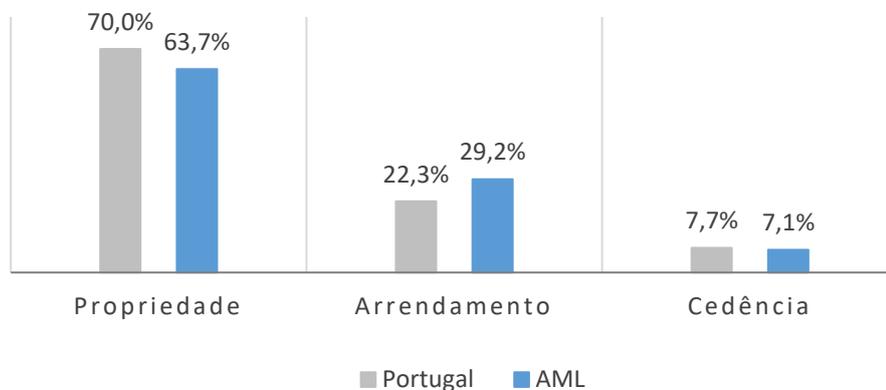
Figura 3.1. Regime de propriedade dos alojamentos familiares (%), Portugal



O arrendamento abrange atualmente 22% dos agregados familiares a nível nacional e 29% dos agregados familiares residentes na AML. Ainda que a propriedade seja o regime preponderante em todo o país, a AML destaca-se no contexto nacional por ser a região com o maior peso do mercado de arrendamento do país, que chega a representar quase um terço do total dos alojamentos de residência habitual em 2021 (Figura 3.2).

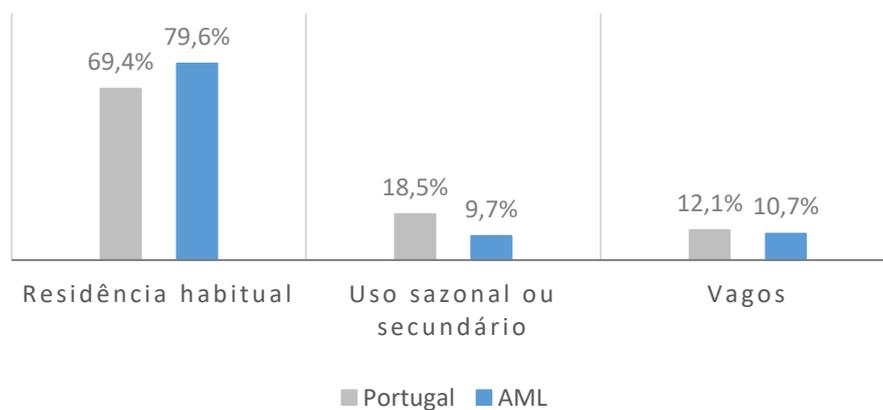
⁸ Em 2021, a estimativa das carências habitacionais era de 136,8 mil alojamentos, correspondendo a 3,3% dos alojamentos familiares de residência habitual, devendo-se sobretudo a situações de sobrelotação (95,5%), incluindo ainda a ocupação de alojamentos não clássicos (2,9%) e de alojamentos coletivos (1,6%). As regiões da Grande Lisboa, da Área Metropolitana do Porto, da Península de Setúbal e do Algarve concentravam mais de metade (58,7%) das carências habitacionais quantitativas do país (INE e LNEC, 2024, p. 100).

Figura 3.2. Regime de ocupação dos alojamentos familiares de residência habitual (%), Portugal



Do conjunto dos alojamentos familiares disponíveis na AML, cerca de 20% não servem necessidades habitacionais regulares, tendo uso sazonal, servindo de residência secundária para os seus proprietários ou encontrando-se vagos. Como este valor é inferior à média nacional, conclui-se que os alojamentos com outros fins tendem a estar mais concentrados nas regiões menos povoadas, sobretudo no interior do país (Figura 3.3). Em todo o caso, o parque habitacional atualmente existente na AML é superior ao número de agregados familiares, traduzindo um rácio de 1,3 casas por agregado, o que corresponde a um excedente de cerca de 300 mil alojamentos familiares, sendo os valores nacionais de 1,4 e 700 mil, respetivamente.

Figura 3.3. Forma de ocupação dos alojamentos familiares (%), 2021



3.1. Relação contratual

O mercado de arrendamento tem passado por sucessivas alterações legislativas, ao longo das últimas décadas, que se traduziram na existência de situações contratuais diferenciadas, em termos da proteção conferida aos inquilinos, duração dos contratos e valores das rendas, bem como dos grupos abrangidos pelas alterações legislativas.

Em 1985, através da Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, permitiu-se a atualização anual das rendas, com base num índice de atualização indexado à inflação, para os contratos celebrados a partir da entrada em vigor desta lei. Entretanto, e indo mais longe, o Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, constitui um marco relevante na flexibilização/liberalização do arrendamento, introduzindo a figura jurídica de contratos de arrendamento com duração limitada, deixando de ser os contratos vinculísticos a regra e renova as possibilidades de atualização dos valores de rendas indexadas à inflação.

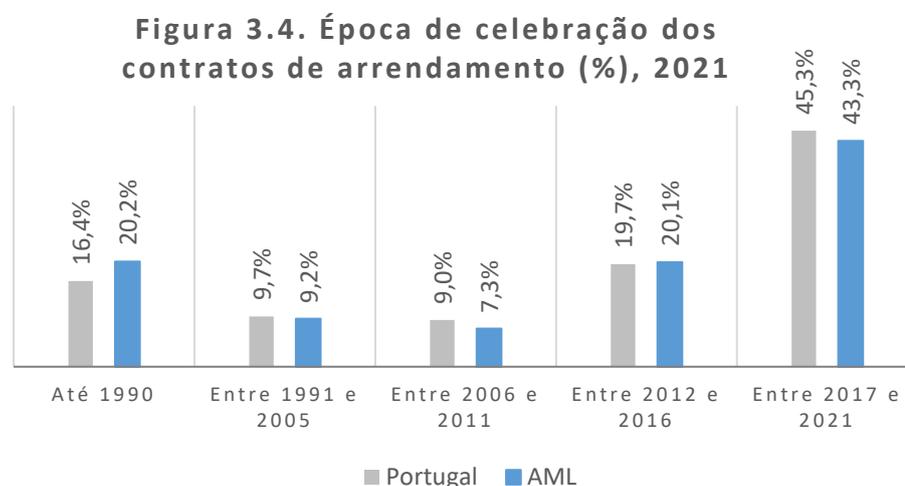
A aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), através da Lei n.º 6/2006, foi outro momento importante ao contemplar um regime transitório para os contratos celebrados antes de 1990, possibilitando a atualização do valor das rendas.

Por sua vez, a revisão do NRAU de 2012, com a Lei n.º 31/2012, eliminou o estabelecimento de uma duração mínima para os contratos e criou um procedimento especial de despejo, facilitando a recolocação dos imóveis noutros usos ou noutras condições contratuais. Em simultâneo, a mesma Lei previu a transição dos contratos anteriores a 1990 e integrados no Regime de Arrendamento Urbano (RAU) para o Novo Regime de Arrendamento Urbano, alterando as condições contratuais dos contratos existentes, quanto ao tipo, prazo e valor de renda, e criando um período excecional de transição para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% ou quando o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar fosse inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais. Esta transição previa,

porém, atualizações de rendas de forma controlada de acordo com os rendimentos.⁹

Em suma, estas sucessivas alterações legais de pendor liberalizador, aumentando os direitos dos proprietários e diminuindo os dos inquilinos, tiveram como resultado a gradual cessação dos contratos mais antigos e a celebração de novos contratos com prazos mais curtos, com a correspondente renovação do valor das rendas, sobretudo em áreas urbanas de grande procura, como é o caso da AML.

Segundo os Censos de 2021, o mercado de arrendamento privado é composto, na sua grande maioria, por contratos de arrendamento celebrados após 1990 (80% na AML vs. 84% a nível nacional). No contexto nacional, a AML destaca-se por ter um peso relativamente superior de contratos anteriores a 1990 (20% vs. 16%). Ainda assim, os contratos celebrados após 2012 constituem quase dois terços dos contratos de arrendamento, tanto na AML como no conjunto do país (63% vs. 65%) (Figura 3.4).

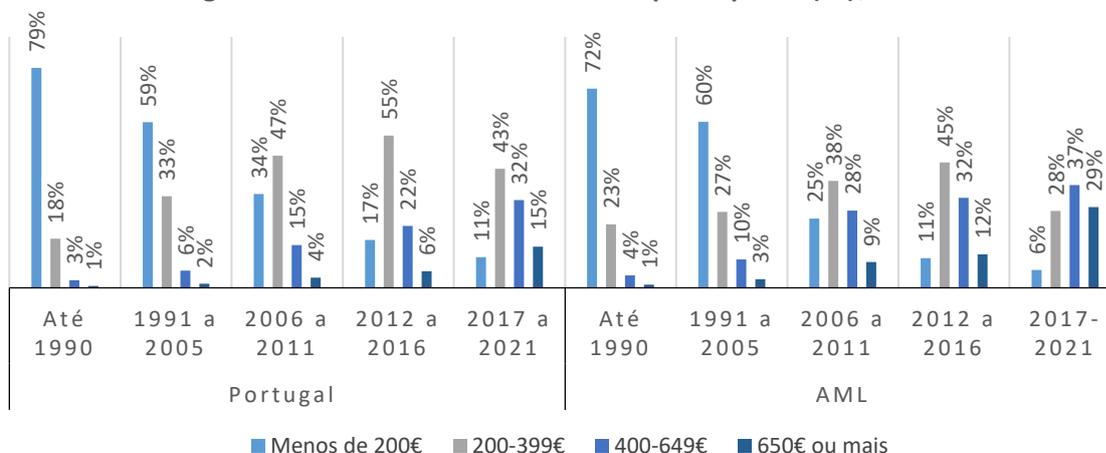


Como seria de esperar, o valor dos contratos varia inversamente com a data de celebração do contrato. Os contratos com data anterior a 1990 apresentam um valor médio de renda inferior (de 164,5€ na AML) ao dos

⁹ Para uma breve descrição das alterações legais consulte-se o IHRU (2023, pp. 12-16).

contratos celebrados em momento posterior (entre 2017 e 2021, de 555,2€ na AML). De referir que as rendas na AML são as mais elevadas do país em todos os períodos considerados (para uma média nacional de 137,7€ nos contratos antigos e de 440,3€ nos contratos recentes, respetivamente). Quer isto dizer que, na AML, há uma proporção mais significativa de contratos com valores acima de 650€, atingindo cerca de 30% dos contratos celebrados a partir de 2017 (Figura 3.5).

Figura 3.5. Valor dos contratos por época (%), 2021



3.2. Entidade proprietária e apoios públicos

Quanto à entidade proprietária, a grande maioria dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados são detidos por particulares ou empresas privadas (86,5% no país e 85,2% na AML). Entidades públicas e outras instituições sem fins lucrativos (ISFL) representam cerca de 12,1% dos proprietários destes alojamentos a nível nacional e 13,4% na AML (Figura 3.6). No entanto, apenas uma pequena fração dos inquilinos beneficia de apoios públicos ao arrendamento. Em 2021, somente 63 217 alojamentos familiares clássicos arrendados estavam abrangidos por este tipo de apoio (21 570 na AML), o que representa uma fração inferior a 7% do total dos alojamentos na região e

no país. Este apoio assume diversas formas, sendo a renda social ou apoiada prevalecente (que constitui 73,3% dos apoios na AML), seguida do subsídio atribuído pela administração central (20,1%) e do subsídio de renda do município (7,0%), (Figura 3.7).

Figura 3.6. Alojamentos arrendados por entidade proprietária (%), 2021

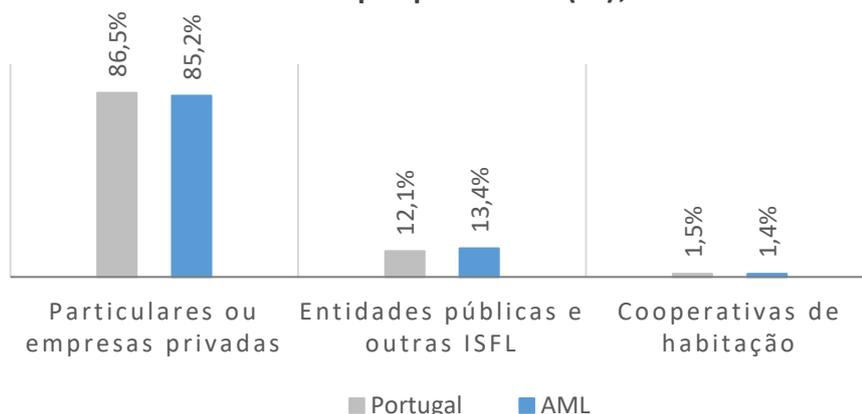
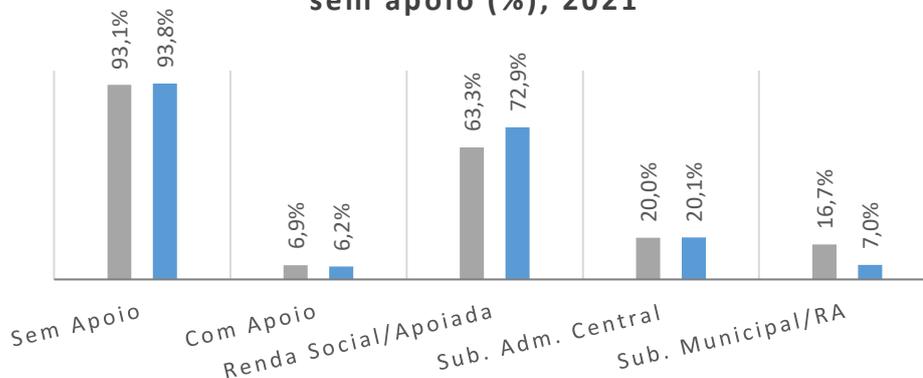


Figura 3.7. Alojamentos arrendados com e sem apoio (%), 2021

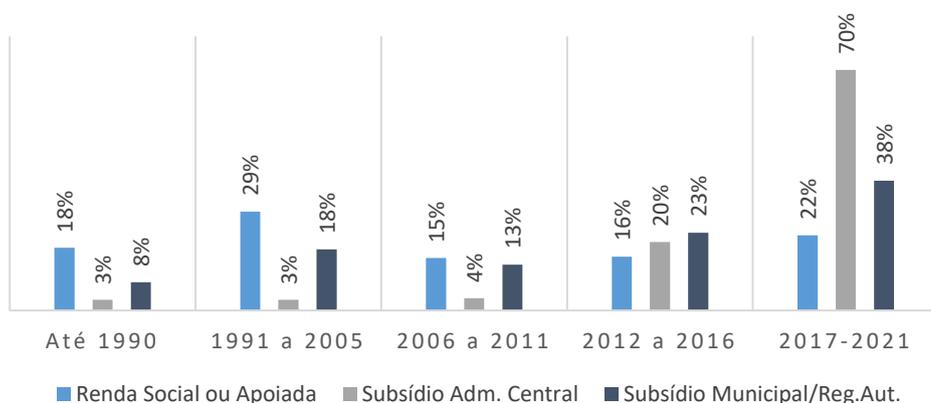


A análise da relação entre os três tipos de apoio considerados (renda social ou apoiada, subsídio de renda da administração central e municipal) permite verificar que a *renda social ou apoiada* é a forma de apoio com maior expressão a nível nacional e na AML. Este apoio destina-se aos inquilinos do parque habitacional do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que

podem usufruir de um valor de renda reduzido em função das condições do agregado familiar. O *subsídio de renda da administração central* é uma subvenção para apoiar o pagamento da renda, tendo como medida mais representativa o programa Porta 65-Jovem, que se destina a jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos, e que concede um apoio em função do rendimento do jovem e do valor da renda.¹⁰ Sendo a região com mais habitantes, a AML concentra cerca de 34% do total de apoios concedidos a alojamentos arrendados de residência habitual, 39% dos apoios distribuídos sob a forma de renda social ou apoiada, 34% sob a forma subsídio de renda da administração central e 14% de subsídio de renda municipal (IHRU, 2023).

À escala nacional, e por data de contrato celebrado, verifica-se que o apoio ao arrendamento sob a forma de renda social ou apoiada é relativamente uniforme entre as épocas de celebração de contrato, enquanto os apoios sob a forma de subsídio de renda da administração central, regional ou local incidem desproporcionalmente nos contratos mais recentes, o que denota a menor duração destes apoios e uma crescente dificuldade das famílias (jovens) em pagar os valores atuais das rendas, resultado de medidas mais recentes dirigidas a este segmento (como o Porta 65), (Figura 3.8).

Figura 3.8. Apoio ao arrendamento por época de celebração de contrato (%), Portugal, 2021



¹⁰ As condições foram, entretanto, flexibilizadas pelo novo governo liderado por Luís Montenegro com a aprovação do Decreto-Lei n.º 42/2024, de 2 de julho.

Em suma, o mercado de arrendamento em Portugal é dominado pela provisão privada, não havendo, no entanto, informação detalhada quanto à composição dos proprietários, designadamente a sua distribuição por entidade jurídica, incluindo novas entidades empresariais que têm entrado no mercado de arrendamento privado nos últimos anos (Lima, 2023). Ainda que subsista um segmento de contratos anteriores a 1990, de longa duração e que apresentam os valores das rendas mais baixos, cerca de dois terços dos contratos são posteriores a 2012 e assumem valores acima do que boa parte das famílias consegue suportar, como iremos ver de seguida. Mas antes de passarmos à próxima secção, importa lembrar que existe um outro segmento relevante, que escapa às estatísticas oficiais, e que consiste no mercado de arrendamento informal, onde a população arrendatária se encontra desprovida de um contrato de arrendamento, carecendo da segurança que um contrato escrito confere, ainda que esta situação seja legalmente reconhecida.¹¹ Dados recentes da Autoridade Tributária estimam que 60% dos arrendamentos não têm contrato formal, o que indicia que este segmento se encontra bastante sub-representado nas estatísticas oficiais e nos estudos sobre a habitação.¹²

3.3. Proprietários vs. inquilinos

A análise do arrendamento habitacional deve ter presente a posição relativa deste regime de ocupação face à propriedade dos alojamentos familiares, incluindo a compra de casa com empréstimos à habitação. A preponderância do regime de propriedade e a prioridade política concedida ao longo de décadas à compra de casa própria tem tornado o arrendamento em Portugal a solução habitacional destinada a quem não consegue aceder à compra de casa própria, por não dispor de poupança

21 / 73

11 Pela Alínea 2 do Artigo 1069º do Código Civil.

12 Cf. informação divulgada em

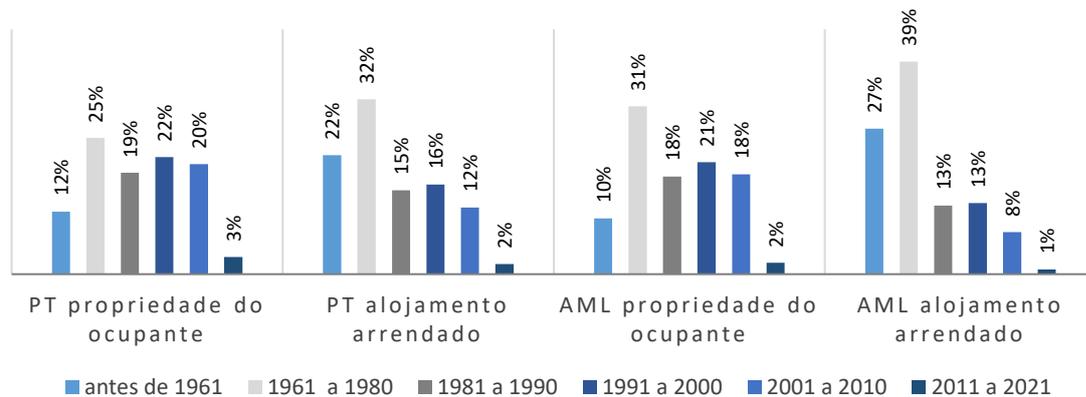
<https://www.publico.pt/2024/07/26/economia/noticia/auditoria-fisco-aponta-60-arrendamentos-ilegais-ve-falta-fiscalizacao-2098919> (consultado a 22 de outubro de 2024).

Agradecemos ao Nuno Serra esta informação.

suficiente para a entrada da casa ou de uma situação profissional que providencie rendimentos estáveis para garantir o pagamento regular dos empréstimos bancários (Santos, 2019). Daqui resulta que o mercado de arrendamento é sobretudo dirigido à população com um estatuto socioeconómico mais baixo, com trabalho menos qualificado e precário, que acaba por ocupar os alojamentos mais antigos e de menor qualidade (Ribeiro e Santos, 2019).

Dados dos Censos mostram que o parque habitacional arrendado é substancialmente mais antigo que o ocupado pelos proprietários. Enquanto os alojamentos com mais de 40 anos (construídos antes de 1981) representam 37% dos alojamentos ocupados pelo proprietário, este valor ascende a 54% no caso dos alojamentos ocupados pelos arrendatários a nível nacional. Este padrão é reforçado na AML, com 41% dos alojamentos mais antigos propriedade dos ocupantes e 66% arrendados. Por sua vez, uma fração maior dos alojamentos construídos nos últimos 20 anos são propriedade dos seus ocupantes. A nível nacional, enquanto 23% dos alojamentos ocupados pelos proprietários foram construídos nos últimos 20 anos, este valor desce para 14% no caso dos alojamentos arrendados. Na AML, o contraste é ainda maior com 20% de alojamentos propriedade do ocupante e 9% dos alojamentos arrendados de construção posterior a 2000 (Figura 3.9).

Figura 3.9. Alojamentos familiares clássicos por regime de ocupação e época de construção (%), 2021



Estes dados revelam que a construção recente tem como destino a venda e não o arrendamento, o que significa que o mercado de arrendamento concentra as piores condições de habitabilidade, com impacto na saúde e bem-estar da população arrendatária. Efetivamente, enquanto 71% dos alojamentos ocupados por proprietários se encontravam, em 2021, em bom estado de conservação, não necessitando de qualquer reparação, este valor era de 56% para os alojamentos arrendados. Ou seja, quase metade dos alojamentos arrendados necessitavam de reparação, sendo que 31% necessitam de reparações consideradas ligeiras (22% no caso dos ocupantes proprietários) e 13% (7% para os proprietários) de reparações médias ou profundas (INE e LNEC, 2024, p. 61).

As diferenças entre proprietários e inquilinos também se faz sentir ao nível dos encargos com a habitação. Segundo os Censos, a maioria dos proprietários não tem encargos com os alojamentos familiares clássicos de residência habitual (62% à escala nacional e 52% na AML), enquanto todos os arrendatários assumem encargos financeiros com a habitação. Tal significa que existe uma distribuição relativamente equilibrada entre os alojamentos cujos encargos se reportam ao pagamento de empréstimos bancários e aqueles que se reportam ao pagamento de rendas, 55% vs. 45% no país, e 51% vs. 49% na AML (Figura 3.10).

Figura 3.10. Alojamentos familiares com encargos financeiros (%), 2021

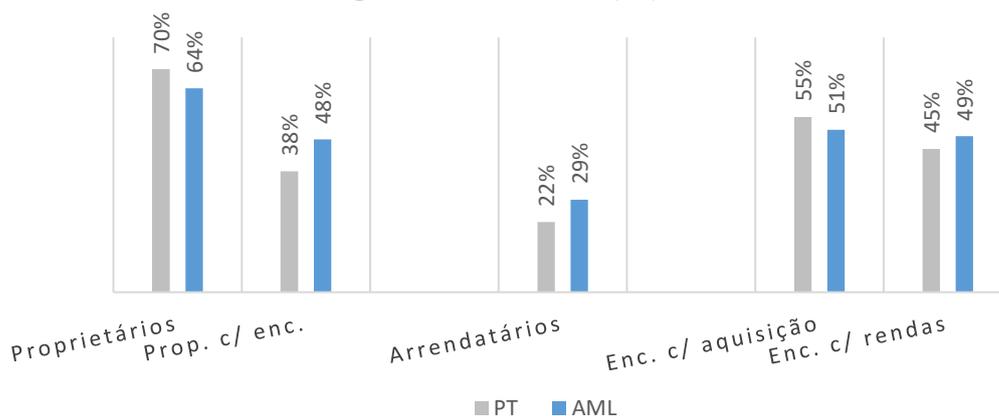
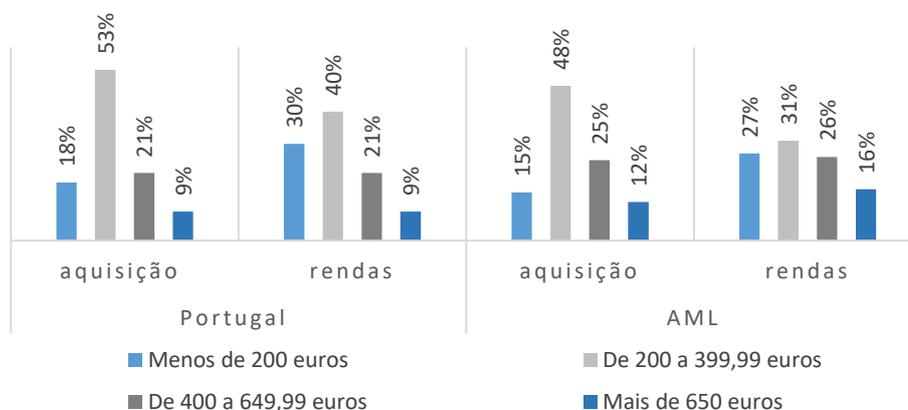


Figura 3.11. Escalão do encargo mensal com alojamento (%), 2021



Considerando os quatro escalões de encargos mensais com o alojamento, pode-se constatar que a faixa de encargos entre 200 e 399€ é preponderante a nível nacional e na AML, tanto entre proprietários como entre inquilinos. Contudo, os encargos mais baixos (até 200€) encontram-se no arrendamento, abrangendo cerca de 30% dos alojamentos do país e 27% da AML. A AML também se destaca por ter uma distribuição mais equilibrada entre os 4 escalões de encargos com habitação, denotando um maior peso dos escalões das rendas mais elevadas, em que 26% dos inquilinos suportam um custo entre 400 e 649€ e 16% um encargo igual ou superior a 650€ (Figura 3.11). Em termos médios, em 2021, o valor dos encargos mensais com a aquisição foi de 361€ e o valor médio mensal das rendas de 334€ em Portugal. Na AML, esta relação inverte-se na medida em que o valor dos encargos médios mensais com a aquisição (397€) é inferior ao valor médio mensal das rendas (403€), o que denota a dificuldade de acesso ao mercado de arrendamento. Estes valores escondem enormes discrepâncias entre o preço dos alojamentos e das rendas nos diferentes municípios da AML e até entre as diferentes freguesias dos vários municípios. Note-se que o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento em Lisboa é o dobro do valor mediano do país e o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares é 2,5 vezes superior em Lisboa (INE 2024a, 2024b), o que demonstra a maior dificuldade das classes mais baixas em aceder à habitação em Lisboa e na AML (Figuras 3.12 e 3.13).

A atestar o agravamento do acesso ao mercado de arrendamento na última década, o valor médio das rendas (334€) aproximou-se do valor médio dos encargos mensais com a aquisição de habitação própria (361€), registando um aumento de 42% no país e 53% na Grande Lisboa, o maior crescimento entre todas as regiões NUTS III. Esta evolução traduz a atualização das rendas de todos os escalões, repercutindo-se numa redução da proporção de alojamentos com rendas bastante baixas, incluídas em escalões iguais ou inferiores a 50 € mensais, que diminuiu cerca de 11 p.p. (20% em 2011 e 9% em 2021). Também reflete uma quebra da proporção dos contratos anteriores a 1991 em 18 p.p. (34,5% em 2011 e 16,4% em 2021), (INE e LNEC, 2024, p. 92). Recorde-se que, em 2021, mais de metade dos alojamentos arrendados reportavam-se a contratos posteriores a 2011, dos quais 45,3% datavam do período após 2017 no país, 43,3% na AML (Figura 3.4). Em todo o caso, os contratos com rendas mais baixas referem-se ao parque habitacional público pertencente à administração central, empresas públicas, institutos públicos ou outras instituições sem fins lucrativos e às autarquias locais (INE e LNEC, 2024, p. 96).

Figura 3.12. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos municípios com mais de 100 mil habitantes, € (1^ot 2024)

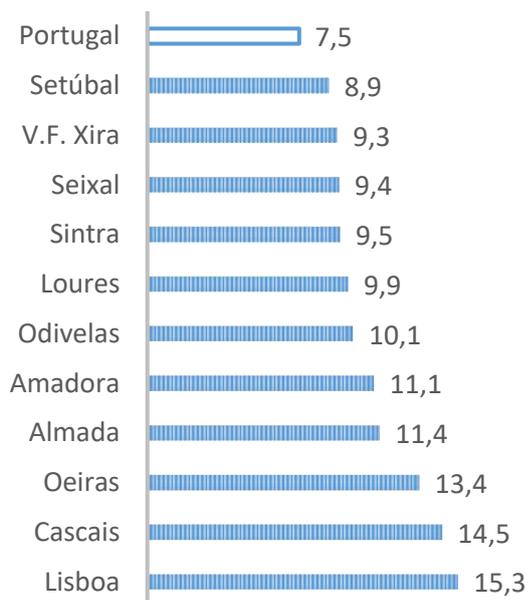
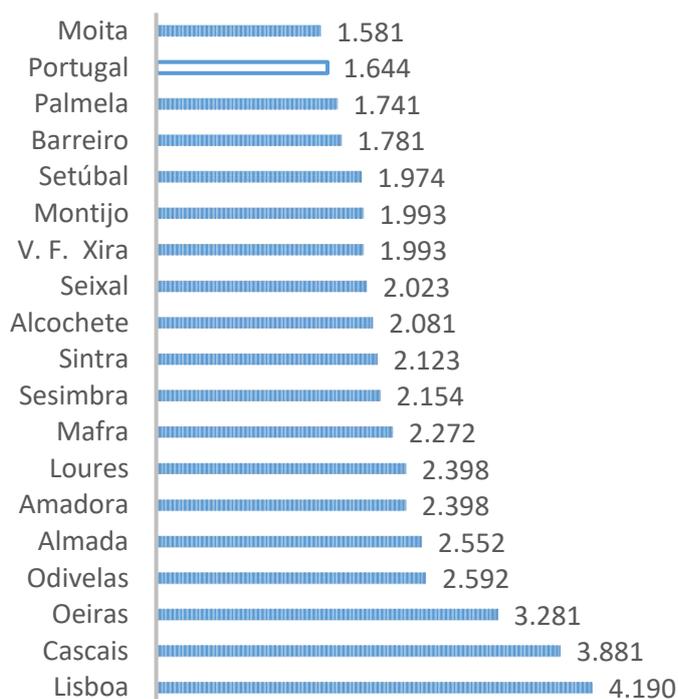


Figura 3.13. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos municípios da AML, € (1^ot 2024)



4. O mercado de arrendamento tripartido da AML

Com o objetivo de conhecer com maior profundidade o mercado privado de arrendamento da AML, foi aplicado um inquérito por questionário a uma amostra da população inquilina entre 8 fevereiro e 6 abril de 2023.¹³ Esta secção apresenta as principais características de três segmentos do mercado de arrendamento – o mercado protegido, o mercado liberalizado e o mercado informal – dedicando especial atenção às problemáticas do acesso, das condições de habitabilidade e da segurança contratual.

Os segmentos de mercado protegido e liberalizado foram definidos em função da data do contrato de arrendamento que define o tipo de regulação da relação contratual entre o senhorio e o inquilino. Ainda que o critério utilizado não seja muito rigoroso – há contratos posteriores a 1990 com prazo indeterminado e contratos anteriores a 1991 que já transitaram para o novo regime de arrendamento urbano –, considera-se que a data do contrato oferece uma boa aproximação para distinguir os diferentes níveis de enquadramento legal do mercado de arrendamento (cf. Secção 3).

Ainda que todos os segmentos de mercado tenham o respetivo enquadramento legal, nos contratos posteriores a 1990, que constituem o mercado liberalizado, a regulação da relação entre as partes tende a favorecer os proprietários em detrimento dos inquilinos. O funcionamento do mercado liberalizado é, neste caso, significativamente determinado pelas relações de força mediadas pelos mecanismos de mercado, favorecendo e protegendo os proprietários.

26 / 73

¹³ Informação detalhada sobre as características do inquérito são disponibilizadas no anexo metodológico deste Caderno.

Em contraponto, a inexistência de um termo predefinido e a determinação legal do aumento das rendas dos contratos anteriores a 1991 conferem um maior nível de proteção aos inquilinos deste segmento de mercado, que designamos de mercado protegido para os inquilinos. Por fim, o arrendamento sem sustentação num contrato escrito, que constitui o mercado informal, confere o menor nível de proteção aos inquilinos.

Os dados dos Censos, que apresentámos sucintamente na secção anterior, fornecem informação útil quanto às características dos alojamentos familiares de residência habitual, mas não analisam com suficiente detalhe as características da população inquilina e as suas condições de habitabilidade. Sendo certo que a crise habitacional tem estimulado muitos estudos em anos recentes sob os mais diversos ângulos de análise, boa parte destes estudos centra-se numa análise agregada para o conjunto dos regimes de ocupação, agrupando os três regimes de ocupação – propriedade sem encargos, propriedade com encargos e arrendamento – analisando a situação habitacional no seu conjunto ou de uma forma relativamente uniforme para cada uma destas situações habitacionais.

O estudo que aqui se apresenta, pelo facto de se focar exclusivamente no arrendamento, permite não só dar a conhecer um regime de ocupação pouco estudado – talvez em resultado do seu menor peso e da negligência política a que foi votado ao longo de décadas em detrimento do regime de propriedade –, mas também a sua extraordinária heterogeneidade. Como se irá mostrar, o mercado de arrendamento privado é caracterizado por uma estrutura tripartida, em que os respetivos segmentos têm características e dinâmicas próprias, incluindo o arrendamento informal (que escapa às estatísticas oficiais). Antes de passarmos para uma análise mais fina do mercado de arrendamento, apresentaremos a caracterização sociodemográfica da população inquilina da AML e da amostra inquirida.

4.1. Características sociodemográficas da população inquilina

Segundo os Censos, a população na AML distingue-se, face ao contexto nacional, por ter uma maior proporção de residentes de nacionalidade estrangeira (9% vs. 5%) e com uma qualificação superior, ao nível do ensino secundário (24% vs. 21%) e do ensino superior (23% vs. 17%). Contudo, aproxima-se do perfil sociodemográfico nacional noutras dimensões, ainda que a população residente seja ligeiramente mais jovem (37% com idade inferior a 34 anos vs. 34%), apresente uma maior componente feminina (53% mulheres vs. 52%) e se encontre em idade ativa (48% vs. 47%), (IHRU, 2023).

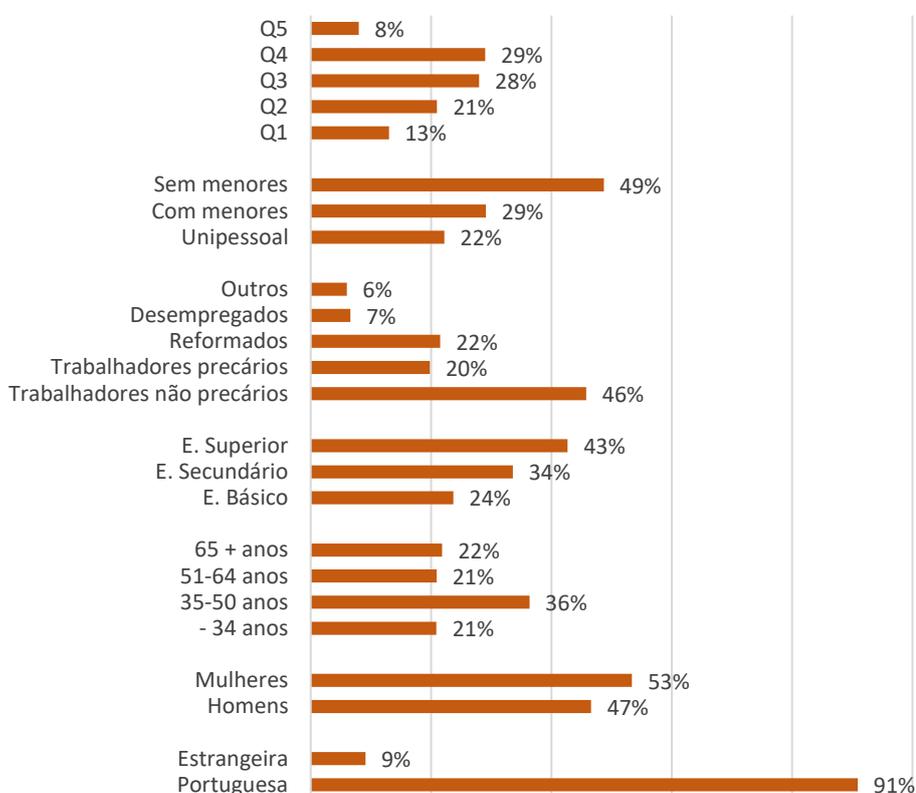
Relativamente aos dados sociodemográficos para o conjunto da AML, o inquérito realizado (Figura 4.1) incidiu sobre a população inquilina do mercado de arrendamento privado, excluindo os locatários de habitação social. A amostra apresenta uma maior preponderância de inquilinos com qualificação superior (42% vs. 23%) e secundária (34% vs. 24%) e uma menor proporção de inquilinos com idade inferior a 34 anos (21% vs. 37%), que se poderá dever ao facto de o inquérito ter sido aplicado a maiores de 18 anos, resultando numa maior fração do grupo etário dos 35 aos 49 anos (36% vs. 22%), mas apresenta uma repartição mais aproximada dos outros grupos etários, e ainda em termos de género (53% de mulheres), nacionalidade (9% de residentes estrangeiros em ambos os casos) e município de residência (Cf. Tabela 2 do Anexo Metodológico).

Quanto à faixa etária, observa-se uma maior incidência de inquilinos com idades compreendidas entre os 35 e os 49 anos (36%), com as faixas etárias adjacentes, mais jovem (até 34 anos) e mais velha (entre os 50 e os 64 anos), igualmente distribuídas (21%). Este padrão etário sugere que a população inquilina é composta maioritariamente por cidadãos em idade ativa, constituindo 78% da amostra. Viver em regime de arrendamento, longe de ser uma etapa transitória característica da entrada na idade adulta, é uma condição duradoura, suscetível de se

prolongar até uma idade mais avançada para um segmento da população.¹⁴

Entre os inquilinos inquiridos, 22% constituem agregados unipessoais, com mais de 18 anos, 29% têm menores a cargo, enquanto 49% são compostos por dois ou mais adultos. Os agregados de menores dimensões, compostos por 1 a 2 pessoas ou por famílias monoparentais, constituem, assim, 51% da amostra (Figura 4.1).

Figura 4.1 Características sociodemográficas das pessoas inquiridas (%), 2023



A maior parte dos inquilinos em idade ativa declara ter um emprego estável (46%), mas a proporção de trabalhadores precários é elevada, com 20% dos inquilinos a declararem não terem contrato ou terem um

¹⁴ Esta estrutura etária da população inquilina é consistente com outros estudos (Hoolachan et al., 2016).

contrato temporário, e 7% dos inquilinos a declarar-se desempregados. Quanto aos inquiridos inativos, 22% são reformados e 2% são estudantes. Com menor expressão, encontramos ainda um pequeno grupo de empregadores (2%) e um conjunto de situações não tipificadas (7%), (Figura 4.1).¹⁵

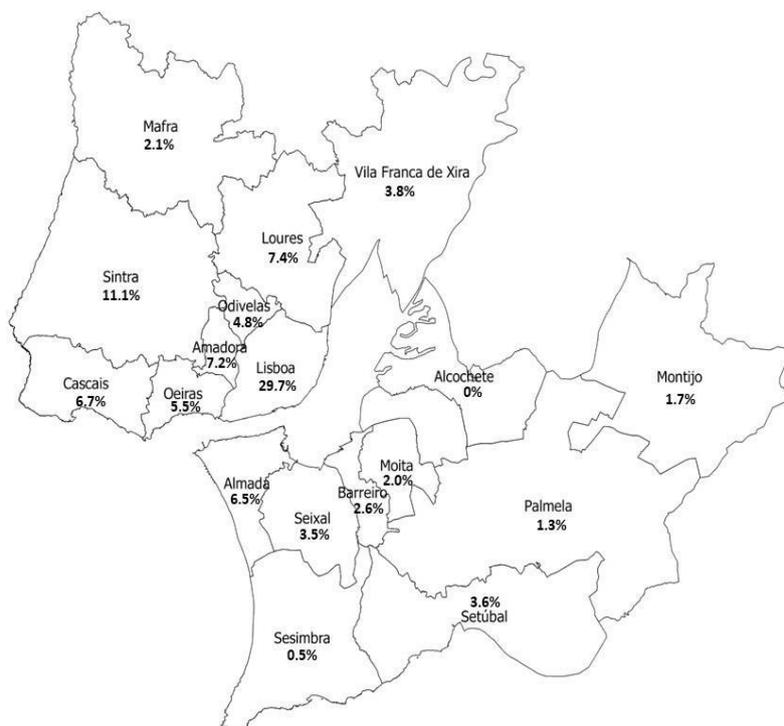
O inquérito permitiu aferir que, entre os residentes de nacionalidade estrangeira, apenas 18% referiram possuir um título de residência permanente, sendo que 56% possui um título de residência temporário e 25% possui, na melhor das hipóteses, uma manifestação de interesse, denotando uma situação de enorme vulnerabilidade. Entre os restantes inquilinos de nacionalidade portuguesa, 6% apresentam dupla nacionalidade.

Quanto à distribuição geográfica, uma minoria (6%) reside no *centro histórico*, composto pelas freguesias 'envelhecidas' do município de Lisboa; 30% vive em *áreas suburbanas não qualificadas*, predominantemente dos municípios da Amadora, Loures e Sintra; 23% em *zonas urbanas qualificadas*, de Lisboa e municípios vizinhos, como Cascais e Oeiras; 20% em *áreas urbanas não qualificadas* de Lisboa e Barreiro; 19% em *áreas suburbanas novas* de Mafra, Vila Franca de Xira e Loures; e 3% em *zonas periurbanas* periféricas dos municípios de Mafra, Sintra e Montijo.¹⁶

¹⁵ Estes grupos de menor dimensão não serão analisados com maior detalhe devido à sua menor representatividade na amostra.

¹⁶ Esta tipologia foi desenvolvida por Ribeiro e Santos (2019) a partir das características dos alojamentos e da população da AML, e que é aqui adotada para realizar uma análise espacial mais agregada dos dados do inquérito.

Figura 4.2. Distribuição geográfica das pessoas inquiridas na AML (%), 2023¹⁷



4.2. Os três mercados de arrendamento

O estudo identifica um mercado de arrendamento privado tripartido, com características muito distintas entre si (Figuras 4.3 e 4.4). Com maior peso (62%), encontramos o mercado liberalizado que é composto por contratos posteriores a 1990, tem uma maior proporção de contratos com duração inferior a 5 anos (57%) e pratica as rendas mais elevadas (73% acima dos 400€). Com menor peso (22%), o mercado protegido abrange os contratos anteriores a 1990 e as rendas mais baixas (82% abaixo dos 400€). Com menor expressão (16%), o mercado informal de arrendamento engloba todo o tipo de situações que não está coberta por um contrato formal, podendo incluir o arrendamento de uma casa, um quarto ou uma cama, através de um acordo verbal com o senhorio ou

¹⁷ Na Tabela 2 do Anexo Metodológico apresenta-se a distribuição por distrito das pessoas inquiridas e da população da AML.

locatário da habitação. É maioritariamente constituído por contratos com duração inferior a 5 anos (72%), apresentando uma distribuição mais uniforme do valor das rendas, com 84% dos contratos a situar-se nos dois escalões intermédios (entre 100 e 650€). Os três segmentos do mercado de arrendamento identificados têm particular relevância na AML, dada a maior preponderância do arrendamento nesta região e o elevado peso quer de contratos antigos como de contratos recentes (cf. Figura 3.4). A AML poderá também ser a região do país onde o mercado de arrendamento informal é mais expressivo, devido à elevada procura na região mais densamente povoada do país e ao valor elevado das rendas que aí se pratica, agravando a dificuldade de acesso ao mercado de arrendamento (cf. Figuras 3.12 e 3.13).

Figura 4.3. Características do mercado de arrendamento da AML (%), 2023

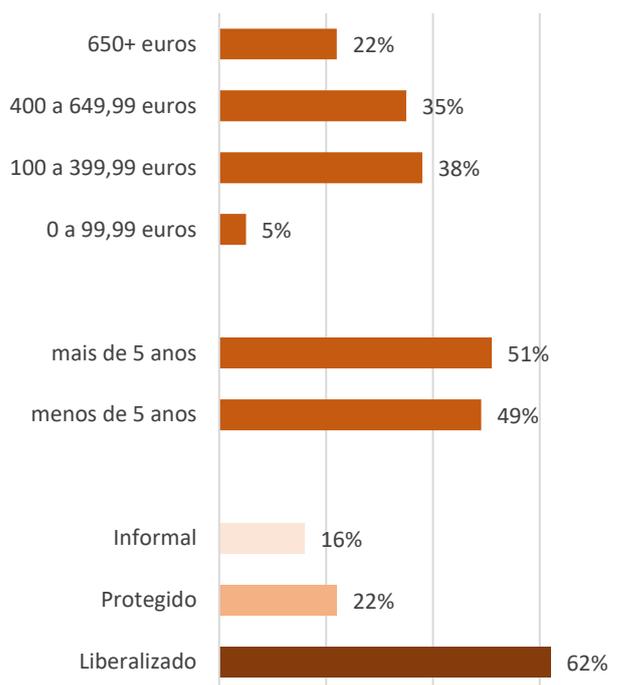
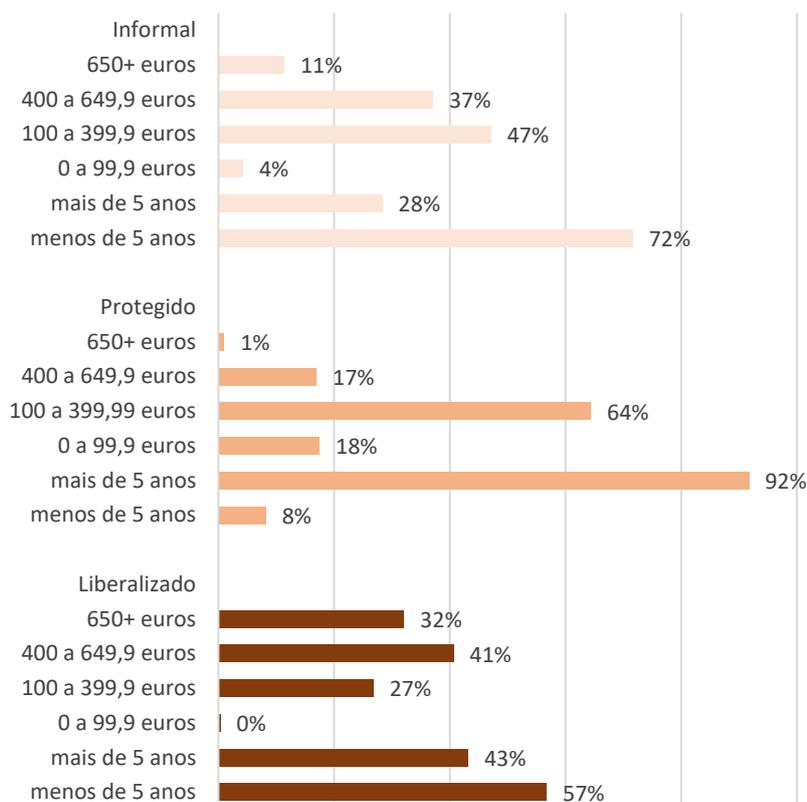


Figura 4.4. Os três segmentos de mercado de arrendamento da AML (%), 2023



As diferenças entre os três segmentos do mercado de arrendamento são ainda mais evidentes quando se analisa a sua composição sociodemográfica. Efetivamente, o mercado liberalizado (Figura 4.5) abrange sobretudo residentes em idade ativa, é predominante entre residentes na faixa etária entre os 35 e 50 anos (44%), com formação ao nível do ensino superior (53%), uma situação profissional estável (57%) e um nível de rendimento elevado, tendo um maior peso no 4º quintil (34%) da distribuição de rendimentos. O mercado protegido (Figura 4.6), pelo contrário, é predominantemente composto por residentes reformados (64%), com mais de 65 anos (64%), com escolaridade baixa ao nível do ensino básico (57%) e um nível de rendimento médio, predominantemente pertencente ao 3º quintil (34%) da distribuição de rendimentos. O mercado informal (Figura 4.7) é mais diverso, abrangendo residentes com um nível de rendimento variado, dispersando-se de uma forma relativamente equilibrada pelos primeiros

quatro quintis de rendimento (com um peso entre os 20% e 26% cada um). No entanto, destaca-se por albergar pessoas relativamente mais jovens (72% com idades abaixo dos 50 anos), com formação superior (43%) e trabalhadoras (75%) e, em particular, por ter uma maior presença de pessoas de nacionalidade estrangeira (26%) e com vínculo laboral precário (39%).

Em suma, enquanto o mercado liberalizado integra uma população em idade ativa, com uma situação laboral mais estável e um nível mais elevado de rendimento, o mercado informal serve uma população em idade ativa, com uma situação laboral mais precária e um nível mais baixo de rendimento. O mercado protegido concentra uma população inativa. Estas diferenças são consentâneas com o nível mediano de renda vigente em cada mercado. De acordo com os dados do inquérito (Figura 4.8), os inquilinos abrangidos pelo mercado de arrendamento liberalizado suportam uma despesa em habitação equivalente a 650€ (renda e despesa com serviços de eletricidade, água, gás e meios de comunicação), correspondendo a mais de metade do seu rendimento mediano (estimado em 1276€). Os agregados dos outros segmentos de mercado auferem um menor nível de rendimento (de cerca de 976€), mas também suportam um nível de encargos inferior (de 406€ no mercado protegido e 480€ no mercado informal). No entanto, os inquilinos do mercado de arrendamento liberalizado conseguem dispor de um nível de rendimento superior para fazer face a outro tipo de despesas (626€) que os inquilinos do mercado protegido (570€) e informal (495€).¹⁸

¹⁸ Estes dados mostram que a sobrecarga financeira com os custos da habitação, medida através do seu peso no rendimento das famílias, não permite aferir isoladamente o impacto das despesas habitacionais. Será ainda necessário incluir na análise o rendimento disponível do agregado após o pagamento dessas despesas para garantir a provisão das demais necessidades de alimentação, saúde, educação e lazer das famílias. Esta é uma lacuna em muitas das análises sobre a habitação ou a distribuição de rendimentos que urge colmatar. Agradecemos à Ana Drago este relevante sublinhado.

Figura 4.5 Composição sociodemográfica do mercado liberalizado (%), 2023



Figura 4.6 Composição sociodemográfica do mercado protegido (%), 2023

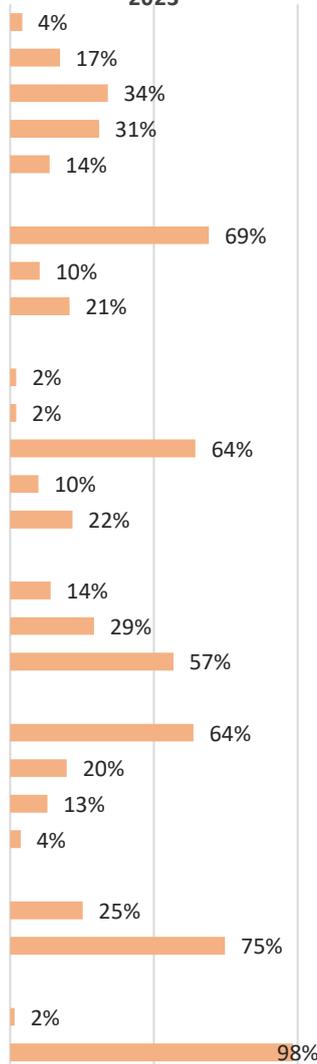


Figura 4.7 Composição sociodemográfica do mercado informal (%), 2023

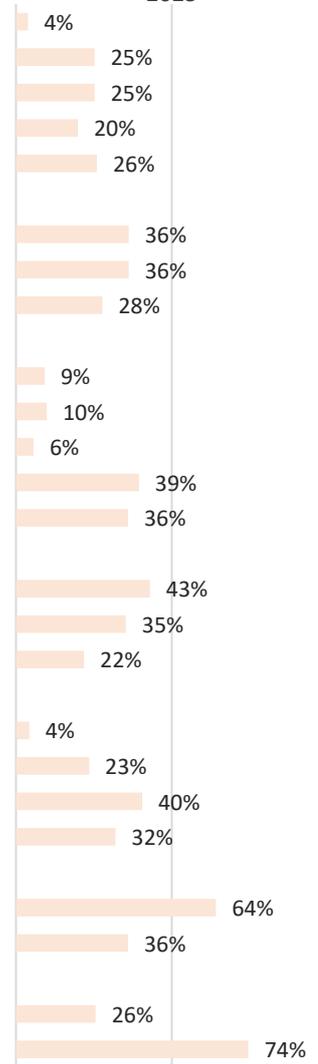
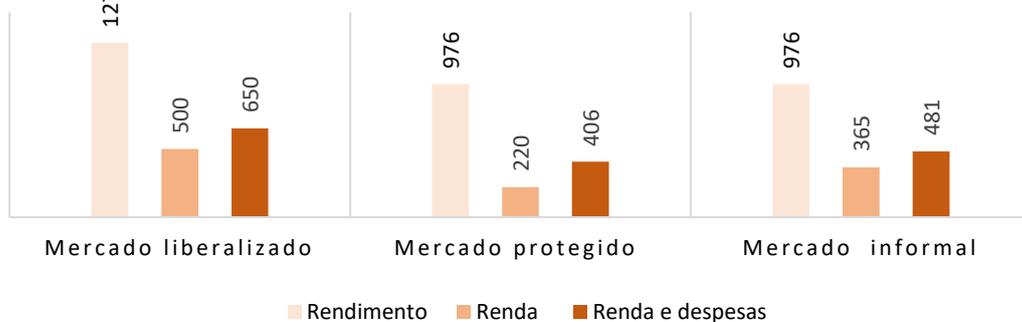


Figura 4.8 Rendimento e Renda Média (€), 2023



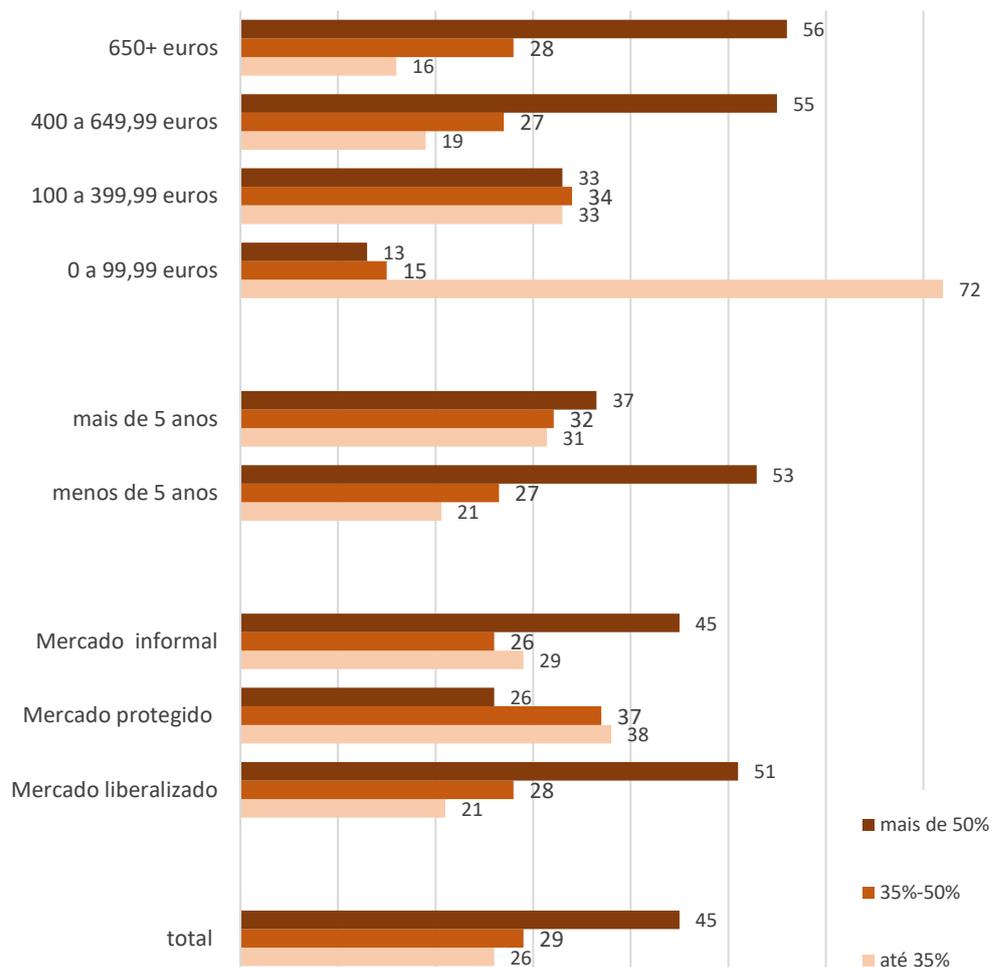
4.3. A sobrecarga financeira com a despesa de habitação

Neste estudo, considera-se ‘acessível’ a renda que não ultrapasse 35% do rendimento do agregado familiar.¹⁹ Quando a taxa de esforço com o pagamento da renda se situa acima desse limiar, os agregados são categorizados como estando em sobrecarga financeira. A sobrecarga financeira qualifica-se como sendo ‘moderada’ quando os custos com a habitação representam entre 35% e 50% do rendimento familiar. Quando as despesas com habitação ultrapassam 50% do rendimento familiar a sobrecarga é considerada ‘elevada’.²⁰ Conforme os dados do inquérito, apenas 26% dos inquiridos apresentava uma carga com despesas de habitação igual ou inferior a 35% do rendimento mensal disponível do agregado, 29% encontrava-se em situação de sobrecarga moderada, enquanto 45% tinha uma taxa de esforço elevada, destinando metade ou mais dos seus rendimentos ao pagamento da renda (Figura 4.9).

19 De acordo com o Programa de Arrendamento Acessível (PAA), que visa promover “uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias”, o “preço de renda mensal deve corresponder a uma taxa de esforço que se situe no intervalo entre 15% e 35% do RMM [rendimento mensal médio] do agregado familiar”. Disponível em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/68-2019-122373682> (consultado a 20 de agosto de 2024)

20 A taxa de sobrecarga financeira com as despesas em habitação foi obtida através do cálculo da fração do rendimento disponível do agregado (correspondendo ao ponto médio do escalão de rendimento selecionado) dedicado ao pagamento das despesas mensais com a habitação (que inclui a renda e as despesas com eletricidade, água, gás e telefone/internet subtraída dos apoios recebidos, caso existam).

Figura 4.9 Sobrecarga financeira com despesas de habitação por tipo de mercado, duração de contrato e renda (%), 2023



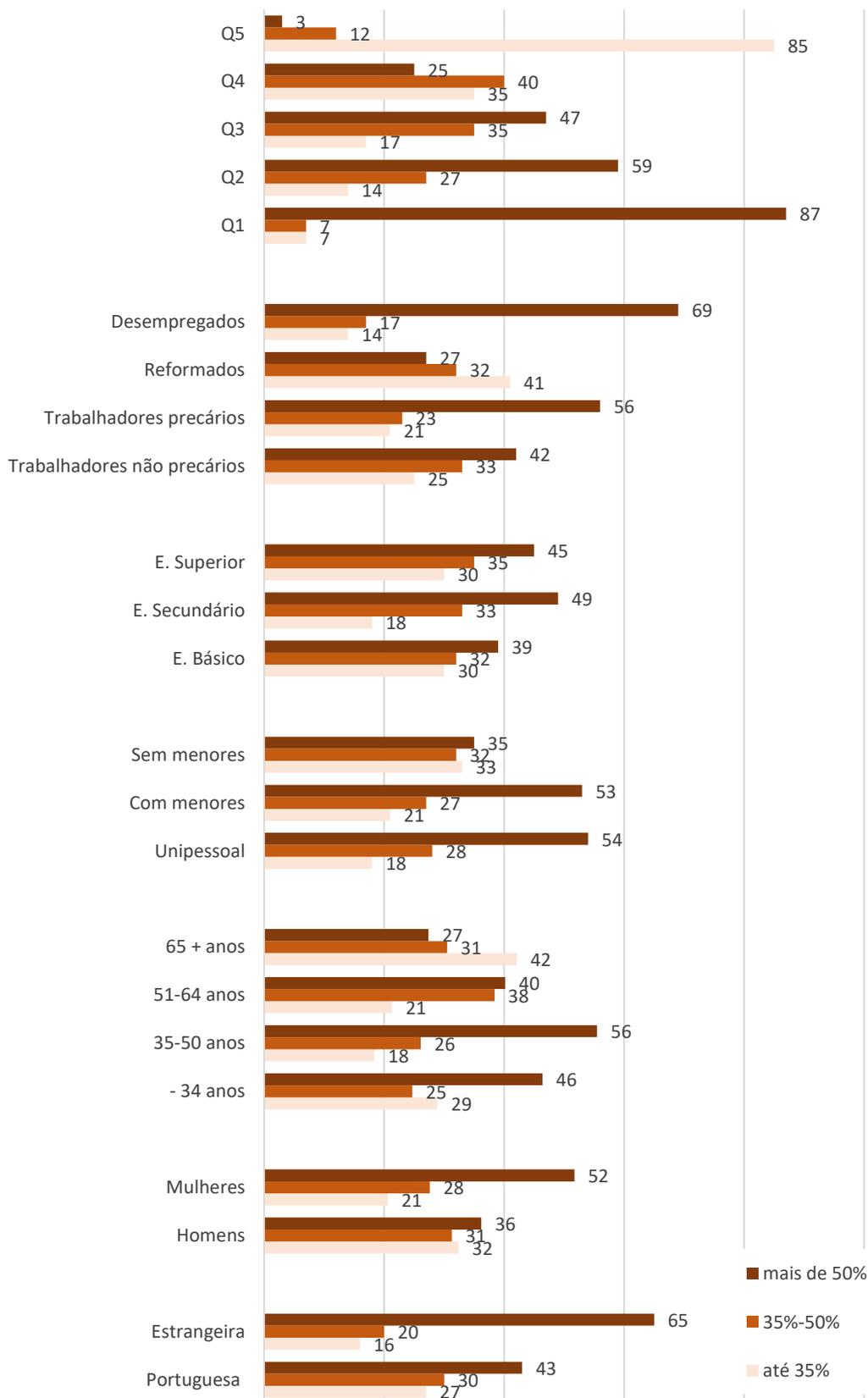
A Figura 4.9 revela uma disparidade significativa entre a taxa de esforço dos inquilinos do mercado protegido e os demais agregados. Pela sua maior exposição às dinâmicas dos preços, os inquilinos do mercado liberalizado suportam custos habitacionais substancialmente mais elevados, com 51% a declarar uma taxa de esforço elevada que compara com um valor de 45% para o mercado informal e 26% para o mercado protegido. Por outro lado, apenas 21% dos inquilinos do mercado liberalizado não se encontra numa situação de sobrecarga com as despesas de habitação, que contrasta com 28% do mercado protegido e 29% do mercado informal. Contudo, também os agregados inquilinos titulares de contratos antigos, globalmente integrados no mercado de arrendamento protegido, enfrentam uma considerável sobrecarga financeira, com 37% a declarar uma situação de sobrecarga moderada e

26% uma sobrecarga elevada. Os inquilinos do mercado informal encontram-se numa situação intermédia, que se justificará pelo nível mais elevado dos custos habitacionais para níveis de rendimento semelhantes aos residentes do mercado protegido (cf. Figura 4.4).

Desagregando as taxas de esforço por duração do contrato e valor da renda, como seria de esperar, constata-se que uma fração superior de inquilinos com contratos mais recentes e rendas mais elevadas se encontram em maior sobrecarga financeira que os inquilinos com contratos mais antigos (80% vs. 69%) e rendas mais baixas (84% vs. 28%). Efetivamente, 53% dos inquilinos com contratos celebrados nos últimos cinco anos tem uma sobrecarga financeira elevada, que compara com 37% dos agregados inquilinos titulares de contratos celebrados há mais de cinco anos. No entanto, registe-se a semelhança entre os agregados dos dois últimos escalões de renda (acima dos 400€), que demonstra que o esforço financeiro associado a despesas habitacionais também é sentido pelos inquilinos que têm mais recursos e conseguem aceder a alojamentos com as rendas mais elevadas (cf. Figura 4.10).

De acordo com as características socioeconómicas das pessoas inquiridas, verifica-se que os agregados que suportam um maior esforço com o pagamento das rendas têm nacionalidade estrangeira (65% vs. 43%), são encabeçados por mulheres (52% vs. 36%), por pessoas das faixas etárias entre os 35 aos 50 anos (56%), têm contratos de trabalho precários (56%), encontram-se em situação de desemprego (69%) e auferem rendimentos que pertencem aos dois primeiros quintis da distribuição de rendimento (87% e 59%). Estes dados sugerem que é maioritariamente a população inquilina na faixa etária intermédia, com níveis de escolaridade mais elevados, em idade ativa, porém com uma inserção laboral mais precária e pior remunerada, que apresenta as taxas de esforço mais elevadas (Figura 4.10).

Figura 4.10 Sobrecarga financeira com despesas de habitação por características sociodemográficas (%), 2023



O peso do pagamento da renda é igualmente mais significativo para os agregados unipessoais (54%) e para os agregados que integram menores de 18 anos (53%), que precisam de suportar os custos da casa com um único rendimento ou pagar rendas mais altas devido ao facto de necessitarem de viver em alojamentos de maior dimensão. Este último dado é particularmente relevante para aferir o impacto da habitação sobre a reprodução do ciclo de pobreza infantil, isto é, sobre o bem-estar das crianças que depende de boas condições de habitabilidade e da capacidade financeira do agregado familiar para suportar outro conjunto de despesas essenciais.

Uma vez que varia com o rendimento do agregado, o peso das despesas com a habitação tem um maior impacto sobre a população que se encontra nos dois primeiros quintis da distribuição de rendimento e que enfrenta as taxas de esforço mais elevadas. Nesta medida, o valor excessivo das rendas tem também um forte impacto nas restantes dimensões da vida destes grupos economicamente mais vulneráveis, constituindo um fator de empobrecimento e de reprodução de desigualdades sociais. Por sua vez, tendo em conta que uma parte significativa da oferta habitacional é propriedade de pequenos agentes, o arrendamento representa uma transferência significativa de rendimento dos agregados de menores rendimentos para os agregados mais abastados. Por outras palavras, a taxa de esforço pode ser entendida como uma medida da regressividade associada ao mercado de arrendamento, que retira uma fatia de rendimento dos mais pobres para a transferir para os mais ricos. Finalmente, dever-se-á registar a situação de enorme vulnerabilidade dos inquilinos de nacionalidade estrangeira, que, como vimos, associam precariedade habitacional a outras formas de precariedade laboral e de cidadania.

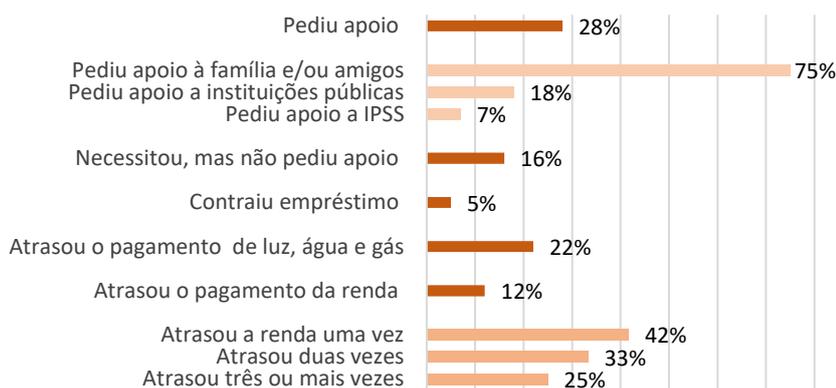
40 / 73

Risco de incumprimento e pedidos de ajuda

Às elevadas taxas de esforço associa-se a dificuldade em pagar a renda e a ocorrência de atrasos com o seu pagamento, o que reforça as condições económicas muito frágeis de uma fração da população inquilina residente na AML. Com efeito, 12% dos inquilinos inquiridos declara que atrasou o pagamento da renda no ano anterior, sendo que 25% dos que se atrasaram fizeram-no por mais que três vezes, 33% atrasaram-se duas vezes e 42% atrasaram o pagamento uma única vez.

Uma fração superior (22%) declara já ter atrasado o pagamento das contas de eletricidade, água ou gás pelo menos uma vez no último ano (Figura 4.11). A atestar a enorme dificuldade financeira da população inquilina, 44% dos inquilinos afirma que ao longo do ano anterior necessitaram de apoio para pagar a renda e outras despesas com a habitação, sendo que 28% dos inquilinos chegou a solicitar apoio para o pagamento da renda e 16%, tendo necessidade, não o fez. Entre os inquilinos que solicitaram apoio, 75% recorreu à família e às redes de proximidade, 18% solicitou ajuda pública a diferentes instituições (Junta de Freguesia, Câmara Municipal, Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, Segurança Social, IHRU), 7% recorreu a associações de caridade e solidariedade social e 5% pediu um empréstimo bancário (Figura 4.11).

Figura 4.11 Agregados que sentiram dificuldades em pagar a renda (%), 2023

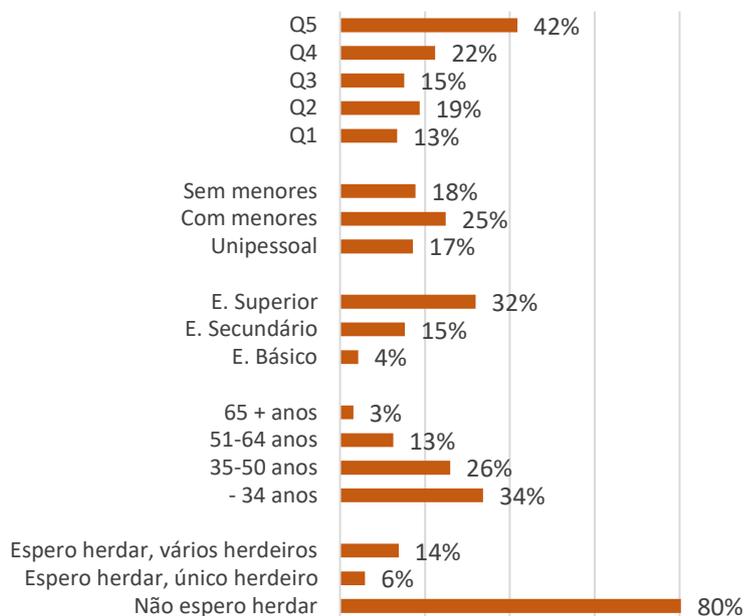


O extraordinário peso dos custos com a habitação contrasta com a escassez dos apoios públicos para apoiar o pagamento da renda, que são pontuais e insuficientes (cf. secção 3). Na ausência de uma intervenção significativa da parte do Estado, a sociedade de providência, isto é, a família e as redes de proximidade, acaba por assumir um papel-chave no enfrentamento da atual crise habitacional (Serra, 1997, 2002), mas também esta se encontra bastante fragilizada, o que eventualmente leva ao endividamento por parte de algumas famílias.

Quer seja pelo elevado nível das taxas de esforço, quer seja pelo risco de incumprimento, os dados do inquérito revelam um quadro preocupante da amplitude das dificuldades financeiras da população

inquilina residente na AML, que se poderá repercutir num agravamento das condições habitacionais de uma parte significativa da população, e da reprodução das desigualdades sociais para as gerações futuras.

Figura 4.12 Perspetivas de herança (%), 2023



O elevado esforço financeiro associado ao pagamento da renda, que absorve boa parte do rendimento disponível das famílias para fazer face a outras despesas, torna evidente o papel central da habitação para as condições de vida da população inquilina, aumentando o fosso entre proprietários e inquilinos, incluindo os proprietários que se encontram a pagar os empréstimos à habitação, que poderão deixar estes imóveis aos seus descendentes.²¹ Tal significa que o regime de ocupação é não só determinante para as condições de vida da população, mas também para a reprodução das desigualdades sociais, através da transmissão intergeracional de bens patrimoniais e financeiros.

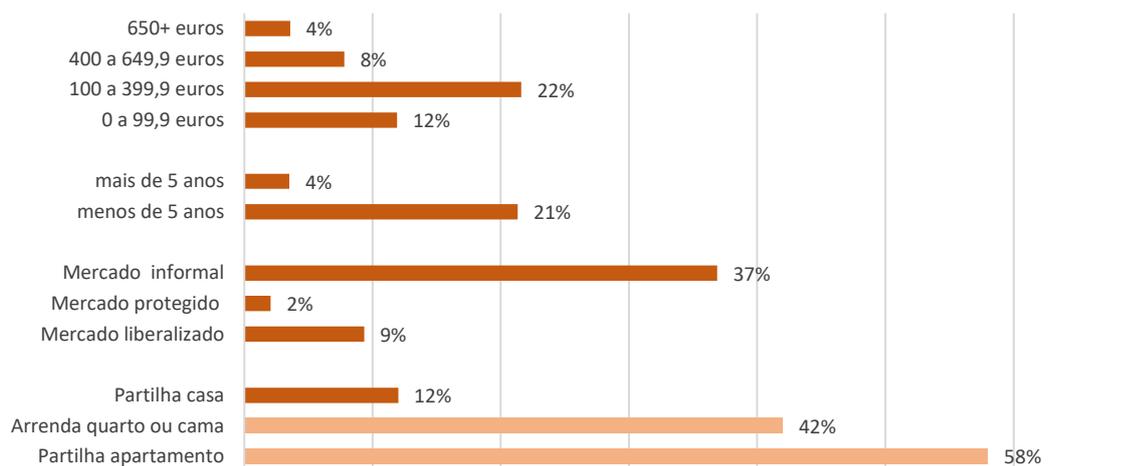
²¹ A diferença entre a taxa de esforço de proprietários e inquilinos também ilustra este mecanismo de desigualdade. Dados da Eurostat para 2023 revelam que a percentagem de proprietários com empréstimos em sobrecarga (neste caso, com despesas acima de 40% do rendimento disponível) era de 1,6% enquanto a de inquilinos no mercado privado era de 27% (dados consultados a 19 de agosto de 2024 em <https://ec.europa.eu/>).

Efetivamente, os dados do inquérito revelam que a condição de arrendatário é persistente e transmissível às futuras gerações. Entre as pessoas inquiridas, apenas 5% declara ter a perspetiva de poder comprar casa própria. A mudança da situação habitacional através do recebimento de uma herança é também bastante reduzida. Com efeito, 80% dos agregados inquilinos declara não ter a expectativa de vir a herdar uma casa ou imóvel no futuro. Apenas 6% do total dos agregados inquilinos esperam herdar uma casa, sendo que 14% terá de dividir o património imobiliário herdado com outros co-herdeiros, diminuindo, assim, significativamente a possibilidade de vir a ter habitação própria. Por sua vez, os agregados que esperam (co)herdar uma casa encontram-se numa situação socioeconómica mais favorável, pertencendo ao quinto quintil de rendimento (42% vs. 13% do quintil 1) e tendo um nível educacional superior (32% vs. 4% dos inquilinos com ensino básico) (Figura 4.12).

A partilha da casa como forma de enfrentar a crise habitacional

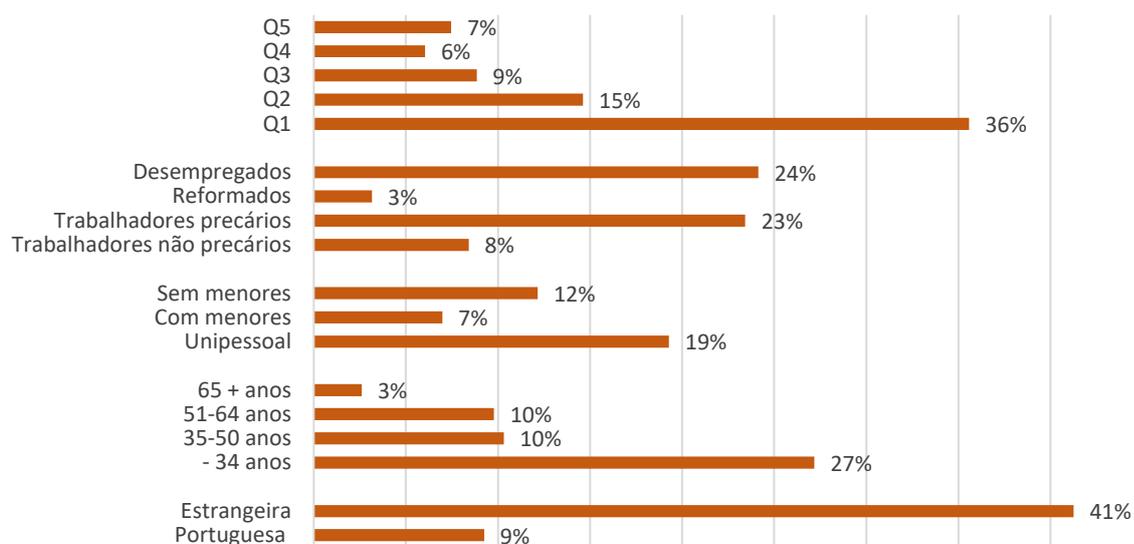
A partilha de casa é uma das formas encontrada para enfrentar os custos de habitação para 12% das pessoas inquiridas, sendo que 58% destes agregados arrendam uma casa que partilham com outras pessoas, enquanto 42% arrenda um quarto individual ou uma cama num quarto partilhado com mais pessoas. A partilha de casa, mediante o arrendamento de um apartamento ou de um quarto individual ou cama, ocorre em condições de arrendamento particularmente precárias, correspondendo a 37% dos inquilinos no mercado informal. Esta situação tem maior incidência em contratos recentes, abrangendo 21% dos inquilinos que vive na sua habitação atual há menos de 5 anos (Figura 4.13).

Figura 4.13 Partilha de casa por tipo de mercado, duração de contrato e renda (%), 2023



Quanto às características dos inquilinos que partilham casa, constata-se que há uma prevalência de agregados de nacionalidade estrangeira (41%), pertencente ao escalão mais baixo de rendimento (36%), com menos de 35 anos (27%), que está desempregada (24%) ou tem trabalho precário (23%), como mostra a Figura 4.14.

Figura 4.14. Partilha de casa por características sociodemográficas (%), 2023

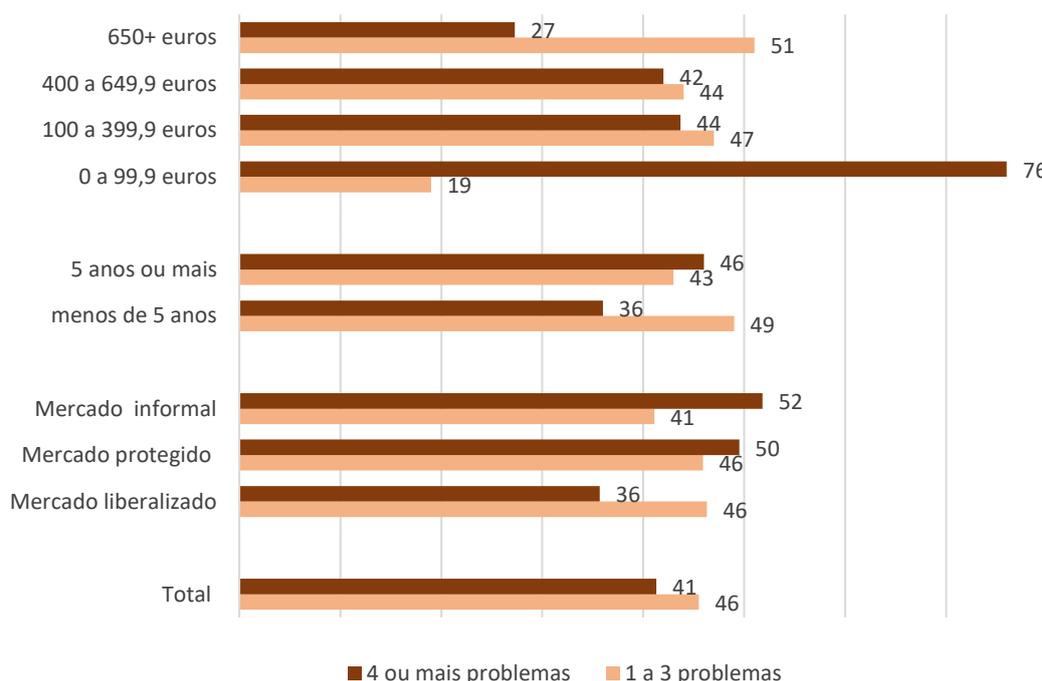


Num contexto de sobreaquecimento do mercado de arrendamento, a partilha de casa configura-se como uma alternativa disponível para os agregados que auferem menores rendimentos ou que se veem excluídos do mercado de arrendamento formal por não conseguirem cumprir um conjunto de requisitos exigidos (por ex., posse de um título de residência, de um contrato formal de trabalho ou rendimentos suficientes, etc.). A crescente dificuldade de acesso ao mercado formal para arrendar uma habitação para uso exclusivo do agregado pode estar associada ao aumento da proporção de pessoas a viver em condições de sobrelotação, que aumentou 17,1% entre 2011 e 2021 no país, tendo particular incidência na AML (INE e LNEC, 2024).

4.4. As condições habitacionais da população inquilina

O parque habitacional é globalmente de fraca qualidade. Apenas 13% dos agregados inquilinos inquiridos declara viver em casas que não apresentam problemas de habitabilidade, enquanto a grande maioria (87%) declara que a casa onde vive apresenta um ou mais problemas. No entanto, este grupo apresenta situações muito díspares, sendo que 46% apresenta um índice de privação habitacional moderado (entre um a três problemas) e 41% um índice de privação elevado (quatro ou mais problemas). Neste caso, quatro em cada 10 inquilinos considera que o seu alojamento apresenta diversos problemas que afetam as condições de bem-estar físico e psicológico (Figura 4.15).²²

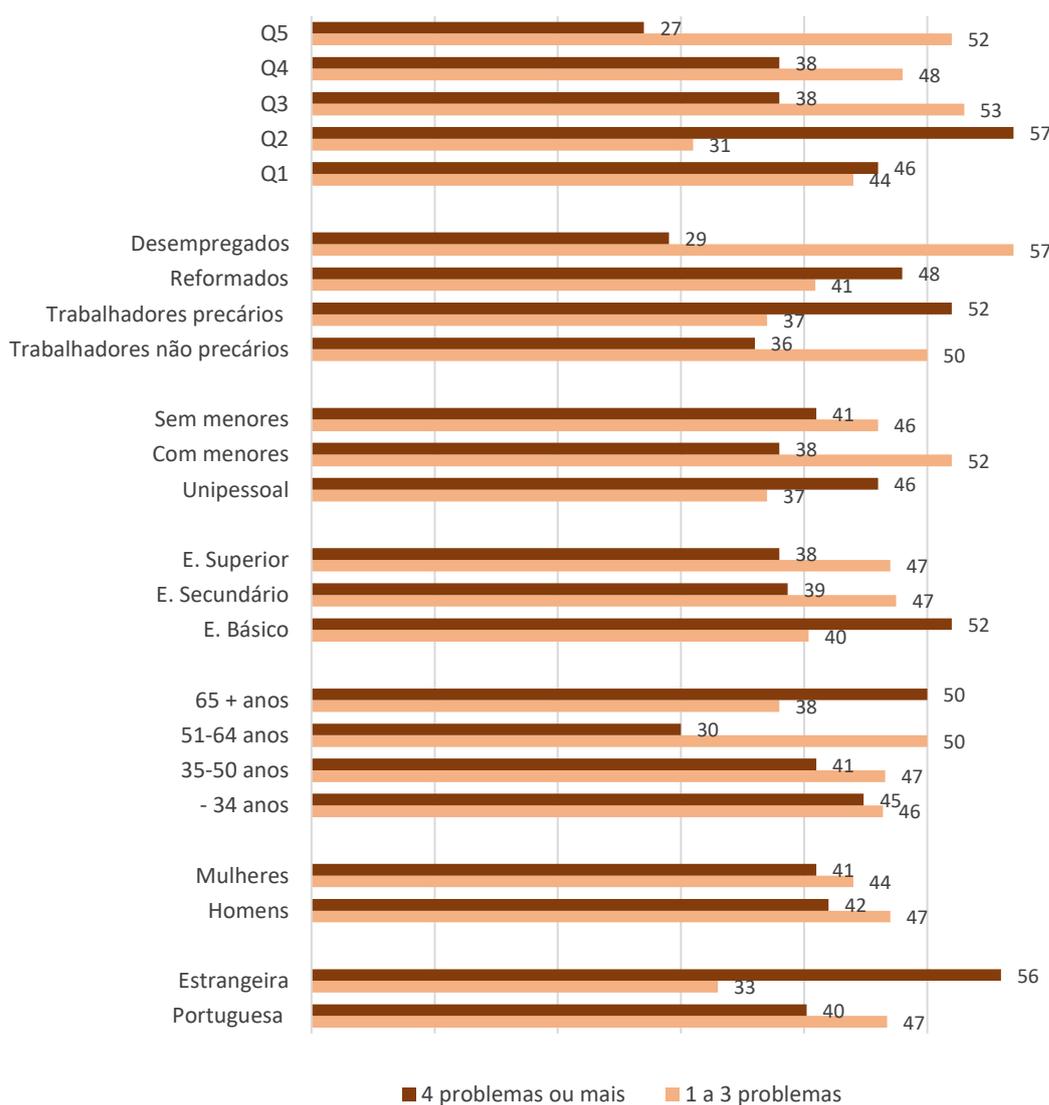
Figura 4.15 Problemas com a habitação por tipo de mercado, duração de contrato e renda (%), 2023



²² Entre os principais problemas referidos, destacam-se: humidade, mofo e infiltrações nas paredes ou tetos (em 53% dos casos); deficiente isolamento térmico (49%); deterioração do imóvel e a falta de manutenção (35%); deficiente isolamento sonoro (33%); instalações de aquecimento desadequadas (30%). No entanto, ainda que com menor incidência, persistem condições habitacionais indignas, incluindo a existência de alojamentos com janelas, portas e pavimento podres (16%), instalações elétricas com defeitos (13%), com falta de luz natural (8%) e ventilação deficiente (7%).

Os problemas de habitabilidade atingem com maior incidência os inquilinos do mercado informal (52% deste grupo), desprovidos da proteção de um contrato de arrendamento que lhes permitiria exigir as obras de conservação e reparação necessárias, e os inquilinos do mercado protegido (50%), que beneficiam de rendas mais baixas, mas habitam edifícios em piores condições. Tal indicia que, apesar de usufruírem de um contrato formal, encontram também dificuldade em exigir as obras de manutenção necessárias. Por sua vez, 36% dos inquilinos do mercado liberalizado declara um índice de privação elevado, o que não deixa de ser significativo dado que este segmento corresponde a mais de metade do mercado. Contudo, os índices de privação mais elevados encontram-se nos imóveis com as rendas mais baixas (76%), (Figura 4.15).

Figura 4.16 Problemas com a habitação por características sociodemográficas (%), 2023



A prevalência de imóveis em mau estado de conservação no segmento de mercado com as rendas mais baixas (Figura 4.15), atingindo mais significativamente a população mais idosa (50%), com menores níveis educacionais (52%) e dos dois primeiros escalões de rendimento (46% e 57%, respetivamente), como mostra a Figura 4.16, significa que as más condições de habitabilidade afetam de uma forma mais significativa os grupos socioeconómicos que têm uma maior participação no mercado protegido (cf. Figura 4.4 e 4.6). Por sua vez, a incidência de quatro ou mais problemas, entre a população estrangeira (56%) e com uma situação laboral precária (50%), prevalente no mercado informal (Figura 4.4 e 4.7), torna este grupo também mais vulnerável a más condições habitacionais (Figura 4.16).

4.5. Insegurança contratual e assédio imobiliário

Nas secções anteriores ficou patente que os três segmentos do mercado de arrendamento privado apresentam relações contratuais e refletem condições habitacionais muito distintas, em termos de esforço financeiro e estado de conservação dos imóveis. Nesta secção, mostra-se que os diferentes segmentos de mercado também traduzem níveis distintos de insegurança. Se, por um lado, a insegurança contratual tende a ser mais elevada nos contratos do mercado liberalizado e no mercado informal, os inquilinos no arrendamento protegido estão mais expostos a práticas de assédio para induzir a cessação dos contratos, uma vez que o recurso a instrumentos legais torna mais difícil fazê-lo.

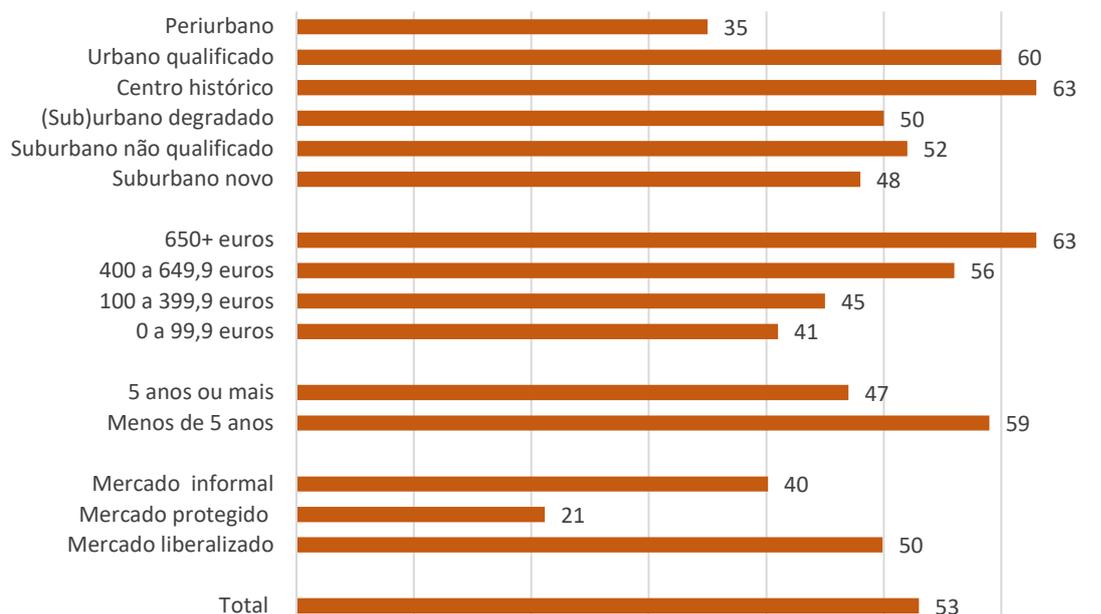
A sobrecarga financeira gera insegurança entre os inquilinos por suscitar o receio de não se conseguir manter o pagamento da renda no futuro, a que acresce a insegurança associada à possibilidade de não se ter o contrato renovado ou de não se conseguir acompanhar uma subida inoportável do valor das rendas com a renovação do contrato. Em termos globais, 22% das pessoas inquiridas receia não conseguir manter o pagamento da renda no futuro (insegurança financeira), 22% teme não ter o contrato de arrendamento renovado (insegurança contratual) e 32%

antecipa um aumento da renda com a renovação do contrato (insegurança associada à evolução da renda). De seguida, analisa-se a insegurança contratual medida a partir da possibilidade de ocorrência de pelo menos um destes eventos: não conseguir pagar a renda, não ter o contrato renovado, ser confrontado com um aumento in comportável da renda.

No seu conjunto, cerca de metade dos inquilinos inquiridos (53%) sente algum tipo de insegurança habitacional, isto é, financeira, contratual e/ou relativa à evolução da renda. Verifica-se uma maior incidência de insegurança contratual no segmento do mercado liberalizado do que no mercado protegido (50% vs. 21%), relativamente aos alojamentos com rendas mais elevadas do que nos que têm rendas as mais baixas (63% vs. 41%) e entre os inquilinos que vive na mesma casa há menos de cinco anos, tendo contratos mais recentes, do que entre quem tem contratos de maior duração (59% vs. 47%), provavelmente porque pagam rendas mais elevadas e já estão no limite do seu esforço financeiro. Pela mesma ordem de razões, os contratos com rendas superiores a 650€ são suscetíveis de gerar maior insegurança por serem tendencialmente contratos mais recentes e de menor duração e relativamente aos quais os inquilinos têm maior dificuldade em garantir o pagamento continuado de sucessivos aumentos.²³ Em suma, à medida que o valor da renda aumenta, a percentagem de inquiridos que sente insegurança residencial também aumenta, abrangendo sobretudo os inquilinos no mercado liberalizado. Contudo, quem não tem um contrato formal também não deixa de sentir um nível de insegurança elevado (40%), (Figura 4.17).

²³ Após a aplicação do inquérito, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, definiu um limite de 2% para a subida das rendas dos contratos celebrados nos cinco anos anteriores.

Figura 4.17 Insegurança habitacional por tipo de mercado, duração de contrato, valor da renda e área geográfica (%), 2023



O nível de insegurança contratual também varia com a área de residência. Embora a dimensão da amostra não permita uma análise mais fina de âmbito geográfico, constata-se que as zonas urbanas mais centrais e qualificadas da AML são aquelas em que as pessoas inquiridas declararam sentir uma maior insegurança habitacional. Efetivamente, 63% dos residentes do centro histórico e 60% das zonas urbanas mais qualificadas declarou sentir insegurança habitacional, enquanto 35% dos que vivem em zonas periurbanas expressa essa condição (Figura 4.17).²⁴

Como mencionado, o centro histórico da AML sofreu uma forte pressão imobiliária devido a novas dinâmicas do mercado, mais viradas para o turismo e para uma procura estrangeira, a par da procura interna centrada no investimento, o que terá valorizado os imóveis localizados em espaços mais nobres, aumentando a pressão junto dos inquilinos no sentido de pôr termo aos seus contratos ou de os converter em novos contratos no mercado liberalizado (Mendes et al., 2019; Cocola-Gant & Gago, 2019, 2021; Drago, 2021). O centro histórico e outras zonas urbanas

²⁴ Ver nota de rodapé 16.

qualificadas registaram assim uma dinâmica mais acentuada de valorização, enquanto as regiões mais periféricas da AML, menos valorizadas do ponto de vista imobiliário e menos qualificadas do ponto de vista das infraestruturas de transportes e equipamentos, mantiveram-se relativamente mais protegidas desta pressão, denotando alguma variação geográfica na AML (cf. Figuras 3.12 e 3.13).

Do ponto de vista sociodemográfico, os grupos que sentem um maior nível de insegurança são os residentes de nacionalidade estrangeira (70%), as mulheres (58%) e o grupo etário entre os 35 e 50 anos (60%). A situação deste grupo etário pode dever-se a um maior nível de exposição aos contratos de arrendamento do mercado liberalizado, relativamente ao grupo mais idoso (43%), que beneficia, em parte, de contratos mais antigos, com maior grau de proteção e com rendas reguladas, revelando um menor grau de insegurança habitacional (Figura 4.18).

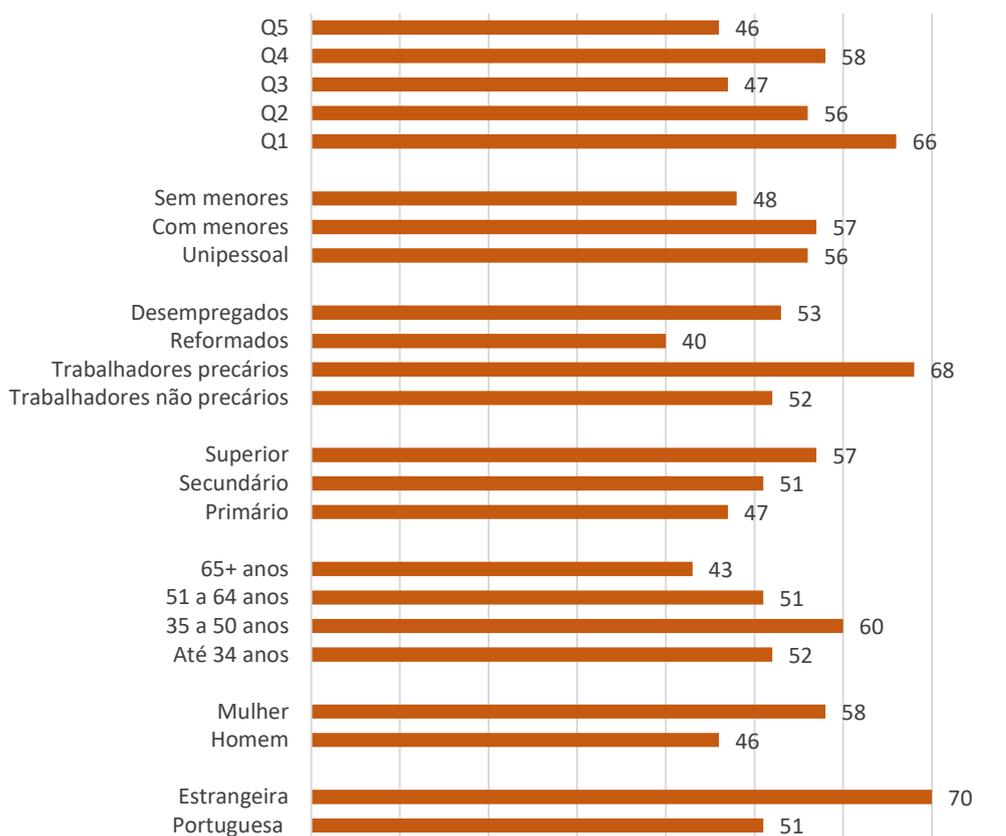
Considerando o nível de escolaridade, verifica-se que os inquilinos com ensino superior manifestam um nível de insegurança residencial superior (57%) relativamente aos restantes grupos, o que se poderá associar à faixa etária dos 35-50 anos e a uma participação relativa superior no mercado liberalizado, com contratos de arrendamento mais recentes e com rendas mais elevadas. Por sua vez, os inquilinos com menor nível de escolaridade, composto sobretudo por uma população mais idosa, com contratos mais antigos e protegidos, declaram sentir um menor nível de insegurança (47%) (Figura 4.18).

Quanto à situação perante o mercado de trabalho, reforçando os padrões anteriores, constata-se que uma percentagem inferior de reformados manifesta sentir insegurança contratual (40%), contrastando com os trabalhadores com contratos de trabalho precário (68%), ocupando os desempregados e os trabalhadores não precários uma posição intermédia (53% e 52% respetivamente, Figura 4.18).

Contudo, não se observam diferenças muito significativas entre os diversos tipos de agregados familiares quanto à perceção de insegurança habitacional. As famílias com menores a cargo (57%) e as famílias unipessoais (56%) declaram sentir um nível de insegurança superior do que as famílias sem menores (48%). Sem surpreender, os inquilinos que pertencem ao primeiro quintil de rendimento (que auferem um rendimento até 560€) revela um maior grau de insegurança, com 66%

dos respondentes deste grupo a afirmar ter algum tipo de preocupação desta natureza. Neste caso, os rendimentos muito baixos podem justificar um maior grau de exposição a diferentes elementos da insegurança contratual, apesar de ser neste escalão de rendimento que se concentram também as pessoas com contratos protegidos, normalmente pensionistas e idosos. Os inquilinos que se encontram nos demais escalões de rendimento e que enfrentam rendas elevadas no mercado liberalizado também assinalam elevados níveis de insegurança, denotando a transversalidade dos problemas de insegurança entre a população inquilina (Figura 4.18).

Figura 4.18 Insegurança habitacional por por características sociodemográficas (%), 2023



Importa notar que as condições económicas e de classe da população estrangeira são muito diferenciadas, tanto da população estrangeira que vive em Portugal, como na AML. Contudo, a população estrangeira inquilina da AML tem uma maior proporção de população trabalhadora imigrante (Alves, 2021), em grande medida racializada e que nem sempre usufrui de direitos laborais e de cidadania, encontrando-se numa situação de enorme vulnerabilidade. A diferença verificada entre este grupo e os demais denota a forma como as diferentes vulnerabilidades se cruzam e como a habitação contribui para a deterioração da situação da população imigrante.

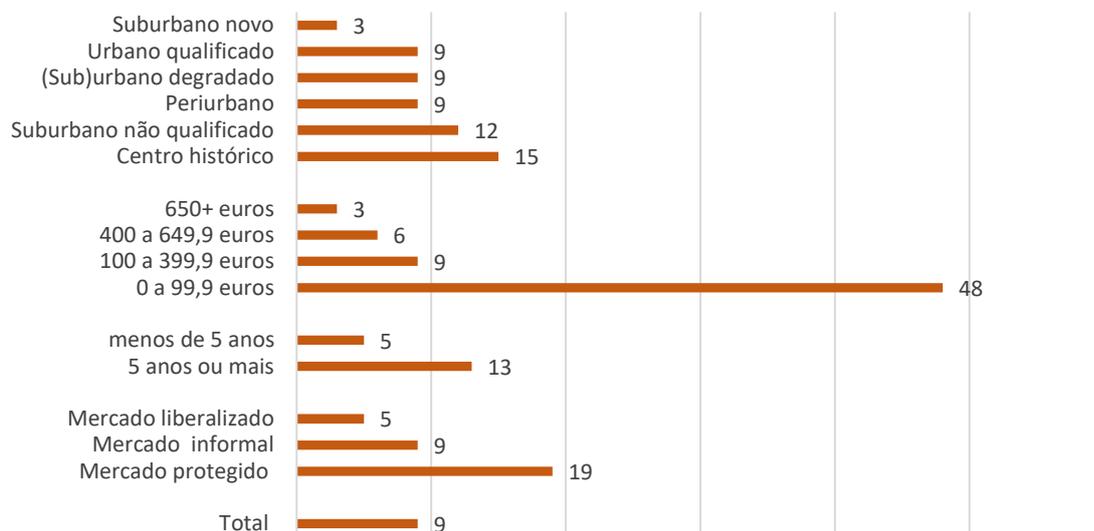
Assédio imobiliário na AML

O assédio imobiliário (também designado correntemente por *bullying imobiliário*) é definido na Lei n.º 12/2019 como “qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado”. Contudo, a ausência de regulamentação da lei tem conduzido a que, regra geral, haja impunidade para quem tenha este tipo de comportamentos.

O inquérito questionou os inquilinos no sentido de averiguar se foram alvo de ameaça, engano ou pressão para abandonar a casa, tendo-se obtido uma resposta afirmativa em 9% dos casos, o que pode significar que perto de um em cada 10 inquilinos são alvo de uma destas formas de violência. Efetivamente, os contratos mais passíveis de ações de assédio por parte dos senhorios dizem respeito ao mercado protegido (19%) e com rendas pertencentes ao escalão mais baixo, até 100€ (48%). No entanto, não se deteta uma distribuição geográfica muito diferenciada na AML quanto à incidência do assédio imobiliário. Em todo o caso, é no centro histórico (15%) e na zona suburbana não qualificada (12%) que a incidência é um pouco mais elevada, o que talvez se explique pela presença de contratos anteriores a 1990 com rendas baixas e a situações de informalidade, respetivamente. As restantes zonas encontram-se dentro do valor médio da amostra, ou abaixo deste, sugerindo a

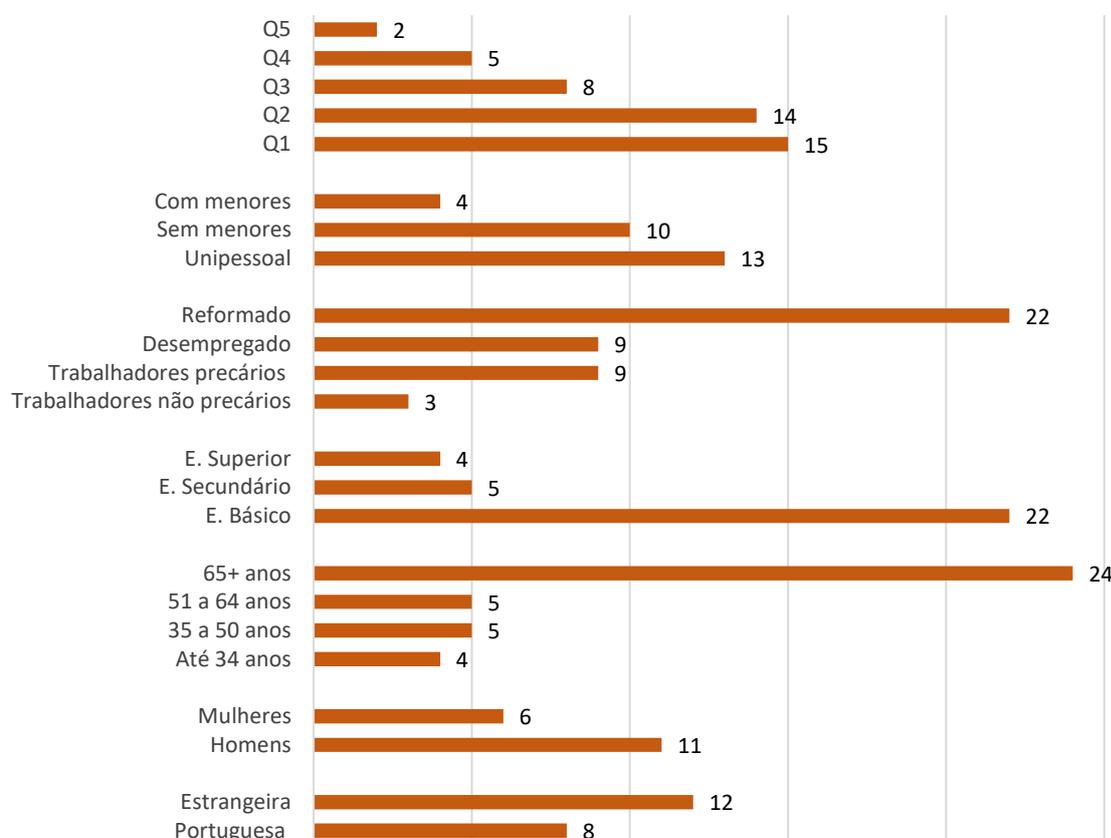
prevalência de um mercado liberalizado mais alinhado com as expectativas dos senhorios (Figura 4.19).

Figura 4.19 Assédio residencial por tipo de mercado, duração de contrato e renda (%), 2023



Práticas de assédio imobiliário atingem com maior preponderância os inquilinos com mais de 64 anos (24%), reformados (22%), com um nível de escolaridade inferior (22%). Com menor incidência, mas ainda de uma forma significativa, encontram-se os residentes de nacionalidade estrangeira (12%), do sexo masculino (11%), que vivem sozinhos (13%) e cujos rendimentos se situam nos dois escalões mais baixos (15% e 14%, respetivamente) (Figura 4.20). Estes dados revelam que os idosos constituem um grupo particularmente exposto ao assédio imobiliário, não só por estarem sobrerrepresentados no mercado regulado, que constitui uma situação mais onerosa para os senhorios, como são um grupo vulnerabilizado, por se encontrarem mais isolados e possuírem um menor nível de habilitações, podendo ter menor capacidade para se defenderem deste tipo de abuso ou forma de violência. A população imigrante também se encontra numa situação de grande vulnerabilidade. Neste caso, devido a formas de arrendamento informal, sem qualquer proteção legal, alugando casas, quartos ou mesmo camas, sendo mais facilmente pressionados a sair.

Figura 4.20 Assédio residencial por características sociodemográficas da população inquirida (%), 2023



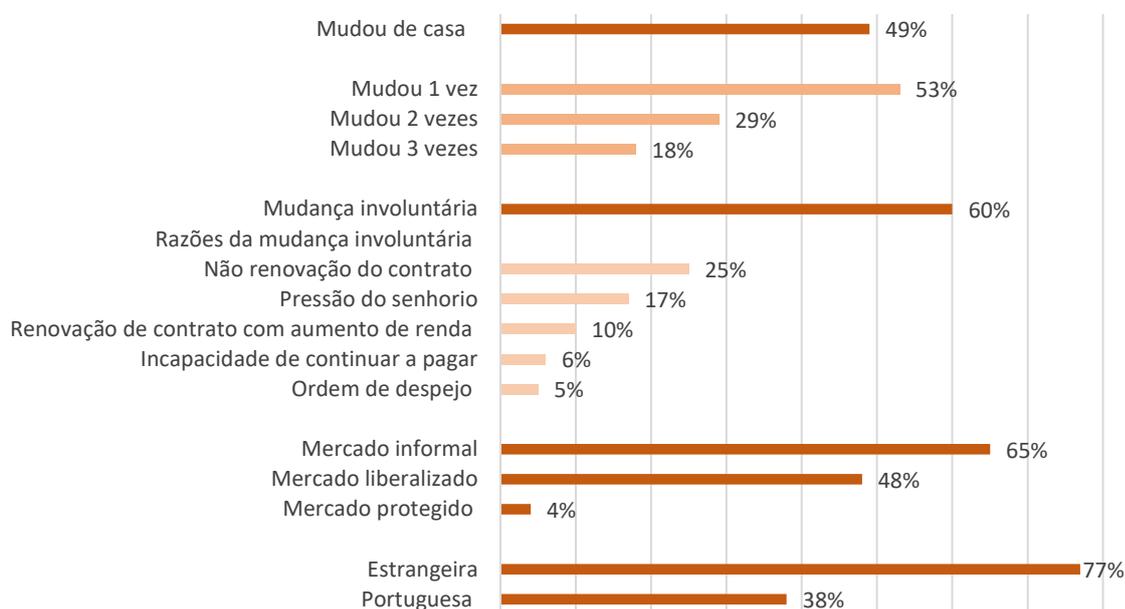
Instabilidade residencial e despejos invisíveis

O número de vezes que se muda de casa pode ser um indicador do grau de instabilidade inerente ao mercado de arrendamento, sobretudo se esta mudança não for desejada pelo inquilino.²⁵ Efetivamente, quase metade das pessoas inquiridas (49%) reside na habitação há menos de 5 anos e, dentro deste grupo, 53% mudou-se uma vez, 29% duas vezes e 18% três ou mais vezes, o que parece indicar que uma parte significativa da população inquilina não se mantém na mesma casa durante pelo menos os 3 anos do período legal mínimo de renovação obrigatória do contrato de arrendamento. Entre os inquiridos que se mudaram, 60% afirma que

²⁵ Atualmente, um contrato de arrendamento tem uma duração mínima de um ano, mas tem de ser renovado pelo menos duas vezes, o que significa que, na prática, o tempo legal mínimo para um contrato é de três anos. No entanto, há exceções contempladas na lei, incluindo o contrato não renovável.

esta mudança foi involuntária. A saída de casa por razões externas ao inquilino resulta, em grande medida, de uma alteração da relação contratual por iniciativa do proprietário, incluindo a não renovação do contrato (25%), pressão ou intimidação para sair (17%), renovação do contrato com um aumento inoportuno da renda (10%) ou uma ordem formal de despejo (3%). A estas razões acrescem motivações de ordem financeira associadas à dificuldade em suportar o pagamento da renda (6%) e outras razões de ordem profissional ou pessoal, com maior peso (37%), (Figura 4.21). A saída involuntária – por rescisão ou oposição à renovação de contrato, por incapacidade em acompanhar a evolução do valor da renda ou por pressão exercida para sair – pode ser entendida como uma forma de despejo invisível, resultante da vontade unilateral do proprietário e contra o desejo do inquilino, que apesar da sua relevância acaba por estar ausente na discussão pública e na proposta de políticas para a evitar.

Figura 4.21 Agregados que mudaram de casa nos últimos 5 anos (%), 2023



A instabilidade residencial é uma característica do mercado informal (65%) e liberalizado (48%), que simultaneamente expulsa e acolhe os inquilinos que veem a sua situação residencial alterar-se (Figura 4.21). Os inquilinos que conseguiram manter-se no regime de arrendamento

protegido, com contratos por tempo ilimitado, garantiram estabilidade residencial. Daqui decorre que a estabilidade no arrendamento se deve sobretudo ao mercado protegido, sustentado em contratos anteriores a 1990, que constituem cerca de 20% dos contratos da AML.

Mais uma vez se confirma a maior incidência da precariedade habitacional sobre as pessoas de nacionalidade estrangeira, atingindo cerca de 77% destes agregados, estando sobre-representados no mercado de arrendamento informal, cujos contratos beneficiam de menor proteção, e no mercado de arrendamento liberalizado, cujos contratos são de curta duração (Figuras 4.7 e 4.21).

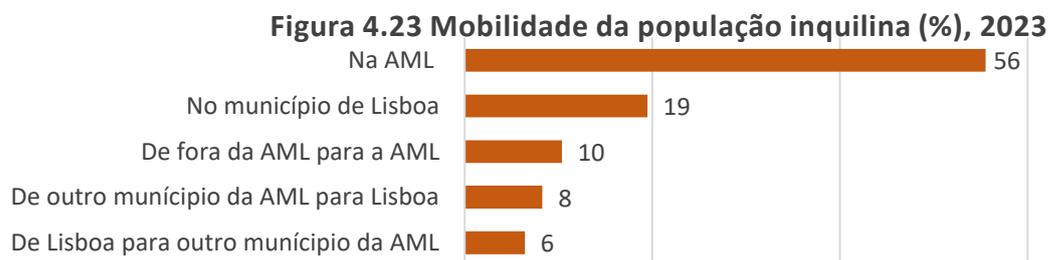
No entanto, como exposto acima, os contratos antigos e protegidos estão associados a imóveis que não têm beneficiado de obras de manutenção necessárias, mantendo a população em casas de má qualidade por não haver uma alternativa acessível em melhores condições. Neste caso, a permanência também pode ser involuntária, dado que mudar de casa pode não constituir uma opção viável para uma parte importante da população. Embora esta condição seja mais frequente entre as pessoas que se encontram no mercado informal de arrendamento, por terem maior dificuldade em encontrar uma solução simultaneamente acessível e adequada, ela abrange os outros segmentos de mercado. Com efeito, cerca de 25% das pessoas inquiridas afirma que gostaria de se mudar no futuro, embora considere não vir a ter essa possibilidade, este valor é de 43% para as pessoas que se encontram no mercado informal e de 12% para as que se encontram no mercado protegido (Figura 4.22).

Figura 4.22. Perspetiva futura quanto à permanência na residência familiar (%), 2023



Num contexto marcado por rendas elevadas e contratos de arrendamento de curta duração, 25% dos inquilinos considera não ter opções de mobilidade e admite permanecer numa situação habitacional que não considera ser a mais adequada. Adicionalmente, 15% teme ter de procurar outra solução habitacional contra a sua vontade. Tal significa que o mercado de arrendamento não está a corresponder às expectativas da população residente, não contribuindo para a resolução dos problemas habitacionais. Este desajustamento poderá acentuar-se com a elevada concorrência de usos alternativos para os imóveis, por parte de uma procura externa composta por residentes não habituais, por nómadas digitais ou por outro tipo de investimento, promovendo a instabilidade e precariedade habitacional, subjacente à mobilidade involuntária, por um lado, e tornando ainda mais difícil a mobilidade voluntária, por outro.

Em termos geográficos, o inquérito não conseguiu identificar movimentos muito claros. Pelo contrário, observa-se a deslocação dos agregados familiares em vários sentidos. Esta análise é dificultada pelo facto de o seu universo se circunscrever aos inquilinos da AML, excluindo da amostra os inquilinos que deixaram de ser residentes da AML à data do inquérito. No entanto, verifica-se um elevado nível de mobilidade interna nos últimos cinco anos, seja no município de Lisboa (19%), dentro da AML (56%), de Lisboa para outro município da AML (6%) ou desta para Lisboa (8%), introduzindo uma dimensão espacial à instabilidade e insegurança residencial (Figura 4.23).



57 / 73

A mobilidade populacional dentro da AML requer, por isso, mais estudo. A dispersão dos inquilinos em várias direções geográficas aponta para a ocorrência de dinâmicas heterogéneas e complexas, onde coexistem estratégias diversificadas, incluindo tentativas de mitigar os efeitos de uma deslocação forçada, procurando permanecer nas

mesmas localidades ou em locais contíguos e, assim, manter as redes de proximidade e a organização da vida profissional e familiar, bem como deslocações que constituem mudanças mais estruturais da vida das pessoas.

Expectativas futuras pouco otimistas

A situação da população inquilina não só não é muito favorável, como as expectativas futuras também não são muito otimistas. Com efeito, 46% dos inquiridos antecipam ter de vir a enfrentar problemas relacionados com uma alteração da relação contratual, que inclui rescisão do contrato (21%), aumento incomportável da renda (19%), pressão por parte do proprietário para sair (3%) ou despejo formal (3%). No entanto, a mesma fração dos inquiridos (46%) também antecipa uma mudança por iniciativa própria (Figura 4.24).

Figura 4.24 Razões para eventual mudança de casa no próximo ano (%), 2023



Em suma, a instabilidade residencial é elevada na AML e relaciona-se não só com a dinâmica do mercado imobiliário de subida do valor das rendas que já são elevadas, mas também com a existência de uma relação contratual assimétrica entre senhorios e inquilinos, que os leva a enfrentar o termo indesejado do contrato ou a aceitar viver em casas inadequadas porque não conseguem suportar o valor das rendas de casas que melhor responderiam às suas necessidades. Em resultado, constata-se um elevado nível de mobilidade residencial, que se associa à curta duração dos contratos ou ao aumento das rendas. O sentimento de insegurança é, no entanto, transversal, ainda que com maior incidência nos mercados de arrendamento informal e liberalizado.

5. Conclusão

Este estudo apresenta os principais resultados de um inquérito realizado em 2023 sobre as condições habitacionais da população inquilina da AML.

Encontrou-se um mercado de arrendamento tripartido, composto por três segmentos que enquadram de modo diferenciado a relação contratual entre proprietários e inquilinos, a que se associam condições habitacionais e características sociodemográficas distintas. Com maior peso, encontramos o segmento do mercado liberalizado, que inclui uma população em idade ativa e que suporta uma elevada sobrecarga com os custos habitacionais devido aos elevados valores das rendas de contratos de arrendamento mais recentes e de menor duração, que geram um nível elevado de instabilidade no que respeita a renovação futura dos contratos e evolução do valor das rendas. Em acentuado recuo, fruto de políticas sucessivas de liberalização a favor do direito dos proprietários, encontra-se o mercado protegido composto por contratos anteriores a 1990, que abrange uma população mais idosa e que proporciona um nível superior de proteção contratual e rendas mais baixas. Contudo, este mercado é composto por casas em piores condições de habitabilidade. Como a população inquilina não tem condições financeiras para transitar para o mercado liberalizado, vê-se, assim, obrigada a permanecer em situações habitacionais muito insatisfatórias. Correspondendo a um segmento de menor expressão, mas tendencialmente em crescimento, no mercado informal encontram-se as piores condições habitacionais, que reúne uma população vulnerabilizada, quer seja por razões de precariedade laboral (e.g. trabalhadores precários), familiar (e.g. mães solteiras sem rede de suporte) ou por discriminações de variada ordem (e.g. imigrantes com menores direitos de cidadania).

Ainda que com significados muito distintos em cada um dos segmentos de mercado identificados, emerge um retrato de uma crise habitacional que é transversal. Se, por um lado, o mercado liberalizado oferece melhores condições de habitabilidade, mas nem sempre satisfatórias, por outro, implica uma sobrecarga financeira excessiva e uma enorme insegurança devido à curta duração dos contratos e à

iminência de não se obter a renovação por vontade do senhorio ou por não se conseguir acompanhar a subida da renda. O mercado protegido confere um elevado grau de proteção à população idosa, que consegue mais facilmente suportar o valor das rendas com pensões baixas (apesar de uma parte significativa desta se encontrar em sobrecarga financeira), mas vive em casas mais degradadas. Por fim, o mercado informal não confere qualquer tipo de proteção e sujeita a população inquilina a condições degradantes, porém, oferece uma alternativa a quem não consegue aceder ao mercado liberalizado ou a uma resposta pública.

Ainda que sejam muito distintos entre si, os diversos segmentos do mercado de arrendamento influenciam-se mutuamente. A existência de um mercado liberalizado em que os senhorios têm um enorme poder negocial – que advém da facilidade de que dispõem de não renovar os contratos e que lhes permite definir os termos da relação contratual – tem impacto nos demais segmentos. Com efeito, a inacessibilidade do mercado de arrendamento liberalizado contribui para a manutenção de condições degradantes e de abuso no mercado informal, pois são inexistentes alternativas ao alcance da população mais vulnerabilizada. Ainda que no mercado protegido se verifique alguma segurança contratual, os inquilinos veem-se forçados a aceitar condições degradadas porque também não encontram uma alternativa. No entanto, estão mais vulneráveis a formas de pressão de vária ordem por parte de alguns proprietários que não olham a meios para forçar a saída dos seus inquilinos.

O mercado predominantemente liberalizado, com impactos nefastos nos demais segmentos, contribui para aumentar o hiato entre proprietários e arrendatários. Este hiato traduz-se não só na acumulação da propriedade por um conjunto cada vez menor de agregados e na transferência de um volume crescente de rendimentos dos segmentos mais desfavorecidos para uma camada abastada, mas também numa degradação das condições de vida da população inquilina perante o seu reduzido poder negocial. Os inquilinos encontram-se numa situação em que não só têm de conseguir sobreviver com o que lhes sobra depois de pagar as rendas, de aceitar as condições de habitabilidade que os seus rendimentos permitem, como têm de aprender a viver num estado de enorme insegurança. Assim, a habitação torna-se num fator cada vez mais relevante de reprodução e amplificação de desigualdades sociais, incluindo as determinantes de classe social, idade, género,

nacionalidade e étnico-raciais. A habitação não afeta somente as condições materiais de vida da população, tem também um impacto não negligenciável no bem-estar mental, acrescentando ansiedade a condições de vida difíceis, devido ao nível de incerteza quanto à permanência na casa, ou à sujeição a práticas de assédio com o objetivo de a fazer sair por iniciativa própria, dando origem a despejos formais e informais, despejos visíveis e invisíveis.

O mercado de arrendamento privado revela-se, em muitos aspetos, incapaz de garantir condições habitacionais adequadas à população residente na AML. Se a progressiva transição de um mercado regulado, que privilegiou a estabilidade contratual dos inquilinos, para um mercado de arrendamento liberalizado, através de mudanças regulatórias sucessivas que favoreceram os proprietários, foi justificada, ao longo do tempo, como uma condição necessária para o aumento da oferta de imóveis de melhor qualidade e a redução dos seus preços, tal não parece ter-se verificado.²⁶ Alegava-se que a liberalização do mercado de arrendamento, conferindo um maior poder negocial ao senhorio na determinação do valor da renda e da duração dos contratos, tornaria o investimento no setor mais atrativo. Tal contribuiria para a melhoria do parque habitacional, porque tornaria viável a conservação e manutenção de edifícios, e o aumento da oferta com a colocação de mais casas no mercado de arrendamento, resultando na diminuição do valor das rendas. No entanto, encontramos um panorama muito diferente. Após quase vinte anos desde a aprovação do NRAU, em 2006, que contemplou o regime transitório dos contratos antigos para o novo regime, e de uma década desde a sua atualização de 2012, que intensificou o processo de liberalização do mercado de arrendamento, verifica-se uma transferência de imóveis para outros fins, fortemente estimulada por relevantes benefícios fiscais, entre outros incentivos. A liberalização do mercado de arrendamento também não contribuiu para uma melhor adequação da oferta às necessidades habitacionais em função da evolução do ciclo de vida da população. Efetivamente,

26 Veja-se, por exemplo, como a revisão da NRAU foi apresentada em 2012 em www.dn.pt/dossiers/tv-e-media/revistas-de-imprensa/noticias/com-a-nova-lei-as-rendas-vao-cair-a-pique-2638097.html (Consultado a 3 de setembro de 2024).

encontramos simultaneamente mobilidade e permanência forçadas para segmentos importantes da população.

Acresce que o parque de arrendamento apresenta problemas vários de habitabilidade. Embora os contratos mais recentes digam respeito a alojamentos com menos problemas, o índice de privação não deixa de ser elevado nos vários segmentos do mercado. A transversalidade dos problemas de habitabilidade dos imóveis sugere a necessidade de levar a cabo uma avaliação do impacto das alterações ao regime de arrendamento urbano, tanto no que concerne às questões de acesso e estabilidade contratual, como à qualidade das condições desses imóveis perante a reduzida capacidade negocial dos inquilinos para accionar os mecanismos capazes de garantir a boa conservação dos imóveis.

No atual contexto de forte especulação imobiliária, parte da população idosa residente na AML, embora mais protegida por condições contratuais mais duradouras e valores de renda proporcionais aos seus rendimentos, encontra-se particularmente exposta à progressiva degradação dos imóveis locados.

Por outro lado, as análises das condições de habitabilidade dos inquilinos titulares de contratos mais recentes abrangidos pelo mercado liberalizado indicam que a desregulamentação dos últimos anos não conseguiu operar um impacto significativo na melhoria das condições habitacionais dos inquilinos. Em suma, no atual contexto de liberalização do mercado de arrendamento, os proprietários têm um poder negocial desproporcional, determinando não só os termos contratuais, mas também as suas responsabilidades de conservação dos imóveis. Este poder advém da reduzida duração dos contratos e das condições de renovação, associadas a aumentos inoportunos do valor da renda e sem a garantia de melhorias, que os inquilinos se veem obrigados a aceitar por falta de alternativas.

O presente estudo, ao identificar a presença de um mercado de arrendamento tripartido reprodutor e amplificador de desigualdades sociais, espera estimular novos trabalhos. O conhecimento mais aprofundado das condições de vida dos inquilinos nos vários segmentos do mercado de arrendamento será essencial para o desenho de políticas públicas de habitação mais capazes de lidar com a especificidade das diversas realidades do mercado de arrendamento, bem como das suas

dinâmicas mais nefastas que se reforçam entre si e agravam a crise habitacional em Portugal.

Uma lacuna por preencher neste âmbito diz respeito às características das entidades proprietárias dos imóveis, que se desconhece, ainda que haja fortes indícios da entrada de novos agentes no setor, com o crescimento do investimento direto estrangeiro no imobiliário e a crescente intermediação de instituições financeiras que procuram no setor a diversificação do seu amplo portfólio de ativos (Christophers, 2023).

As conclusões do estudo aqui apresentado suportam a proposta de medidas que atuem diretamente sobre os problemas identificados de inacessibilidade e insegurança, e que se manifestam de forma desigual e segmentada no mercado de arrendamento. É, por isso, urgente a adoção de medidas que contribuam não só para a melhoria das condições formais do arrendamento privado, mas também para a uniformização das condições dos vários segmentos deste mercado, em termos de acessibilidade, segurança e conforto. Destacamos, em particular, a necessidade de:

- Aumentar a duração dos contratos de arrendamento com vista a garantir estabilidade habitacional dos indivíduos e promover o desenvolvimento de laços de vizinhança e comunidade, contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar geral das famílias;
- Regular o valor das rendas em função das características dos imóveis (dimensão, localização, qualidade), bem como a sua evolução ao longo do tempo, por forma a tornar o mercado de arrendamento ajustado ao nível de rendimentos da população residente em Portugal;
- Combater a informalidade através de um reforço da fiscalização e da criação de um mecanismo de reconhecimento dos contratos orais de arrendamento, contribuindo para a formalização de direitos e deveres das partes;
- Criar apoios públicos (financeiros e técnicos) direcionados aos proprietários com incapacidade financeira para assegurar a reabilitação e manutenção do seu património residencial;

- Criar mecanismos de denúncia de quebra dos deveres contratuais, quer se reporte à cobrança indevida de rendas ou à falta de manutenção do imóvel, quer a comportamentos abusivos de assédio imobiliário, e para todo o tipo de situações de arrendamento, com ou sem contrato, e reconhecendo as vulnerabilidades acrescidas dos idosos, das pessoas migrantes e outras;
- Reforço do parque público e do papel de setores, como o cooperativo, para expandir formas não mercantis de arrendamento habitacional;
- Reforçar o apoio público para dar resposta a situações de indignidade habitacional que atingem particularmente as famílias monoparentais, as comunidades cigana, migrante e sem-abrigo.

Este conjunto de medidas especialmente dirigido a uma uniformização das relações contratuais, designadamente no que se refere à estabilidade do valor das rendas e da duração dos contratos de arrendamento, não poderá estar dissociado da regulação dos alojamentos com fins turísticos ou temporários, dos fogos devolutos, ou dos assimétricos e renovados apoios à compra de casa própria dos mais jovens. Como não poderá ignorar o papel de outras políticas públicas com forte impacto no investimento imobiliário (e.g. regime fiscal dos residentes não habituais, benefícios fiscais aos fundos imobiliários e outros instrumentos similares) e que continuam a estimular fins concorrenciais e especulativos ao uso habitacional.

6. Anexo metodológico

O inquérito à população inquilina da AML fez parte de um estudo comparativo mais abrangente no âmbito do Projeto *CONTESTED TERRITORY: From Contested Territories to alternatives of development: Learning from Latin America* (<https://www.contested-territories.net>), que também incluiu as áreas metropolitanas de Barcelona, Buenos Aires, Karlsruhe, Leipzig, Madrid e Manchester. Este estudo teve como principal objetivo estudar os processos de transformação urbana no domínio específico do mercado de arrendamento urbano, incluindo a análise dos impactos sociais e territoriais nas áreas metropolitanas consideradas. O projeto foi financiado pela União Europeia ao abrigo do programa Horizonte 2020 (ID N° 873082).

Instrumento

O questionário é composto por 49 perguntas que abordam as seguintes temáticas: i) características sociodemográficas do/a inquilino/a e agregado familiar; ii) condições de habitabilidade da casa arrendada; iii) condições económicas e formas de precariedade residencial; iv) poder negocial do/a inquilino/a e expectativas quanto ao seu futuro habitacional na AML.

Procedimento

Participaram no inquérito 959 pessoas. A recolha dos dados decorreu entre 8 de fevereiro e 6 de abril de 2023, através de uma amostragem não probabilística por quotas. Para a definição das quotas foram selecionadas as variáveis sexo, faixa etária, município de residência, escolaridade e nacionalidade e calculada a proporção na amostra tendo por base a informação disponível dos Censos 2021 em dezembro de 2022, altura em que foi definido o protocolo de recolha de dados. A Tabela 1 apresenta as variáveis selecionadas e o respetivo indicador dos Censos 2021.

Tabela 1. Variáveis e indicadores utilizados na definição de quotas

Variável	Indicador dos Censos 2021
Sexo (masculino vs. feminino)	População geral na AML (todas as idades)
Faixa etária	População geral na AML (todas as idades)
Município de residência	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021) e Regime de ocupação - arrendamento;
Escolaridade	População geral na AML (todas as idades)
Nacionalidade (portuguesa vs. estrangeira)	População geral na AML (todas as idades)

O inquérito foi administrado através de uma metodologia mista, combinando a recolha online (n = 658, 68.61%) com a recolha presencial e por telefone (n = 301, 31.39%). A recolha online foi efetuada pela empresa Netquest entre os dias 8 de fevereiro e 10 de março de 2023, através do painel Netquest e um painel externo para atingir as quotas definidas. A recolha presencial e por telefone foi realizada pela HABITA em colaboração com a Associação de Inquilinos Lisbonenses, a Associação Solidariedade Imigrante e a Associação Olho Vivo entre 17 de março e 6 de abril de 2023. Esta aplicação teve por objetivo colmatar as limitações dos painéis online, nomeadamente a sub-representação da população inquilina mais vulnerável, com menor literacia digital e menores recursos socioeconómicos.

Para o propósito do presente estudo, retiveram-se apenas as respostas das pessoas que viviam em casas arrendadas localizadas na AML, tinham mais de 18 anos e conhecimento das principais decisões económicas do seu agregado familiar, e responderam a mais de 90% das questões colocadas. Preencheram os critérios de inclusão 929 inquéritos.

Apesar dos esforços efetuados na obtenção de uma amostra representativa da população inquilina residente na AML, a amostra apresenta alguns enviesamentos face aos dados dos Censos 2021 (ver Tabela 2). No sentido de procurar corrigir estes desvios amostrais, foram

calculados fatores de ponderação para o sexo, idade, município e nacionalidade tendo por base os dados utilizados para o cálculo das quotas. Dada a considerável sub-representação da amostra para a população com baixa escolaridade, que inviabiliza a aplicação de ponderações para esta variável, a amostra apresenta ainda limitações em termos de generalização dos resultados para este segmento da população.

Tabela 2. Sexo, idade, município de residência, escolaridade e nacionalidade

(Censos 2021, amostra e amostra ponderada, %)

Variável	Censos 2021	Amostra Inquérito	Amostra ponderada
Sexo			
Homens	47,0%	48,1%	47,0%
Mulheres	53,0%	51,6%	53,0%
Idade			
16 - 24 anos	2,7%	6,2%	2,7%
25 - 29 anos	7,6%	11,1%	7,5%
30 - 34 anos	10,7%	11,5%	10,7%
35 - 39 anos	11,9%	13,6%	11,9%
40 - 44 anos	12,1%	9,9%	12,1%
45 - 49 anos	10,8%	9,0%	10,7%
50 - 54 anos	8,9%	6,3%	8,9%
55 - 59 anos	7,6%	4,9%	7,6%
60 - 64 anos	6,6%	4,0%	6,6%
65 - 69 anos	5,6%	9,0%	5,6%
70 - 74 anos	5,3%	7,7%	5,3%
75+	10,2%	6,9%	10,2%
Município			
Lisboa	29,50%	29,40%	29,70%
Sintra	11,20%	10,98%	11,10%
Cascais	6,40%	6,60%	6,70%
Loures	8,20%	7,36%	7,40%
Amadora	7,50%	7,12%	7,20%
Oeiras	5,00%	5,41%	5,50%
Almada	5,80%	6,42%	6,50%
Seixal	4,10%	3,50%	3,50%
Odivelas	5,50%	4,79%	4,80%
Vila Franca de Xira	3,40%	3,73%	3,80%
Setúbal	3,30%	3,60%	3,60%
Mafra	1,60%	2,06%	2,10%
Barreiro	3,10%	2,55%	2,60%
Moita	1,60%	1,98%	2,00%
Palmela	1,40%	1,30%	1,30%
Montijo	1,10%	1,68%	1,70%
Sesimbra	1,30%	0,49%	0,50%
Alcochete	0%	1,03%	0%
Escolaridade			
Básico ou sem	53,0%	23,4%	23,6%
Secundario	24,0%	34,2%	34,2%
Superior	23,0%	42,3%	42,2%
Nacionalidade			
Portuguesa	91,0%	91,5%	91,0%
Estrangeira	9,0%	8,5%	9,0%

A Tabela 3 permite visualizar ainda os desvios da amostra face ao nível de atividade do titular do alojamento arrendado e aos escalões do valor mensal da renda paga.

Tabela 3. Atividade e escalões de renda
(Censos 2021, amostra e amostra ponderada, %)

Variável	Censos 2021	Amostra Inquérito	Amostra ponderada
Atividade			
Activo	61,3%	74,8%	77,0%
Inactivo	38,7%	25,2%	23,0%
Escalões de renda			
menos de 20 euros	4,4%	0,8%	0,9%
20 a 49,99 euros	4,8%	1,8%	1,9%
50 a 99,99 euros	6,5%	3,1%	3,1%
100 a 199,99 euros	11,0%	7,9%	8,4%
200 a 399,99 euros	30,9%	32,3%	30,1%
400 a 649,99 euros	26,3%	33,7%	34,4%
650 a 999,99 euros	11,6%	16,6%	17,1%
1000 + euros	4,6%	3,9%	4,1%

Para a análise descrita no ponto 4 excluíram-se as 47 pessoas que reportaram viver em habitação social, centrando-se a análise na caracterização do mercado privado de arrendamento (N= 882).

Bibliografia

Aalbers, M.B., Hochstenbach, C., Bosma, J. e Fernandez, R. (2021) The death and life of private landlordism: How financialized homeownership gave birth to the buy-to-let market, *Housing, Theory and Society*, 38, pp. 541–63.

Alves, A.R. (2021) *Quando Ninguém Podia Ficar: Racismo, Habitação e Território*. Lisboa: Tigre de Papel.

Antunes, G. e Seixas, J. (2022) Impactos da pandemia na evolução do acesso à habitação na Área Metropolitana de Lisboa, *Cidades: Comunidades e Territórios*, 45, pp. 55-79.

Azevedo, A. B. e Pereira dos Santos, J. (2023) *Barómetro da Habitação*, Lisboa, Fundação Francisco Manuel dos Santos.

Christophers, B. (2023) *Our lives in their portfolios: Why asset managers own the world*, Verso Books.

Cocola-Gant, A. e Gago, A. (2019) O alojamento local e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa, in Ana C. Santos (Coord.), pp. 143-70.

Cocola-Gant, A. e Gago, A. (2021) Airbnb, buy-to-let investment, and tourism-driven displacement: a case study in Lisbon, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53, pp. 1671–88.

Drago, A. (2021) Turismo e pandemia: fragilidades da internacionalização sitiada da economia portuguesa, *Cadernos do Observatório*, 16. Disponível em: https://www.ces.uc.pt/myces/UserFiles/livros/2632_Caderno-16_Turismo%20e%20pandemia_jul2021.pdf

Drago, A., Reis, J., Ferreira, G. e Serra, N. (2024) Portugal tem uma das maiores crises habitacionais da Europa. Consequências para o desenvolvimento do país. *Estudo Causa Pública*, novembro 2024. Disponível em: <https://causapublica.org/estudos/portugal-tem-uma-das-maiores-criSES-habitacionais-da-europa/>

Hoolachan, J., McKee, K., Moore, T. e Soaita, A. M. (2016). 'Generation rent' and the ability to 'settle down': economic and geographical variation in young people's housing transitions, *Journal of Youth Studies*, 20(1), pp. 63–78.

IHRU (2023) *Relatório Sobre o Arrendamento Habitacional em Portugal: Sumário Executivo*. Lisboa: IHRU. Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/35972/Relatorio+sobre+o+Arre>

[ndamento+Habitacional_maio2023_rev_outubro.pdf/04c2c551-b170-4ae2-068e-33043d942432?t=1700490702472](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=645841670&DESTAQUESmodo=2)

INE (2024a) Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local 1.º trimestre de 2024, *Destaque*. Disponível em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=645841670&DESTAQUESmodo=2

INE (2024b) Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, 1.º trimestre de 2024, *Destaque*. Disponível em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=645841670&DESTAQUESmodo=2

INE (2021) Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, 1.º trimestre de 2021, *Destaque*. Disponível em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=473127569&DESTAQUESTema=55534&DESTAQUESmodo=2

INE (2020) Aquisição de imóveis por não residentes, *Destaque*. Disponível em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=415330840&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt

INE e LNEC (2024) *O parque habitacional - análise e evolução: 2011-2021*. Lisboa. Disponível em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=665660444&PUBLICACOESmodo=2

Lima, R. (2023) Subordinate housing financialization: tracing global institutional investment into Lisbon's urban development, *Urban Geography*, 45(6), pp. 1072–94.

Mendes, L., Carmo, A. e Malheiros, J. (2019) Gentrificação transnacional, novas procuras globais e financeirização do mercado de habitação em Lisboa, in Ana C. Santos (Coord.), pp. 111-41.

Monini, C., Ribeiro, R., Santos, A.C. e Silva, R. (2025) El retrato de la situación inquilina en el Área Metropolitana de Lisboa: un mercado inaccesible, inseguro e insatisfactorio. *Contested Territories*. Disponível em: <https://www.contested-territories.net/publicaciones/>

Ribeiro, R., Santos, A. C., Neto, D. S., Jesus, F., Valentim, J. P., Coelho, L., Campos, R., Silva, R., Holz, S. e Castela, T. (2023) O projeto HOUSING In R. Ribeiro (Coord.), *Lar (agri)doce Lar: Representações sociais da habitação no Portugal do século XXI e seus impactos psicossociais* (pp. 7-10). Coimbra: Centro de Estudos Sociais. Disponível em: <https://hdl.handle.net/10316/115262>

Ribeiro, R. e Santos, A.C. (2019) Financeirização da habitação e desigualdades socioterritoriais: um estudo comparado das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto, *Análise Social*, 54(233), pp. 726–58.

Rodrigues, P.M.M, Lourenço, R.F. e Vilares, H.A. (2023) A crise da habitação nas grandes cidades. Uma análise. Policy Papers, Fundação Francisco Manuel dos Santos. Disponível em: <https://ffms.pt/pt-pt/policy-paper/crise-da-habitacao-nas-grandes-cidades-uma-analise>

Rodrigues, J., Santos, A.C. e Teles, N. (2016) Semi-peripheral financialisation: the case of Portugal, *Review of International Political Economy*, 23, pp. 480–510.

Rodrigues, J., Santos, A.C. e Teles, N. (2021) Revisiting the concept of semi-peripheral financialisation, in: A.C. Santos & N. Teles (Eds), *Financialisation in the European periphery: Work and social reproduction in Portugal*, pp. 23–49 (London: Routledge).

Santos, A.C. (2024) Peripheral housing rentierisation in Southern Europe: reflections from the Portuguese case, *Housing Studies*, 40(3), pp. 696–721. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2312168>

Santos, A.C. (2019a) Habitação em tempos financeiros em Portugal. In Ana C. Santos (Coord.) (2019b), pp. 15-52.

Santos, A.C. (Coord.) (2019b) *A nova questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de Economia Política*. Coimbra: Actual Editora.

Santos, A.C. e Ribeiro, R. (2022) Bringing the Concept of Property as a Social Function into the Housing Debate: The Case of Portugal, *Housing, Theory and Society*, 39(4), pp. 464-83.

Santos, A.C. e Teles, N. (Eds.) (2021) *Financialisation in the European Periphery: Work and Social Reproduction in Portugal*. London: Routledge.

Serra, N. (1997) *Território e habitação em Portugal*. Coimbra: Centro de Estudos Sociais.

Serra, N. (2002) *Estado, território e estratégias de habitação*. Coimbra: Quarteto.

Tulumello, S. (2024) *Habitação para além da “crise”: Políticas, direito, conflito*. Lisboa: Tigre de Papel.

Tulumello, S. e Dagkouli-Kyriakoglou, M. (2021) *Financialization of housing in Southern Europe: Policy analysis and recommendations. Final report*. Brussels: European Parliament.

Observatório sobre Crises e Alternativas

*observatoriocrises@ces.uc.pt
ces.uc.pt/observatorios/crisalt*