

Habitação Própria em Portugal numa Perspetiva Intergeneracional

Romana Xerez

com Elvira Pereira e Francielli Dalprá Cardoso

 FUNDAÇÃO
CALOUSTE GULBENKIAN

FUTURE FORUM

Estudo encomendado pela Fundação Calouste Gulbenkian.
As conclusões expressas no estudo são da exclusiva responsabilidade
dos autores e não vinculam a Fundação Calouste Gulbenkian.

Novembro, 2019

PREFÁCIO

A Fundação Gulbenkian, através do Fórum Futuro, procura contribuir para a identificação, estudo e discussão dos desafios fundamentais do futuro na sociedade. Pretendemos promover massa crítica sobre esses temas e levar a pensar as políticas públicas de hoje com base nos desafios do futuro.

É com estes objetivos em mente que está a levar a cabo uma iniciativa que pretende introduzir o tema da Justiça Intergeracional na discussão pública e incentivar os diferentes agentes públicos a atender ao impacto intergeracional das políticas públicas.

São objetivos complexos e ambiciosos: por um lado, porque o foco está em abranger também os direitos de pessoas que, em muitos casos, ainda nem nasceram e que, por isso, ainda não têm voz no espaço público; por outro lado, porque se tenta, desta forma, contrariar aquilo que o filósofo político espanhol Daniel Innearity designou de curto-termismo na definição das políticas públicas, cujos incentivos são frequentemente dominados pelos interesses de curto-prazo.

Uma das peças chave desta iniciativa passa por um conjunto de estudos, envolvendo diversos investigadores e universidades, que pretendem avaliar o impacto de diferentes políticas públicas através de diferentes gerações. Só desta forma, se avaliam todos os custos e benefícios dessas políticas públicas. Isto é particularmente importante em áreas consideradas estruturais e de impacto a longo prazo na vida das pessoas: habitação, contas públicas, mercado de trabalho e ambiente.

Este estudo em particular - “Habitação Própria em Portugal numa Perspetiva Intergeracional” – tem como objetivos analisar a evolução do acesso à habitação própria em Portugal, e identificar desigualdades entre as várias gerações e os potenciais riscos sociais inerentes.

Agradecemos às autoras Romana Xerez, Elvira Pereira e Francielli Dalprá Cardoso o trabalho realizado, bem como aos especialistas que contribuíram com os seus comentários e revisões.

Acreditamos que esta Iniciativa da Justiça Intergeracional poderá dar, a par com Projeto Foresight Portugal 2030 e outras iniciativas em preparação, um importante contributo para a reflexão sobre os grandes desafios futuros que o país enfrenta e as opções estratégicas de longo prazo que deve tomar para lhes responder.

Miguel Poiares Maduro

Presidente da Comissão Científica do Fórum Futuro

Luís Lobo Xavier

Coordenador do projeto de Justiça Intergeracional

Sumário Executivo	4
Introdução	6
Nota Metodológica	9
1. Como evoluiu a habitação própria em Portugal entre diferentes gerações e quais são as principais causas desta evolução?	13
2. Quais são os prováveis riscos sociais e desigualdades da situação atual do acesso à habitação?	24
2.1. Acesso à habitação	25
2.2. Fatores que condicionam o acesso à habitação	29
2.3. Despesa pública com habitação	34
3. Quais são as prováveis implicações dos riscos sociais e desigualdades de acesso à habitação?	36
Considerações finais	42
Bibilografia	45
Glossário	51
Anexos	53
Índice de Figuras e Tabelas	71

SUMÁRIO EXECUTIVO



Este trabalho estuda a expansão da habitação própria em Portugal, entre diferentes gerações, depois de 1970. Analisa esta trajetória a partir de dados dos Recenseamentos, microdados do Inquérito às Condições de Vida e Rendimento (ICOR), de 2011 e 2017 e evidência científica. Fornece elementos para uma análise desta evolução nos diferentes grupos etários, apresenta alguma análise regional e discute a emergência de riscos. Estes novos riscos sociais (Pierson 2001; Taylor-Gooby 2004; Bonoli 2005, 2007) estão associados à sobrecarga das despesas com habitação, sobrelotação do alojamento e privação das condições da habitação e à evolução dos fatores que condicionam o acesso à habitação. Estes riscos afetam vários grupos etários, estão mais associados aos arrendatários, com renda a preços de mercado, mas também com renda a preços reduzidos, e aos proprietários com e sem encargos. Diversos fatores sociais e económicos têm aumentado os riscos sociais das famílias. As conclusões deste estudo sugerem o acesso à habitação como uma importante questão de justiça intergeracional e intervenção da Política Social.

INTRODUÇÃO



O crescimento da habitação própria foi uma das grandes mudanças da sociedade portuguesa, nas últimas décadas, com impacto na sociedade, na economia e na família.

Ao longo do período analisado neste relatório, com recurso aos dados dos Censos (1970-2011), Portugal atravessou importantes transformações políticas, económicas e sociais e registou um desenvolvimento assinalável que se traduziu numa melhoria tendencial substancial das condições socioeconómicas dos seus residentes, evidenciada, desde logo, pela evolução de indicadores padrão do desenvolvimento humano: saúde, educação e padrão de vida.¹ A esperança média de vida à nascença aumentou 13 anos, correspondendo a 80 anos em 2011. A taxa real de escolarização nos diferentes níveis de ensino registou aumentos assinaláveis. Em 1970, esta taxa correspondia a 84%, 22%, 14% e 4%, respetivamente no 1º, 2º e 3º ciclos do ensino básico e no ensino secundário; em 2011 correspondia a 100%, 95%, 92% e 73%. A proporção da população residente com o ensino superior aumentou de 1% para 15%. No mesmo período, o PIB *per capita* a preços constantes aumentou 2,7 vezes.

O crescimento da habitação própria foi uma das grandes mudanças da sociedade portuguesa, nas últimas décadas, com impacto na sociedade, na economia e na família (Xerez & Fonseca 2016; Xerez, Rodrigues, & Cardoso 2018; Xerez, Rodrigues, Lima & Cardoso, no prelo). A intervenção pública na habitação alterou-se e o valor da despesa pública reduziu nos últimos anos. O *stock* de habitação social é residual (2%) e representa um dos valores mais baixos da Europa.

Em Portugal, assim como nos outros países do Sul da Europa (Espanha, Itália e Grécia), a maior parte das famílias é proprietária de habitação (Allen, 2006; Minas, Mavrikiou & Jacobson, 2013). Mas nem sempre foi esta a realidade portuguesa. De acordo com os Censos dos anos 1970, a distribuição entre famílias arrendatárias e proprietárias de habitação era equivalente. Em 2011, alterou-se bastante, passando para 73% de proprietárias e 27% de arrendatárias.

No modelo de Estado Social dos países do Sul da Europa, ao qual Portugal pertence, as famílias sempre tiveram um papel relevante na provisão e financiamento da habitação própria (Allen, 2006; Minas, Mavrikiou & Jacobson, 2013). Os estudos internacionais sugerem que a família é uma fonte de apoio financeiro para que os jovens consigam comprar casa, e a este apoio acresce a existência de transferências da riqueza habitacional dentro das relações familiares (Ronald & Lennartz, 2018). Neste contexto, a habitação própria é fundamental para compreender a situação das desigualdades entre gerações, como elas são percebidas, e as implicações para as políticas públicas (McKee, 2012).

O direito a uma habitação condigna está universalmente reconhecido pela comunidade das nações, e integra a Declaração Universal dos Direitos Humanos desde 1948. A Carta Social Europeia (1961), no artigo 31º, obriga os Estados a promover o acesso à habitação; em Portugal, é um direito social, consagrado na Constituição, desde 1976.

¹ Os dados a seguir apresentados, com valores arredondados à unidade, têm como fonte a Pordata (www.pordata.pt), recolhidos em junho de 2019.

Este trabalho analisa a evolução da habitação própria permanente, depois de 1970, numa perspetiva intergeracional, discute as causas prováveis desta evolução e sugere, a partir da evidência científica, que o agravamento do acesso à habitação pode gerar desigualdades — novos riscos sociais, que requerem novas políticas. É composto por uma nota metodológica que explica os dados e a metodologia inerente ao estudo, apresenta os resultados em três secções principais e contém um anexo e glossário que fornecem informação complementar para a compreensão desta evolução.

A primeira secção apresenta a evolução da habitação própria em Portugal entre 1970 e 2011, com base nos dados dos recenseamentos. Analisou-se o regime de propriedade do alojamento, com ou sem hipoteca, conforme o escalão etário do representante do agregado familiar e a região a nível NUTS II no país. Foram identificadas as principais explicações desta trajetória através da análise dos dados e da revisão da literatura científica.

A segunda secção corresponde à situação atual e evolução recente da habitação em Portugal. Foi sobretudo desenvolvida com base nos microdados do Inquérito às Condições de Vida e Rendimento (ICOR) de 2011 e 2017. A análise identificou as diferentes condições de acesso à habitação, considerando a sobrecarga das despesas com habitação, a sobrelotação do alojamento e a privação das condições da habitação, para os diferentes regimes de ocupação do alojamento, tendo em conta o escalão etário do primeiro titular do alojamento. Também se observou a evolução recente de alguns dos fatores que condicionam o acesso à habitação e da despesa pública com habitação.

A terceira secção identifica as principais implicações dos riscos sociais e desigualdades de acesso à habitação, que foram analisadas tendo em conta os resultados apresentados nas duas primeiras secções e a revisão da literatura científica.

NOTA METODOLÓGICA



Para a análise da evolução da habitação própria em Portugal, que constitui a primeira secção deste relatório, utilizaram-se os dados dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação de 1970, 1981, 1991, 2001 e 2011. Os dados sobre as famílias relativos aos últimos quatro anos foram disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), de acordo com solicitação realizada, e desagregados por tipo de alojamento familiar ocupado, regime de propriedade dos alojamentos familiares clássicos (incluindo proprietários com ou sem encargos de compra), escalão etário do representante da família e regiões a nível NUTS II². Na análise, somente foram considerados os alojamentos familiares clássicos.

É importante notar que o conceito de representante de família sofreu diversas alterações no período estudado (Casimiro, 2003). Para ser o chefe de família, em 1970, ou o responsável pela família, em 1981, bastava ser assim designado pelo próprio agregado familiar, sem a definição de critérios por parte dos Censos. Em 1991, o critério, residir no alojamento, foi incluído. A partir de 2001, além de residir com a família, o representante deveria ser maior de idade e preferencialmente ser também o titular do alojamento.

Reconhecendo a importância da fase do ciclo de vida de transição para a vida adulta, independência, e conseqüentemente na formação de famílias, na qual a habitação é um elemento fundamental (Holland & Peace, 2012), no final da primeira secção deste relatório, é apresentada uma análise dos dados numa perspectiva intergeracional que incide sobre as famílias proprietárias cujos representantes têm idade entre 20 e 29 anos.

Para o desenvolvimento de uma perspectiva intergeracional que fosse além da observação dos grupos etários, tornou-se necessário operacionalizar o conceito de geração (muitas vezes impreciso). Uma geração é geralmente definida pelo conjunto de pessoas que nasceram num determinado período do tempo e partilham de eventos que caracterizam um contexto social e geográfico específico (Fundação Calouste Gulbenkian, s.d.). Neste estudo, identificaram-se três gerações, que foram definidas tendo em consideração especialmente a sua correspondência com a literatura científica, mas também as especificidades do contexto português e dos acontecimentos em que se desenvolveu a política de habitação, depois dos anos 70. A determinação de um período de nascimento para uma geração não implica que pessoas nascidas em anos próximos não se enquadrem naquela geração: na realidade, estes períodos são fluidos. Mas, para a realização de um estudo comparativo entre gerações, a determinação de intervalos de nascimento é imprescindível. Na Tabela 1 são delimitadas as três gerações utilizadas neste estudo.

A primeira, Geração 1, internacionalmente referida de *Baby boomers*, corresponde às pessoas nascidas entre 1941/42 e 1961. A Geração 2, genericamente chamada de *Geração X*, é definida pelos nascidos entre 1962 e 1981. A Geração 3 corresponde aos chamados *Millennials*, que nasceram entre a década de 1980 e o ano 2000. Considerando, neste estudo, que o último ano dos Censos é 2011, o intervalo de nascimento para esta geração corresponde às pessoas nascidas entre 1982 e 1993.

² O INE indicou a impossibilidade de disponibilizar a informação pretendida para os censos de 1970, pelo que os dados foram recolhidos na publicação oficial do INE (Disponível em https://censos.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=67194581&att_display=n&att_download=y).

Tabela 1
Conceito de geração

Geração	Intervalo de nascimento definido neste estudo	Referências
Geração 1 (Baby boomers)	1941/1942-1961	1943-1964 (OCDE, 2019a) 1945-1965: UK (Hoolachan & McKee, 2019) 1945-1950: Japão (Hirayama & Ronald, 2008)
Geração 2 (Geração X)	1962-1981	1965-1982 (OCDE, 2019a)
Geração 3 (Millennials)	1982-2000	1983-2002 (OCDE, 2019a) 1982-2000 (Hoolachan & McKee, 2019)

Nota: A delimitação dos intervalos de nascimento, para efeitos deste estudo, foi ajustada à observação dos escalões etários, para que correspondessem às pessoas com idade até 29 anos em 1970, ou seja, nascidas entre 1941-1955 e com idade entre 20-29 anos nos demais anos censitários.

Para a observação da atual situação e evolução recente da habitação em Portugal, o elemento fundamental para a análise dos riscos sociais, na segunda secção deste relatório, utilizaram-se os microdados do Inquérito às Condições de Vida e Rendimento (ICOR) de 2011 e 2017, disponibilizados pelo INE ao abrigo do Protocolo entre o INE, a Fundação para a Ciência e Tecnologia e a Direção Geral das Estatística da Educação e Ciência (DGEEC). Esse período temporal foi delimitado devido à disponibilização das informações relativas aos proprietários com e sem encargos, na base de dados utilizada, ter acontecido somente a partir de 2011.

A utilização de microdados permitiu a utilização e o cruzamento de diversas variáveis identificadas como relevantes para a identificação de riscos sociais no acesso à habitação numa perspetiva intergeracional, possibilitando assim uma análise mais completa e robusta. Tendo em conta o sistema complexo de amostragem (que inclui estratificação e seleção de unidades em várias etapas) e a necessidade de corrigir as não respostas, a extrapolação dos dados da amostra para a população portuguesa foi realizada com recurso aos ponderadores associados às unidades de observação disponibilizados para o efeito nas respetivas bases de dados. Nas análises estatísticas realizadas foi utilizado o programa SPSS (*Statistic Package for the Social Sciences*, versão 25). Para evitar a sobrestimação dos níveis de significância nos testes realizados, reescalaram-se os ponderadores, para que a sua soma fosse igual ao tamanho da amostra.

Na análise dos dados do ICOR, foi igualmente necessário definir um escalão etário para associar à unidade de observação (agregado doméstico privado). Neste caso, considerou-se a idade do primeiro titular do alojamento.

O conceito de acesso à habitação foi operacionalizado através de três indicadores, definidos pelo Eurostat (2019):

- 1) O primeiro refere-se à “sobrecarga das despesas com habitação”. Verifica-se quando mais de 40% do rendimento do agregado familiar é destinado às despesas com habitação (renda, água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, saneamento, manutenção e pequenas reparações, bem como juros relativos ao crédito à habitação principal e seguros).
- 2) O segundo elemento é identificado pela “sobrelotação da habitação”. Verifica-se quando o espaço de habitação correspondente a um número de divisões insuficiente para a dimensão e perfil demográfico do agregado familiar, o que ocorre se a habitação não tiver o número de divisões mínimo estipulado: uma divisão para o agregado familiar; uma divisão para cada casal no agregado familiar; uma divisão para cada pessoa solteira com 18 ou mais anos; uma divisão para cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo entre 12 e 17 anos; uma divisão para cada pessoa solteira entre 12 e 17 anos não incluídas na categoria anterior; uma divisão por cada duas crianças com menos de 12 anos.
- 3) Finalmente, o terceiro corresponde ao indicador “privação das condições da habitação”. Verifica-se quando na habitação há inexistência de instalação de banho ou duche no interior do alojamento; inexistência de sanita com autoclismo, no interior do alojamento; teto que deixa passar água, humidade nas paredes ou apodrecimento das janelas ou soalho; ou luz natural insuficiente num dia de sol.

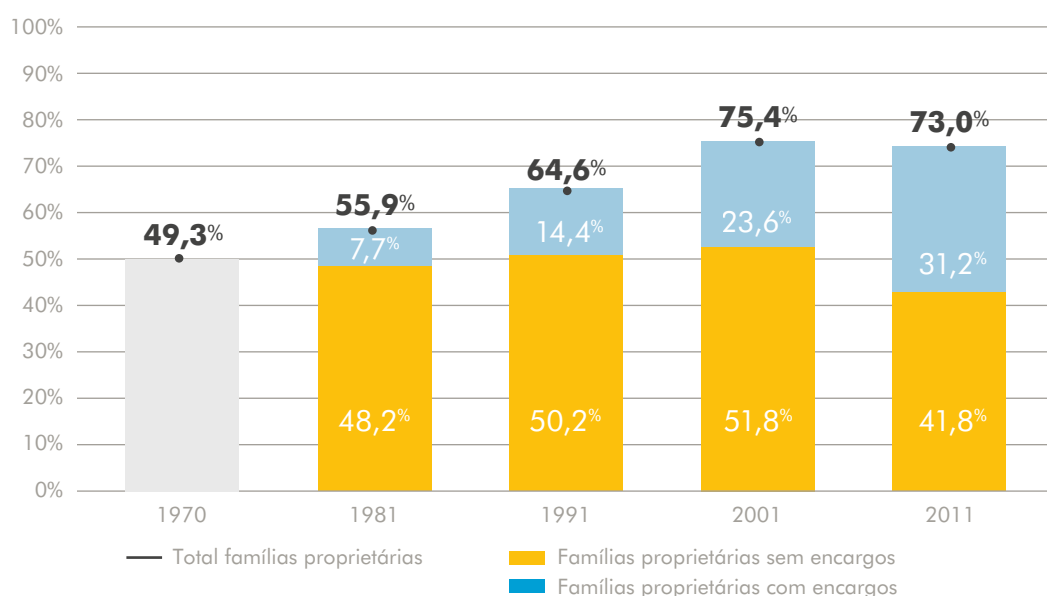
Este trabalho apresenta, no final, um glossário com os principais conceitos utilizados, no âmbito da habitação, que são na generalidade definidos pelo INE (2019b), Eurostat (2019) e Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE, 2019c). No entanto, há outros conceitos, como foi o caso do conceito de jovem, que vulgarmente tem diferentes idades que lhe estão associadas, podendo ir até aos 35 anos. Em virtude de na generalidade dos dados disponibilizados sobre juventude, pelo Eurostat, INE e OCDE, bem como pela “Estratégia da União Europeia para a Juventude”, o conceito de jovem integrar apenas as pessoas até aos 29 anos, este estudo utiliza o mesmo conceito (a análise de dados realizada ao longo deste trabalho considera como jovens as pessoas até aos 29 anos).

1.

**COMO EVOLUIU
A HABITAÇÃO
PRÓPRIA
EM PORTUGAL
ENTRE DIFERENTES
GERAÇÕES E QUAIS SÃO
AS PRINCIPAIS CAUSAS
DESTA EVOLUÇÃO?**

O crescimento da habitação própria foi uma das grandes mudanças das sociedades contemporâneas, geralmente designadas de sociedades de casa própria. Em Portugal, entre 1970 e 2011, houve um aumento assinalável nas famílias proprietárias de habitação (Figura 1). No primeiro ano analisado, a percentagem das famílias que possuíam uma habitação própria correspondia a 49,3%. Este valor aumentou constantemente nas décadas seguintes, atingindo os 75,4% em 2001. No período entre 2001 e 2011 houve uma ligeira diminuição, passando para 73% a percentagem de famílias proprietárias de habitação no país. Ao longo deste período registou-se, igualmente, uma alteração substancial na composição das famílias proprietárias face à existência ou não de encargos com a compra. O peso das famílias proprietárias sem encargos diminuiu, representando 41,8% do total de famílias em 2011, valor inferior a 1981, que era de 48,2%. O peso das famílias proprietárias com encargos aumentou, correspondendo a 31,2% em 2011, cerca de quatro vezes superior ao valor observado em 1981, que era de 7,7%.

Figura 1
Evolução da proporção de famílias proprietárias de habitação e respetiva composição face à existência ou não de encargos, entre 1970 e 2011



Nota: Somente existem dados sobre famílias proprietárias com e sem encargos, a partir de 1981.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, I.P. – Portugal, Censos 1970-2011. Cálculos efetuados pelas autoras.

O aumento da proporção das famílias proprietárias de habitação, nomeadamente as que possuem encargos, resulta de uma conjugação de múltiplos fatores, que se foram alterando ao longo deste período, mas que no seu conjunto tornaram a aquisição ou construção de habitação própria com recurso ao crédito uma opção de acesso à habitação mais viável e muito atrativa para as famílias portuguesas (Antunes, 2018; Neves, 2000). Entre esses fatores, explicados a seguir em maior detalhe, sublinham-se as políticas de incentivo à compra ou construção de habitação, as políticas que

desfavoreceram o desenvolvimento de um mercado de arrendamento alargado, as condições e políticas macroeconómicas, que se refletiram no setor da habitação, e a valorização social e económica da habitação própria.

Nos anos posteriores à Revolução dos Cravos, em 1974, destacam-se as políticas de incentivo à aquisição ou construção da habitação própria, com o desenvolvimento do regime de crédito bonificado e das contas poupança-habitação. No mesmo ano da aprovação da Constituição Portuguesa e do direito à habitação (artigo 65º), em 1976, a criação do regime de crédito bonificado estava associada à ideia de um direito não apenas de acesso à habitação, mas de “acesso à compra de habitação própria por todas as famílias, independentemente do nível de rendimento”, entendido como um elementar princípio da política habitacional (Resolução do Conselho de Ministros de 24 de Fevereiro de 1976). O sistema poupança-habitação, estabelecido em 1981 (Decreto-Lei n.º 149/81, de 4 de Junho), também incentivou a compra ou construção de habitação própria, através de isenção de impostos nas poupanças constituídas para essa finalidade, que se articulavam com os regimes de crédito.

Com a alteração das condições e políticas macroeconómicas, a partir de meados da década de 1980, com a entrada de Portugal na atual União Europeia, o crescimento do crédito à habitação foi potenciado com a progressiva liberalização e desregulamentação do setor bancário, a redução sustentada das taxas de juro e a maior facilidade de acesso das famílias ao crédito à habitação (Antunes, 2018; Neves, 2000), para o qual concorreu igualmente um aumento tendencial no rendimento disponível das famílias.

A exiguidade das alternativas no acesso à habitação também influenciou a constituição de uma sociedade de proprietários em Portugal. Devido à dificuldade de atualização das rendas, da renovação automática dos contratos, o mercado de arrendamento era pouco atrativo para os senhores, apesar de algumas medidas que tentaram liberalizar este mercado entre os anos 1980 e início dos anos 2000. O *stock* de habitação social reduzido e a legislação que possibilitava a compra de habitações públicas pelos inquilinos não facilitaram o desenvolvimento de um mercado de arrendamento social mais alargado, que fosse destinado a diversos estratos da população (Anexo A).

Nos países do Sul da Europa, além das políticas que incentivaram a compra e as que desencorajaram o arrendamento, também os fatores culturais são elementos que explicam a preferência por habitação própria (Elsinga & Hoekstra, 2005). Onde ocorreu a expansão da casa própria, também se alteraram os valores relacionados com a mesma. Comprar uma casa passou a estar relacionado com sucesso, sendo os proprietários de habitação considerados “melhores cidadãos, vizinhos e inclusive melhores pais” (Ronald, 2008, p. 2). A acumulação de riqueza proporcionada pela compra da habitação é também percebida como um fator preferencial, pois funcionaria como uma rede de segurança, especialmente durante a velhice, face à diminuição do rendimento na situação de reforma (Kemeny, 2005). Com a valorização social e económica da habitação própria, arrendar torna-se menos atrativo, principalmente quando o arrendamento está relacionado a estigmas sociais e a famílias de baixos rendimentos, como é o caso da habitação social num regime residual (Alves & Andersen, 2015).

Análise por escalões etários

A evolução da habitação própria entre os diferentes escalões etários, nos diferentes anos censitários, é importante para compreender a expansão da habitação própria em Portugal e identificar diferenças intergeracionais nas modalidades de acesso à habitação. A Tabela 2 apresenta a evolução das famílias proprietárias de habitação por escalão etário dos seus representantes entre 1970 e 2011. Neste, verifica-se que a proporção de famílias proprietárias de habitação tende a ser maior nos escalões etários mais elevados, o que é observável em todos os anos censitários.

Tabela 2
Evolução das famílias proprietárias de habitação por escalão etário do seu representante

		Até 24 anos	25-29	30-44	45-64	65+	Total
1970	n	10.810	35.870	285.970	513.845	288.460	1.134.955
	%	20,3%	22,9%	39,3%	55,2%	66,2%	49,3%
1981	n	48.755	93.131	404.375	663.264	401.868	1.611.393
	%	42,8%	40,7%	49,6%	59,9%	65,4%	55,9%
1991	n	35.405	103.119	556.157	802.511	513.937	2.011.129
	%	45,0%	51,4%	61,9%	67,9%	68,0%	64,6%
2001	n	49.128	149.432	758.520	1.020.204	752.466	2.729.750
	%	53,9%	67,3%	75,6%	77,4%	76,4%	75,4%
2011	n	19.009	85.065	781.389	1.143.558	915.181	2.944.202
	%	32,4%	49,4%	71,9%	75,7%	76,0%	73,0%

Nota: Os valores em % são relativos à proporção de famílias proprietárias de habitação em cada escalão etário.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, I.P. – Portugal, Censos 1970-2011. Cálculos efetuados pelas autoras.

Esta relação entre modalidade de acesso à habitação e escalão etário do representante da família pode ser associada ao ciclo de vida e suas implicações para a modalidade de acesso à habitação. Em particular, fatores como o rendimento e a acumulação de riqueza, a estabilidade laboral e residencial, tendencialmente menores no início da vida adulta, e a idade de constituição de família podem concorrer para explicar uma menor proporção de famílias proprietárias de habitação nos escalões etários mais baixos (Dieleman & Everaers, 1994; Holland & Peace, 2012).

Contudo, neste contexto, assinala-se que a disparidade entre escalões etários da situação em termos de proporção de proprietários foi mais elevada em 1970 e em 2011. Em particular, salienta-se que nestes dois anos, que marcam o início e o fim do período de análise, a proporção de famílias proprietárias no escalão do representante com “até 24 anos”, correspondia a menos de metade da proporção de famílias proprietárias no total da população.

Entre 1970 e 2011, regista-se também um aumento na percentagem de famílias proprietárias de habitação em todos os escalões etários (Tabela 3), com destaque para as famílias cujo representante tinha entre 25-29 anos, grupo no qual se verifica um aumento de 115,4%. Em valores absolutos, o acréscimo foi mais relevante para o escalão etário entre 45 e 64 anos, com 629.713 mais famílias proprietárias de habitação em 2011, do que em 1970.

Tabela 3

Taxa de variação da proporção de famílias proprietárias de habitação por escalão etário do seu representante, entre 1970 e 2011

	Até 24	25-29	30-44	45-64	65+	Total
1970-2011	59,3%	115,4%	82,7%	37,1%	14,8%	48,1%
1970-1981	110,4%	77,5%	26,1%	8,4%	-1,2%	13,5%
1981-1991	5,0%	26,2%	24,8%	13,5%	4,0%	15,4%
1991-2001	19,8%	31,1%	22,1%	14,0%	12,4%	16,8%
2001-2011	-39,8%	-26,6%	-4,9%	-2,2%	-0,5%	-3,2%

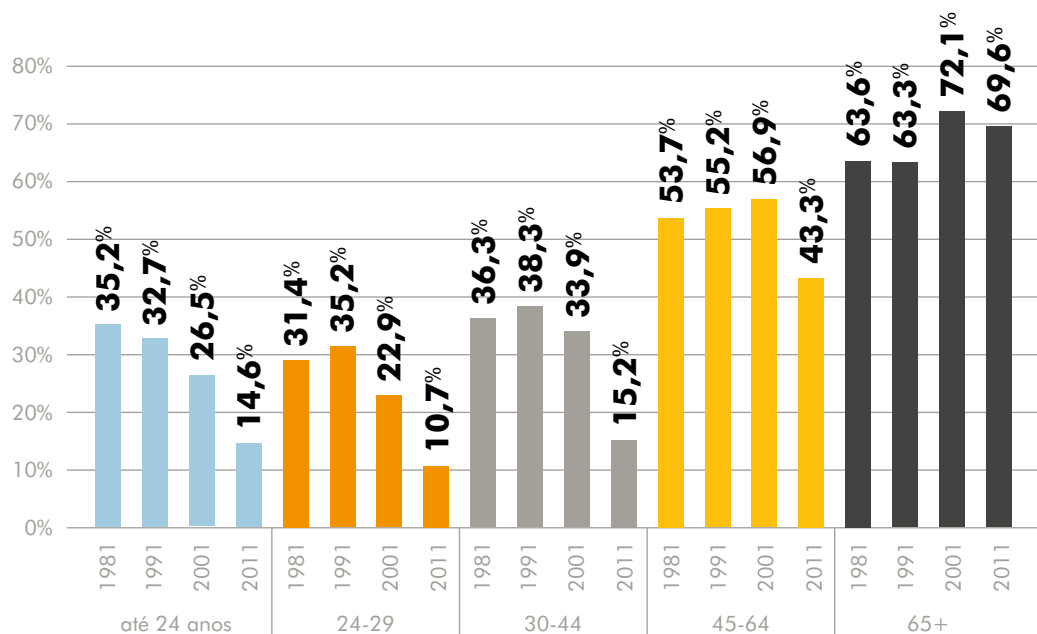
Fonte: Instituto Nacional de Estatística, I.P. – Portugal, Censos 1970-2011. Cálculos efetuados pelas autoras.

Ao desenvolver a análise para a evolução ao longo das diferentes décadas, verifica-se que o maior aumento no total de famílias proprietárias de habitação foi entre 1991 e 2001, registando um acréscimo de 718.612, ou 16,8%, famílias proprietárias. Por escalões etários, as variações relativas mais acentuadas, quer de aumento, quer de diminuição, são observadas na primeira e última décadas do período nas famílias cujo representante tinha até 24 ou entre 25-29 anos. Juntos, esses dois grupos representaram um aumento de 85,9% entre 1970-1981 e uma redução de 28,9% entre 2001-2011.

Conforme se pode observar nas Figuras 2 e 3, o regime de propriedade da habitação é diferente dependendo do escalão etário do representante do agregado familiar. A proporção de famílias proprietárias de habitação sem encargos tende a ser maior nos escalões etários mais elevados e a proporção de famílias proprietárias de habitação com encargos tende a ser menor nos escalões etários acima de 45 anos.

Figura 2

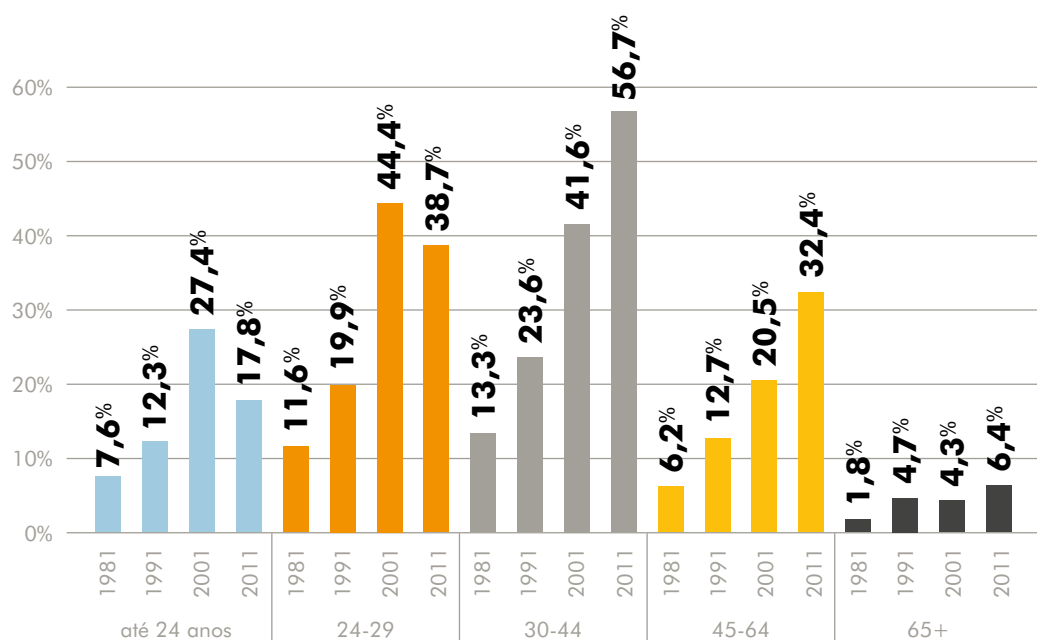
Evolução da proporção de famílias proprietárias de habitação sem encargos, por escalão etário do seu representante



Fonte: Instituto Nacional de Estatística, I.P. – Portugal, Censos 1981-2011. Cálculos efetuados pelas autoras.

Figura 3

Evolução da proporção de famílias proprietárias de habitação com encargos, por escalão etário do seu representante



Fonte: Instituto Nacional de Estatística, I.P. – Portugal, Censos 1981-2011. Cálculos efetuados pelas autoras.

Esta relação entre regime de propriedade da habitação e escalão etário pode ser em parte associada às variações sistemáticas típicas no rendimento e na riqueza ao longo do ciclo de vida. Efetivamente, as famílias com representante nos escalões etários mais jovens, têm tendencialmente menor rendimento (face ao esperado no futuro) e menor acumulação de riqueza, tornando oportuno e necessário o recurso ao crédito para a aquisição da habitação (Costa & Farinha, 2012). Por outro lado, os agregados familiares que recorreram ao crédito num determinado momento da sua vida para adquirir a sua habitação vão amortizando a dívida ao longo do tempo, transitando a prazo, com o pagamento total da dívida, da situação com encargos para a situação sem encargos, dependendo também da maturidade do empréstimo.

Entre 1981 e 2011, a proporção de famílias proprietárias sem encargos diminuiu para todos os escalões etários considerados até aos 64 anos. Esta diminuição foi mais expressiva nos escalões etários até aos 44 anos.

Por outro lado, nesse mesmo período, a proporção de famílias proprietárias com encargos aumentou para todos os escalões etários sem exceção. Para os representantes nos escalões etários até 64 anos, observa-se entre os anos censitários um aumento gradual, apenas interrompido entre 2001-2011, para os escalões etários até 29 anos, que registam neste período uma diminuição.

Entre 1981 e 1991, os aumentos relativos mais expressivos ocorrem nas famílias com representantes com 45 ou mais anos. Já entre 1991 e 2001, os aumentos relativos mais expressivos ocorrem nas famílias com representantes até 29 anos.

Os proprietários de habitação mais jovens, até ao início dos anos 2000, quando ainda estava em vigor o regime de crédito bonificado para os jovens, puderam beneficiar desta medida. Entre meados da década de 1980 e início dos anos 1990, alguns diplomas procuraram facilitar o acesso ao crédito para os jovens: fosse pela possibilidade dos ascendentes garantirem a responsabilidade do pagamento, fosse pela ampliação e flexibilização das condições de acesso (Antunes, 2018). Entre 1991 e 1998, o crédito bonificado jovem foi ainda mais facilitado, sem limite aos valores dos imóveis, que poderiam ser financiados na sua totalidade e com uma taxa de esforço que excedia ao estipulado no regime bonificado geral (Neves, 2000). Segundo Neves (2000), as menores restrições na concessão do crédito bonificado jovem permitiram que famílias com rendimentos elevados financiassem habitações com preços altos, no escalão de bonificação máxima.

Entre 2001 e 2011, as alterações nas condições macroeconómicas, a crise de 2008 e as mudanças nas políticas de habitação, com repercussões importantes na acessibilidade ao crédito à habitação, tornaram a opção de acesso à habitação com recurso ao crédito menos viável e atrativa para as famílias, com o previsível impacto no acesso e nas escolhas da modalidade de acesso à habitação pelos escalões etários mais jovens, que poderá explicar, entre outros, os dados observados de redução da proporção de famílias proprietárias com encargos nesse período nos dois escalões etários mais jovens.

De facto, a melhoria tendencial do desempenho macroeconómico registada desde a entrada de Portugal na atual União Europeia, caracterizada por uma taxa de crescimento económico relativamente elevada, uma redução da taxa de inflação para valores inferiores a dois dígitos a partir de 1991 e uma taxa de desemprego relativamente baixa, é interrompida na passagem do século XX para o século XXI. A partir de 2001 e até 2008 regista-se um período de quase estagnação do crescimento económico, seguido de uma redução do PIB real entre 2008 e 2013, na sequência da crise económica. Ao longo deste período, a taxa de desemprego quadruplicou, passando de 4%

em 2001 para 16% em 2013 para o total da população, tendo atingido o valor de 38% para os indivíduos com menos de 25 anos, o que corresponde igualmente a uma quadruplicação face ao valor observado em 2001.³ Na política de habitação, notou-se uma reorientação estratégica, desde 2002, através do incentivo ao arrendamento e da reabilitação urbana, em detrimento do crédito e construção de habitações (Xerez et al., no prelo).

A diminuição de proprietários jovens também aconteceu noutros países. Num estudo comparativo entre diversos países europeus, Lennartz, Arundel e Ronald (2016) identificaram uma diminuição, em todos os países analisados, entre 2007 e 2012, na proporção de jovens com idade entre 18 e 34 anos a residir de forma independente em habitação própria. De acordo com os resultados deste estudo, os países onde se observou uma maior redução, onde se inclui Portugal, caracterizam-se por serem países onde a compra de habitação antes da crise acontecia sobretudo com recurso ao crédito. Os autores sugerem assim que esta diminuição está associada a uma redução das oportunidades dos jovens para adquirir casa própria, num contexto de crise económica, que teve implicações importantes quer na oferta quer na procura de crédito⁴. Num contexto de aumento de desemprego e de precariedade laboral dos jovens, observou-se em Portugal um aumento da proporção de jovens a arrendar casa e a residir em casa dos pais (Lennartz, Arundel e Ronald, 2016).

Análise regional

O número e a proporção de famílias proprietárias de habitação aumentou entre 1981 e 2011, em todas as regiões de Portugal. No entanto, com exceção de Lisboa, as regiões apresentaram uma diminuição na proporção das famílias proprietárias sem encargos, nesse mesmo período. O aumento na proporção de famílias proprietárias foi mais significativo na região de Lisboa, passando de 34,3%, em 1981, para 79,4%, em 2001, e diminuindo para 66,4% em 2011. Apesar deste aumento, a região de Lisboa possui a menor proporção de famílias proprietárias do país: todas as demais regiões, em 2011, apresentavam um valor igual ou superior a 70%. O Centro é a região com a proporção mais elevada de proprietários de habitação no país, correspondendo a 81,2% das famílias, em 2011.

Quando analisados os escalões etários dos representantes dos agregados familiares nas diversas regiões (Anexo B), nota-se que todas seguem a tendência nacional de diminuição da proporção de famílias jovens proprietárias (com idade do representante até 29 anos) no período entre 2001-2011. A região com a menor diminuição de famílias jovens proprietárias foi o Algarve, que também é a região com a menor proporção das mesmas, com 29,2% de famílias proprietárias cujo representante tem até 24 anos e 44,4%, entre 25-29 anos. A Região Autónoma da Madeira e a Região Autónoma dos Açores diferem das demais regiões por apresentarem um aumento de famílias jovens proprietárias de habitação com encargos, nesse período: na Madeira, observa-se um aumento na propriedade de habitação com encargos para as famílias cujo representante tinha até 24 anos e entre 25-29 anos, de 11% e de 40%, respetivamente; nos Açores, o aumento é de 18% para as famílias com representante no escalão etário entre 25-29 anos.

³ Os dados apresentados, com valores arredondados à unidade, têm como fonte a Pordata (www.pordata.pt), recolhidos em junho de 2019.

⁴ Em Portugal, os dados do Inquérito aos Bancos sobre o Mercado de Crédito sugerem que a desaceleração do crédito para habitação no início da crise “esteve associada a um aumento da restritividade dos critérios de concessão de crédito, seguida de uma forte redução da procura” (Banco de Portugal, 2019: p. 4).

Análise intergeracional

As diferenças intergeracionais, no regime de ocupação do alojamento, podem ser evidenciadas comparando o regime de ocupação do alojamento associado a diferentes gerações, numa mesma fase do ciclo de vida (definida por um determinado escalão etário). Considerando o destaque observado na evolução da propriedade de habitação entre os representantes com idade até 29 anos, descrito no ponto anterior, a Tabela 4 apresenta as diferenças na propriedade de habitação, entre três gerações⁵, para este escalão etário.

Tabela 4
**Evolução das famílias proprietárias de habitação,
com idade entre 20-29 anos, por geração**

		Famílias jovens proprietárias					
Gerações	Censos	Total		Com encargos		Sem encargos	
		%	N	%	n	%	n
Geração 1	1970*	22,3%	46.680				
	1981	40,6%	131.294	10,5%	34.022	30,1%	97.272
Geração 2	1991	49,6%	133.404	18,0%	48.417	31,6%	84.987
	2001	63,8%	193.896	40,2%	122.113	23,6%	71.783
Geração 3	2011	45,4%	102.154	34,0%	76.455	11,4%	25.699

* Com idade entre 15-29 anos.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, I.P. – Portugal, Censos 1970-2011. Cálculos efetuados pelas autoras.

A proporção de famílias jovens proprietárias aumentou significativamente entre a Geração 1 (as pessoas nascidas entre 1941/1942 e 1961) e a Geração 2 (as pessoas nascidas entre 1962 e 1981). Este crescimento deveu-se principalmente ao aumento na proporção das famílias jovens proprietárias com encargos, cujo valor quadruplicou entre 1981 e 2001. Este período foi marcado pela forte expansão da habitação própria e do crédito à habitação em Portugal, (Xerez & Fonseca 2016), e também nos países do Sul da Europa (Allen et al., 2004).

Entre a Geração 2 e a Geração 3 (as pessoas nascidas entre 1982 e 2000) regista-se uma diminuição no total de famílias jovens proprietárias em ambos os regimes de propriedade (com e sem encargos), quer em termos relativos, quer em termos absolutos.

⁵ A definição das gerações para a realização desta análise e os respetivos escalões etários em cada ano censitário foram explicados na “Nota Metodológica”.

Os valores mais extremos observam-se assim na Geração 1, em 1970, com o menor valor e na Geração 3, em 2001, com o maior valor. Por outro lado, apesar da situação pouco diferenciada da propriedade de habitação nas famílias jovens, entre a Geração 1, em 1981, e a Geração 2, em 2011, observa-se uma alteração fundamental na situação de existência de encargos ou não.

Estas mudanças, na modalidade de acesso à habitação da Geração *Millennials*, são reflexo quer de alterações mais estruturais e duradouras das condições de acesso à habitação nas suas diferentes modalidades, quer também do efeito da crise de 2008, podendo constituir uma fonte e situação de desigualdade comparativamente às gerações anteriores e configurar um importante risco social que deverá ser mitigado pelas políticas públicas. Em alguns países europeus, a questão tem sido abordada por diversos estudos (Fuster, Arundel & Susino, 2018; Hoolachan & McKee, 2019; Majamaa, 2011), mas não especificamente para o contexto português. O inquérito do Eurobarómetro aos jovens europeus (15-30 anos), apresentou dados relevantes para esta questão. Este estudo tinha uma pergunta “what do you think is the MAIN reason that young adults live in their parents' homes longer than they used to” 61,9% jovens portugueses responderam que não tinham condições para sair (they can't afford to move out), as outras respostas mais frequentes foram (16,7%) queriam o conforto do lar, sem as responsabilidades (they want all the home comforts without all the responsibilities) e (11%) casam-se agora mais tarde, do que era costume (they get married later than they used to) (Gallup Organization, 2007).

Na análise da habitação própria em Portugal numa perspetiva intergeracional, importa caracterizar a situação relativa das famílias jovens de cada uma das gerações. Comparando-se a proporção de famílias jovens proprietárias em cada geração, com idade entre 20-29 anos, e a proporção total de famílias proprietárias no ano correspondente (Tabela 5), nota-se que, em todos os períodos, os agregados jovens apresentam uma proporção menor de proprietários de habitação.

As maiores diferenças registam-se nas famílias jovens da Geração 1, em 1970, com um valor 54,8% inferior à proporção total de famílias proprietárias no ano correspondente, e da Geração 3, em 2011, com um valor 37,8% inferior à proporção total de famílias proprietárias no mesmo ano.

Apesar de, em todas as gerações, as famílias jovens apresentarem uma proporção maior de proprietários com encargos do que o total da população, a Geração 2, em 2001, tem grande destaque: a proporção de famílias jovens proprietárias com encargos naquele ano era 70,3% superior do que a proporção total de famílias proprietárias com encargos. A Geração 3, por sua vez, destaca-se por apresentar a menor diferença entre as famílias proprietárias com encargos (que, em 2011, era 8,8% superior ao total) e a maior diferença entre as famílias proprietárias sem encargos, 73% menor do que o total.

Tabela 5
Diferenças, em percentagem, entre a proporção de famílias jovens proprietárias e a proporção de famílias proprietárias no respetivo ano, por geração

Gerações	Censos	Diferença entre as famílias jovens proprietárias e o total de famílias proprietárias		
		Total	Com encargos	Sem encargos
Geração 1	1970	-54,8%		
	1981	-27,4%	35,3%	-37,5%
Geração 2	1991	-23,2%	25,2%	-37,0%
	2001	-15,4%	70,3%	-54,5%
Geração 3	2011	-37,8%	8,8%	-72,7%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, I.P. – Portugal, Censos 1970-2011. Cálculos efetuados pelas autoras.

2.

**QUAIS SÃO
OS PROVÁVEIS
RISCOS SOCIAIS
E DESIGUALDADES
DA SITUAÇÃO ATUAL
DO ACESSO
À HABITAÇÃO?**

Esta secção visa identificar os prováveis riscos sociais e desigualdades no acesso à habitação, tendo em conta a sua situação atual e evolução recente, entre 2011 e 2017. Do ponto de vista do desempenho da economia, os primeiros três anos deste período caracterizam-se por uma redução do PIB real e um aumento do desemprego, e os quatro anos seguintes, por taxas positivas de crescimento real do PIB e uma diminuição expressiva da taxa de desemprego para valores inferiores aos observados em 2011, registando-se em 2017 cerca de metade do valor observado em 2013. Globalmente, este período é caracterizado pelos efeitos da crise e da austeridade e, mais recentemente, por um forte dinamismo do mercado de habitação, pelo aumento do preço da habitação, por baixas taxas de juro do crédito à habitação e por novas soluções de arrendamento de curta duração, destinado à procura crescente do turismo, especialmente nos grandes centros urbanos (Banco de Portugal, 2017).

A análise da evolução recente da distribuição do regime de ocupação do alojamento, confirma, de uma forma geral, as tendências observadas nas décadas anteriores. Os dados ICOR/EU-SILC, de 2011 e 2017, apontam para uma redução dos proprietários sem encargos e um aumento dos proprietários com encargos (Anexo C), com exceção dos agregados familiares cujo titular do alojamento tinha até 29 anos, em que se mantém a tendência de diminuição dos proprietários com encargos, desde 2001, conforme descrito na secção anterior.

Os próximos pontos desta secção analisam a situação atual e a evolução recente do acesso à habitação, bem como os fatores que condicionam esse acesso. Além disso, caracteriza-se a despesa pública com habitação.

2.1. **ACESSO À HABITAÇÃO**

O acesso à habitação é medido através da observação de três elementos: acessibilidade económica da habitação, adequação da quantidade de divisões (espaço) e qualidade da habitação (Dewilde & Lancee, 2013).

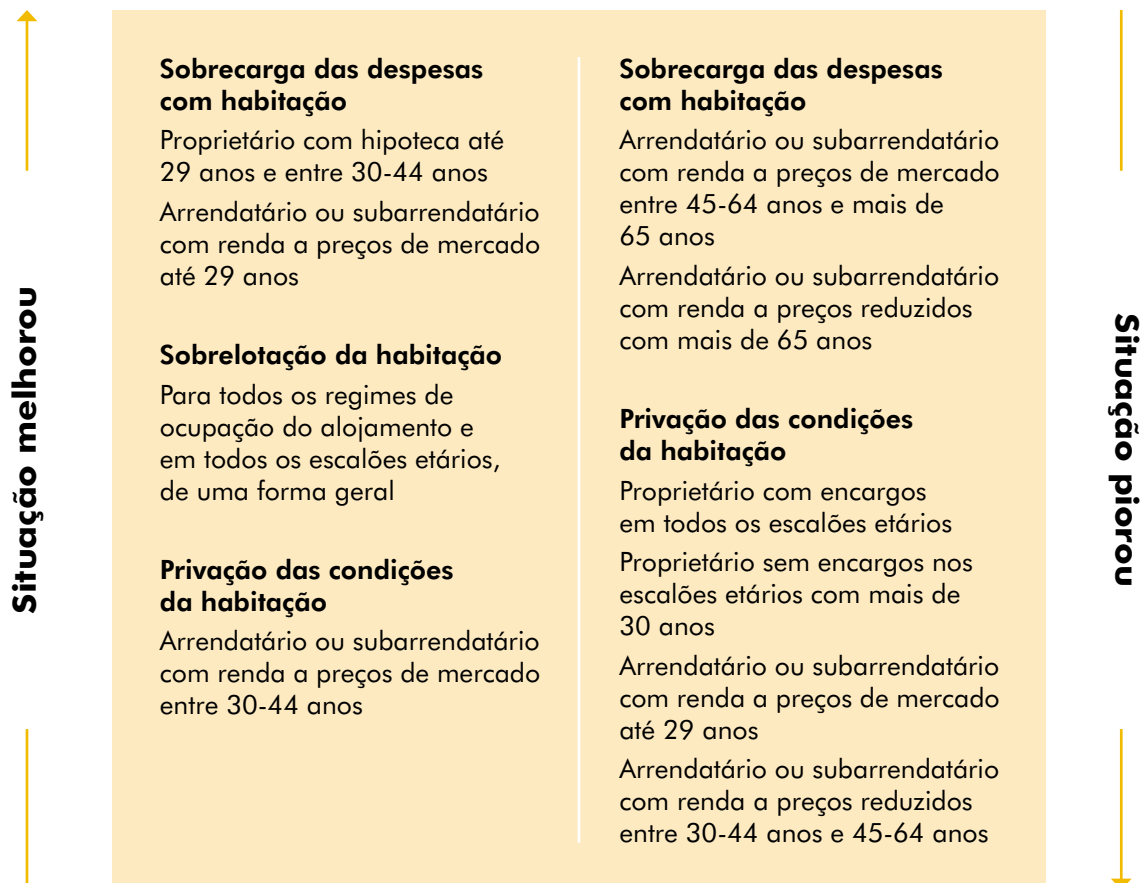
Considerando a operacionalização do conceito de acesso à habitação, descrito na nota metodológica, analisaram-se os três elementos indicados, de acordo com o regime de ocupação e o escalão etário do primeiro titular do alojamento.

2.1.1. **Evolução do acesso à habitação**

A evolução do acesso à habitação entre 2001 e 2007, tendo em conta os três elementos identificados, permitiu identificar os grupos onde, em termos de regime de ocupação do alojamento e escalão etário do primeiro titular do alojamento, se registaram alterações significativas no acesso, distinguindo aqueles em que a situação melhorou, daqueles em que a situação piorou. A Figura 4 agrega os principais resultados da análise: na primeira coluna identificam-se os grupos em que a situação melhorou; na segunda, os grupos em que as condições de acesso à habitação pioraram.

Figura 4

Evolução do acesso à habitação, por escalão etário e regime de ocupação do alojamento, entre 2011 e 2017



Fonte: Microdados ICOR/ EU-SILC, 2011 e 2017. Cálculos efetuados pelas autoras.

No caso da **sobrecarga das despesas com habitação**, registaram-se alterações significativas de direção oposta, consoante o regime de ocupação do alojamento e o escalão etário do primeiro titular (Anexo D).

A proporção de famílias em sobrecarga, nos arrendatários com renda a preços de mercado cujo titular do alojamento pertencia ao escalão etário mais jovem, reduziu-se de forma significativa – passando de 47,3%, em 2011, para 30,9%, em 2017. Registou-se igualmente, uma melhoria associada a uma diminuição da proporção dos proprietários com encargos em sobrecarga das despesas com habitação, nos titulares dos dois escalões etários mais jovens: de 12,6% para 2,7% no escalão etário até 29 anos e de 7,4% para 3,1%, entre os titulares de alojamento com idade entre 30-44 anos.

As alterações na sobrecarga das despesas com habitação podem decorrer de alterações no rendimento disponível e/ou alterações nas despesas com habitação. Neste contexto, importa referir que nos grupos identificados como tendo uma situação melhor, o valor mediano do rendimento disponível do agregado familiar aumentou, entre 2011 e 2017 (Anexo E). A diminuição da sobrecarga para os proprietários com hipoteca, pode também estar relacionada com a redução dos juros pagos por crédito à habitação com hipoteca nos grupos identificados (Anexo F).

Por outro lado, a proporção de famílias com sobrecarga das despesas com habitação aumentou significativamente, entre 2011 e 2017, nos arrendatários com renda a preços de mercado para os titulares dos escalões etários com 45 ou mais anos. Também se observa um aumento significativo da proporção das famílias com sobrecarga no arrendamento a preços reduzidos, nos titulares com 65 ou mais anos, passando de 3,3% em 2011, para 8,2% em 2017.

O aumento da sobrecarga, para os arrendatários com renda a preços de mercado, pode estar relacionado com o aumento do preço das rendas. Realmente, a mediana das despesas mensais com habitação subiu, desde 2011, para os arrendatários com renda a preços de mercado, nos grupos etários que tiveram uma pior situação em 2017 (Anexo G).

No caso da **sobrelocação da habitação** observa-se uma melhoria genérica, entre 2011 e 2017, associada a uma diminuição da proporção de famílias em situação de sobrelocação para todos os regimes de ocupação do alojamento e em todos os escalões etários (Anexo H). Para os arrendatários com renda a preços de mercado, cujo titular do alojamento tinha idade entre 30-44 anos e mais de 65 anos, a sobrelocação reduziu de 23,6% para 15% e de 9,1% para 1,9%, respetivamente. No grupo etário entre 45-64 anos, a proporção dos proprietários com hipoteca que viviam numa habitação sobrelotada passou de 8%, em 2011, para 5,8%, em 2017.

No caso da **privação das condições de habitação**, as alterações significativas são, para a grande maioria dos regimes de ocupação de alojamento e escalões etários do primeiro titular do alojamento, no sentido de um aumento da privação, que se traduz numa situação pior no acesso à habitação, com uma única exceção (Anexo I).

Entre 2011 e 2017, a privação das condições da habitação aumentou para os proprietários com encargos em todos os escalões etários. Relativamente ao escalão etário até 29 anos, o aumento foi de 15,2% para 27%. Para o grupo etário entre 30-44 anos, a proporção de famílias em privação das condições da habitação passou de 18,1% para 28,2%; e com idade entre 45-64 anos, de 17,6% para 28%. Para as famílias cujo titular do alojamento tinha mais de 65 anos, a privação aumentou de 15,7% em 2011, para 35,2% em 2017.

Nos proprietários sem encargos, também se registam aumentos significativos na privação das condições da habitação. O grupo etário entre 30-44 anos observou um aumento de 19,5% para 32,7%; entre 45-64 anos, de 22,5% para 31,5%; e com mais de 65 anos, a proporção passou de 28,4% para 32,8%.

Os arrendatários com renda a preços de mercado, considerados em privação das condições da habitação, cujo titular tinha até 29 anos, passaram de 19,4% em 2011, para 42,2% em 2017.

Para os arrendatários com renda a preços reduzidos, a privação das condições da habitação também aumentou significativamente: para as famílias cujo titular do alojamento tinha entre 30-44 anos, o aumento foi de 40,9% para 64%; e entre 45-64 anos, de 34,2% em 2011 para 65,5% em 2017.

A crise de 2008 e as políticas de austeridade adotadas nos anos subsequentes podem ser uma das explicações para o agravamento na privação das condições da habitação para diversos grupos etários e regimes de ocupação do alojamento. As condições de acesso à habitação para os agregados familiares mais vulneráveis agravaram-se, e os problemas graves de acesso à habitação voltaram a ser discutidos, a partir de 2017 (Resolução da Assembleia da República n.º 48/2017). A existência destes problemas graves esteve na base da criação de um programa, em 2018, 1º Direito, para apoio ao Acesso à Habitação, dado que “... apesar de uma redução quantitativa das carências habitacionais, persistem problemas de natureza estrutural no setor da habitação, com efeitos ao nível do acesso a uma habitação condigna por parte da população” (Decreto-Lei n.º 37/2018).

2.1.2. Situação atual do acesso à habitação

A análise da situação no acesso à habitação, referente a 2017, permitiu identificar os regimes de ocupação do alojamento e quintis de rendimentos onde se registaram as incidências relativas significativamente maiores de sobrecarga das despesas com habitação, sobrelocação da habitação e privação das condições da habitação, para cada um dos grupos etários do primeiro titular do alojamento (Tabela 6 e Anexos J, K e L).

Tabela 6
Situação atual do acesso à habitação

Dimensões do Acesso	Grupos com situação pior no acesso em 2017
Sobrecarga das despesas com habitação	Arrendatário ou subarrendatário com renda a preços de mercado, em todos os escalões etários Arrendatário ou subarrendatário com renda a preços reduzidos, com idade entre 30-44 anos Primeiro quintil de rendimentos, independentemente da idade e do regime de ocupação do alojamento
Sobrelocação da habitação	Arrendatário ou subarrendatário com renda a preços de mercado e a preços reduzidos, com idade entre 30-45 e 45-64 anos
Privação das condições da habitação	Arrendatário ou subarrendatário com renda a preços reduzidos, em todos os escalões etários Arrendatário ou subarrendatário com renda a preços de mercado com idade até 29 anos, ou 45 ou mais anos

Em 2017, verifica-se, de uma forma geral, uma proporção significativamente mais elevada de sobrecarga das despesas com habitação para os arrendatários a preços de mercado, independentemente do escalão etário. Até aos 64 anos, a proporção das famílias neste regime de ocupação do alojamento com sobrecarga das despesas com habitação era superior a 30%, chegando a 38% para os agregados familiares cujo titular do alojamento tinha entre 45-64 anos. Para as famílias com titular no escalão etário entre 30-44 anos, a sobrecarga das despesas com habitação era também significativamente mais elevada no regime de arrendamento a preços reduzidos, com um valor estimado de 24,7%.

Além disso, são os agregados familiares com menores rendimentos (primeiro quintil), independentemente da idade e do regime de ocupação do alojamento, a enfrentar maiores dificuldades no acesso económico à habitação, medido pela sobrecarga das despesas com habitação (Anexo M).

A proporção de sobrelocação da habitação era, em geral, maior para os arrendatários, especialmente para aqueles com renda a preços reduzidos, chegando a 37,7% para o escalão etário entre 30-45 anos, em 2017.

Na privação das condições da habitação, a situação é significativamente pior para os arrendatários com renda a preços reduzidos, em todos os escalões etários, com valores estimados de proporção de famílias com privação perto ou acima de 60%, chegando a 68,6% para os agregados familiares cujo titular do alojamento tinha até 29 anos. Também no regime de arrendamento a preços de mercado, e na acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário, se observam valores elevados – perto ou acima de 40% – nas famílias com titular do alojamento nos escalões etários até 29 anos (no primeiro caso), ou com mais de 45 anos (em ambos os casos), chegando a 44,1% para as famílias com titular com 65 ou mais anos no regime de arrendamento a preços de mercado.

2.2.

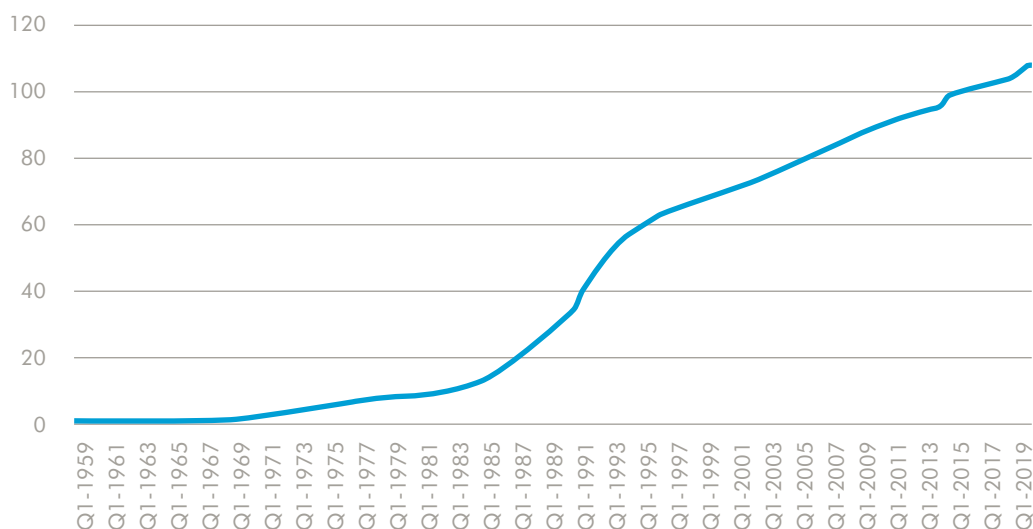
FATORES QUE CONDICIONAM O ACESSO À HABITAÇÃO

Existem vários fatores que condicionam o acesso à habitação, muito em particular, na sua dimensão de acessibilidade económica, que depende quer das despesas com a habitação (que incluem as rendas e o pagamento de juros relativos ao crédito à habitação principal) quer do rendimento disponível das famílias. Selecionaram-se para esta análise elementos cuja variação determina em grande medida a atratividade das diferentes modalidades de acesso à habitação e a sua acessibilidade económica.

Rendas da habitação

Depois de um período de rendas congeladas, observa-se um aumento nos preços a partir de meados dos anos 1980. A Figura 5 apresenta o índice de preços de rendas de habitação, entre 1959 e 2018.

Figura 5
Índice de preços de rendas de habitação, 1959-2018 (2015=100)



Fonte: OCDE data (2019c). <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>

A Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, no regime de renda livre, permitia que o valor inicial da renda fosse estipulado por livre negociação das partes. Além disso, previa a atualização anual de todas as rendas, através de coeficientes de atualização publicados em portarias. Em 1990, o Regime de Arrendamento Urbano (RAU) permitia o prazo de 5 anos nos contratos de arrendamento, dividindo assim o mercado em contratos antigos, com rendas baixas e vitalícios (vinculísticos), e em contratos novos (Antunes, 2018). A esta subida nos preços das rendas associa-se um decréscimo do número de novos contratos de alojamento.

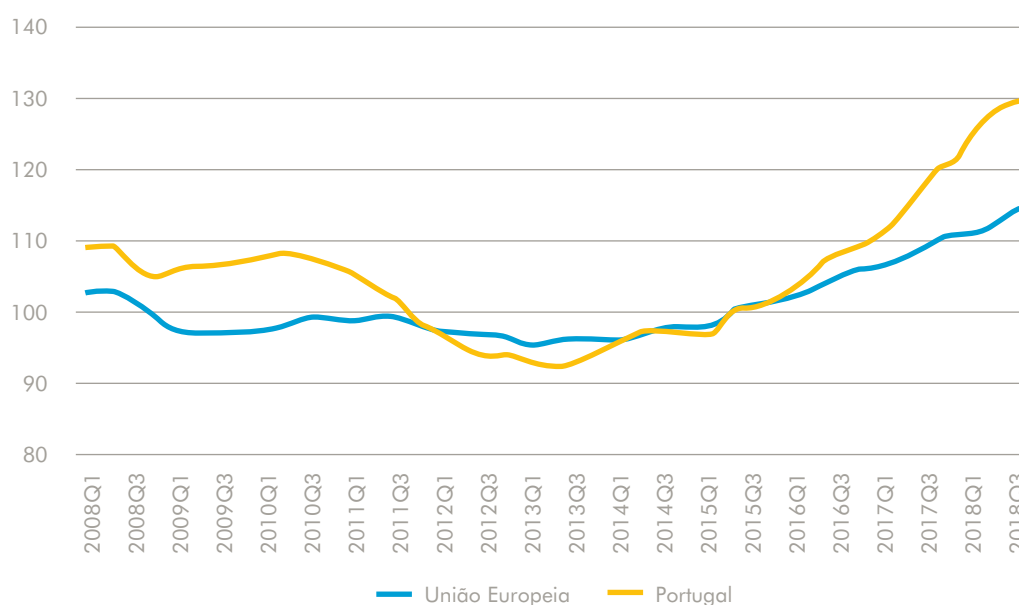
O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) de 2006, que visava a atualização dos contratos antigos, e a sua revisão, de 2012, aprofundaram a liberalização deste mercado. As alterações no NRAU, em 2012, na sequência das recomendações feitas pela intervenção da Troika em Portugal (Fundo Monetário Internacional, Banco Central Europeu e Comissão Europeia), tiveram como objetivo dinamizar o mercado do arrendamento. A revisão do NRAU introduziu mecanismos de negociação entre senhorio e arrendatário, e promoveu a atualização de rendas antigas. O NRAU possibilitou maior rapidez na atualização das rendas dos contratos antigos, anteriores a 1990, que tinham valores de rendas mais baixos, mantendo um período transitório para as famílias com menores rendimentos e para os idosos. Ou seja, muitos desses contratos, em 2011, ainda tinham o valor de renda mais baixo, mas durante o período posterior este valor aumentou, traduzindo-se numa maior carga das despesas com habitação, em 2017, nos casos em que o aumento do rendimento não acompanhou o aumento das rendas.

De acordo com as estatísticas disponibilizadas pelo INE (a partir de 2017), o valor mediano dos novos contratos de arrendamento aumentou 9,3% entre 2017 e 2018 no país, chegando a 4,80 €/m² (INE, 2019a). A Área Metropolitana de Lisboa é a que apresenta o valor mais elevado, de 7,00 €/m², além de ter sido a região com o maior aumento, representando mais 15,5% relativamente ao período anterior. A Região Autónoma da Madeira, Algarve e a Área Metropolitana do Porto também apresentaram valores de renda superiores do que o valor nacional. Esta subida nos preços das rendas refletiu-se no decréscimo do número de novos contratos de arrendamento em Portugal, menos 7,9% do que em 2017.

Preços das habitações

Os preços das habitações em Portugal apresentam uma tendência de aumento muito acentuado, principalmente a partir de 2015 (Figura 6). Nos últimos anos, observa-se que este aumento foi maior em Portugal do que na média da União Europeia.

Figura 6
Índice de preços da habitação, UE e Portugal (2015=100)



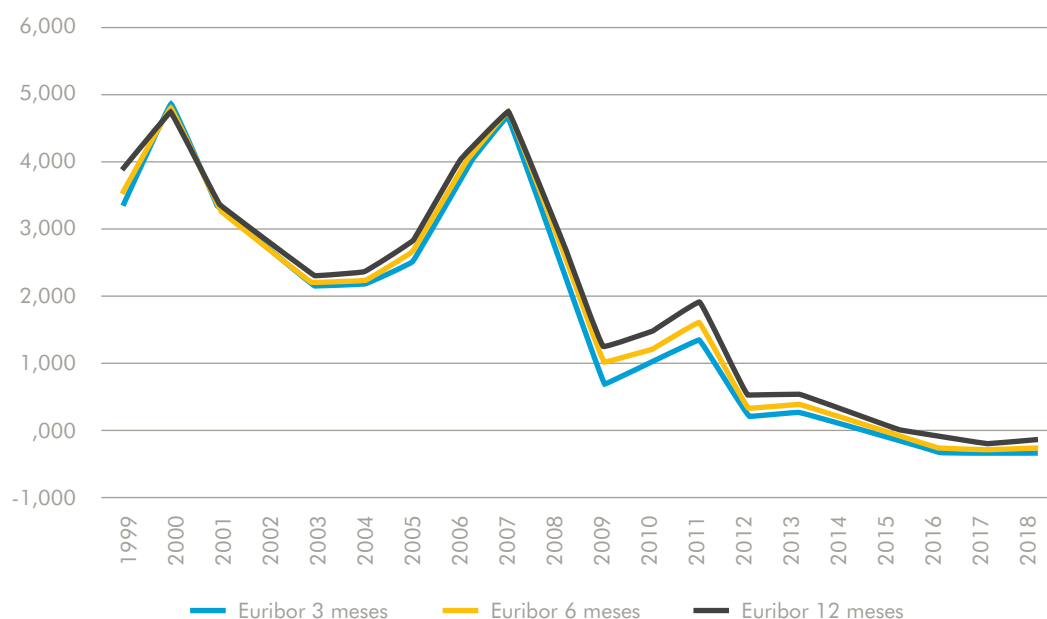
Fonte: Eurostat (2019) [prc_hpi_q].

Quando analisados os valores medianos das vendas das habitações, por m², observa-se um aumento no país, passando de 830 €/m² no início de 2016, para 996 €/m² no final de 2018, representando uma subida de 20%. Em 2018, os valores medianos das vendas eram superiores na Área Metropolitana de Lisboa (1333€/m²), na Região Autónoma da Madeira (1207€/m²), e no Algarve (1523€/m²), região que teve o maior aumento entre 2016 e 2018. Os valores medianos das vendas mais baixos em 2018 correspondiam à Região Autónoma dos Açores (720€/m²), e ao Alentejo (644€/m²), região com o menor aumento nesse período.

Condições dos empréstimos para compra de habitação

Grande parte do crédito para compra de habitação é contratado a uma taxa de juros variável, significando flutuações ao longo do tempo e dependendo das taxas de juros no mercado monetário. Como se pode verificar na Figura 7, as taxas de juro indexantes utilizadas como referência em grande parte dos créditos à habitação flutuaram significativamente entre 2000 e 2018.

Figura 7
Evolução das taxas de juro indexantes – Euribor, 1999-2018 (%)

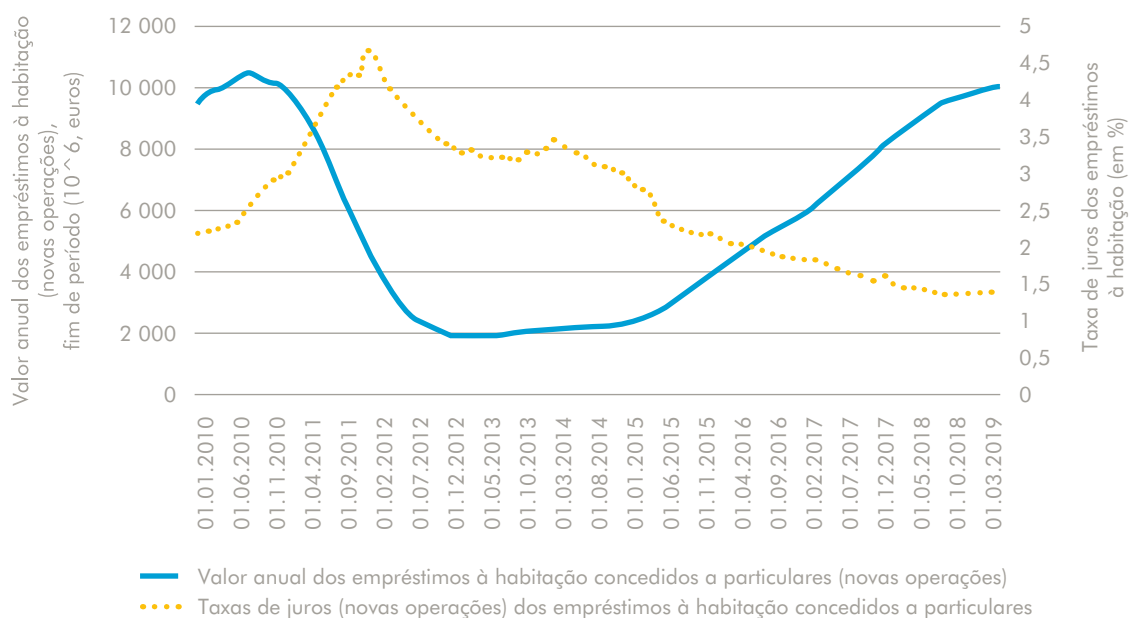


Fonte: Pordata (2019).

Os períodos de aumento da taxa de juro, como o observado entre 2004 e 2007, podem ter um impacto substancial em termos de aumento da carga das despesas dos proprietários com encargos, que pode alcançar níveis insustentáveis para os mesmos. Por outro lado, os períodos de diminuição, como os registados entre 2007 e 2009 e 2011 e 2017, tendem a reduzir essa mesma carga se não forem acompanhados por uma redução correspondente no rendimento das famílias.

Num período de taxas de juros baixas, como o atual, a concorrência entre os bancos oferece uma menor restritividade para empréstimos, reforçada pelo aumento nos preços da habitação (Banco de Portugal, 2017). Observa-se, desta forma, uma tendência de mais empréstimos à habitação à medida que as taxas de juros baixam (Figura 8).

Figura 8
Taxas de juros e taxa de variação anual (t.v.a.) dos empréstimos para compra de habitação



Fonte: Estatísticas do Banco de Portugal (2019).

Rendimento disponível

Com as variações no contexto macroeconómico, os rendimentos das famílias estão sujeitos a flutuações. Em contextos de crise, as famílias ficam especialmente vulneráveis, pois nem sempre os rendimentos são suficientes para satisfazer todas as despesas de um agregado familiar. A redução dos rendimentos pode aumentar a sobrecarga das despesas com habitação, considerando a rigidez destas despesas e a dificuldade da sua redução num curto espaço de tempo.

Entre 2011 e 2017, registou-se um aumento na mediana do rendimento anual disponível do agregado familiar para as famílias jovens arrendatárias no mercado privado, para as famílias mais idosas proprietárias sem hipoteca e para os proprietários com hipoteca, cujo titular do alojamento se encontrava nos escalões etários até 29 anos e entre 30-44 anos (Anexo E).

Além de influenciar a sobrecarga das despesas com habitação, o valor do rendimento condiciona as modalidades de acesso à habitação. Regista-se que, em 2017, a mediana do rendimento por adulto equivalente das famílias dos proprietários com hipoteca é mais elevada do que nos demais regimes, com destaque especial para as famílias jovens (Tabela 7). Durante a década de 1990, o recurso ao crédito para compra da habitação foi feito principalmente pelas famílias com rendimentos nos quintis superiores e cujo representante se encontrava nos escalões mais jovens (Neves, 1998).

Tabela 7

Mediana do rendimento por adulto equivalente, por idade e regime de ocupação do alojamento 2017 (€/ anuais)

	Proprietário sem hipoteca	Proprietário com hipoteca	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos
Até 29 anos	9745,56	14465,92	8977,00	6960,95
30-44	8815,83	10908,89	8400,00	4180,55
45-64	8706,67	11011,00	7769,57	5645,65
65+	8296,00	11277,27	8909,33	6285,33

Fonte: Microdados ICOR/ EU-SILC, 2017. Cálculos efetuados pelas autoras.

2.3.

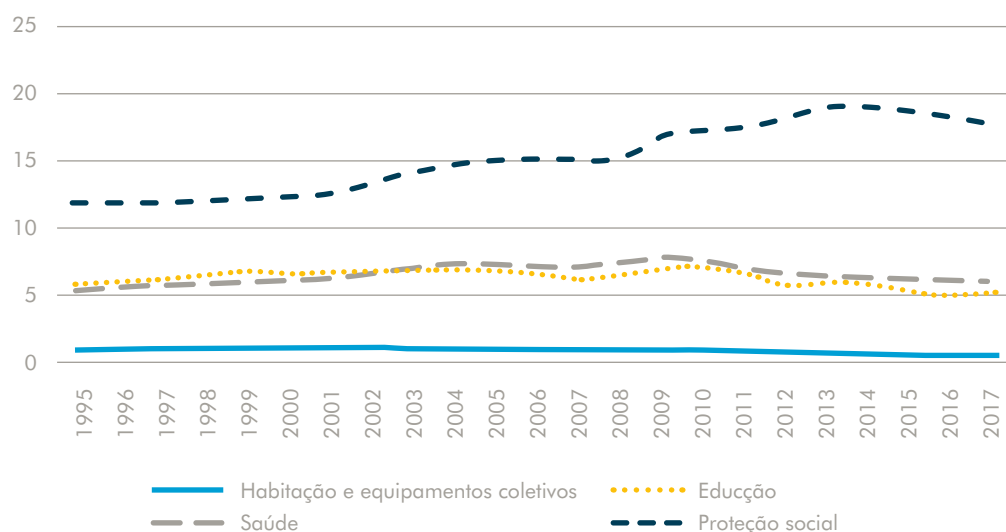
DESPESA PÚBLICA COM HABITAÇÃO

A despesa pública com habitação, nos países da OCDE, desde 1980, situa-se abaixo de 1% do PIB. Embora haja algumas diferenças entre países, as três principais despesas têm sido: pensões de velhice, saúde, família e deficiência. Em média, gastam 7-8% do PIB em pensões, 6% em saúde e 2% em família e deficiência. Estes valores têm-se mantido relativamente constantes desde 1980 (Ortiz-Ospina & Roser, 2019).

Dentre as despesas sociais, habitação é a que recebe menos investimento público (Figura 9) em Portugal. Desde 1995, a percentagem mais alta do PIB destinada à despesa pública com habitação e serviços coletivos representou 1,1% entre 1997 e 2001, oscilando, em valores absolutos, entre 1.149 e 1.541 milhões de euros (ver Anexo N). A partir de 2003, o valor destinado a essas despesas representava menos de 1% do PIB, chegando ao mínimo de 0,5% em 2016 e 2017. Em valores absolutos, 2009, foi o ano com o maior valor destinado à habitação desde 1995, correspondendo a 1.645 milhões de euros. Em 2016, a verba destinada foi apenas superior aos anos de 1995 e 1996, representando 965 milhões de euros. Comparativamente à média da União Europeia, a despesa pública com habitação e serviços coletivos, em Portugal, foi mais elevada até 2009. Depois desse período, os valores destinados ao setor de habitação diminuíram mais em Portugal do que na média da UE (Xerez, Rodrigues & Cardoso, 2018).

Quando analisadas as despesas com habitação e serviços coletivos em percentagem do total da despesa pública, observa-se que estas representavam entre 2% e 2,7% no final da década de 1990 e início dos anos 2000. A partir de 2010, o valor reduziu-se para menos de 1,3%, com o menor valor observado desde 1995, no ano de 2017, correspondendo a 1,1% do total da despesa pública.

Figura 9
Evolução da despesa pública com habitação e serviços coletivos, educação, saúde e proteção social, em % do PIB



Fonte: Eurostat (2019) [gov_10a_exp].

A maior parte da despesa despendida pelo Estado em habitação foi destinada a bonificações de juros no crédito à habitação, representando 73,3% do total despendido entre 1987 e 2011 (IHRU, 2015). A Tabela 8 apresenta, de forma detalhada, a execução destas despesas ao longo deste período.

Tabela 8
Orçamento despendido pelo Estado em habitação, por programas. Valor executado entre 1987 e 2011

Programas	Orçamento Executado	
	Valor	%
Bonificações de juros no crédito à habitação	7.046.685.145,77	73,3%
Programas de realojamento	1.353.426.012,54	14,1%
Incentivos ao arrendamento	803.874.566,02	8,4%
Programas de reabilitação de edifícios	166.594.609,24	1,7%
Subsídios de renda da segurança social	29.223.491,09	0,3%
Programas de promoção direta	193.944.373,62	2,0%
Contratos de desenvolvimento de habitação	13.868.736,35	0,1%
TOTAL	9.607.616.934,63	100%

Fonte: Adaptado de IHRU (2015).

3.

**QUAIS SÃO
AS PROVÁVEIS
IMPLICAÇÕES
DOS RISCOS SOCIAIS
E DESIGUALDADES DE
ACESSO À HABITAÇÃO?**



As flutuações cíclicas do rendimento real das famílias, o crescimento das despesas com a habitação, a precariedade do trabalho, especialmente dos mais jovens, e o aumento do desemprego, têm aumentado os riscos sociais das famílias com rendimentos mais baixos, mas também da classe média, até aqui resguardada destas situações.

O aparecimento de novos riscos sociais — encarados no decorrer da vida das pessoas e em resultado das mudanças económicas, sociais e políticas da sociedade contemporânea — trouxe novamente a habitação para o centro do debate.

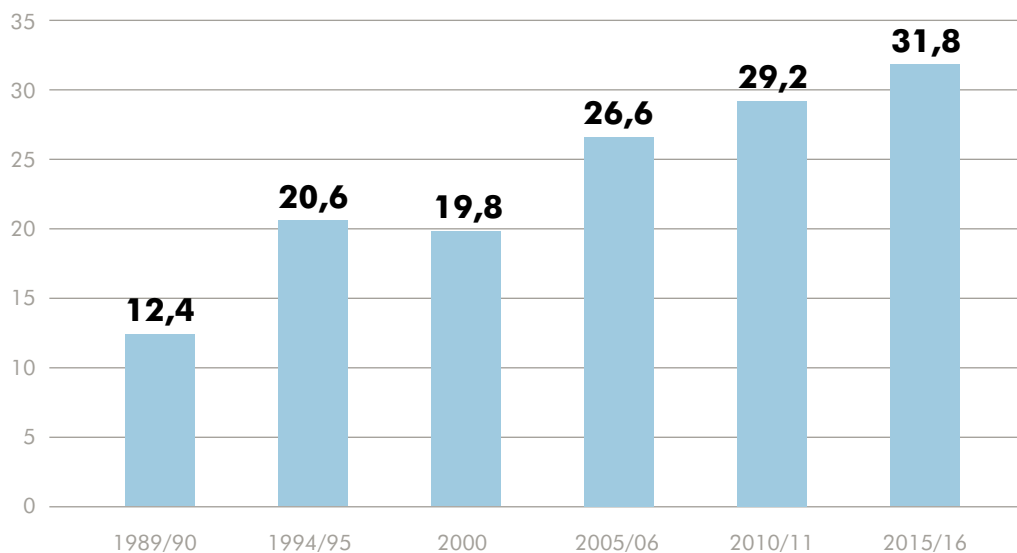
Os resultados desta investigação sugerem que o acesso à habitação constitui um novo risco social. Apesar de em níveis e categorias distintas, os riscos abrangem os diferentes regimes de ocupação do alojamento e escalões etários. Os efeitos do contexto macroeconómico e dos fatores que condicionam o acesso à habitação são transversais aos agregados familiares, tal como discutido na seção anterior.

De acordo com os dados do Inquérito às Despesas das Famílias (INE, 2017) a despesa anual média das famílias com habitação, em percentagem da despesa total, aumentou entre 1989 e 2015, de 12,4% para 31,8% (Figura 10).

A Habitação a preços acessíveis é atualmente uma das principais preocupações políticas dos governos e cidadãos. Num estudo desenvolvido pela OCDE, em 2014, quase metade dos 35 países envolvidos (onde Portugal se incluía) identificou a habitação a preços acessíveis como um objetivo político fundamental (OCDE, 2019b). Mais recentemente, noutro estudo da OCDE, sobre os riscos que mais afetam as pessoas, a preocupação com a habitação e a falta de habitação a preços acessíveis encontrava-se entre os quatro principais riscos que as pessoas atualmente enfrentam. Para cerca de 40% dos jovens, entre os 25 e os 29 anos, este era o principal risco que enfrentavam (OCDE, 2019b).

A análise de dados e da evidência científica, desenvolvida ao longo deste trabalho, sugere as principais implicações dos riscos sociais e desigualdades de acesso à habitação para os proprietários com encargos e os jovens.

Figura 10
**Evolução da despesa anual média das famílias com habitação
(em % da despesa total)**



Fonte: INE (2017).

Proprietários com encargos

O aumento de famílias proprietárias de habitação, observado nas últimas décadas em Portugal, aconteceu devido à expansão do crédito à habitação. No entanto, tomar um empréstimo para a compra de habitação, mesmo num contexto de taxas de juros baixas, pode significar uma situação de vulnerabilidade para as famílias, no futuro (Banco de Portugal, 2017).

De facto, grande parte do crédito para compra de habitação é contratado a uma taxa de juros variável e, tendo em conta os atuais valores das taxas de juro no mercado monetário utilizadas como referência nesses créditos, a tendência será para um aumento, que se traduzirá num aumento da carga de despesas com a habitação se não for acompanhado por um aumento correspondente no rendimento disponível das famílias.

Além disso, com maturidades longas, muitos contratos de empréstimos à habitação abrangem o período de reforma das famílias, quando geralmente acontece uma redução dos rendimentos.

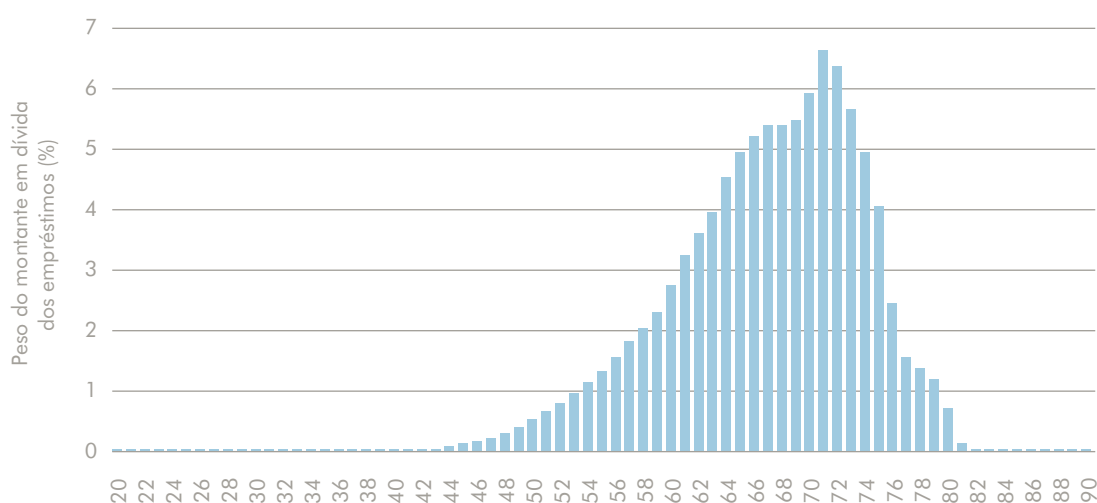
Portugal é um dos países europeus com o valor mais elevado da maturidade média dos créditos à habitação, chegando a 33 anos no final de 2016. A Figura 11 indica a percentagem dos montantes em dívida dos empréstimos à habitação, relativamente à idade que o contratante do empréstimo terá no final do prazo do contrato. Observa-se um valor bastante elevado de empréstimos que terão o seu prazo final quando o contratante tiver atingido a idade da reforma, por volta dos 65 anos.

Devido à menor restritividade na concessão de crédito às famílias pelas instituições financeiras, o Banco de Portugal, em 2018, emitiu uma recomendação macroprudencial com o objetivo de “prevenir a acumulação de risco sistémico no sistema financeiro”, estabelecendo limites quanto à maturidade, LTV (loan-to-value) e DSTI (debt service-to-income) (Banco de Portugal, 2019).

Esta questão tem implicações para o papel da habitação própria como complemento dos rendimentos na fase da reforma. Nas sociedades de proprietários de habitação, ela pode ser considerada como um *trade-off* em relação às pensões (Castles & Ferrera, 1996). Para as pessoas mais idosas, já proprietárias de habitação sem hipoteca, a habitação satisfaz as necessidades de alojamento a um custo baixo e, ao ser refinanciada ou vendida para a mudança para uma casa menor, pode complementar o valor baixo das pensões. Isto é especialmente relevante para os idosos que são “ricos em ativos (habitação) e pobres em rendimentos” (Castles & Ferrera, 1996). No caso dos idosos, que ainda possuem encargos com a compra da habitação, ao invés de esta funcionar como um complemento dos rendimentos, corresponderá a uma despesa cujo valor dependerá das condições do empréstimo contratado.

Figura 11

Distribuição dos montantes em dívida dos empréstimos à habitação às famílias em junho de 2018, por idade do mutuário no final do prazo do contrato (em percentagem)



Fonte: Banco de Portugal (2018).

Observa-se, portanto, que a expansão da casa própria tem uma profunda relação com as transformações do Estado Social. Por ser a maior riqueza para a maioria das famílias, a habitação própria é essencial para o chamado “Estado Social baseado em ativos” (Stebbing & Spies-Butcher, 2016). Neste caso, o Estado individualiza a responsabilidade de provisão do bem-estar, reduzindo as despesas e, conseqüentemente, o seu tamanho.

Jovens

A falta de dados sobre habitação em Portugal dificulta a discussão das implicações dos novos riscos sociais de acesso à habitação. As experiências habitacionais dos jovens são uma preocupação global contemporânea, tendo-se verificado o agravamento dos problemas de habitação dos jovens em muitos países. O acesso à habitação agravou-se, estão mais dependentes do arrendamento a preços de mercado, têm menos respostas de habitação pública, permanecem mais tempo em casa dos pais. As implicações do acesso dos jovens à habitação é uma questão recente que tem motivado importantes estudos (Majamaa, 2011; Clapham, Mackie, Orford, Thomas e Buckley, 2014; Forrest, 2012; McKee, 2012; Mackie, 2016; Hirayama & Ronald, 2008).

Nenhuma questão veio caracterizar melhor a geração do milénio (*Millenials*), e suas esperanças destruídas, do que a habitação. Para as gerações anteriores, que remontam à década de 1970, quando os *baby boomers* cresceram, a habitação provou ser uma importante fonte de acumulação de riqueza e mobilidade, se não para todos, pelo menos para a maioria. (...) Enquanto os jovens da geração anterior tinham uma oportunidade de ter uma casa aos 30 anos e, ou de arrendar casas adequadas a preços acessíveis, os jovens de hoje em muitas partes do país (Reino Unido), estas oportunidades são cada vez mais remotas (Green, 2017, p.65).

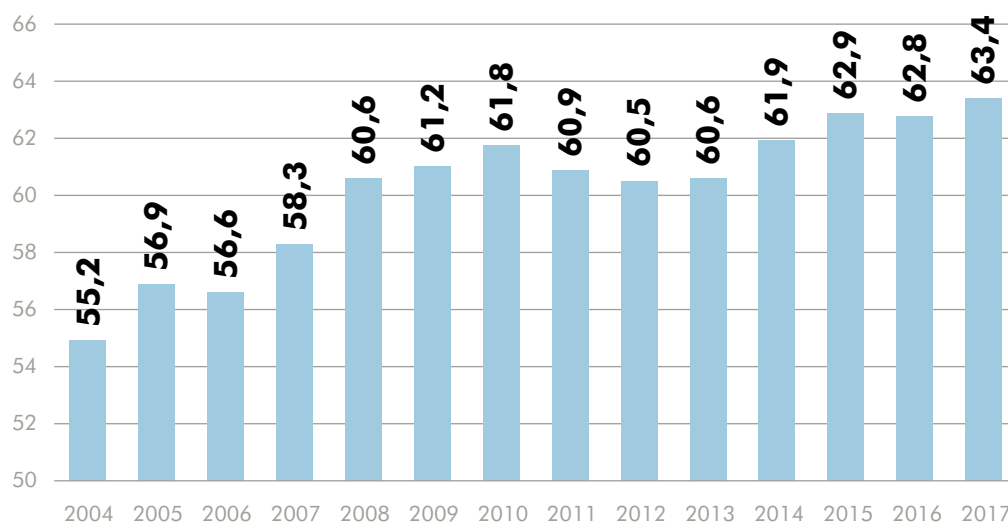
Para os jovens, assim como para a generalidade da população, o custo e a qualidade da habitação são fundamentais para o bem-estar e um elemento de inclusão social. Habitação acessível é importante para a mobilidade dos jovens, que precisam mudar de emprego e prosseguir os estudos. Ao mesmo tempo, está a surgir uma lacuna geracional – nesta geração os jovens permanecem mais tempo em casa dos pais (Eurostat, 2016). Esta questão tem sido amplamente divulgada pela comunicação social nalguns países, levantando importantes questões políticas. Em Portugal, esta situação não tem sido muito divulgada, apesar de o país ter um dos valores mais elevados de jovens adultos (18-34 anos) a viver em casa dos pais, e de a percentagem dos mesmos ter aumentado aumentado cerca de 8 pp, entre 2004 e 2017 (Figura 12).

Os jovens dos países do sul da Europa apresentam taxas de permanência em casa dos pais mais elevadas do que os jovens dos países do Norte (Holdsworth, 2005; Mackie, 2016). A análise de Cairns (2011) sobre Portugal concluiu que a crise económica agravou a instabilidade no emprego e reduziu os rendimentos, contribuindo para prolongar a permanência dos jovens em casa dos pais. Os estudos recentes desenvolvidos em Espanha concluem que a crise e a falta de políticas adequadas explicam esta situação (Holdsworth, 2005; Gentile, 2016; Moreno Mínguez, 2016).

Neste contexto, colocam-se atualmente dois desafios importantes para a intervenção dos Governos. O primeiro é garantir que todos os jovens tenham oportunidades iguais de deixar a casa dos pais e viver de forma independente; o segundo é melhorar o acesso dos jovens à habitação (Mackie, 2016).

No primeiro desafio, reconhece-se que nem todos os jovens possuem as mesmas oportunidades de deixar a casa dos pais e que o contexto familiar é essencial para esta questão. A família é uma fonte de apoio financeiro para os jovens e registam-se transferências de riqueza habitacional dentro das relações familiares (Ronald & Lennartz, 2018). Os pais podem, por exemplo, utilizar a sua habitação própria como hipoteca para a compra da casa para os filhos. Deste modo, os filhos de proprietários têm maior vantagem do que os filhos dos arrendatários (Wood & Clarke, 2018). As transferências de riqueza habitacional dos mais idosos para os mais jovens tendem a reproduzir as desigualdades socioeconómicas existentes dentro da própria geração (Christophers, 2018).

Figura 12
Percentagem de jovens adultos (18-34 anos) a viver em casa dos pais, 2004-2017



Fonte: Eurostat (2019) [ilc_lvps08].

A existência de diferenças entre grupos etários na propriedade da habitação não evidencia, por si só, a existência de desigualdades intergeracionais, em particular porque essas diferenças podem estar associadas a fases do ciclo de vida (pelas quais todas as gerações passam). Neste contexto, importa observar a evolução destas diferenças entre grupos etários ao longo do tempo para identificar diferenças intergeracionais e, em particular, identificar possíveis fatores explicativos e possíveis efeitos das diferenças identificadas.

Em termos de fatores explicativos, é importante perceber se as diferenças intergeracionais decorrem de oportunidades diferenciadas (que podem ter um carácter mais conjuntural ou mais estrutural) ou de escolhas diferentes associadas à alteração das preferências nas gerações mais jovens face à modalidade da habitação. Esta distinção é, contudo, dificultada pelas variações contextuais (incluindo contextos cultural, social, económico e político) na delimitação etária das fases do ciclo de vida, em particular no que se refere à autonomização dos jovens, com a qual, nalguns contextos, se relaciona o prolongamento da escolaridade, e à constituição de família.

As políticas habitacionais possuem grande influência na preferência dos jovens por casa própria, ou não, e também na promoção da sua independência e passagem para a vida adulta (McKee, 2012). Algumas políticas incentivam, por exemplo, o arrendamento para os jovens através de subsídios para o pagamento da renda, como é o caso do “Programa Porta 65”. No entanto, os valores despendidos com esse programa diminuíram substancialmente quando ele substituiu, em 2007, o “Incentivo ao Arrendamento por Jovens”, iniciado em 1992 (IHRU, 2015).

As diferenças intergeracionais na propriedade de habitação vão além da política de habitação, refletindo as transformações no Estado Social e a individualização da responsabilidade em assegurar as necessidades de bem-estar (McKee, 2012).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho desenvolveu uma investigação pioneira em Portugal sobre a análise da habitação própria, depois de 1970, numa perspetiva intergeracional, identificou possíveis fatores explicativos, novos riscos sociais e sugeriu várias implicações, com relevância para as políticas públicas.

O crescimento da habitação própria foi uma das grandes mudanças das sociedades contemporâneas. Em 1970, apenas 49,3% das famílias portuguesas possuíam habitação própria, este valor aumentou constantemente nas décadas seguintes. Ao longo deste período, o peso das famílias proprietárias sem encargos diminuiu, representando 57,2% do total de famílias proprietárias, em 2011, enquanto o peso das famílias proprietárias com encargos aumentou, representando 42,8% em 2011, cerca de três vezes superior ao valor observado em 1981 (13,9%).

O aumento da proporção das famílias proprietárias de habitação, nomeadamente as que possuem encargos, resultou de uma conjugação de múltiplas causas, que se foram alterando ao longo destas décadas, mas que no seu conjunto tornaram a aquisição ou construção de habitação própria, com recurso ao crédito, uma opção de acesso à habitação mais viável.

Entre 1981 e 2011, aumentou o número de famílias proprietárias de habitação em todas as regiões de Portugal. No entanto, com exceção de Lisboa, todas as regiões apresentaram uma diminuição na proporção das famílias proprietárias sem encargos. A região de Lisboa possui a menor proporção de famílias proprietárias do país (66,4%). O Centro é a região com a proporção mais elevada de proprietários de habitação, correspondendo, em 2011, a 81,2% das famílias.

Na análise dos escalões etários dos representantes dos agregados familiares, nas diversas regiões, verifica-se que todas as regiões registam, entre 2001-2011, diminuição da proporção de famílias jovens (com idade do representante até 29 anos) proprietários de habitação.

Entre 1970 e 2001, aumentou significativamente a proporção de famílias jovens proprietárias, na Geração 1 e Geração 2. Este aumento deveu-se principalmente ao crescimento verificado, nas famílias jovens, de proprietárias com encargos, que aumentou cerca de quatro vezes, entre 1981 e 2001. Este período foi caracterizado, em Portugal, pelo crescimento acentuado da habitação própria e do crédito à habitação. Entre a Geração 2 a Geração 3 (*Millenials*), verifica-se uma diminuição de famílias jovens proprietárias, com e sem encargos. Esta mudança, na Geração *Millenials*, reflexo de alterações estruturais das condições de acesso à habitação e do efeito da crise global de 2008, pode constituir uma fonte de desigualdade comparativamente às gerações anteriores e ser um importante risco que deverá ser mitigado pelas políticas públicas.

Este estudo sugere a existência de novos riscos sociais, associados à sobrecarga das despesas com habitação, sobrelocação e privação das condições da habitação e à evolução dos fatores que condicionam o acesso à habitação. Estes riscos afetam vários grupos etários, estão associados aos arrendatários, com renda a preços de mercado, mas também com renda a preços reduzidos, e aos proprietários com e sem encargos.

O aumento da sobrecarga das despesas com habitação, para os arrendatários com renda a preços de mercado, pode estar relacionado com o aumento acentuado do preço das rendas. A crise de 2008 e as políticas de austeridade, podem ser uma das explicações para o agravamento na privação das condições da habitação para diversos grupos etários e regimes de ocupação do alojamento.

Os preços da habitação em Portugal apresentam uma tendência de aumento muito acentuado, principalmente a partir de 2015. Nos últimos anos, observa-se que este aumento foi maior em Portugal do que na média da União Europeia. Os valores das rendas também têm aumentado, entre 2017 e 2018, o valor mediano dos novos contratos de arrendamento aumentou 9,3% no país. A Área Metropolitana de Lisboa é a região que registou o maior aumento, subiu mais 15,5%. Neste período, o valor elevado das rendas, taxas de juro baixas e facilidade de acesso ao crédito, podem explicar o aumento dos novos empréstimos para compra de habitação.

As despesas das famílias com habitação aumentaram de forma acentuada, enquanto as despesas públicas com habitação diminuíram. Entre 2011 e 2017, registou-se uma redução da despesa pública na habitação, registando o valor mínimo, entre 2016 e 2017 (0,5% do PIB). No conjunto de todas as despesas sociais, a habitação é a que recebe menos investimento público.

A análise da evolução da habitação própria entre gerações e a emergência dos novos riscos e desigualdades sociais colocam questões que não são da esfera privada das famílias, nem do mercado, são da esfera pública — dos Governos e das políticas públicas.

As flutuações cíclicas do rendimento disponível real das famílias, o crescimento das despesas com a habitação, a precariedade do trabalho, especialmente dos mais jovens, e o aumento do desemprego têm aumentado os riscos sociais das famílias.

Os estudos internacionais identificam um compromisso (*trade-off*) entre habitação e pensões. Em Portugal, as famílias que contraíram empréstimo para compra da habitação podem também enfrentar dificuldades no futuro. Esta questão é especialmente relevante para as famílias com empréstimo à habitação com prazo que ultrapassa a idade da reforma. Os rendimentos costumam sofrer uma redução nesta fase da vida, sendo um possível fator de constrangimentos financeiros. Além disso, nos empréstimos contratados com taxas de juros baixas, as dificuldades podem se agravar ainda mais quando essas taxas subirem.

Portugal tem um dos valores europeus mais elevados de jovens adultos entre os 18 e 34 anos a viver em casa dos pais, tendo aumentado de 55,2% em 2004, para 63,4% em 2017. A crise económica agravou a instabilidade no emprego, reduziu os rendimentos, e contribuiu para prolongar a permanência dos jovens em casa dos pais.

A análise de dados e evidência científica, desenvolvida ao longo deste trabalho, sugere implicações dos riscos sociais e desigualdades de acesso à habitação para os arrendatários, os proprietários e os jovens.

A falta de dados sobre habitação, em Portugal, conforme é referida em várias partes do trabalho, especialmente sobre os Millennials, dificulta a discussão e análise comparativa que tem vindo a ser desenvolvida, recentemente, em termos internacionais. Esta questão é uma limitação deste trabalho, que poderá ser ultrapassada com mais investigação futura e maior reforço nos processos de recolha, análise e divulgação das estatísticas nacionais, desenvolvidas por várias instituições. A importância dos riscos agora emergentes sugere mais investigação e maior evidência científica no desenvolvimento das políticas públicas, como tem vindo a ser desenvolvido por vários Governos e organizações internacionais.

O acesso à habitação, em Portugal, tornou-se um novo risco social para um vasto número de pessoas e coloca um novo desafio ao Estado Social: um contrato entre gerações.

BIBLIOGRAFIA



- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- Allen, J. (2006) Welfare regimes, welfare systems and housing in southern Europe. *International Journal of Housing Policy*, 6(3), 251-277.
- Alves, S., & Andersen, H. T. (2015). *Social Housing in Portugal and Denmark: A Comparative Perspective*. Paper presented at the ENHR 2015, Lisboa, June 28–July 1.
- Antunes, G. (2018). *Políticas de Habitação – 200 anos*. Casal de Cambra: Caleidoscópio.
- Banco de Portugal (2017). *Relatório de Estabilidade Financeira, Dezembro 2017*. Lisboa: Banco de Portugal. Disponível em https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/ref_12_2017_pt.pdf
- Banco de Portugal (2018). *Relatório de Estabilidade Financeira, Dezembro 2018*. Lisboa: Banco de Portugal. Disponível em https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/anexo_ref_12_2018_pt.xlsx
- Banco de Portugal (2019). *Acompanhamento da Recomendação macroprudencial sobre novos créditos a consumidores*. Lisboa: Banco de Portugal. Disponível em https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/acompanhamento_recomendacao_macroprudencial_2019.pdf
- Bonoli, G. (2005). The politics of the new social policies. Providing coverage against new social risks in mature welfare states. *Policy and Politics*, 33(3), 431-449.
- Bonoli, G. (2007). Time Matters. *Comparative Political Studies*, 40(5), 495-520. doi: 10.1177/0010414005285755
- Casimiro, F. S. (2003). Os conceitos de família e núcleo familiar nos recenseamentos da população em Portugal. *Revista de Estudos Demográficos*, 1º semestre de 2003, 5-21. Disponível em https://censos.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=107072&att_display=n&att_download=y
- Cairns, D. (2011). Youth, precarity and the future: Undergraduate housing transitions in Portugal during the economic crisis. *Sociologia, Problemas e Práticas*, 66, 9-25.
- Castles, F. G., & Ferrera, M. (1996). Home ownership and the welfare state: Is southern Europe different? *South European Society and Politics*, 1(2), 163–185.
- Christophers, B. (2018). Intergenerational Inequality? Labour, Capital, and Housing Through the Ages. *Antipode*, 50(1), 101–121. Doi: 10.1111/anti.12339
- Clapham, D., Mackie, P., Orford, S., Thomas, I., & Buckley, K. (2014). The housing pathways of young people in the UK. *Environment and Planning A*, 46(8), 2016-2031.
- Costa, S., & Farinha, L. (2012). O endividamento das famílias: Uma análise microeconómica com base nos resultados do inquérito à situação financeira das famílias. In Banco de Portugal, *Relatório de Estabilidade Financeira, Maio de 2012*, 137-164. Disponível em https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/papers/ar201201_p.pdf
- Dewilde, C., & Lancee, B. (2013). Income inequality and access to housing in Europe. *European Sociological Review*, 29(6), 1189–1200. Doi: 10.1093/esr/jct009
- Dieleman, F. M., & Everaers, P. C. J. (1994). From Renting to Owning: Life Course and Housing Market Circumstances. *Housing Studies*, 9(1), 11-25. doi: 10.1080/02673039408720772
- Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2005). Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20, 401–424. Doi: 10.1007/s10901-005-9023-4
- Eurostat (2016): *Young people – housing conditions*. Disponível em <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/pdfscache/46039.pdf>
- Eurostat (2019). Eurostat database. Disponível em <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>

- Forrest, R. (2012). Making sense of the housing trajectories of young people. In R. Forrest and N.-M. Yip (Eds.), *Young people and housing: Transitions, trajectories and generational fractures* (pp. 1-16). Abingdon: Routledge.
- Fundação Calouste Gulbenkian, (s.d.). *Desafios sobre Justiça Intergeracional*. Disponível em <https://content.gulbenkian.pt/wp-content/uploads/sites/46/2019/02/13164358/Desafios-sobre-Justi%C3%A7a-Intergeracional.pdf>
- Fuster, N., Arundel, R., & Susino, J. (2018). From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain. *Journal of Youth Studies*, 22(5), 585-603. Doi: 10.1080/13676261.2018.1523540
- Gallup Organization (2007) *Flash Eurobarometer Series #202: Youth Survey among People Aged between 15-30, in the European Union*. Disponível em https://ec.europa.eu/commfrontoffice/publicopinion/flash/fl_202_en.pdf acesso 15 janeiro 2020.
- Gentile, A. (2016). Rental subsidy and the emancipation of young adults in Spain. *International Journal of Housing Policy*, 16, 243-254.
- Green, A. (2017). *The Crisis For Young People: Generational Inequalities in Education, Work, Housing and Welfare*. Cham: Palgrave Macmillan.
- Hancock, K. E. (1993). 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability'. *Urban Studies*, 30(1), 127-145.
- Holdsworth, C. (2005). When are the children going to leave home: Family culture and delayed transitions in Spain. *European Societies*, 7 (4), 547-566.
- Holland, C., & Peace, S. (2012). Life Course. In S. J. Smith (Ed.), *International Encyclopedia of Housing and Home* (pp. 163-168). San Diego: Elsevier. doi: 10.1016/B978-0-08-047163-1.00009-6
- Hoolachan, J., & McKee, K. (2019). Inter-generational housing inequalities: 'Baby Boomers' versus the 'Millennials'. *Urban Studies*, 56(1), 210-225. Doi: 10.1177/0042098018775363
- Hirayama, Y., & Ronald, R. (2008). Baby-boomers, baby-busters and the lost generation: Generational fractures in Japan's homeowner society. *Urban Policy and Research*, 26(3), 325-342. Doi: 10.1080/08111140802301773
- IHRU (2015). *1987-2011 – 25 anos de esforço do Orçamento do Estado com a Habitação*. Disponível em <https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihru/pt/ihru/docs/Esforco-do-Estado-em-Habitacao.pdf>
- INE (2017). *Orçamentos familiares 2015/2016*. Disponível em https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=298558326&att_display=n&att_download=y
- INE (2019a, 27 de março). *Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local. 2º semestre de 2018*. Disponível em https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=366263563&att_display=n&att_download=y
- INE (2019b). *Sistema Integrado de Metainformação*. Disponível em <http://smi.ine.pt/>
- Kemeny, J. (2005). "The Really Big Trade-Off" between Home Ownership and Welfare: Castles' Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on. *Housing, Theory and Society*, 22(2), 59-75. Doi: 10.1080/14036090510032727
- Lennartz, C., Arundel, R., & Ronald, R. (2016). Younger Adults and Homeownership in Europe Through the Global Financial Crisis. *Population, Space and Place*, 22, 823-835. doi: 10.1002/psp.1961
- Majamaa, K. (2011). Dismissed intergenerational support? New social risks and the economic welfare of young adults. *Journal of Youth Studies*, 14(6), 729-743.
- Mackie, P. K. (2016). Young people and housing: identifying the key issues. *International Journal of Housing Policy*, 16(2), 137-143. Doi: 10.1080/14616718.2016.1159273
- Moreno Mínguez, A. (2016). Economic crisis and the new housing transitions of young people in Spain. *International Journal of Housing Policy*, 16, 165-183.

- Minas C., Mavrikiou P.M., & Jacobson, D. (2013). Homeownership, family and the gift effect: The case of Cyprus. *28*(1), 11-15.
- McKee, K. (2012). Young People, Homeownership and Future Welfare. *Housing Studies*, *27*(6), 853–862. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.714463>
- Neves, V. (1998). O endividamento para aquisição de habitação própria permanente: uma análise exploratória do Inquérito ao Património e Endividamento das Famílias 1994. *Cadernos Regionais – Região Centro*, *8*, 5-36. Disponível em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_estudos&ESTUDOSest_boui=106106&ESTUDOSmodo=2&xlang=pt
- Neves, V. (2000). Crédito à habitação: será o endividamento dos portugueses excessivo? *Notas Económicas*, *14*, 85-112. Disponível em <https://digitalis-dsp.uc.pt/jspui/handle/10316.2/25257>
- OCDE (2019a). *Under Pressure: The Squeezed Middle Class*. Paris: OECD Publishing. Doi: 10.1787/689afed1-en
- OCDE (2019b). *Risks that Matter*. Disponível em <https://www.oecd.org/els/soc/Risk-That-Matter-2018-Main-Findings.pdf>
- OCDE (2019c). *Housing prices*. Disponível em <https://data.oecd.org/price/housing-prices.html>
- Ortiz-Ospina, E., & Roser, M. (2019). *Government Spending*. Publicado online em OurWorldInData.org. Disponível em <https://ourworldindata.org/government-spending>
- Pato, I., & Pereira, M. (2016). Austerity and (new) limits of segregation in housing policies: the Portuguese case. *International Journal of Housing Policy*, *16*(4), 524-542. DOI: 10.1080/14616718.2016.1215962
- Pierson, P. (2001). *The New Politics of the Welfare State*. Oxford: Oxford University Press.
- Pordata (2019). PORDATA, Base de Dados de Portugal Contemporâneo. <https://www.pordata.pt/>
- Ronald, R. (2008). *The Ideology of Home Ownership – Homeowner Societies and the Role of Housing*. New York: Palgrave Macmillan.
- Ronald, R., & Lennartz, C. (2018). Housing careers, intergenerational support and family relations. *Housing Studies*, *33*(2), 147-159. doi: 10.1080/02673037.2017.1416070
- Stebbing, A., & Spies-Butcher, B. (2016). The decline of a homeownership society? Asset-based welfare, retirement and intergenerational equity in Australia. *Housing Studies*, *36*(2), 190-207. doi: 10.1080/02673037.2015.1070797
- Taylor-Gooby, P. (2004). New risks and social change. In P. Taylor-Gooby (Ed.), *New risks, new welfare?* (pp. 1-27). Oxford, UK: Oxford
- Wood, J., & Clarke, S. (2018). *House of the rising son (or daughter): The impact of parental wealth on their children's homeownership*. London: Resolution Foundation. Disponível em <https://www.resolutionfoundation.org/app/uploads/2018/12/House-of-the-Rising-Son.pdf>
- Xerez, R., & Fonseca, J. R. S. (2016). Housing Finance System in Portugal in Last Three Decades. In J. Lunde e C. Whitehead (eds.), *Milestones in European Housing Finance* (pp. 309-324). Oxford: Wiley-Blackwell Publishing.
- Xerez, R., Rodrigues, P., & Cardoso, F. (2018). A política de habitação em Portugal de 2002 a 2017: Programas, políticas públicas implementadas e instituições envolvidas. In R. C. Agarez (Coord. e Ed.), *Habitação: Cem anos de Políticas Públicas em Portugal 1918-2018* (pp. 465–511). Lisboa: Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. Disponível em https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/publicacao_100anos
- Xerez, R., Rodrigues, P., Lima, J. M., & Cardoso, F. (no prelo). Shifting from a Homeowner Society to a Rental Market? Over a Decade of Housing Policy in Portugal, 2007-2017. In E. Bargelli (eds.), *Housing in Southern Europe*. Pisa: Pisa University Press.

Legislação

Decreto-Lei n.º 149/81, de 4 de Junho. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 128. Assembleia da República.

Lei n.º 46/85, de 20 de setembro. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 217. Assembleia da República.

Resolução da Assembleia da República n.º 48/2017. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 56, de 20 de março de 2017. Assembleia da República.

Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 106. Assembleia da República.

GLOSSÁRIO



ALOJAMENTO CEDIDO GRATUITAMENTE (ICOR)

Condição em que o alojamento é cedido sem renda por um proprietário, na condição de este não residir no agregado/família que ocupa esse alojamento.

ALOJAMENTO FAMILIAR CLÁSSICO (ICOR)

Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de caráter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que de acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros).

ARRENDATÁRIO (ICOR)

Condição em que o titular tem direito ao gozo temporário de um alojamento no todo ou em parte, mediante pagamento de uma renda.

CARGA DAS DESPESAS ASSOCIADAS À HABITAÇÃO (ICOR)

Indicador que traduz o rácio entre as despesas anuais associadas a habitação e o rendimento disponível do agregado, deduzindo as transferências sociais relativas a habitação em ambos os elementos da divisão.

DESPESAS ASSOCIADAS À HABITAÇÃO (ICOR)

Despesas relacionadas com a renda, água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, saneamento, manutenção e pequenas reparações, bem como juros relativos ao crédito a habitação principal e seguros.

PROPRIETÁRIO DO ALOJAMENTO (Censos e ICOR)

Titular do direito de propriedade do alojamento que tem o gozo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição do mesmo.

PROPRIETÁRIO (Censos)

Condição em que um elemento do agregado é o proprietário do alojamento.

PROPRIETÁRIO COM ENCARGOS (Censos)

Condição em que um elemento do agregado é o proprietário do alojamento, existindo um encargo mensal de capital e juros em dívida para pagamento de empréstimo à aquisição de habitação própria.

PROPRIETÁRIO COM HIPOTECA (ICOR)

Condição em que o titular é o proprietário do alojamento, existindo uma hipoteca para pagar relacionada com a aquisição da habitação principal.

PROPRIETÁRIO SEM ENCARGOS (Censos)

Condição em que um elemento do agregado é o proprietário do alojamento, não existindo um encargo mensal de capital e juros em dívida para pagamento de empréstimo à aquisição de habitação própria.

PROPRIETÁRIO SEM HIPOTECA (ICOR)

Condição em que o titular é o proprietário do alojamento, existindo uma hipoteca para pagar relacionada com a aquisição da habitação principal.

REGIME (OU CONDIÇÃO) DE OCUPAÇÃO DO ALOJAMENTO FAMILIAR (Censos e ICOR)

Condição mediante a qual o agregado ocupa a totalidade de um alojamento ou parte do mesmo.

RENDA INFERIOR AO PREÇO DE MERCADO (ICOR)

Renda com valor inferior aos valores praticados no mercado e que se enquadra num dos seguintes regimes: renda condicionada, renda apoiada ou atribuída a alojamento facultado por entidade empregadora a preço reduzido.

RENDA LIVRE (ICOR)

Regime de renda cujo valor inicial é estipulado por livre negociação entre as partes.

SUBARRENDATÁRIO DO ALOJAMENTO (ICOR)

Condição em que o titular arrenda o alojamento na sua totalidade ou em parte, mediante o pagamento de uma retribuição periódica a outra entidade ou pessoa não pertencente ao agregado/família e que é o arrendatário desse alojamento.

TITULAR DO ALOJAMENTO (ICOR)

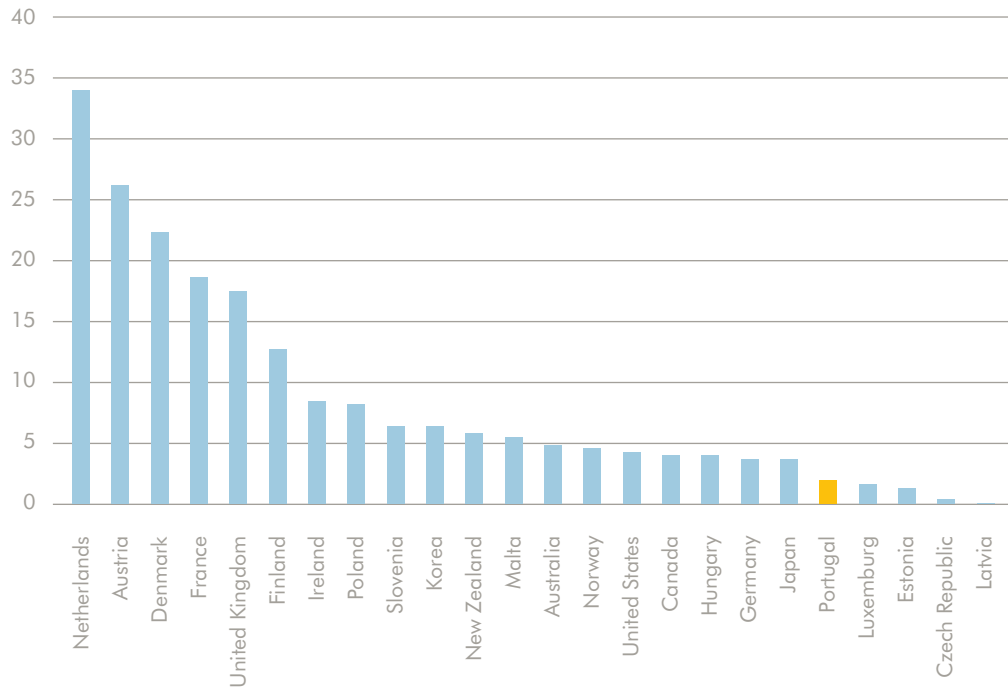
Pessoa residente no alojamento na qualidade de proprietário, arrendatário, subarrendatário ou qualquer outra condição de ocupação do alojamento familiar.

ANEXOS



Anexo A

Tamanho relativo do stock de habitação social arrendada na OCDE, em 2015 ou no último ano disponível



Fonte: Affordable Housing Database (2019).

Anexo B
Indicadores de caracterização dos jovens (15-29 anos) nos anos censitários, associados às diferentes gerações

Gerações	Ano	Proporção de estudantes	Taxa de atividade	Taxa de desemprego	Proporção a cargo da família
Geração 1	1981	16%	69%	12%	38%
Geração 2	1991	23%	64%	9%	36%
	2001	29%	63%	10%	39%
Geração 3	2011	36%	56%	20%	47%

Fonte: INE, Recenseamentos da População

Anexo C

Proporção de proprietários, com e sem encargos, por região a nível NUTS II e idade do representante da família, 1981-2011

Região	Idade do representante	1981		
		Com encargos	Sem encargos	Total
Alentejo	Até 24 anos	5,6%	38,3%	43,9%
	25-29	9,3%	32,1%	41,4%
	30-44	10,0%	42,4%	52,4%
	45-64	4,3%	60,1%	64,4%
	65+	1,2%	67,4%	68,6%
Algarve	Até 24 anos	4,0%	35,2%	39,2%
	25-29	7,5%	27,0%	34,5%
	30-44	9,7%	38,3%	48,0%
	45-64	4,6%	59,3%	63,8%
	65+	1,4%	71,6%	73,0%
Centro	Até 24 anos	5,0%	52,3%	57,3%
	25-29	8,3%	47,2%	55,5%
	30-44	9,4%	58,0%	67,3%
	45-64	3,6%	76,0%	79,6%
	65+	1,2%	83,9%	85,0%
Lisboa	Até 24 anos	15,4%	17,0%	32,4%
	25-29	21,8%	13,1%	34,9%
	30-44	22,1%	15,3%	37,4%
	45-64	12,6%	21,7%	34,3%
	65+	3,7%	24,0%	27,6%
Norte	Até 24 anos	3,5%	36,6%	40,2%
	25-29	5,4%	29,6%	35,0%
	30-44	8,2%	39,7%	47,9%
	45-64	3,9%	57,4%	61,3%
	65+	1,3%	65,8%	67,1%
Região Autónoma da Madeira	Até 24 anos	5,6%	52,2%	57,8%
	25-29	6,3%	49,1%	55,5%
	30-44	6,4%	52,6%	58,9%
	45-64	3,1%	67,4%	70,4%
	65+	1,5%	78,6%	80,1%
Região Autónoma dos Açores	Até 24 anos	12,7%	42,0%	54,7%
	25-29	15,9%	38,3%	54,2%
	30-44	15,6%	51,0%	66,7%
	45-64	5,9%	74,6%	80,5%
	65+	1,6%	84,7%	86,3%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, I.P. – Portugal, Censos 1981-2011. Cálculos efetuados pelas autoras.

1991			2001			2011		
Com encargos	Sem encargos	Total	Com encargos	Sem encargos	Total	Com encargos	Sem encargos	Total
10,8%	34,0%	44,8%	24,6%	29,4%	54,0%	17,7%	17,5%	35,2%
19,4%	32,6%	52,0%	43,6%	25,6%	69,2%	41,8%	11,3%	53,1%
24,0%	38,3%	62,3%	40,6%	36,5%	77,2%	57,2%	15,5%	72,7%
11,3%	60,3%	71,6%	20,0%	61,1%	81,1%	32,9%	45,2%	78,1%
3,9%	68,4%	72,3%	3,4%	78,4%	81,9%	5,3%	75,0%	80,3%
8,5%	27,3%	35,8%	20,3%	20,9%	41,3%	15,5%	13,7%	29,2%
17,3%	25,9%	43,2%	39,5%	19,7%	59,2%	34,1%	10,3%	44,4%
21,9%	37,2%	59,1%	38,9%	30,5%	69,4%	50,6%	13,4%	63,9%
12,3%	58,8%	71,1%	20,5%	57,8%	78,3%	31,2%	40,5%	71,7%
4,9%	69,1%	74,0%	4,2%	78,3%	82,4%	7,6%	72,7%	80,3%
7,7%	44,6%	52,3%	20,9%	37,2%	58,1%	15,3%	18,5%	33,9%
13,2%	46,0%	59,2%	38,8%	30,8%	69,6%	36,8%	13,8%	50,6%
17,2%	55,5%	72,7%	36,2%	45,9%	82,1%	56,2%	20,0%	76,2%
8,1%	74,1%	82,2%	15,2%	72,4%	87,6%	28,2%	55,6%	83,9%
2,6%	81,7%	84,4%	2,2%	87,0%	89,2%	4,2%	82,6%	86,8%
24,5%	22,6%	47,1%	35,3%	19,2%	54,5%	19,6%	12,5%	32,1%
40,6%	18,5%	59,1%	57,2%	14,3%	71,4%	40,6%	8,7%	49,3%
38,3%	21,6%	59,9%	54,8%	19,8%	74,6%	59,6%	10,8%	70,5%
20,8%	33,0%	53,8%	29,5%	38,9%	68,4%	38,8%	31,1%	69,9%
8,0%	34,3%	42,3%	8,3%	49,3%	57,6%	9,7%	53,3%	63,0%
6,8%	31,8%	38,6%	25,8%	26,0%	51,8%	17,4%	13,6%	31,1%
10,5%	30,7%	41,2%	38,5%	24,4%	62,9%	37,4%	10,7%	48,1%
15,7%	40,1%	55,9%	36,4%	35,7%	72,1%	55,0%	16,0%	71,0%
9,6%	57,6%	67,1%	16,8%	59,5%	76,4%	29,7%	44,6%	74,3%
4,4%	63,3%	67,7%	3,1%	73,2%	76,3%	4,8%	70,6%	75,5%
5,6%	56,0%	61,6%	18,2%	41,3%	59,5%	20,2%	21,3%	41,5%
7,6%	54,4%	61,9%	31,7%	40,2%	72,0%	44,5%	12,9%	57,3%
10,2%	56,5%	66,7%	28,9%	52,0%	80,9%	56,0%	21,5%	77,4%
5,9%	68,3%	74,1%	12,2%	69,5%	81,8%	29,5%	49,4%	78,9%
3,2%	76,7%	80,0%	3,2%	81,4%	84,6%	7,7%	73,0%	80,8%
13,3%	36,4%	49,7%	22,6%	35,2%	57,8%	20,5%	14,8%	35,3%
21,8%	36,3%	58,0%	35,0%	31,1%	66,1%	41,2%	10,0%	51,2%
30,1%	45,8%	75,9%	38,9%	42,1%	81,0%	58,4%	14,5%	72,9%
16,8%	69,8%	86,6%	23,7%	65,8%	89,5%	40,4%	43,2%	83,6%
6,6%	82,0%	88,5%	5,8%	86,2%	92,0%	16,5%	73,0%	89,6%

Anexo D
Distribuição do regime de ocupação do alojamento, por idade do primeiro titular, 2011 e 2017

Idade do 1º titular do alojamento	Regime de ocupação do alojamento	2011	2017
Até 29 anos	Proprietário sem hipoteca	4.6% _a	8.7% _b
	Proprietário com hipoteca	42.5% _a	14.8% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	35.6% _a	45.3% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	4.6% _a	6.5% _a
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	12.6% _a	24.6% _b
30-44	Proprietário sem hipoteca	15.6% _a	8.5% _b
	Proprietário com hipoteca	56.4% _a	61.1% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	14.3% _a	17.1% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	3.0% _a	2.3% _a
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	10.7% _a	11.1% _a
45-64	Proprietário sem hipoteca	46.9% _a	38.1% _b
	Proprietário com hipoteca	31.5% _a	38.4% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	9.9% _a	10.9% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	5.3% _a	4.1% _b
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	6.3% _a	8.5% _b
65+	Proprietário sem hipoteca	70.7% _a	72.7% _a
	Proprietário com hipoteca	2.7% _a	3.8% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	11.3% _a	11.6% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	9.9% _a	5.8% _b
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	5.3% _a	6.1% _a
Total	Proprietário sem hipoteca	44.5% _a	42.0% _b
	Proprietário com hipoteca	29.2% _a	31.0% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	12.7% _a	13.8% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	6.2% _a	4.3% _b
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	7.4% _a	8.9% _b

Nota: Cada letra de subscrito indica um subconjunto de Ano do inquérito categorias cujas proporções da coluna não diferem significativamente umas das outras no nível .05.

Fonte: Microdados ICOR-EU/SILC, 2017. Cálculo efetuado pelas autoras.

Anexo E

Sobrecarga das despesas com habitação, por idade do primeiro titular, regime de ocupação do alojamento, 2011-2017

Idade do 1º titular do alojamento	Regime de ocupação do alojamento	2011	2017
Até 29 anos	Proprietário sem hipoteca		4.7% _a
	Proprietário com hipoteca	12.6% _a	2.7% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	47.3% _a	30.9% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos		
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário		5.0% _a
	Total	22.2% _a	16.0% _b
30-44	Proprietário sem hipoteca	4.3% _a	2.1% _a
	Proprietário com hipoteca	7.4% _a	3.1% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	36.6% _a	34.9% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	22.7% _a	24.3% _a
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	1.9% _a	2.7% _a
	Total	11.0% _a	8.9% _b
45-64	Proprietário sem hipoteca	2.9% _a	4.1% _a
	Proprietário com hipoteca	6.2% _a	4.8% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	22.4% _a	38.4% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	7.0% _a	12.7% _a
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	2.2% _a	4.8% _a
	Total	6.0% _a	8.5% _b
65+	Proprietário sem hipoteca	1.9% _a	2.0% _a
	Proprietário com hipoteca	2.0% _a	1.6% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	13.4% _a	23.2% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	3.3% _a	8.2% _b
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário		4.0% _b
	Total	3.3% _a	5.0% _b
Total	Proprietário sem hipoteca	2.5% _a	2.8% _a
	Proprietário com hipoteca	7.1% _a	3.9% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	27.2% _a	32.1% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	6.8% _a	11.4% _b
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	1.4% _a	4.0% _b
	Total	7.2% _a	7.7% _a

Nota: Cada letra de subscrito indica um subconjunto de Ano do inquérito categorias cujas proporções da coluna não diferem significativamente umas das outras no nível .05.

Fonte: Microdados ICOR-EU/SILC, 2011-2017. Cálculo efetuado pelas autoras.

Anexo F

Mediana do rendimento disponível do agregado familiar, por idade do primeiro titular e regime de ocupação do alojamento, 2011-2017 (valores anuais, em euros)

Idade do 1º titular do alojamento	Regime de ocupação do alojamento	Rendimento disponível do agregado	2011	2017
Até 29 anos	Proprietário sem hipoteca	Mediana	14466,60	12550,00
		CL inferior 95.0% para mediana	10343,45	9745,56
		CL superior 95.0% para mediana	24229,69	15000,00
	Proprietário com hipoteca	Mediana	15426,25	22298,72
		CL inferior 95.0% para mediana	14436,25	21135,42
		CL superior 95.0% para mediana	17242,95	23800,00
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Mediana	11793,00	15264,00
		CL inferior 95.0% para mediana	10809,61	13840,00
		CL superior 95.0% para mediana	13603,80	16200,00
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	Mediana	10885,00	11990,00
		CL inferior 95.0% para mediana	10020,00	9238,00
		CL superior 95.0% para mediana	23230,28	15708,00
30-44	Proprietário sem hipoteca	Mediana	15459,84	15549,39
		CL inferior 95.0% para mediana	14013,27	13790,00
		CL superior 95.0% para mediana	17116,61	16714,00
	Proprietário com hipoteca	Mediana	18624,70	20280,00
		CL inferior 95.0% para mediana	17857,90	19636,00
		CL superior 95.0% para mediana	19472,95	20726,00
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Mediana	13179,10	13708,00
		CL inferior 95.0% para mediana	11735,36	13137,00
		CL superior 95.0% para mediana	14087,06	14676,25
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	Mediana	9327,50	8144,00
		CL inferior 95.0% para mediana	8061,50	7200,00
		CL superior 95.0% para mediana	10610,24	10500,00

Anexo F
(Continuação)

Idade do 1º titular do alojamento	Regime de ocupação do alojamento	Rendimento disponível do agregado	2011	2017
45-64	Proprietário sem hipoteca	Mediana	16354,38	15870,00
		CL inferior 95.0% para mediana	15561,70	15424,00
		CL superior 95.0% para mediana	17194,20	16365,00
	Proprietário com hipoteca	Mediana	20782,62	20638,59
		CL inferior 95.0% para mediana	19891,13	19990,00
		CL superior 95.0% para mediana	21976,14	21284,56
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Mediana	13888,00	13200,00
		CL inferior 95.0% para mediana	12687,50	12400,00
		CL superior 95.0% para mediana	15692,40	13920,00
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	Mediana	10224,30	8846,00
		CL inferior 95.0% para mediana	9327,50	8050,93
		CL superior 95.0% para mediana	13153,71	10120,00
65+	Proprietário sem hipoteca	Mediana	10070,20	11646,98
		CL inferior 95.0% para mediana	9699,77	11268,00
		CL superior 95.0% para mediana	10715,39	12175,47
	Proprietário com hipoteca	Mediana	17536,76	17496,50
		CL inferior 95.0% para mediana	14548,42	15977,78
		CL superior 95.0% para mediana	22908,85	19120,00
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Mediana	10459,12	10998,00
		CL inferior 95.0% para mediana	9010,62	10335,00
		CL superior 95.0% para mediana	12153,90	12124,00
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	Mediana	9009,50	8052,00
		CL inferior 95.0% para mediana	8244,94	7560,00
		CL superior 95.0% para mediana	10759,06	8455,00

Fonte: Microdados ICOR-EU/SILC, 2017. Cálculo efetuado pelas autoras.

Anexo G

Mediana dos juros pagos por crédito à habitação com hipoteca, por idade do primeiro titular do alojamento (valores anuais em euros)

Idade do primeiro titular do alojamento	Juros pagos por crédito à habitação com hipoteca	2011	2017
Até 29	Mediana	1390,42	597,00
	CL inferior 95,0% para mediana	1313,42	552,48
	CL superior 95,0% para mediana	1622,46	698,61
30-44	Mediana	1273,33	624,00
	CL inferior 95,0% para mediana	1236,00	596,00
	CL superior 95,0% para mediana	1317,24	635,10
45-64	Mediana	1080,00	508,08
	CL inferior 95,0% para mediana	1000,00	500,00
	CL superior 95,0% para mediana	1126,97	552,48
65+	Mediana	878,16	465,74
	CL inferior 95,0% para mediana	658,62	360,00
	CL superior 95,0% para mediana	1150,39	592,76

Fonte: Microdados ICOR-EU/SILC, 2011-2017. Cálculo efetuado pelas autoras.

Anexo H

Mediana do custo total mensal com o alojamento, por idade do primeiro titular e regime de ocupação do alojamento, 2011-2017 (valores em euros)

Idade do 1º titular do alojamento	Regime de ocupação do alojamento	Custo total mensal com o alojamento	2011	2017
Até 29 anos	Proprietário sem hipoteca	Mediana	77,00	132,17
		CL inferior 95.0% para mediana	77,00	120,00
		CL superior 95.0% para mediana	121,67	152,67
	Proprietário com hipoteca	Mediana	275,00	259,25
		CL inferior 95.0% para mediana	257,83	217,00
		CL superior 95.0% para mediana	353,17	277,33
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Mediana	365,00	402,67
		CL inferior 95.0% para mediana	331,00	395,00
		CL superior 95.0% para mediana	405,82	421,00
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	Mediana	221,83	178,00
		CL inferior 95.0% para mediana	147,50	143,00
		CL superior 95.0% para mediana	480,00	226,00

Anexo H
(Continuação)

Idade do 1º titular do alojamento	Regime de ocupação do alojamento	Custo total mensal com o alojamento	2011	2017
30-44	Proprietário sem hipoteca	Mediana	120,33	125,00
		CL inferior 95.0% para mediana	111,50	119,00
		CL superior 95.0% para mediana	132,50	130,83
	Proprietário com hipoteca	Mediana	276,25	212,00
		CL inferior 95.0% para mediana	265,75	210,17
		CL superior 95.0% para mediana	283,25	216,00
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Mediana	345,00	393,00
		CL inferior 95.0% para mediana	308,33	380,00
		CL superior 95.0% para mediana	383,00	403,67
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	Mediana	175,00	163,00
		CL inferior 95.0% para mediana	167,50	155,00
		CL superior 95.0% para mediana	288,17	200,00
45-64	Proprietário sem hipoteca	Mediana	110,00	130,00
		CL inferior 95.0% para mediana	105,83	128,00
		CL superior 95.0% para mediana	116,67	133,17
	Proprietário com hipoteca	Mediana	235,00	213,33
		CL inferior 95.0% para mediana	224,67	209,00
		CL superior 95.0% para mediana	247,02	217,83
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Mediana	274,25	347,00
		CL inferior 95.0% para mediana	249,17	328,00
		CL superior 95.0% para mediana	293,00	356,58
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	Mediana	133,00	148,00
		CL inferior 95.0% para mediana	128,50	139,00
		CL superior 95.0% para mediana	153,50	167,33
65+	Proprietário sem hipoteca	Mediana	83,33	107,00
		CL inferior 95.0% para mediana	80,50	105,00
		CL superior 95.0% para mediana	85,50	109,67
	Proprietário com hipoteca	Mediana	205,00	186,00
		CL inferior 95.0% para mediana	176,58	173,83
		CL superior 95.0% para mediana	241,00	195,00
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Mediana	165,00	254,00
		CL inferior 95.0% para mediana	148,00	241,33
		CL superior 95.0% para mediana	190,00	268,50
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	Mediana	115,67	142,00
		CL inferior 95.0% para mediana	109,00	126,08
		CL superior 95.0% para mediana	126,50	149,33

Fonte: Microdados ICOR-EU/SILC, 2011-2017. Cálculo efetuado pelas autoras.

Anexo I
Sobrelocação da habitação, por idade do primeiro titular, regime de ocupação do alojamento, 2011-2017

Idade do 1º titular do alojamento	Regime de ocupação do alojamento	2011	2017
Até 29 anos	Proprietário sem hipoteca	27.3% _a	6.8% _a
	Proprietário com hipoteca	1.8% _a	1.4% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	10.8% _a	8.5% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	33.3% _a	12.5% _a
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	6.1% _a	9.1% _a
	Total	8.1% _a	7.7% _a
30-44	Proprietário sem hipoteca	7.4% _a	7.1% _a
	Proprietário com hipoteca	5.6% _a	5.1% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	23.6% _a	15.0% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	20.5% _a	37.3% _a
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	15.1% _a	10.0% _a
	Total	9.9% _a	8.2% _a
45-64	Proprietário sem hipoteca	5.8% _a	5.2% _a
	Proprietário com hipoteca	8.0% _a	5.8% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	12.6% _a	12.3% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	16.5% _a	19.9% _a
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	9.0% _a	6.8% _a
	Total	7.9% _a	6.9% _a
65+	Proprietário sem hipoteca	2.1% _a	2.1% _a
	Proprietário com hipoteca	5.9% _a	2.7% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	9.1% _a	1.9% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	6.0% _a	9.3% _a
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	7.1% _a	4.4% _a
	Total	3.6% _a	2.7% _b
Total	Proprietário sem hipoteca	4.2% _a	3.5% _a
	Proprietário com hipoteca	6.3% _a	5.3% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	14.6% _a	9.6% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	12.1% _a	16.8% _a
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	10.6% _a	7.4% _b
	Total	7.1% _a	5.8% _b

Nota: Cada letra de subscrito indica um subconjunto de Ano do inquérito categorias cujas proporções da coluna não diferem significativamente umas das outras no nível .05.

Fonte: Microdados ICOR-EU/SILC, 2011-2017. Cálculo efetuado pelas autoras.

Anexo J

Privação das condições da habitação, por idade do primeiro titular, regime de ocupação do alojamento, 2011-2017

Idade do 1º titular do alojamento	Regime de ocupação do alojamento	2011	2017
Até 29 anos	Proprietário sem hipoteca	36.4% _a	22.7% _a
	Proprietário com hipoteca	15.2% _a	27.0% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	19.4% _a	42.2% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos		68.8% _b
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	20.6% _a	29.8% _a
	Total	17.6% _a	36.8% _b
30-44	Proprietário sem hipoteca	19.5% _a	32.7% _b
	Proprietário com hipoteca	18.1% _a	28.2% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	37.6% _a	31.6% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	40.9% _a	64.0% _b
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	25.2% _a	30.4% _a
	Total	22.5% _a	30.2% _b
45-64	Proprietário sem hipoteca	22.5% _a	31.5% _b
	Proprietário com hipoteca	17.6% _a	28.0% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	43.9% _a	41.4% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	34.2% _a	65.5% _b
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	45.2% _a	41.0% _a
	Total	25.1% _a	33.4% _b
65+	Proprietário sem hipoteca	28.4% _a	32.8% _b
	Proprietário com hipoteca	15.7% _a	35.2% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	47.8% _a	44.1% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	54.3% _a	58.2% _a
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	33.7% _a	37.9% _a
	Total	33.1% _a	36.0% _b
Total	Proprietário sem hipoteca	25.3% _a	32.3% _b
	Proprietário com hipoteca	17.6% _a	28.4% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	40.1% _a	39.4% _a
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	44.4% _a	62.1% _b
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	33.1% _a	36.0% _a
	Total	26.7% _a	33.7% _b

Nota: Cada letra de subscrito indica um subconjunto de Ano do inquérito categorias cujas proporções da coluna não diferem significativamente umas das outras no nível .05.

Fonte: Microdados ICOR-EU/SILC, 2011-2017. Cálculo efetuado pelas autoras.

Anexo K

Sobrecarga das despesas com habitação por escalão etário e regime de ocupação do alojamento, 2017

	Regime de ocupação do alojamento				
	Proprietário sem hipoteca	Proprietário com hipoteca	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário
	% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna
Até 29	4,8% _a	2,1% _a	31,1% _b	0,6% _a	5,1% _a
30-44	2,1% _a	3,1% _a	34,9% _b	24,7% _b	2,8% _a
45-64	4,1% _a	4,8% _a	38,4% _b	12,5% _c	4,8% _a
65+	2,0% _a	1,6% _a	23,3% _b	8,2% _c	4,0% _{a,c}

Nota: os valores na mesma linha e subtabela que não compartilham o mesmo subscrito são significativamente diferentes ($p < .05$) no teste de igualdade de duas etapas para proporções da coluna. Células sem nenhum subscrito não são incluídas no teste. Os testes consideram variâncias iguais.^{1,2}

1. Os testes são ajustados para todas as comparações entre pares em uma linha de cada subtabela mais interna usando a correção Bonferroni.

2. As contagens de célula de algumas categorias não são números inteiros. Elas são arredondadas para os números inteiros mais próximos antes da execução de testes de proporções da coluna.

Fonte: Microdados ICOR-EU/SILC, 2017. Cálculo efetuado pelas autoras.

Anexo L
Sobrelocação da habitação por escalão etário e regime de ocupação do alojamento em 2017

	Regime de ocupação do alojamento				
	Proprietário sem hipoteca	Proprietário com hipoteca	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário
	% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna
Até 29 *	6,4% _a	1,7% _a	8,7% _a	11,5% _a	8,9% _a
30-44	7,1% _{a,d}	5,1% _a	15,0% _b	37,7% _c	9,9% _{b,d}
45-64	5,2% _a	5,8% _a	12,3% _b	19,9% _b	6,8% _a
65+	2,1% _a	2,9% _{a,b}	1,9% _a	9,3% _b	4,3% _{a,b}

Nota: os valores na mesma linha e subtabela que não compartilham o mesmo subscrito são significativamente diferentes ($p < .05$) no teste de igualdade de duas etapas para proporções da coluna. Células sem nenhum subscrito não são incluídas no teste. Os testes consideram variâncias iguais.^{1,2}

1. Os testes são ajustados para todas as comparações entre pares em uma linha de cada subtabela mais interna usando a correção Bonferroni.

2. As contagens de célula de algumas categorias não são números inteiros. Elas são arredondadas para os números inteiros mais próximos antes da execução de testes de proporções da coluna.

Fonte: Microdados ICOR-EU/SILC, 2017. Cálculo efetuado pelas autoras.

Anexo M

Privação das condições da habitação por escalão etário e regime de ocupação do alojamento em 2017

	Regime de ocupação do alojamento				
	Proprietário sem hipoteca	Proprietário com hipoteca	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos (mais baixo do que o preço de mercado)	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário
	% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna
Até 29	22,5% _a	26,9% _a	42,3% _{a,b}	68,6% _b	29,5% _a
30-44	32,6% _a	28,2% _a	31,6% _a	64,0% _b	30,3% _a
45-64	31,5% _a	28,0% _a	41,4% _b	65,5% _c	41,0% _b
65+	32,8% _a	34,9% _{a,b}	44,1% _b	58,1% _c	37,9% _{a,b}

Nota: os valores na mesma linha e subtabela que não compartilham o mesmo subscrito são significativamente diferentes ($p < .05$) no teste de igualdade de duas etapas para proporções da coluna. Células sem nenhum subscrito não são incluídas no teste. Os testes consideram variâncias iguais. 1,2

1. Os testes são ajustados para todas as comparações entre pares em uma linha de cada subtabela mais interna usando a correção Bonferroni.
2. As contagens de célula de algumas categorias não são números inteiros. Elas são arredondadas para os números inteiros mais próximos antes da execução de testes de proporções da coluna.

Fonte: Microdados ICOR-EU/SILC, 2017. Cálculo efetuado pelas autoras.

Anexo N

Sobrecarga das despesas com habitação, por idade do primeiro titular, regime de ocupação do alojamento e quintil de rendimentos, 2017

Idade do 1º titular do alojamento	Regime de ocupação do alojamento	Quintil de rendimentos				
		1	2	3	4	5
		% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna	% de N da coluna
Até 29 anos	Proprietário sem hipoteca	19.7% _a	0.0% ^{1,2}	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ¹
	Proprietário com hipoteca	49.6% _a	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ¹
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	84.4% _a	60.4% _a	18.0% _b	21.6% _b	7.7% _b
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	1.4% _a	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ^{1,2}
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	17.8% _a	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ¹
30-44	Proprietário sem hipoteca	9.1% _a	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ¹
	Proprietário com hipoteca	27.0% _a	2.8% _b	1.2% _b	0.9% _b	0.0% ¹
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	76.0% _a	36.3% _b	29.8% _{b,c}	18.2% _{c,d}	7.7% _d
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	38.7% _a	3.6% _b	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ^{1,2}
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	13.4% _a	0.0% ¹	0.0% ¹	0.2% _b	0.0% ¹
45-64	Proprietário sem hipoteca	16.1% _a	0.6% _b	1.0% _b	0.8% _b	0.0% ¹
	Proprietário com hipoteca	37.8% _a	4.3% _b	1.6% _{b,c}	0.4% _c	0.3% _{c,d}
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	82.5% _a	45.8% _b	18.6% _c	13.3% _c	0.0% ¹
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	24.7% _a	5.8% _b	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ¹
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	14.1% _a	3.2% _b	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ¹
65+	Proprietário sem hipoteca	9.3% _a	0.3% _b	0.9% _b	1.0% _b	0.2% _b
	Proprietário com hipoteca	9.5% _a	0.0% ¹	4.5% _a	0.0% ¹	0.0% ¹
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços de mercado	72.5% _a	26.2% _b	21.7% _b	13.8% _b	2.1% _c
	Arrendatário ou subarrendatário – renda a preços reduzidos	20.8% _a	1.8% _b	0.0% ¹	0.0% ¹	0.0% ¹
	Acomodação cedida gratuitamente ou a título de salário	11.9% _a	0.0% ¹	0.0% ¹	2.3% _a	0.3% _a

Nota: Cada letra de subscrito indica um subconjunto de Ano do inquérito categorias cujas proporções da coluna não diferem significativamente umas das outras no nível .05.

Fonte: Microdados ICOR-EU/SILC, 2017. Cálculo efetuado pelas autoras.

Anexo O

**Evolução da despesa pública em habitação e serviços coletivos,
em milhões de euros, % do Produto Interno Bruto (PIB) e % da despesa
pública total, entre 1995-2017**

Ano	Milhões de euros	% PIB	% da despesa pública total
1995	724,5	0,8	1,9
1996	867,7	0,9	2,1
1997	1.149,1	1,1	2,6
1998	1.211,0	1,1	2,6
1999	1.344,7	1,1	2,6
2000	1.465,9	1,1	2,7
2001	1.541,3	1,1	2,6
2002	1.466,5	1,0	2,4
2003	1.260,3	0,9	1,9
2004	1.225,4	0,8	1,7
2005	1.193,9	0,8	1,6
2006	1.353,5	0,8	1,8
2007	1.405,6	0,8	1,8
2008	1.570,8	0,9	1,9
2009	1.645,0	0,9	1,9
2010	1.162,1	0,6	1,2
2011	1.082,0	0,6	1,2
2012	1.060,3	0,6	1,3
2013	1.094,1	0,6	1,3
2014	1.127,6	0,7	1,3
2015	1.123,4	0,6	1,3
2016	965,7	0,5	1,2
2017	1.008,5	0,5	1,1

Fonte: Eurostat (2019).

ÍNDICE DE FIGURAS E TABELAS



ÍNDICE DE TABELAS

01	Conceito de geração	11
02	Evolução das famílias proprietárias de habitação por escalão etário do seu representante	16
03	Taxa de variação da proporção de famílias proprietárias de habitação por escalão etário do seu representante, entre 1970 e 2011	17
04	Evolução das famílias proprietárias de habitação, com idade entre 20-29 anos, por geração	21
05	Diferenças, em percentagem, entre a proporção de famílias jovens proprietárias e o total de famílias proprietárias no respetivo ano, por geração	23
06	Situação atual do acesso à habitação	28
07	Mediana do rendimento por adulto equivalente, por idade e regime de ocupação do alojamento 2017 (€/ anuais)	34
08	Orçamento despendido pelo Estado em habitação, por programas, valor executado entre 1987 e 2011	35

ÍNDICE DE FIGURAS

01	Evolução da proporção de famílias proprietárias de habitação e respetiva composição face à existência ou não de encargos, entre 1970 e 2011	14
02	Evolução da proporção de famílias proprietárias de habitação sem encargos, por escalão etário do seu representante	18
03	Evolução da proporção de famílias proprietárias de habitação com encargos, por escalão etário do seu representante	18
04	Evolução do acesso à habitação, por escalão etário e regime de ocupação do alojamento, entre 2011 e 2017	26
05	Índice de preços de rendas de habitação, 1959-2018 (2015=100)	30
06	Índice de preços da habitação, UE e Portugal (2015=100)	31
07	Evolução das taxas de juro indexantes – Euribor, 1999-2018 (%)	32
08	Taxas de juros e taxa de variação anual (t.v.a.) dos empréstimos para compra de habitação	33
09	Evolução da despesa pública com habitação e serviços coletivos, educação, saúde e proteção social, em % do PIB	35
10	Evolução da despesa anual média das famílias com habitação (%)	38
11	Distribuição dos montantes em dívida dos empréstimos à habitação às famílias em junho de 2018, por idade do mutuário no final do prazo do contrato (em percentagem)	39
12	Percentagem de jovens adultos (18-34 anos) a viver em casa dos pais, 2004-2017	41

