

Policy Brief 2019

ARRENDAMENTO URBANO E ENVELHECIMENTO EM PORTUGAL: TENDÊNCIAS E PERFIS

Alda Botelho Azeredo
ICS-ULisboa

Pedro Moura Ferreira
ICS-ULisboa

Sónia Alves
CCHPR - Cambridge University



ÍNDICE

2-3

Introdução

3-5

O sector do arrendamento
em Portugal

6-7

Tendências e perfis dos
seniores em arrendamento
privado, Portugal

8-9

Tendências e perfis dos
seniores em arrendamento
privado, Lisboa e Porto

10

Medidas de apoio ao
sector do arrendamento
privado

11

Bibliografia

Introdução

No século XXI, a população residente em Portugal apresenta uma estrutura etária envelhecida e distribui-se no território assimetricamente, concentrando-se sobretudo nos grandes centros urbanos (Gomes et al. 2016, Ferreira & Azevedo 2017). De acordo com os dados do recenseamento de 2011, em Portugal, residem 2 010 064 indivíduos com 65 e mais anos, ou seja, 19% da população residente. Uma em cada seis casas cujos representantes do alojamento são seniores é ocupada em regime de arrendamento privado, um sector que, após meio século de congelamento de rendas e de contratos vinculistas, em 2012, iniciou o período de renegociação dos valores da renda, do tipo de contrato e respetiva duração.

A entrada em vigor do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que amplia as condições de renegociação dos contratos de arrendamento de duração indeterminada¹, veio eliminar gradualmente os mecanismos de controlo das rendas, com exceção dos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Mesmo sem a efetivação do subsídio de renda, previsto desde 2012, os arrendatários seniores têm permanecido nos alojamentos com valores de renda baixos, por vezes, simbólicos. Esta condição tem vindo, por um lado, a criar situações de tensão social entre senhorios e arrendatários, e, por outro lado, a contribuir para o empobrecimento das condições residenciais por falta de intervenções de conservação e de manutenção. Por conseguinte, uma parte dos arrendatários seniores veem-se confinados em alojamentos inadequados, o que configura uma débil proteção por parte do Estado. Em muitos casos, esta inadequação dos alojamentos força os agregados domésticos a procurar alternativas residenciais, essas cada vez mais escassas.

Nos dois principais centros urbanos de Lisboa e do Porto, onde a prevalência do arrendamento nos seniores é mais elevada (uma em cada três casas), a problemática ganha especial relevância, de uma perspetiva simultaneamente social e espacial, por dois motivos. Por um lado, é sobretudo nestes dois centros urbanos que a pressão turística mais se tem feito sentir, o que tem contribuído para o aumento dos preços da habitação para compra e arrendamento. Em 2017, o valor mediano² das rendas dos alojamentos familiares com novos contratos fixava-se em 9,62€/m², no município de Lisboa, e 6,77€/m², no município do Porto (INE 2018). Contudo, estes valores encobrem as disparidades intraurbanas e o efeito de disseminação dos preços muito altos nas zonas mais caras, como os centros históricos,

¹ Desde 2006, o NRAU veio procurar facilitar a atualização dos contratos de rendas antigos, que ficou condicionada à realização de obras de reabilitação urbana e a um conjunto de medidas de salvaguarda dos inquilinos. O seu impacto foi limitado, pelo que se sucederam diversas alterações, primeiramente em 2012 e em 2014, concentradas na atualização dos valores das rendas e, mais recentemente, em 2017 e em 2019, focadas na proteção dos arrendatários em situações de especial fragilidade.

² Valor que divide a distribuição dos preços das rendas por metro quadrado em duas partes iguais, isto é, metade dos alojamentos familiares pagam uma renda abaixo do valor mediano e a outra metade paga um valor acima desse valor.

a áreas tradicionalmente residenciais. Esta dinâmica no aumento dos preços tem afetado não apenas as camadas mais vulneráveis da população, mas também as da classe média. Por outro lado, apesar do mercado de arrendamento ter seguido um dualismo entre os mercados de arrendamento privado e social (Alves 2017), uma forte regulação pública do sector de arrendamento privado e uma certa desregulação do mercado de compra e venda determinou que, na prática, não seja apenas o sector de arrendamento social a acomodar os agregados domésticos com baixos rendimentos.

Tendo em conta este enquadramento, o presente *policy brief* tem uma dupla finalidade:

- 1) conhecer as tendências e os perfis dos seniores com 65 e mais anos residentes nos dois principais centros urbanos do país, Lisboa e Porto;
- 2) discutir, de forma exploratória, medidas de apoio ao sector privado do arrendamento que possam promover a segurança residencial e fomentar um envelhecimento ativo e saudável.

O texto estrutura-se da seguinte forma. Numa primeira parte, procede-se, por um lado, à caracterização da relação entre o arrendamento e as características dos agregados domésticos, como a etapa do curso de vida familiar e o rendimento, e, por outro, das relações entre o tipo de arrendamento e o valor das rendas com o período de celebração do contrato. Em seguida, com base nos microdados dos Censos 2001 e 2011, identificam-se as tendências e os perfis dos seniores com 65 e mais anos residentes em Portugal e nos municípios de Lisboa e do Porto.

As conclusões destacam a necessidade de uma política de habitação que vá além da proteção dos contratos de arrendamento, promovendo condições que facilitem a mobilidade residencial dos seniores e a adequação residencial com vista ao desenvolvimento de um envelhecimento ativo e saudável.

O SECTOR DO ARRENDAMENTO EM PORTUGAL

O arrendamento e o curso de vida familiar

Em Portugal, em 2011, o peso do arrendamento privado enquanto regime de ocupação do alojamento³ faz sobressair a importância do sector para uma população jovem adulta, entre os 18 e os 34 anos (32%) quando comparado com o grupo etário intermédio, dos 35 aos 64 anos (16,4%) e com o dos seniores, 65 e mais anos (16,5%) (figura 1).⁴ Tal preponderância poderá resultar da combinação de, pelo menos, três fatores: da própria etapa do curso de vida dos agregados mais jovens, eventualmente associada a situações de alguma precariedade económica e/ou profissional; da tendência recente para a mudança do comportamento residencial dos jovens no sentido de questionar a propriedade como forma privilegiada de acesso à habitação⁵; e das dificuldades no acesso à propriedade em virtude dos preços e/ou do capital disponível.

Não obstante, o arrendamento nos dois outros grupos etários, entre os 35 e os 64 anos e os 65 e mais anos, tem também uma expressão considerável, com sensivelmente uma em cada seis casas a serem ocupadas em regime de arrendamento. Estando a compra de casa usualmente associada ao percurso do agregado doméstico (constituição do casal ou o nascimento dos filhos), pode depreender-se que nestes grupos etários, na maioria dos casos, mas sobretudo no grupo de seniores, não haverá uma transição do arrendamento para a propriedade.⁶ No caso dos seniores com contratos de duração indeterminada anteriores a 1990, acresce ainda o facto de a relação custo-benefício de uma mudança residencial por iniciativa do arrendatário, quer no sentido do arrendamento quer da propriedade, ser pouco apelativa porque implica prescindir das garantias proporcionadas pelo NRAU relativas à situação contratual vigente.

³ No regime de «Arrendamento privado» são incluídas as seguintes categorias: arrendamento privado, arrendamento cooperativo, arrendamento paraestatal e arrendamento sem outra especificação. A categoria de «Arrendamento social» inclui o arrendamento promovido pelo governo central e local. A categoria «Propriedade» engloba os alojamentos ocupados em propriedade, com ou sem encargos financeiros com a aquisição. As categorias de arrendamento a familiares, subarrendamento e outra situação que não propriedade são incluídas na categoria «Outra situação».

⁴ Os resultados apresentados neste *policy brief* têm por base os microdados dos Censos de 2001 e de 2011 que resultam de uma amostra representativa da população residente em Portugal. Tendo em conta a metodologia de construção da amostra (INE 2014), alguns indicadores poderão diferir ligeiramente dos resultados agregados publicados.

⁵ Tendência essa já observada no sector de arrendamento espanhol em Módenes e López-Colás (2014) e em Azevedo, López-Colás e Módenes (2019).

⁶ Excetuar-se-ão naturalmente alguns casos, como os motivados por herança ou situações afins.

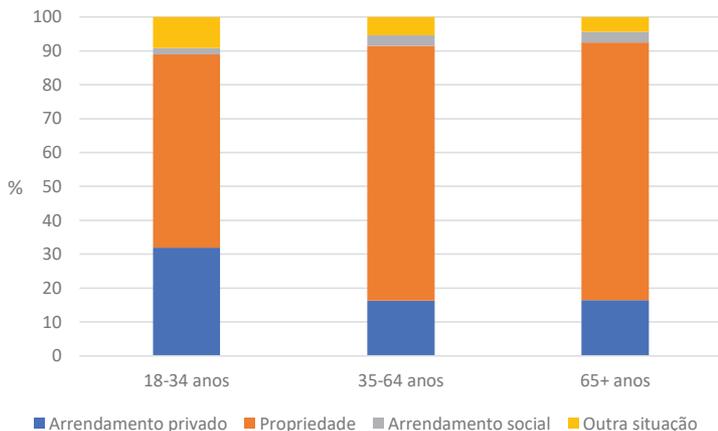


Figura 1 - Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual segundo o regime de ocupação, Portugal, 2011

Fonte: Microdados do Censos 2011, INE. Cálculos dos autores.

O arrendamento e o rendimento familiar

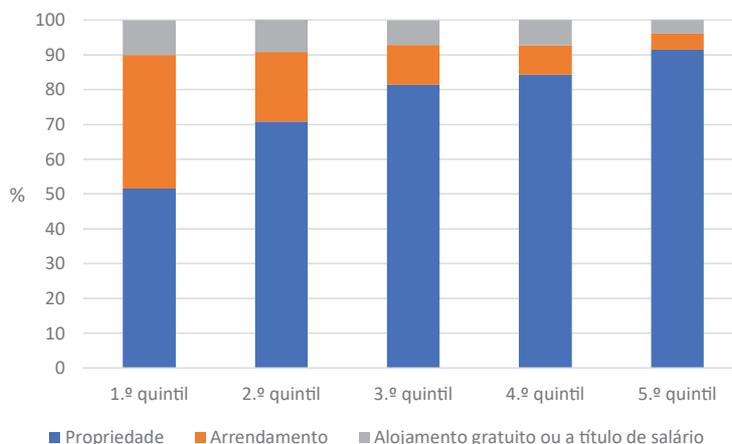
Em Portugal, existe uma perceção generalizada de que o sector de arrendamento privado desempenha um papel importante na provisão de habitação às famílias de baixos rendimentos, e de que este papel é mais significativo do que o desempenhado pelo sector de arrendamento social. No entanto, sabe-se também que muitos dos agregados domésticos com carência de recursos que não tiveram acesso ao reduzido sector de arrendamento social (2% do total do parque de habitação em 2011), colmataram as suas necessidades residenciais por via da auto-construção ou da aquisição de alojamentos menos atrativos e, por isso, a preços mais baixos.

Dados recentes do Inquérito às Despesas das Famílias

(2015/2016) mostram que uma percentagem significativa das famílias com rendimentos baixos reside em arrendamento (figura 2). Este é o regime de ocupação do alojamento de 38,3% das famílias com rendimentos mais baixos (1.º quintil), sendo ainda considerável o peso do alojamento gratuito ou cedido a título de salário (10%). A maioria, pelas razões acima referidas, reside em regime de propriedade (51,6%). Entre níveis mais altos a proporção de famílias em arrendamento diminui, a favor da propriedade, pelo que não será descabido crer que, em Portugal, o arrendamento, mais do que uma opção residencial, traduz a impossibilidade de adquirir a habitação por razões económicas.

Figura 2 - Agregados domésticos por regime de ocupação e quintis de rendimento total equivalente, Portugal, 2015/2016

Fonte: Inquérito às Despesas das Famílias 2015/2016, INE.



⁷ O rendimento total equivalente resulta da harmonização dos dados relativos ao rendimento das famílias segundo a dimensão e a composição etária do agregado doméstico, por forma a tornar-se comparável a um agregado unipessoal (INE).

A forma do arrendamento e o período de celebração do contrato

Em termos de valores absolutos, em 2011, havia 778 883 alojamentos clássicos ocupados em arrendamento. O tipo predominante de contrato é o de duração indeterminada, ou seja, renovável sem prazo (59%), seguindo-se os contratos com prazo certo (32%) e os contratos de renda social ou renda apoiada (9%) (figura 3). Tomando o ano de 1990 como marco temporal pela sua relevância no âmbito do NRAU, verifica-se que a maioria dos contratos de arrendamento são a partir desse ano (65,5%). No caso específico dos contratos de duração indeterminada, 48,7% dos contratos foram celebrados até 1990, sendo que 29,5% são mesmo anteriores a 1975. A persistência do número de contratos antigos está, evidentemente, relacionada com as garantias introduzidas no âmbito da norma transitória do NRAU. Em contrapartida, entre os contratos mais recentes, celebrados a partir de 2006, verifica-se um aumento dos contratos com prazo certo, que, em 2011, representavam 76,9% de todos os contratos.

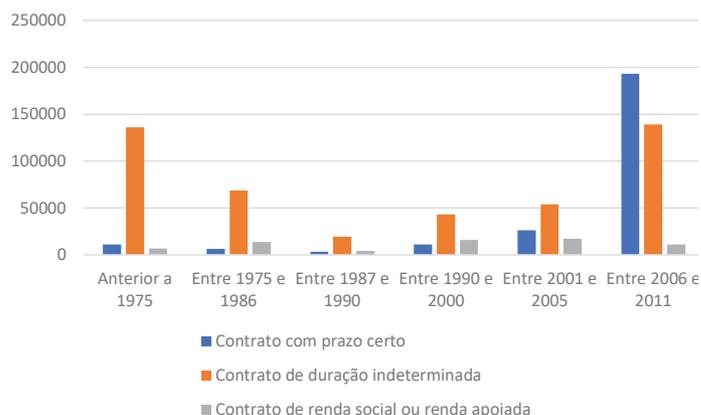
O valor das rendas e o período de celebração do contrato de arrendamento

Em 2011, quase metade dos contratos (48,1%) não ultrapassa os € 200, sendo que um terço fica abaixo de € 100. Apenas 15,6% das rendas são superiores a € 400 (figura 4). Os contratos anteriores a 1986 representam 31% do total, mas têm um peso esmagador no escalão de rendas mais baixo (71,2%). No espectro oposto, as rendas mais altas (acima de € 400) estão sobretudo associadas aos contratos mais recentes, principalmente posteriores a 2006 refletindo o funcionamento segmentado do mercado de arrendamento privado em Portugal. Ainda que o peso dos contratos posteriores a 2006 no total não vá além de 12,5%, têm uma representação acima de 80% nos três escalões de renda mais elevados, sugerindo que traduzem sem constrangimentos as dinâmicas do mercado. Entre estes dois períodos, sobram 22% de contratos entre 1987 e 2005, cujas rendas se concentram sobretudo nos escalões entre € 100 e € 400.

Analisadas algumas relações no sector de arrendamento em Portugal, importa agora delinear as tendências e os perfis dos seniores com 65 e mais anos residentes em Portugal, em 2001 e em 2011, incidindo depois a análise nos residentes nos dois principais centros urbanos do país, Lisboa e Porto.

Figura 3 - Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, por forma do arrendamento, segundo a data do contrato de arrendamento, Portugal, 2011

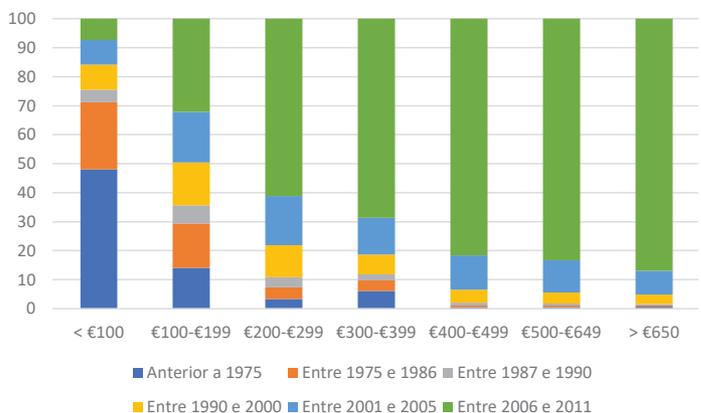
Fonte: Censos 2011, INE.



A persistência do número de contratos antigos está, evidentemente, relacionada com as garantias introduzidas no âmbito da norma transitória do NRAU.

Figura 4 - Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual por escalão do valor mensal da renda e período de celebração do contrato de arrendamento, Portugal, 2011

Fonte: Censos 2011, INE.



TENDÊNCIAS E PERFIS DOS SENIORES EM ARRENDAMENTO PRIVADO, PORTUGAL

Considerando a população com 65 e mais anos residente em Portugal, verifica-se que, entre 2001 e 2011, o peso do arrendamento (privado e social)⁸ diminuiu 5,3%. No caso dos municípios de Lisboa e do Porto há uma redução mais significativa, acima dos 10%. Apesar de a tendência ser no sentido decrescente, em 2011, o peso do arrendamento privado permanece muito elevado. Em Lisboa, 37,1% dos seniores representados do alojamento⁹ vivem em arrendamento, e no Porto, 31,9% (figura 5), contrastando fortemente com a média nacional em que o arrendamento privado entre a população sénior representa 16,5%. De salientar ainda o peso do arrendamento social na população sénior em contextos urbanos, em 2011, ano para o qual existe registo censitário, de 16,9% no Porto e 11,6% em Lisboa, quando a proporção a nível nacional se situa nos 3,1%.

Quanto aos perfis dos arrendatários com 65 e mais anos, em Portugal, entre 2001 e 2011, os seniores arrendatários reproduzem, em traços largos, a tendência e a estrutura da população residente em Portugal.¹⁰ Deste modo, o número de seniores com 75 e mais anos por cada 100 seniores com 65 e mais anos¹¹ é mais elevado em 2011 (46%) do que em 2001 (37,2%), revelando que o envelhecimento entre a população sénior se acentuou, ainda que se mantenha estável a sobrerrepresentação do sexo feminino (ligeiramente acima dos 59%),

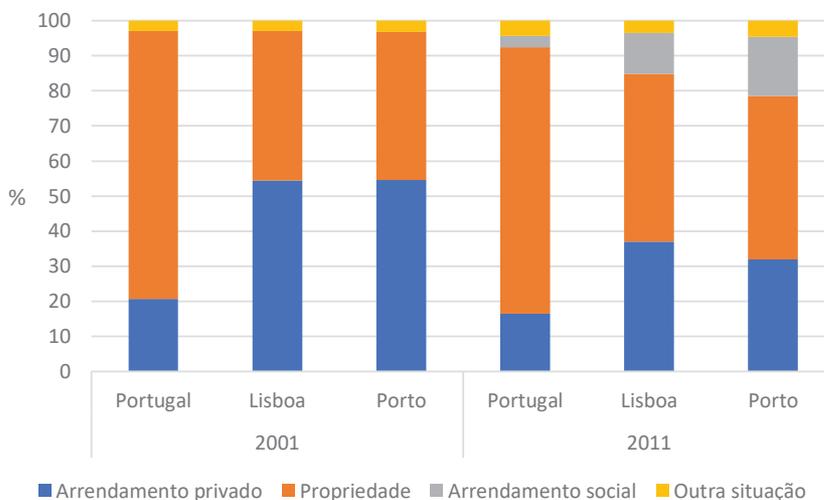
atendendo à sua esperança de vida mais elevada.

Do ponto de vista da escolaridade, predominam os baixos níveis de escolaridade. Não se registando progressos entre os dois momentos censitários, 78% da população sénior detém o nível de escolaridade mais baixo (até ao 1.º ciclo do ensino básico).

Referindo a tipologia de agregados domésticos, o casal sem filhos é a categoria mais frequente (43,1%), que permanece inalterada entre 2001 e 2011. Já os agregados constituídos por um casal com filhos (ou família monoparental com filhos) e agregados domésticos de famílias complexas perdem expressão de 2001 para 2011 (8,4% e 24,4%, respetivamente). Tendência inversa, de crescimento, é observada na proporção de seniores a residirem sós, que passam de 28%, em 2001, para 32,5% em 2011. Este aumento, de 16,1%, pode traduzir-se num risco mais elevado de isolamento e de vulnerabilidade dos seniores. No que respeita à ocupação dos alojamentos, que traduz em certa medida a adequação do alojamento à dimensão familiar, a média de quartos por pessoa aumenta de 1,9 em 2001 para 2,6 em 2011. Conjugando este aumento com a tendência de crescimento da proporção de seniores que vivem sós, deduz-se que a saída de elementos do agregado, por dissolução familiar ou morte se traduziram num desajustamento entre a dimensão do alojamento e a do agregado doméstico.

Figura 5 - Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual cujos representantes têm 65 e mais anos, segundo o regime de ocupação, Portugal, Lisboa e Porto, 2001-2011

Fonte: Microdados dos Censos 2001 e 2011, INE. Cálculos dos autores.



⁸ Tendo em conta que os microdados do Censos 2001 não distinguem arrendamento privado de arrendamento social, a análise da evolução 2001-2011 concentra-se no sector do arrendamento *lato sensu*.

⁹ Adotando a terminologia utilizada pelo INE, o representante do alojamento é o elemento que representa a família residente no alojamento.

¹⁰ Consultar Bandeira, *et al.* 2014 para mais informação sobre a evolução e estrutura da população residente em Portugal.

¹¹ Esta relação é denominada por índice de longevidade. Quanto mais elevado o índice, mais envelhecida é essa população sénior, nesse período.

Quadro 1 - Tendências e perfis dos seniores com 65 e mais anos representantes de alojamentos ocupados em arrendamento, Portugal, 2001-2011

Fonte: Microdados dos Censos 2001 e 2011, INE. Cálculos dos autores.

	2001	2011	2001-11(%)
65-74 anos	62,8	54,0	-14,0
75+ anos	37,2	46,0	23,7
Sexo masculino	40,9	40,5	-1,0
Sexo feminino	59,1	59,5	0,7
Nível escolaridade até ao 1.º ciclo do ensino básico	78,0	78,0	0,0
Nível de escolaridade superior ao 1.º ciclo do ensino básico	22,0	22,0	0,0
Pessoas sós	28,0	32,5	16,1
Casal sem filhos	43,1	43,1	0,0
Casal com filhos ou monoparentais	16,6	15,2	-8,4
Agregados domésticos de famílias complexas	12,3	9,3	-24,4
Quartos por pessoa	1,9	2,6	34,9
Edifício de construção anterior a 1970	77,2	70,7	-8,4
Edifício de construção entre 1970 e 1989	15,8	15,3	-3,2
Edifício de construção de 1990 e posterior	7,1	14,0	97,2
Total	13 842	13 107	

Um último aspeto a considerar no perfil dos seniores tem a ver com a relação entre a antiguidade do edifício e a do contrato de arrendamento que está, de algum modo, relacionada com a conservação do mesmo. Não admira por isso constatar que a grande maioria dos edifícios onde residem os seniores em arrendamento são de construção anterior a 1970, tendo diminuído a importância destes entre os períodos censitários (77,2% e 70,7%) e duplicado o peso dos edifícios de construção de 1990 e posterior (de 7,1% em 2001 para 14% em 2011). Também neste domínio se identifica um funcionamento bipolarizado do arrendamento privado em Portugal.

No que respeita à ocupação dos alojamentos, que traduz em certa medida a adequação do alojamento à dimensão familiar, a média de quartos por pessoa aumenta de 1,9 em 2001 para 2,6 em 2011.

TENDÊNCIAS E PERFIS DOS SENIORES EM ARRENDAMENTO PRIVADO, LISBOA E PORTO

Procurando semelhanças e dissemelhanças, por um lado, dos municípios de Lisboa e do Porto com o cenário nacional e, por outro, entre eles, observa-se que, a nível da estrutura etária dos seniores, entre 2001 e 2011, o Porto exibe um padrão de envelhecimento da população sénior, como observado no cenário nacional, contudo bastante mais acentuado (de 42,3%, comparativamente aos 23,7% em Portugal). Em contrapartida, em Lisboa o grupo dos 65-74 anos é o que mais cresce (15,8%), sendo que o grupo dos 75 e mais anos perde peso relativo (9,9%). Quer isto dizer que, entre os dois períodos censitários, no Porto acentua-se o envelhecimento, enquanto em Lisboa a tendência é de relativa renovação das gerações seniores. A distribuição por sexo nos municípios de Lisboa e do Porto segue, em traços largos, a tendência nacional.

No que concerne ao nível de escolaridade, entre 2001 e 2011, evidencia-se um processo convergente no sentido de um aumento dos capitais escolares, em Lisboa e no Porto, ou seja, uma proporção mais elevada de seniores com níveis de escolaridade superiores ao 1.º ciclo do ensino básico em 2011 do que a que se registava em 2001 (19,7% no Porto e 10,2% em Lisboa). Esta é uma tendência que não é acompanhada a nível nacional, revelando, por isso, a sua natureza mais urbana. Apesar disso, observa-se que, em ambos os períodos, a proporção de seniores com níveis de escolaridade acima do 1.º ciclo do ensino básico é mais alta em Lisboa (36,2% em 2001 e 39,9% em 2011) do que no Porto (28,9% e 34,6%, respetivamente).

Os agregados domésticos em que residem os seniores representantes dos alojamentos nos dois grandes centros urbanos são semelhantes aos verificados a nível nacional, sendo as diferenças sobretudo na intensidade. Em ambos os períodos e nos dois municípios, a tipologia de agregado doméstico mais frequente entre os seniores em arrendamento é um casal sem filhos. Entre 2001 e 2011, apesar de a proporção de seniores nesta categoria ter crescido mais no Porto do que em Lisboa, a proporção observada nos dois municípios é, em 2011, praticamente a mesma: 41,6% no primeiro caso, e 41,9% no segundo. Em linha com a tendência nacional, os agregados constituídos por pessoas sós representam a tipologia de agregados domésticos que mais cresceu em ambos os dois municípios ao longo do período em causa. Porém, no Porto esse crescimento é bastante mais acentuado (35,3%) do que o de Lisboa (15,4%), encontrando-se este último mais próximo do crescimento verificado em termos nacionais (16,1%). Somando estas duas tipologias, pessoas sós e casais sem filhos, em 2011 observa-se que uma grande parte dos seniores residentes em

arrendamento em contextos urbanos se confronta com um risco mais elevado de isolamento: 78,7% em Lisboa e 77,6% no Porto, valores acima da proporção já bastante alta a nível nacional (75,6%).

Referindo a tendência para a sobreocupação dos alojamentos, verifica-se que o Porto segue, de uma maneira geral, a tendência nacional, com 1,9 quartos por pessoa em 2001, e 2,7 em 2011, ou seja, um aumento de 44,7%. Lisboa apresenta a mesma tendência, apesar de o aumento ser mais pequeno (27,7%), o que se justifica pela situação mais desajustada de partida, em 2001, de 2,2 quartos por pessoa. No entanto, em 2011, o número médio de quartos por pessoa nos alojamentos em arrendamento cujo representante tem 65 e mais anos é de 2,8.

Por último, a proporção de seniores em arrendamento que residem em edifícios de construção anterior a 1970 nos centros urbanos é mais elevada do que no cenário nacional, sempre superior a 80%. Neste aspeto, as tendências de Lisboa e do Porto divergem. Enquanto em Lisboa a proporção de seniores que residem em edifícios muito antigos (anteriores a 1970) aumenta entre 2001 e 2011, no Porto a tendência é de diminuição, refletindo uma maior mobilidade residencial.

Entre os dois períodos censitários, no Porto acentua-se o envelhecimento, enquanto em Lisboa a tendência é de relativa renovação das gerações seniores.

Quadro 2 - Tendências e perfis dos seniores com 65 e mais anos representantes de alojamentos ocupados em arrendamento, Lisboa e Porto, 2001-2011

Fonte: Microdados dos Censos 2001 e 2011, INE.
Cálculos dos autores.

	Lisboa			Porto		
	2001	2011	2001-11(%)	2001	2011	2001-11(%)
65-74 anos	38,6	44,7	15,8	62,2	46,2	-25,7
75+ anos	61,4	55,3	-9,9	37,8	53,8	42,3
Sexo masculino	38,6	37,7	-2,3	38,3	39,0	1,8
Sexo feminino	61,4	62,3	1,5	61,7	61,0	-1,1
Nível escolaridade até ao 1.º ciclo do ensino básico	63,8	60,1	-5,8	71,1	65,4	-8,0
Nível de escolaridade superior ao 1.º ciclo do ensino básico	36,2	39,9	10,2	28,9	34,6	19,7
Pessoas sós	31,9	36,8	15,4	26,6	36,0	35,3
Casal sem filhos	41,2	41,9	1,7	39,8	41,6	4,5
Casal com filhos ou monoparentais	13,4	12,0	-10,4	16,8	13,1	-22,0
Agregados domésticos de famílias complexas	13,5	9,2	-31,9	16,8	9,2	-45,2
Quartos por pessoa	2,2	2,8	27,7	1,9	2,7	44,7
Edifício de construção anterior a 1970	80,8	87,0	7,7	85,7	80,6	-6,0
Edifício de construção entre 1970 e 1989	10,1	7,5	-25,7	12,3	8,9	-27,6
Edifício de construção de 1990 e posterior	9,0	5,5	-38,9	2,0	10,4	420,0
Total	3 089	2 051		1 122	738	

MEDIDAS DE APOIO AO SECTOR DO ARRENDAMENTO PRIVADO

A análise das características gerais do sector do arrendamento em Portugal faz sobressair um conjunto de relações que importa sistematizar. Em primeiro lugar, a prevalência do arrendamento é mais elevada entre os jovens adultos e entre as famílias de baixo rendimento, reforçando a ideia de que o arrendamento é a alternativa residencial nas primeiras etapas da vida familiar e entre os não conseguem aceder à habitação em propriedade devido a carências económicas. Em segundo lugar, observa-se um funcionamento bipolarizado do mercado de arrendamento privado em Portugal com um peso considerável dos contratos mais antigos de prazo indeterminado, o que tem a ver não só com a antiguidade do contrato, mas também com as garantias de proteção proporcionadas no âmbito do NRAU, sobretudo à população de 65 ou mais anos. Realce-se, em terceiro lugar, a situação dos arrendatários com 65 e mais anos residentes em Portugal, cuja tendência, entre 2001 e 2011, destaca um crescimento: a) do peso dos arrendatários com 75 e mais anos no grupo dos seniores; b) da proporção de seniores que reside só; c) do número médio de quartos por pessoa; d) da proporção de residentes em edifícios de construção de 1990 e posterior. Desta forma, em 2011, o perfil global dos arrendatários seniores é definido por idades avançadas, pela feminização do envelhecimento, por capitais escolares ainda baixos, por um elevado risco de isolamento social e inadequação residencial.

Comparando os municípios de Lisboa e do Porto, as diferenças mais expressivas verificam-se no envelhecimento da população sénior, mais acentuado no Porto do que em Lisboa, nos níveis de escolaridade, mais elevados em Lisboa do que no Porto, e na distribuição segundo o período de construção do edifício de residência, com um peso mais elevado de seniores em edifícios muito antigos e menor em edifícios mais recentes em Lisboa do que no Porto.

Como vimos, há razões para considerar as especificidades dos seniores em arrendamento privado uma preocupação social a atender e que, não sendo recente, irá prolongar-se ao longo dos próximos anos. Neste âmbito, o Censos de 2021 encarregar-se-á de elucidar os impactos do NRAU e suas sucessivas alterações nas tendências e perfis dos arrendatários seniores, permitindo-nos complementar a presente análise.

Para já, os resultados indicam que a proteção dos seniores prevista no NRAU tem garantido o direito à habitação de uma população vulnerável, a preços que podem ser considerados acessíveis, contrariando as tendências de precarização dos vínculos contratuais e do aumento de preços.¹² Não obstante, a não efetivação do subsídio de renda, previsto desde 2012, penaliza os senhorios relativamente aos dividendos do património imobiliário arrendado e os inquilinos quanto às

condições residenciais. Por conseguinte, esta proteção legislativa poderá estar a restringir a mobilidade residencial dos seniores, o que, por sua vez, pode conduzir a um desajustamento entre a dimensão familiar e o tamanho do alojamento, e ao confinamento dos seniores em habitações pouco adequadas às necessidades do próprio processo de envelhecimento.

Por isso, no âmbito de uma política pública de habitação para o envelhecimento ativo e saudável, urge debater soluções intergeracionais que promovam, em geral, melhores condições residenciais da população, e, em particular, entre os seniores. Do lado da oferta, seria necessário incentivar o financiamento público de modo a aumentar o número de alojamentos de renda acessível, quer por via da construção de nova habitação, quer da requalificação urbana. Medidas em curso em diversos municípios, como o programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível, que concede financiamento, sob a forma de empréstimo a prazo, para a reabilitação de edifícios, poderiam ser reequacionadas tendo também em conta as necessidades da população. Numa perspetiva mais abrangente, de resto como acontece noutros países europeus, as operações de requalificação ou de renovação urbana, através dos instrumentos de planeamento urbano, poderiam incorporar uma percentagem de habitação destinada ao arrendamento acessível local, procurando por esta via contrariar tendências de gentrificação em determinadas zonas urbanas e promover o *mix* social, e inclusive etário (Alves 2019).

Considerando o lado da procura, em particular dos agregados com baixos rendimentos, seria ainda necessário considerar a provisão de subsídios individuais de apoio ao arrendamento dirigidos à população, acompanhada eventualmente de instrumentos fiscais de controlo de preços, de modo a que a atribuição desses subsídios, sobretudo em áreas de maior procura, não resulte em aumento do preço da habitação. Seja como for, medidas deste tipo parecem essenciais para promover a mobilidade residencial e a procura de habitação mais adequada a um envelhecimento autónomo e independente.

Agradecimentos. Este trabalho foi apoiado pela FCT no âmbito do Programa de Financiamento Plurianual (UID/SOC/50013/2019) e do projeto SustainLis (PTDC/GES-URB/28853/2017) e ainda pelo programa de investigação e inovação da União Europeia Horizonte 2020 ao abrigo do contrato n.º MSC/747257.

¹² Convém lembrar que, em 2016, o valor médio da pensão de velhice da Segurança Social era de 366,53€ (Moreira, Azevedo, Nicola e Manso 2019).

BIBLIOGRAFIA

Alves, S. (2017). Poles Apart? A Comparative Study of Housing Policies and Outcomes in Portugal and Denmark. *Housing, Theory and Society*, 37(2): 221-248.

Alves, S. (2019). Nuancing the international debate on social mix: evidence from Copenhagen. *Housing Studies*. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2018.1556785>.

Azevedo, A. B., J. López-Colás e J. A. Módenes (2019). Recent increase of tenancy in young Spanish couples: sociodemographic factors and regional market dynamics. *Journal of Housing and the Built Environment*. Disponível em: <https://doi.org/10.1007/s10901-019-09658-y>.

Bandeira, M.L. (dir) (2014). *Dinâmicas Demográficas e Envelhecimento da População Portuguesa (1950-2011): evolução e perspectivas*. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos.

Ferreira, P. M. e A. B. Azevedo (2017). «Autonomia funcional e envelhecimento: uma tipologia municipal». Em J. Ferrão e A. Delicado (coords.) *Portugal Social em Mudança. Retratos Municipais*. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa, 55-67.

Gabinete dos Censos (2014). Amostra de microdados. IPUMS 2011. XV Recenseamento Geral da População. V Recenseamento Geral da Habitação. Instituto Nacional de Estatística.

Gomes, M. C. S., M. I. Baptista, M. J. G. Moreira, e A. B. Azevedo (2016). «Contrastes et convergences régionales du vieillissement de la population au Portugal (1950-2011)». Em J.-P. Sanderson, M. Bourguignon e T. Eggerickx (coords.) *Cahiers de démographie locale 2013/2014*. Estrasburgo: Néothèque, 359-389.

Instituto Nacional de Estatística (2018). Destaque: Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local. Disponível em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=314753314&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt.

Lei n.º 12/2019, *Diário da República* n.º 30/2019, Série I de 2019-02-12.

Lei n.º 13/2019, *Diário da República* n.º 30/2019, Série I de 2019-02-12.

Lei n.º 31/2012, *Diário da República* n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14.

Lei n.º 42/2017, *Diário da República* n.º 114/2017, Série I de 2017-06-14.

Lei n.º 43/2017, *Diário da República* n.º 114/2017, Série I de 2017-06-14.

Lei n.º 6/2006, *Diário da República* n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27.

Lei n.º 79/2014, *Diário da República* n.º 245/2014, Série I de 2014-12-19.

Módenes, J. A. e J. López-Colás (2014). «Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?» *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148(1), 103-133.

Moreira, A., A. B. Azevedo, R. Nicola, e L. P. Manso (2019). *Sustentabilidade do Sistema de Pensões Português*. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos.

Instituto do Envelhecimento / Observatório ICS

O Instituto do Envelhecimento / Observatório ICS é um programa de investigação e de promoção pública da problemática do envelhecimento sociodemográfico em Portugal, que herda e prolonga a atividade e os objetivos do Instituto do Envelhecimento da Universidade de Lisboa - criado por iniciativa da Fundação Calouste Gulbenkian (FCG) em 2010, que financiou o seu lançamento como unidade de investigação da Universidade de Lisboa.

Tem por objetivo primordial a investigação científica no quadro interdisciplinar das ciências sociais e das ciências da saúde, tendo também interesse no desenvolvimento de estudos de avaliação das políticas públicas relacionadas com o envelhecimento da população.

Adicionalmente, o Instituto do Envelhecimento / Observatório do ICS visa incentivar a formação científica em estudos sobre o envelhecimento, designadamente ao nível da pós-graduação, bem como a promoção e a organização de atividades de comunicação científica e de abertura à sociedade.

Saiba mais em
www.i envelhecimento.ulisboa.pt

ISBN: 978-972-671-558-0



UID/SOC/50013/2019

