



UMA INICIATIVA EAPN PORTUGAL

OBSERVATORIO
NACIONAL
luta contra a pobreza

EM FOCO

Pobreza e condições de habitação: o impacto dos preços de arrendamento

A questão do acesso à habitação tem sido alvo de profuso debate público nos últimos anos. Entre os diversos itens em discussão, sobressai o mercado de arrendamento nas principais cidades do país, sobre o qual recai uma perceção generalizadamente aceite de forte aumento de preços, a par da crescente contração da oferta entre o segmento de alojamentos para fins de habitação permanente. O *Em Foco* de março do Observatório Nacional de Luta Contra a Pobreza vem, por isso, tratar esta problemática, atendendo aos dados das *Estatísticas de rendas da habitação ao nível local*, divulgados pelo Instituto Nacional de Estatísticas desde 2018, tendo como primeiro ano de observação 2017. A análise destes dados é feita no intuito de explorar o impacto dos preços de arrendamento no mercado privado de arrendamento habitacional no rendimento disponível das famílias, bem como os seus efeitos na produção de situações de pobreza monetária no contexto atual de um mercado privado de arrendamento cujos preços evidenciam fortes assimetrias regionais.

O aumento de preços da habitação

Os preços no mercado de habitação em Portugal têm vindo a sofrer aumentos significativos nos últimos anos, especialmente desde 2013, após um período de queda geral dos preços no período de crise e de aplicação das medidas de condicionalidade económica e financeira do programa de ajustamento acordado entre Portugal e o FMI e as instituições da União Europeia.

A tabela 1 mostra a evolução percentual dos preços medianos de venda de alojamentos existentes ao 3º trimestre de 2018 face ao preço mediano verificado ao 1º trimestre de 2016. Para o conjunto do país, a evolução foi de 26%, e, entre as principais cidades do país, só Coimbra (15,7%), Braga (21,3%) e Vila Nova de Gaia (25,3%) verificaram uma evolução relativa abaixo da nacional. Em cidades como Porto e Lisboa a elevação de preços atingiu os 49% e os 57,8%, respetivamente, alastrando-se a concelhos limítrofes, como a Amadora, na Área Metropolitana de Lisboa (AML), onde o aumento de preço no período analisado foi de quase 45%, e a Vila Nova de Gaia, onde ultrapassou, como referimos, os 25%.

Tabela 1
Evolução (% - base 1º trimestre 2016) de preço mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos existentes em algumas das principais cidades do país

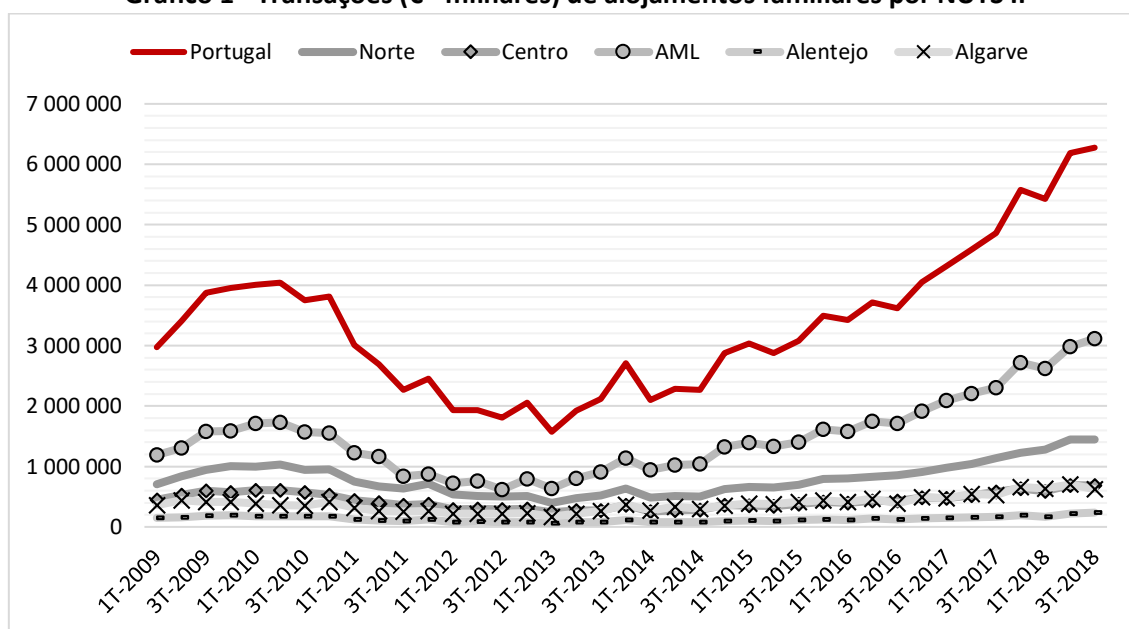
Localização geográfica	Evolução (% - base 1º trimestre 2016)
Total	26,0
Braga	21,3
Porto	49,0
Vila Nova de Gaia	25,3
Coimbra	15,7
Amadora	44,6
Lisboa	57,8
Funchal	25,9

Fonte: INE, 2019 - Estatísticas de preços da habitação ao nível local.

A elevação de preços é correlativa do aumento muito significativo das transações de alojamentos familiares. Tendo diminuído significativamente entre o segundo trimestre de 2010 e o primeiro trimestre de 2013, num período de forte contração da concessão de crédito pelo

setor financeiro, o volume das transações no mercado imobiliário inverte, todavia, a tendência de contração no final de 2013 e está em crescendo acentuado desde então, com forte impulso do peso relativo das transações verificadas na AML face ao total do valor transacionado no mercado de alojamentos em todo o país. A AML concentrava no 3º trimestre de 2018 mais de 50% do total de valor transacionado no mercado imobiliário em todo o território nacional – numa soma superior a 3 mil milhões de euros (Gráfico 1).

Gráfico 1 - Transações (€ - milhares) de alojamentos familiares por NUTS II



Fonte: INE, 2019 - Índice de preços da habitação.

Esta tendência de forte elevação de preço no mercado de venda de imobiliário parece atrair os proprietários para o mercado de venda em detrimento do mercado de arrendamento para habitação permanente. Pese embora os agentes no terreno o afirmem¹, uma pesquisa nas plataformas de agregação de anúncios do mercado imobiliário também parece corroborar a tendência: à data de 19 de março de 2019, uma destas plataformas² devolveia como resultado de pesquisa sobre venda de alojamentos no distrito de Lisboa 44.461 anúncios. Para arrendamento, no mesmo distrito, a pesquisa devolveia apenas 4.582 resultados – 10,3% do total de anúncios para venda. Replicando a experiência de pesquisa no distrito do Porto, os resultados sugerem

¹ A Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal (AICNP) tem publicado recentemente alguns alertas sobre esta matéria (e.g. [Diário de Notícias de 15 de junho de 2018](#)), assim como a Associação de Inquilinos Lisbonenses o fazia já em 2017, frisando a escassez de oferta de habitação no mercado de arrendamento e a “pressão turística” ([Jornal Económico de 12.09.2017](#)). Todavia, os alertas partiam, também em 2017, da voz dos agentes imobiliários que confirmavam aos jornais que “há um sério problema de oferta de casas para arrendamento, que é transversal a todo o país, mas que afeta sobretudo as zonas urbanas”, explicando que “na área metropolitana do Porto, apenas 6% da oferta de imóveis é para arrendamento até €500, o segmento onde se centra a maior procura. Na área metropolitana de Lisboa apenas 10% da oferta é para soluções de arrendamento até €600, faixa onde se concentra também a maior procura” ([Expresso de 13 de março de 2017](#)).

² Pese embora não seja importante referir qual a plataforma de pesquisa que utilizamos, importa, contudo, especificar que optamos por uma em que a pesquisa para o mercado residencial não obriga à típica distinção de tipos de imóveis (apartamentos, moradias, etc.), permitindo a pesquisa agregada por “casas”, e devolvendo todo o tipo de imóveis colocados no mercado fins de habitação que obedecem aos restantes critérios de pesquisa (o único critério utilizado para pesquisa foi do tipo de negócio e da área geográfica, excluindo-se restrições à dimensão, nº de assoalhadas ou intervalos de preços).

uma ainda mais expressiva redução da oferta de alojamentos no mercado de arrendamento para fins habitação permanente: 901 anúncios, perfazendo 2,5% dos 35.590 anúncios de venda. Se é certo que esta experiência não pode ser tomada como fielmente representativa das dinâmicas do mercado, ela não deixa de transmitir-nos que os alertas dados por agentes no terreno sobre a contração do mercado de arrendamento para fins de habitação permanente parecem reiterados pela realidade vivida nos distritos metropolitanos do país.

Os fatores que explicam a fraca atração dos proprietários pelo mercado de arrendamento são, decerto, de naturezas diversas, e não as podemos, no espaço deste *Em Foco*, explorar de forma mais aprofundada. Mas importa notar que também o preço mediano das rendas nos novos contratos de arrendamento parece ter vindo a subir. Não obstante esta perceção dos agentes no mercado, os dados oficiais sobre o mercado de arrendamento escasseiam. Só em 2018 o Instituto Nacional de Estatística (INE) passou a divulgar dados oficiais para o preço das rendas, apurando o valor mediano praticado em 2017, mas não alongando o exercício a anos anteriores. Neste contexto, a verificação da perceção de aumento de preço por via de estatísticas oficiais só é conseguida através exploração da relação entre os preços praticados nos novos contratos de arrendamento e o valor das vendas de alojamentos familiares, que apresentam uma forte associação linear e levam o INE a concluir por uma “sobrevalorização dos valores de arrendamento, face aos valores dos preços [de venda] da habitação, nos municípios da Área Metropolitana de Lisboa, na maioria dos municípios da Área Metropolitana do Porto e, de uma forma geral, nos municípios com mais de 100 mil habitantes”³. Também a consulta de dados divulgados por outras entidades, como a Confidencial Imobiliário⁴, através do *Portuguese Housing Market Survey*, sugerem que no 3º trimestre de 2018 os preços das rendas em Portugal terão aumentado 14% face ao período homólogo de 2011.

Ora, os valores oficiais divulgados pelo INE situam o preço mediano por m² dos novos contratos de arrendamento, em 2017, em 4,39€ no território nacional (Gráfico 2). Com preços por m² mais elevados está a AML (6,06€), a Região Autónoma da Madeira (RAM; 5,15€) e o Algarve (5€). O preço mediano é mais baixo nas regiões do Norte, Centro, Alentejo e Região Autónoma dos Açores (RAA). Tamanhas diferenças regionais de preços no mercado de arrendamento geram assimetrias significativas no peso relativo dos custos com habitação nos orçamentos familiares, vulnerabilizando mais as populações residentes em determinadas regiões do país do que outras, onde o custo mediano por m² do arrendamento é significativamente mais baixo, e que tendem a corresponder a regiões e áreas com menor grau de urbanização.

Se esta assimetria não é perceptível nos dados oficiais sobre condições de vida e rendimento em Portugal, por estes não permitirem uma desagregação regional para indicadores relativos a aspetos concernentes à habitação, não deixa, todavia, de se refletir na taxa de sobrecarga com despesas de habitação no país⁵, que afeta sobretudo os arrendatários de alojamentos a preços de mercado, entre os quais a taxa de sobrecarga passou de cerca de 17,6% em 2010 para valores

³ Vd. INE (2018). “Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local”. *Destaque – Informação à comunicação social* de 21 de março de 2018, p. 7, disponível em:

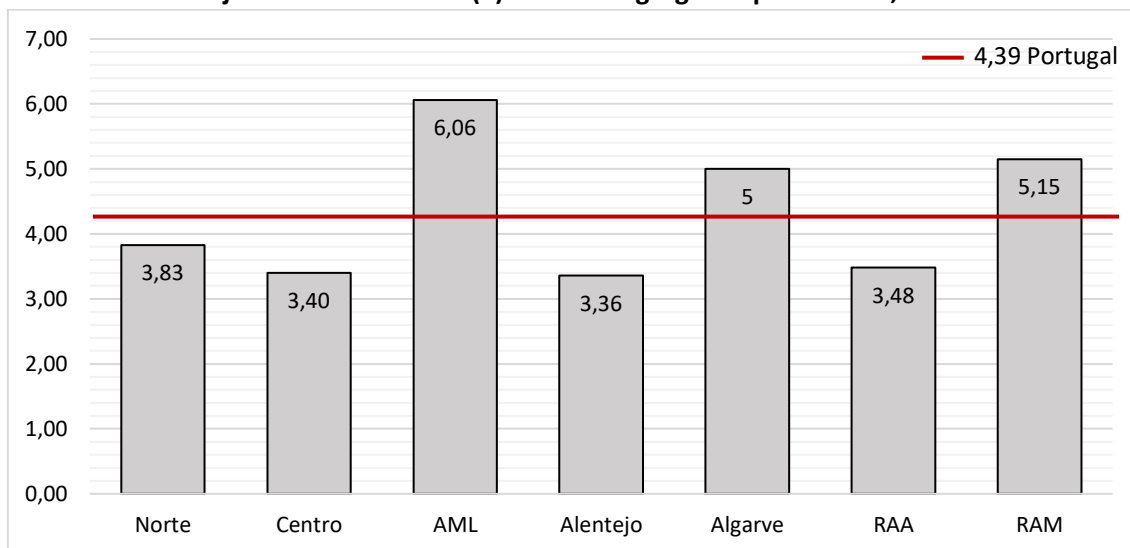
https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=323323480&att_display=n&att_download=y

⁴ A Confidencial Imobiliário, banco de dados detido pela empresa Imoestatística Lda., aplica o *Portuguese Housing Market Survey*, a partir do qual divulga dados estatísticos relativos ao mercado de habitação em Portugal. De acordo com a página oficial da Confidencial Imobiliário, o inquérito monitoriza preços e rendas e procura e vendas no mercado residencial, através um painel de empresas de promoção e mediação imobiliária nas regiões metropolitanas de Lisboa, Porto e Algarve (consultado a 19.03.2019, em <https://confidencialimobiliario.com>, acedido em 20.03.2019).

⁵ A taxa de sobrecarga com despesas de habitação apura a percentagem de população, mediante o regime de ocupação da habitação, que suporta despesas relativas à habitação iguais ou superiores a 40% do seu rendimento disponível. No conjunto das despesas relativas à habitação inclui-se não apenas o valor das rendas e prestações de crédito à habitação, mas também despesas relativas ao fornecimento de água e energia ao alojamento.

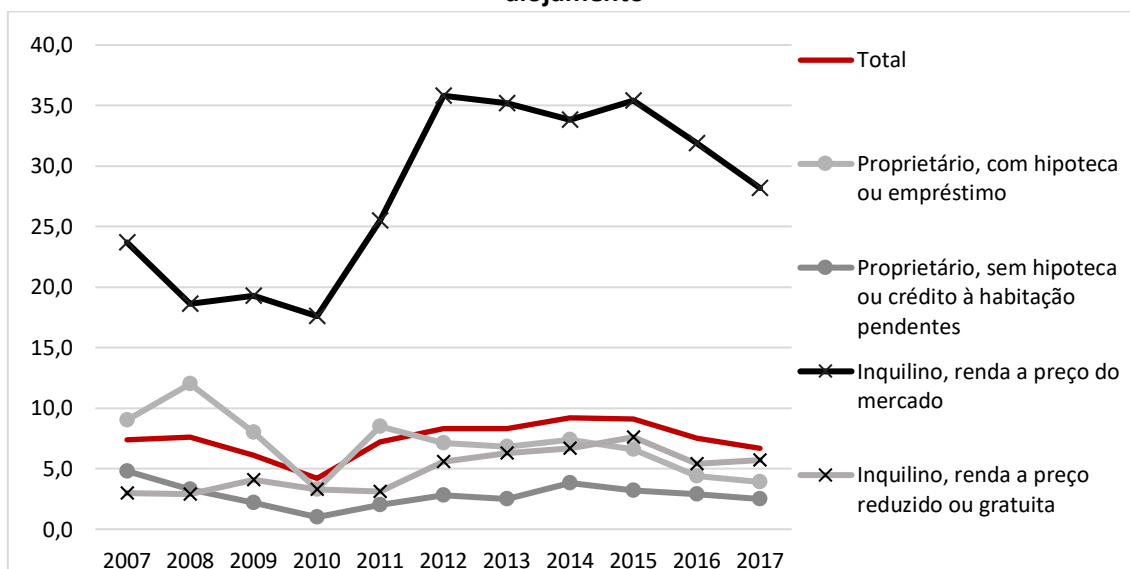
que rondam os 35% desde 2012 e estão, em 2017, na casa dos 28%; no caso dos proprietários, com ou sem hipoteca, a sobrecarga com despesas de habitação não atinge sequer os 4% em nenhum dos casos (Gráfico 3).

Gráfico 2 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) - valores agregados por NUTS II, 2017



Fonte: INE, 2018 - Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local. RAA – Região Autónoma dos Açores; RAM – Região Autónoma da Madeira

Gráfico 3 - Taxa de sobrecarga das despesas em habitação: total e por tipo de ocupação do alojamento



Fonte: Eurostat, 2018 - European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC).

Rendimento e pobreza: impacto das rendas de habitação

Para fazermos uma aproximação às diferenças no impacto dos preços de arrendamento no rendimento disponível das famílias atenda-se às tabelas 2 e 3, onde exploramos diferentes cenários hipotéticos, tendo por base a distribuição de rendimento por adulto equivalente em cada uma das regiões do país (NUTS II), o salário mínimo nacional e os preços praticados no mercado de arrendamento em cada uma dessas regiões. No primeiro cenário observamos estes fatores para um adulto a viver só num alojamento com 60 m²; no segundo cenário colocamos em hipótese um agregado composto por dois adultos empregados e uma criança dependente num alojamento de 90 m². Há quatro pressupostos a observar neste exercício hipotético:

1. No cenário 1 (tabela 2) o rendimento disponível do membro do agregado é exatamente igual à mediana do rendimento disponível por adulto equivalente na sua região de residência (na tabela: coluna *RDAE*);
2. No cenário 2 (tabela 3) faz-se equivaler o rendimento disponível de um agregado doméstico composto por dois adultos e uma criança ao total de dois salários mínimos (o que, em termos efetivos, significa que o rendimento bruto do agregado estará acima do salário mínimo), que, em 2017, era de 557 euros mensais (no exercício, portanto, o total anual será a multiplicação desse valor por dois membros e respetivos 14 meses de salário);
3. O preço por m² do arrendamento do alojamento é também exatamente igual à mediana do preço nos novos contratos de arrendamento de cada região de residência (nas tabelas: coluna *Preço mediano anual habitação*, que multiplica o preço mediano do metro quadrado de cada região, tal como no gráfico 2, pelo total de m² e 12 meses de renda).
4. O limiar de pobreza é definido nos 60% do rendimento mediano disponível por adulto equivalente no âmbito geográfico de referência (regional ou nacional), usando a escala de equivalência modificada da OCDE.

Adotando estes valores de referência, conseguimos uma aproximação ao impacto socioeconómico dos custos com arrendamento em duas situações diferentes de rendimento disponível por tipologia de agregado.

Da Tabela 2 observa-se, pois, que a RAM apresentava em 2017 a maior taxa de esforço, com 44% do rendimento disponível mediano a ser absorvido pelo custo anual do arrendamento, apesar de não ter o custo mediano anual mais elevado em termos absolutos; a região que apresenta, em termos absolutos, custos medianos mais elevados é a AML, que só surge em terceiro lugar no *ranking* da maior taxa de esforço apurada com valores medianos de rendimento e de preço de arrendamento, seguindo o Algarve por uma diferença de 0,1 pontos percentuais – taxas de esforço a valores medianos consideradas já de *sobrecarga* ou estando no seu limite. As regiões cujas taxas de esforço são mais baixas são o Centro (27%) e o Alentejo (27,2%). Quanto à distância entre o rendimento disponível após dedução dos custos com habitação no mercado de arrendamento e o limiar de pobreza verifica-se que é nula na região do Algarve, o que significa que os custos medianos no mercado de arrendamento colocam, nesta região, um indivíduo com rendimento mediano na linha de pobreza; na RAM, a distância monetária é negativa, o que significa que o rendimento mediano disponível por adulto equivalente após dedução dos custos com habitação fica abaixo do limiar de pobreza, no caso, em 280€ - isto implica que os custos de habitação empurrem um indivíduo com um rendimento mediano a viver só diretamente para uma situação de pobreza monetária. A distância entre rendimento disponível após dedução com os custos com habitação e o limiar de pobreza,

embora positiva, é muito baixa no caso da AML, onde representa 0,2% do rendimento disponível (13,8€), sendo de 11,1% na RAA, de 15,2% na região Norte, e ultrapassando ligeiramente os 21% no caso das regiões do Alentejo e Centro – estes valores, que expressam, em percentagem de rendimento disponível, a distância a que um indivíduo a viver só se encontra de uma situação de efetiva pobreza monetária são suficientemente baixos para serem completamente absorvidos com demais custos com habitação (e.g., água e saneamento, luz e gás).

Considerando o alastramento do salário mínimo como referência salarial dos novos contratos de trabalho⁶, façamos o mesmo exercício para um agregado doméstico composto por dois adultos empregados e uma criança dependente com um rendimento disponível igual ao valor do salário mínimo em 2017. Neste caso, não se verifica qualquer assimetria regional no rendimento de referência porque usamos o valor do salário mínimo, mas continuamos a usar os valores medianos de preço de arrendamento verificados pelo INE em cada região em 2017. Neste cenário observa-se que é na região da AML que a maior taxa de esforço se verifica – 42%, o que seria expectável ponderando o custo mediano do preço de arrendamento por regiões sobre um valor de rendimento fixo para o país. Neste caso, só com a despesa do arrendamento, um agregado doméstico com estas condições de rendimento está já numa situação de sobrecarga de despesas com habitação, a que terá de somar-se ainda o conjunto das restantes despesas desta categoria (água, luz, etc.). Isto implica também que, apurando a distância entre o rendimento disponível deste agregado hipotético e o limiar calculado com base na sua composição, encontremos o agregado não só numa situação de pobreza monetária após dedução de custos com o arrendamento, mas a uma distância do limiar que é de 23,4% o valor desse limiar (e mais de 30% do seu rendimento disponível após despesas com habitação). Em mais nenhuma das regiões o impacto da carga com despesas de arrendamento, neste cenário, empurra o agregado diretamente para uma situação imediata de pobreza monetária. Todavia, a taxa de sobrecarga com despesas de arrendamento é superior a 35% na RAM, e quase 35% no Algarve, replicando a situação verificada no cenário hipotético 1. A distância monetária a que um agregado, nestas condições hipotéticas, fica do limiar de pobreza é de 476 euros anuais no Algarve, de 1 021,40 euros na RAM e 1 820,6 euros na região Norte; valores facilmente absorvidos e ultrapassados pelo conjunto das restantes despesas anuais com a habitação, que não estamos aqui a englobar.

Repare-se ainda no efeito da carga com despesas de arrendamento na aproximação do rendimento disponível com o limiar de pobreza a nível nacional (em vez dos limiares regionais), já que este é o limiar de comparação mais indicado para um valor de rendimento fixo a nível nacional como o que observamos neste cenário. Sendo apurado para a distribuição de rendimento do conjunto da população portuguesa, o limiar de pobreza nacional é ora mais baixo, ora mais alto do que os das regiões, que dependem da distribuição de rendimentos circunscrita aos limites das suas geografias particulares. Esta ótica de observação, por via do limiar nacional, traduz um padrão homólogo de efeito da carga com despesas de arrendamento, mas muito mais expressivo na aproximação da população a uma situação de efetiva pobreza monetária do quando usados os limiares regionais: na RAM, o rendimento disponível após despesas com arrendamento passa a estar abaixo do limiar, o que não acontece face ao limiar regional; e nas restantes regiões a distância face ao limiar nacionais desce para valores ainda mais baixos, colocando, pois, os agregados dependentes de um rendimento global líquido que iguala dois salários mínimos brutos numa situação muito próxima da pobreza monetária efetiva.

⁶ Tendência sobre a qual nos debruçamos em ONLCP (2018), “A outra face da recuperação do emprego: precariedade e pobreza no mercado de trabalho em Portugal”, *Boletim n.º 1*, de dezembro de 2018, disponível em: https://on.eapn.pt/wp-content/uploads/Boletim_dezembro-2018-2.pdf.

Tabela 2 - Cenário 1: 1 adulto a viver só num alojamento com 60 m²

	RDAE	Preço mediano anual habitação	Taxa de esforço	RDAE após dedução das despesas de arrendamento	Limiar de Pobreza Regional	Distância do RDAE após dedução de despesas com habitação e o limiar de pobreza regional	Limiar de pobreza nacional	Distância do RDAE após dedução de despesas com habitação e o limiar de pobreza nacional
Norte	8 925	2 757,60	30,9	6 167,40	5 355	812,40	5 610	557,40
Centro	9 067	2 448,00	27,0	6 619,00	5 440	1 179,00	5 610	1 009,00
AML	10 943	4 363,20	39,9	6 579,80	6 566	13,80	5 610	969,80
Alentejo	8 880	2 419,20	27,2	6 460,80	5 328	1 132,80	5 610	850,80
Algarve	9 000	3 600,00	40,0	5 400,00	5 400	0,00	5 610	-210,00
RAA	7 517	2 505,60	33,3	5 011,40	4 510	501,40	5 610	-598,60
RAM	8 435	3 708,00	44,0	4 727,00	5 007	-280,00	5 610	-883,00

Fontes: INE, 2018 - Rendimento e Condições de Vida: O risco de pobreza reduziu-se para 17,3% - Destaque à Comunicação Social. INE, 2019 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica; Nota: RDAE – Rendimento Disponível por Adulto Equivalente.

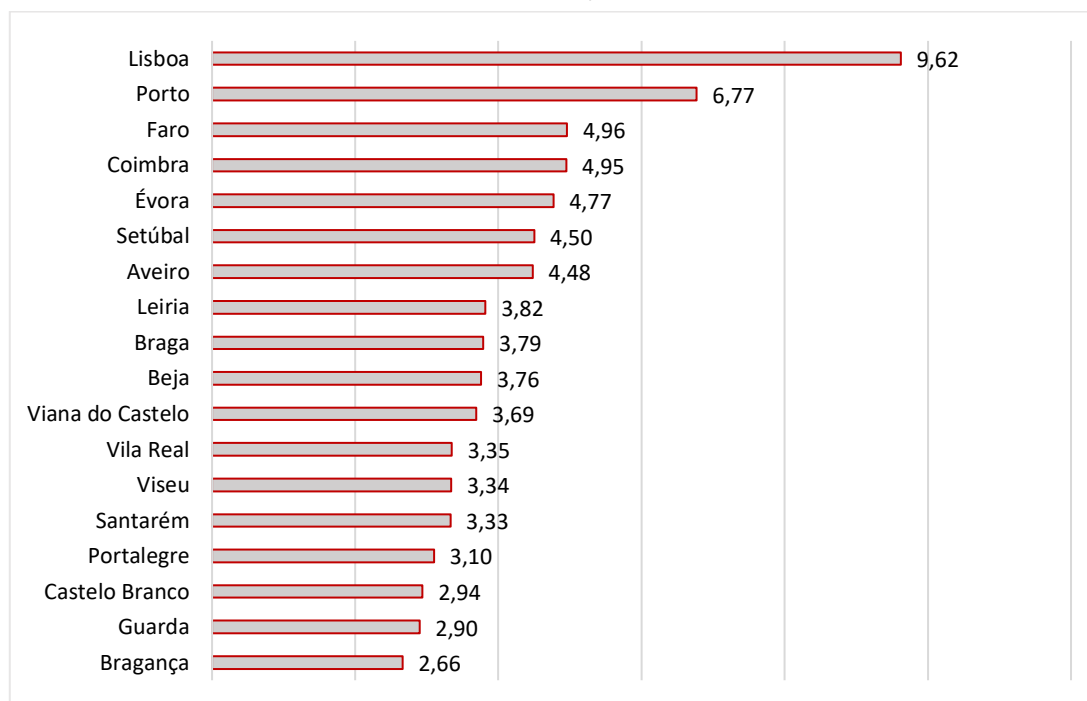
Tabela 3 - Cenário 2: 2 adultos com uma criança dependente em coabitação num alojamento com 90 m²

	2 X SMN	Preço mediano anual habitação	Taxa de esforço	RDAE após dedução das despesas de arrendamento	Limiar de Pobreza Regional*	Distância do RDAE após dedução de despesas com habitação e o limiar de pobreza regional	Limiar de pobreza nacional *	Distância do RDAE após dedução de despesas com habitação e o limiar de pobreza nacional
Norte	15 596	4 136,40	26,5	11 459,60	9 639	1 820,60	10 098	1 361,60
Centro	15 596	3 672,00	23,5	11 924,00	9 792	2 132,00	10 098	1 826,00
AML	15 596	6 544,80	42,0	9 051,20	11 818,8	-2 767,60	10 098	-1 046,80
Alentejo	15 596	3 628,80	23,3	11 967,20	9 590,4	2 376,80	10 098	1 869,20
Algarve	15 596	5 400,00	34,6	10 196,00	9 720	476,00	10 098	98,00
RAA	15 596	3 758,40	24,1	11 837,60	8 118	3 719,60	10 098	1 739,60
RAM	15 596	5 562,00	35,7	10 034,00	9 012,6	1 021,40	10 098	-64,00

Fontes: INE, 2018 - Rendimento e Condições de Vida: O risco de pobreza reduziu-se para 17,3% - Destaque à Comunicação Social. INE, 2019 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica. Notas: SMN – Salário Mínimo Nacional (557€ por 14 meses para duas pessoas em idade ativa no agregado); * Cálculos próprios (no apuramento do limiar de pobreza para o agregado, a ponderação de necessidades adicionais de rendimento teve por referência a escala de equivalência modificada da OCDE).

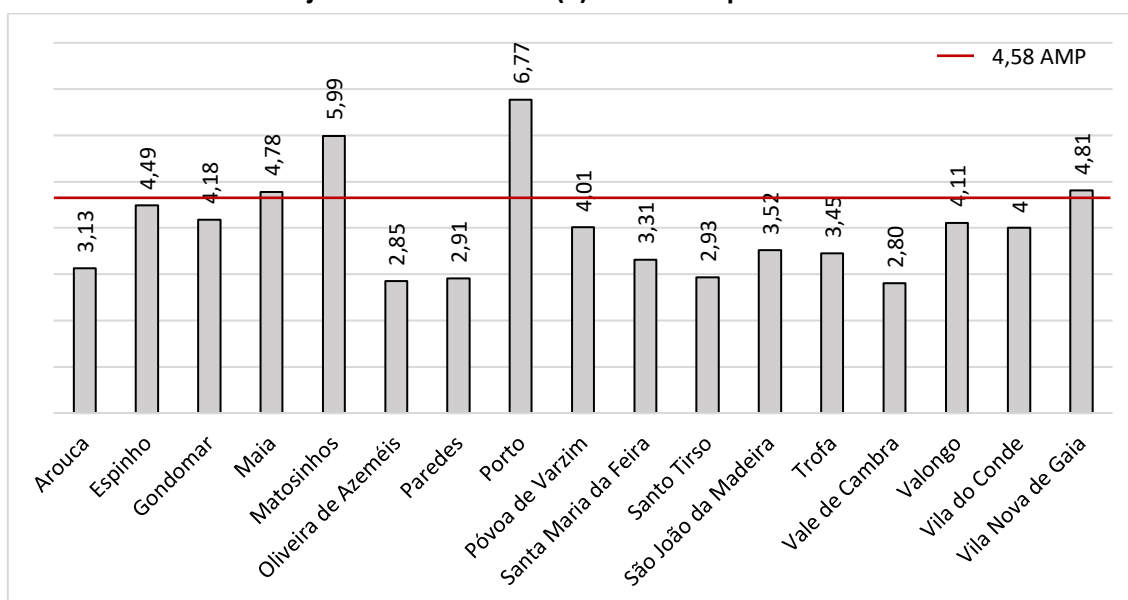
Tratando-se de preços medianos, os valores apontados para o conjunto das regiões divergem bastante dos valores praticados localmente, pelo que é útil a observação dos preços nos 18 concelhos capital de distrito do continente (Gráfico 4), mas também um olhar sobre os preços medianos praticados em 2017 em cada concelho das duas áreas metropolitanas do país (gráficos 5 e 6).

Gráfico 4 - Valor (€) mediano das rendas por m² nas capitais de distrito do território continental, 2017



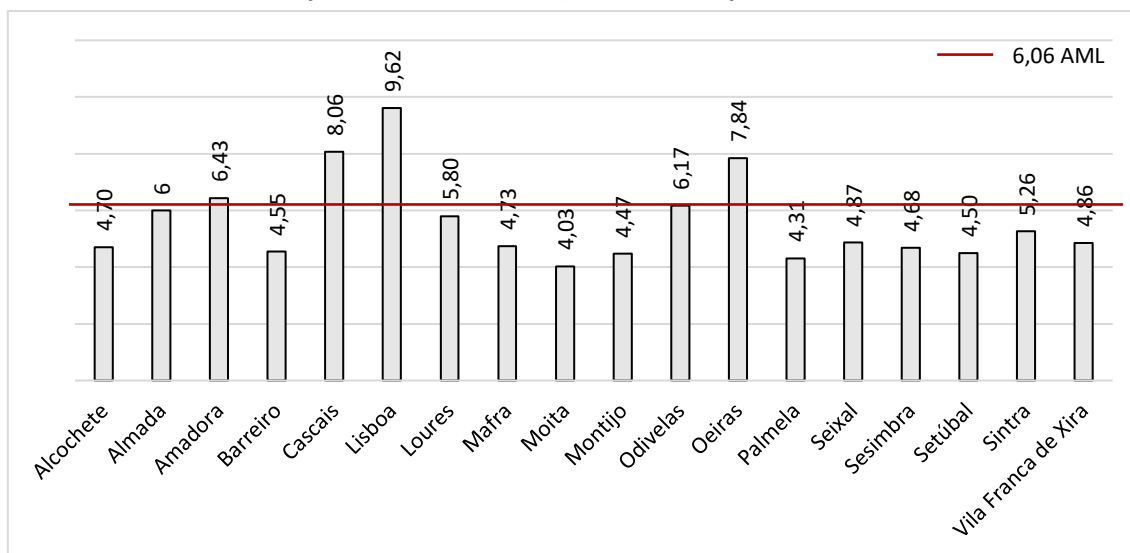
Fonte: INE, 2019 - Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local.

Gráfico 5 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) nos municípios da AMP



Fonte: INE, 2019 - Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local.

Gráfico 6 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) nos municípios da AML



Fonte: INE, 2019 - Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local.

Percebe-se, pois, que as assimetrias regionais em matéria de preços com arrendamento, inclusivamente dentro das próprias áreas metropolitanas, são muito expressivas, e os cenários que exploramos atrás variarão muito dentro das diferentes regiões e sub-regiões do país. Veja-se, por exemplo, o caso da região Norte, cujo preço mediano do arrendamento por m² é, no conjunto da região, de 3,83€, pese embora no conjunto da AMP, que concentra a maior parcela de população residente no conjunto da região, as rendas ultrapassem os 4€ por m² em nove dos seus dezassete concelhos, estando, em alguns deles, muito próximos ou acima do 6€/m², o que faz divergir largamente o custo anual no mercado de arrendamento privado que apuramos nos cenários atrás descritos.

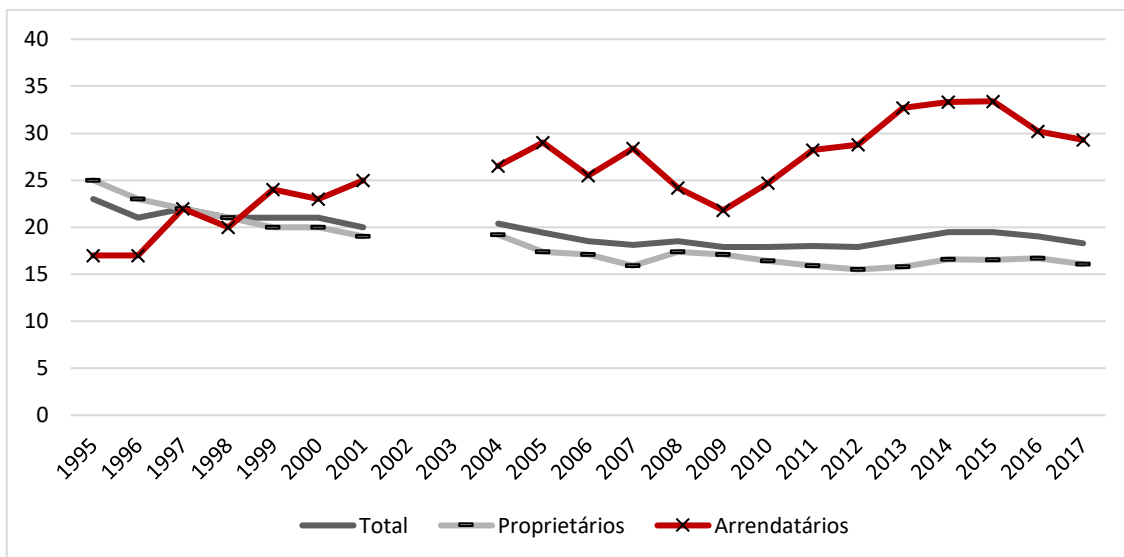
Ora, num país onde a mediana do rendimento disponível da população (9 351 euros em 2017) se situa no sexto decil da distribuição de rendimento, pode concluir-se que os preços do mercado arrendamento nas principais cidades do país excluem largas franjas da população residente do acesso à habitação por esta via, por conta da excessiva carga com despesas com habitação. Referimo-nos, pois, ao Porto, Matosinhos, Maia ou Gaia, e ainda mais na cidade de Lisboa, Cascais, Oeiras ou Amadora⁷. Estes dados colocam, assim, em perspetiva a plausibilidade da hipótese de os preços de alojamento no mercado privado de arrendamento funcionarem como polarizadores do acesso à habitação nos principais centros urbanos do país, ou até mesmo nos concelhos limítrofes desses centros.

A análise da evolução da taxa de pobreza por regime de ocupação do alojamento permite ainda concluir que uma tendência de aumento de preços no mercado de arrendamento poderá conter a inversão de tendência que se verificava, finalmente desde 2015, na redução da taxa de pobreza entre arrendatários. Repare-se, no gráfico 7, que a taxa de pobreza entre arrendatários vinha a subir desde 1995. Até 2005, a taxa de pobreza entre arrendatários quase duplicou (passou dos

⁷ Em todas estas cidades, o preço mediano por m² dos novos contratos de arrendamentos faz com que o arrendamento de um local com 90 m² ultrapasse 50% do rendimento mediano disponível em 2017; no caso particular de Lisboa, onde o preço é o mais elevado do país, o custo total mediano de um alojamento de 90 m² é de 10 389,6€, bastante acima, portanto, da mediana do rendimento disponível da população portuguesa.

15% para os 29%), decresceu 6 pontos percentuais até 2009, quando retomou um ciclo de crescimento para atingir, em 2015, os 33%. Esta proporção de arrendatários em situação de pobreza tem vindo a decrescer desde então, pese embora o aumento dos preços de arrendamento.

Gráfico 7 - Taxa de risco de pobreza (%) por regime de ocupação de alojamento – Portugal, 1995-2017



Fonte: Eurostat, 2018 – EU-SILC.

No entanto, contendo-se a lógica de reposição de rendimentos e de aumento de salário mínimo nacional observada na atual legislatura, resultando numa possível estagnação dos níveis de rendimento mediano, a contínua elevação de preços no mercado de habitação poderá surtir efeitos neste indicador, não apenas entre arrendatários, mas também entre proprietários, com taxas de sobrecarga com despesas de habitação a inverter também a tendência de redução verificada desde 2015.