



Interdisciplinarity in Social and Human Sciences

International Conference

5th - 6th May 2016

**University of Algarve
Faro, Portugal**



A HABITAÇÃO EM PORTUGAL (1992-2008)

Uma visão multidimensional sobre o desempenho do Estado, Proprietários e Famílias

ANTÓNIO DUARTE SANTOS, Purificación Galindo, Guilherme Castela e Nelson Silva

- 1** A Problemática da Habitação em Portugal e o Método STATIS
- 2** Objetivos da Investigação
- 3** Resultados
- 4** Conclusões

AGENTES	FACTOS	ORIGEM
FAMÍLIAS	Endividamento	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Benefícios fiscais ▪ Facilidade na obtenção de crédito ▪ Inexistência de um mercado de arrendamento ▪ Expectativas de valorização dos imóveis
PROPRIETÁRIOS	Fracca aderência ao mercado de arrendamento	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Congelamento das rendas ▪ Poucos incentivos à reabilitação ▪ Reduzida eficácia do RAU ▪ Degradação do parque locativo
ESTADO	Volatilidade das políticas de habitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversidade de programas governamentais ▪ Incentivos à aquisição de habitação própria permanente ▪ Trajetória descendente das taxas de juro ▪ Estímulos ao investimento habitacional

PROPRIETÁRIOS	zP1	zP2	zP3	zP4
1992	-0,74742	-0,56299	-1,85214	-0,71367
1993	-0,74742	-0,56299	-1,67208	-0,71367
1994	-0,74742	-0,56299	-1,1894	-0,71367
1995	-0,74742	-0,56299	-0,89737	-0,71367
1996	-0,74742	-0,56299	-0,8323	-0,71367
1997	1,03978	0,14476	-0,55238	1,28798
1998	1,61286	0,71811	-0,25278	1,73483
1999	1,80869	2,19727	0,02109	1,84899
2000	1,23124	1,95162	0,32523	1,15986
2001	1,53652	1,74002	0,46898	1,29682
2002	-0,74742	-0,56299	0,73377	-0,71367
2003	-0,74742	-0,56299	0,69443	-0,71367
2004	-0,31019	-0,56155	0,7716	-0,3915
2005	0,02146	-0,56207	0,85331	-0,16542
2006	-0,2142	-0,56192	1,03186	-0,349
2007	-0,74709	-0,56268	1,17409	-0,71344
2008	-0,74712	-0,56262	1,17409	-0,71346

P1	REHABITA (milhares €)	VARIÁVEIS ACTIVAS
	P2 RECRIPH (milhares €)	
P3	Índice Confidencial Imobiliário	VARIÁVEIS SUPLEMENTARES
P4	$(P1 + P2)/PIB$	

ESTADO	zE1	zE2	zE3	zE4	zE5	zE6
1992	-0,66315	-0,43172	-1,54441	-1,16678	-0,15243	0,18989
1993	-0,56672	-0,67395	-1,18405	-1,16678	0,63812	-0,08776
1994	-0,31952	-0,66936	-0,84724	-1,08923	-0,02185	-0,21533
1995	-0,11221	3,3353	-0,55655	-0,51749	0,95396	3,61812
1996	0,28242	-0,7072	-0,12111	0,69577	2,26419	-0,24111
1997	0,87297	-0,12117	0,16918	1,50508	2,0543	0,16543
1998	1,91744	-0,30421	0,49501	1,22591	0,26324	-0,16704
1999	1,63643	0,16481	0,58306	2,21993	0,25788	0,08291
2000	0,94303	0,86556	0,72341	0,32354	-0,36331	0,4164
2001	0,86923	-0,22343	-1,57195	0,2467	-0,43471	-0,36238
2002	0,88479	-0,5221	-1,57173	-0,44629	-1,22963	-0,613
2003	-0,95495	-0,40643	0,64289	-0,56755	-1,22963	-0,58398
2004	-0,95598	0,91926	0,82701	-0,69162	-0,59966	0,1608
2005	-0,95707	0,37511	0,91107	-0,14456	-0,45058	-0,17851
2006	-0,95809	-0,30886	1,21927	0,81421	-0,64107	-0,58974
2007	-0,95912	-0,63073	0,98712	-0,72969	-0,68135	-0,78685
2008	-0,9595	-0,6609	0,83902	-0,51115	-0,62748	-0,80784

E1	Bonificação Geral Juros (milhões €)	VARIÁVEIS ACTIVAS
E2	Habitação a Custos Controlados de Cooperativas, Municípios e Empresas privadas (milhões €)	
E3	Incentivo ao Arrendamento por Jovens (milhões €)	
E4	Plano Especial de Realojamento (criado em 1993) (milhões €)	
E5	RECRIA (milhões de €)	
E6	(E1 + E2 + E3 + E4 + E5)/PIB	VARIÁVEL SUPLEMENTAR

FAMÍLIAS	F1	F2	F3	F4
1992	627952	262747	439,461	0,012432986
1993	946289	319311	606,204	0,016891907
1994	1516911	527566	970,41	0,025167779
1995	1716760	710087	1267,985	0,027642191
1996	2030720	1010953	1881,015	0,03265039
1997	2685579	1514252	2745,335	0,041549646
1998	3796013	2508730	4169,659	0,057158114
1999	5960650	2279436	3748,183	0,069473584
2000	6034632	1648479	2773,348	0,060368136
2001	5614838	1482348	2768,558	0,052799128
2002	7436985	1407467	2879,478	0,062940405
2003	10671937	10092	16,36	0,074454015
2004	11845659	9297	14,755	0,079397032
2005	13744202	8480	13,049	0,08914768
2006	14037161	7680	11,502	0,087313544
2007	13814086	6883	9,899	0,081626757
2008	6034132	6552	9,362	0,035123769

F1	Regime Geral Crédito (milhões €)	VARIÁVEIS ACTIVAS
F2	Crédito Bonificado (milhões €)	
F3	Crédito Bonificado Jovem (milhões €)	
F4	$(F1 + F2 + F3) / \text{PIB}$	VARIÁVEL SUPLEMENTAR

PROPRIETÁRIOS	zP1	zP2	zP3	zP4
1992	-0,74742	-0,56299	-1,85214	-0,71367
1993	-0,74742	-0,56299	-1,67208	-0,71367
1994	-0,74742	-0,56299	-1,1894	-0,71367
1995	-0,74742	-0,56299	-0,89737	-0,71367
1996	-0,74742	-0,56299	-0,8323	-0,71367
1997	1,03978	0,14476	-0,55238	1,28798
1998	1,61286	0,71811	-0,25278	1,73483
1999	1,80869	2,19727	0,02109	1,84899
2000	1,23124	1,95162	0,32523	1,15986
2001	1,53652	1,74002	0,46898	1,29682
2002	-0,74742	-0,56299	0,73377	-0,71367
2003	-0,74742	-0,56299	0,69443	-0,71367
2004	-0,31019	-0,56155	0,7716	-0,3915
2005	0,02146	-0,56207	0,85331	-0,16542
2006	-0,2142	-0,56192	1,03186	-0,349
2007	-0,74709	-0,56268	1,17409	-0,71344
2008	-0,74712	-0,56262	1,17409	-0,71346

ESTADO	zE1	zE2	zE3	zE4	zE5	zE6
1992	-0,66315	-0,43172	-1,54441	-1,16678	-0,15243	0,18989
1993	-0,56672	-0,67395	-1,18405	-1,16678	0,63812	-0,08776
1994	-0,31952	-0,66936	-0,84724	-1,08923	-0,02185	-0,21533
1995	-0,11221	3,3353	-0,55655	-0,51749	0,95396	3,61812
1996	0,28242	-0,7072	-0,12111	0,69577	2,26419	-0,24111
1997	0,87297	-0,12117	0,16918	1,50508	2,0543	0,16543
1998	1,91744	-0,30421	0,49501	1,22591	0,26324	-0,16704
1999	1,63643	0,16481	0,58306	2,21993	0,25788	0,08291
2000	0,94303	0,86556	0,72341	0,32354	-0,36331	0,4164
2001	0,86923	-0,22343	-1,57195	0,2467	-0,43471	-0,36238
2002	0,88479	-0,5221	-1,57173	-0,44629	-1,22963	-0,613
2003	-0,95495	-0,40643	0,64289	-0,56755	-1,22963	-0,58398
2004	-0,95598	0,91926	0,82701	-0,69162	-0,59966	0,1608
2005	-0,95707	0,37511	0,91107	-0,14456	-0,45058	-0,17851
2006	-0,95809	-0,30886	1,21927	0,81421	-0,64107	-0,58974
2007	-0,95912	-0,63073	0,98712	-0,72969	-0,68135	-0,78685
2008	-0,9595	-0,6609	0,83902	-0,51115	-0,62748	-0,80784

FAMÍLIAS	F1	F2	F3	F4
1992	627952	262747	439,461	0,012432986
1993	946289	319311	606,204	0,016891907
1994	1516911	527566	970,41	0,025167779
1995	1716760	710087	1267,985	0,027642191
1996	2030720	1010953	1881,015	0,03265039
1997	2685579	1514252	2745,335	0,041549646
1998	3796013	2508730	4169,659	0,057158114
1999	5960650	2279436	3748,183	0,069473584
2000	6034632	1648479	2773,348	0,060368136
2001	5614838	1482348	2768,558	0,052799128
2002	7436985	1407467	2879,478	0,062940405
2003	10671937	10092	16,36	0,074454015
2004	11845659	9297	14,755	0,079397032
2005	13744202	8480	13,049	0,08914768
2006	14037161	7680	11,502	0,087313544
2007	13814086	6883	9,899	0,081626757
2008	6034132	6552	9,362	0,035123769

Structuration des Tableaux à Trois Indices de la Statistique, proposto por L'Hermier des Plantes (1976) e desenvolvido por Lavit (1988) e Lavit *et al.* (1994). É um método de análise exploratória de dados multivariados, que se baseia na álgebra linear e, particularmente em espaços vetoriais euclidianos, e que pretende comparar configurações dos mesmos indivíduos ou das mesmas variáveis em diferentes horizontes temporais ou diferentes situações experimentais de forma a encontrar uma estrutura comum, estável e representativa de várias matrizes de dados.

Interdisciplinarity in Social and Human Sciences
International Conference



CIEO
Research Centre for Spatial
and Organizational Dynamics

5th - 6th May 2016
University of Algarve
Faro, Portugal



2 Objetivos da Investigação

- 1** Identificar o posicionamento dos três agentes económicos, no que concerne às variáveis em estudo;
- 2** Analisar a relação entre Estado, Proprietários e Famílias;
- 3** Caracterizar o comportamento das variáveis em análise na perspetiva dos três agentes;
- 4** Averiguar a contribuição do Estado, Proprietários e Famílias para a definição do comportamento anual dos instrumentos para a habitação;
- 5** Verificar a relação entre as variáveis em estudo e a sua contribuição na identificação das similaridades/dissimilaridades comportamentais do Estado, Proprietários e Famílias;
- 6** Reconhecer os agentes económicos causadores de divergências e/ou convergências no sector da habitação;

Interdisciplinarity in Social and Human Sciences
International Conference



CIEO
Research Centre for Spatial
and Organizational Dynamics

5th - 6th May 2016
University of Algarve
Faro, Portugal

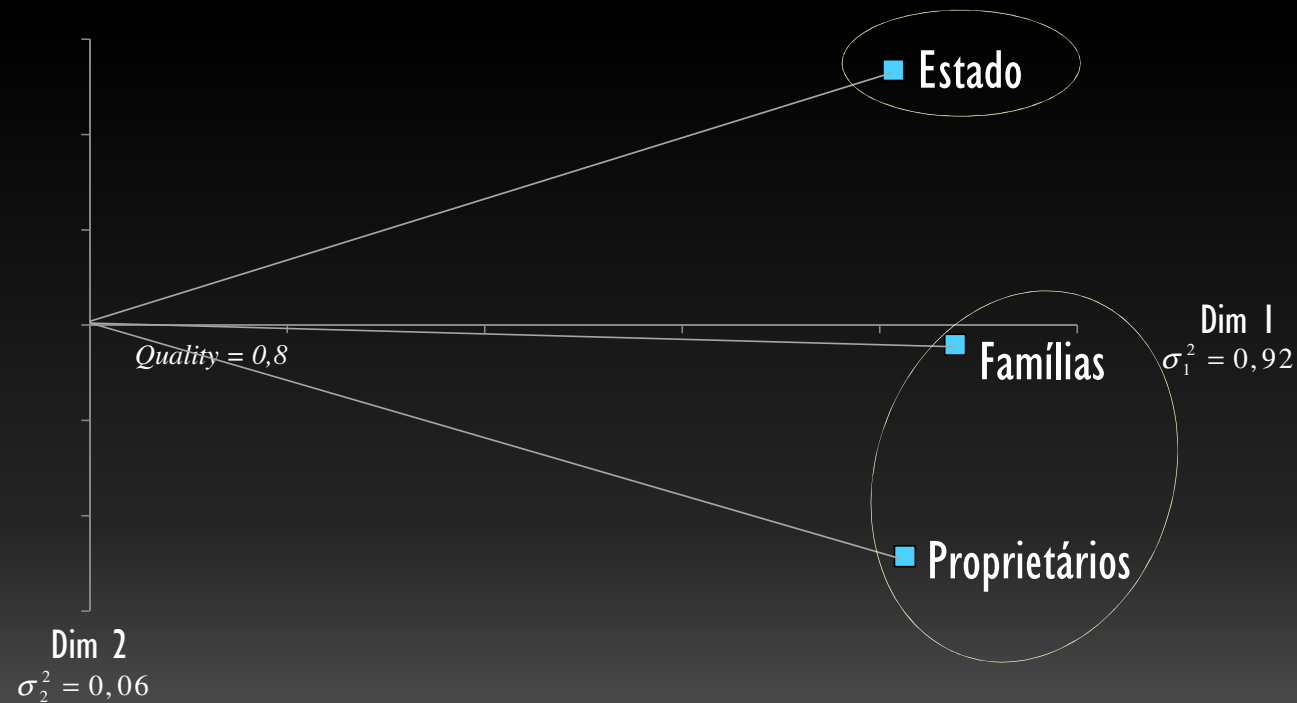


3 Resultados

STATIS

INTERESTRUTURA

OS AGENTES ECONÓMICOS



As distâncias entre as entidades refletem as semelhanças/diferenças na estabilidade dos 3 agentes económicos ao longo do período 1992-2008

STATIS

COMPROMISSO

O PERÍODO 1992-2008

Segmentação Hierárquica

Distância Euclidiana

		Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3
Bonificação Geral juros	zE1	↗	↘	=
Incentivo ao Arrendamento por Jovens	zE3	↗	↘	↗
RECRJA	zE5	↗	↘	↗
Regime Geral Crédito	zF1	↘	↗	↗
Crédito Bonificado	zF2	↗	↘	=
Crédito Bonificado Jovem	zF3	↗	↘	=

Identifica o nível de compromisso entre os anos. Detecta o posicionamento temporal em análise, reflectido pelas Variáveis Activas dos 3 agentes.

- Diminuição do Crédito Geral
- Manutenção do Crédito Bonificado possível

Cluster 3 (Dim 1; Dim 2)

Cluster 2 (Dim 1)

Cluster 1 (Dim 2)

As médias de zF3 são iguais entre Clusters $\sigma^2 = 0,28$ $p = 0,004$ Rejeitar H0

Completar liberalização dos movimentos de capitais. A Dim 2 pode ser interpretada através da oposição entre os anos anteriores e posteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 349/08, o qual altera e passa a ser o Regime de Crédito Bonificado de crédito bonificado.

- Aumento do Crédito
- Aumento do Arrendamento Jovem
- Aumento do Crédito Bonificado
- Diminuição do Crédito Bonificado
- Diminuição do Crédito Jovem Bonificado
- Diminuição do Arrendamento Jovem

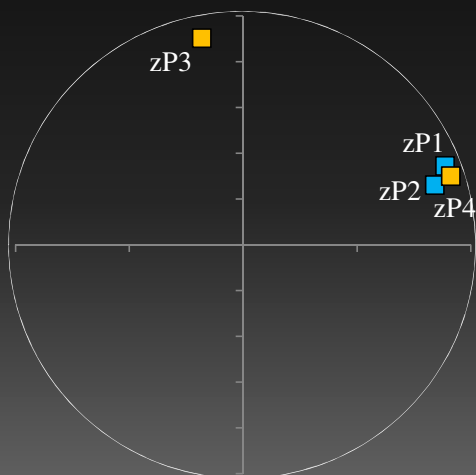
STATIS INTRAESTRUTURA AS VARIÁVEIS

Detecta as associações entre os agentes e as variáveis e permite interpretar as dimensões compromisso através das respectivas correlações.

PROPRIETÁRIOS

Correlações significativas

	Dim1	Dim2
zP1	0,888	,343
zP2	0,842	,260
zP3	-,181	0,901
zP4	0,913	,299

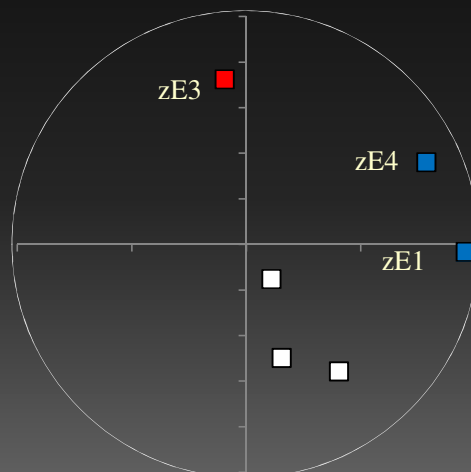


■ Variáveis Activas
■ Variáveis Suplementares

ESTADO

Correlações significativas

	Dim1	Dim2
zE1	0,959	-,033
zE2	,110	-,152
zE3	-,095	0,723
zE4	0,787	,360
zE5	,405	-0,557
zE6	,154	-0,499

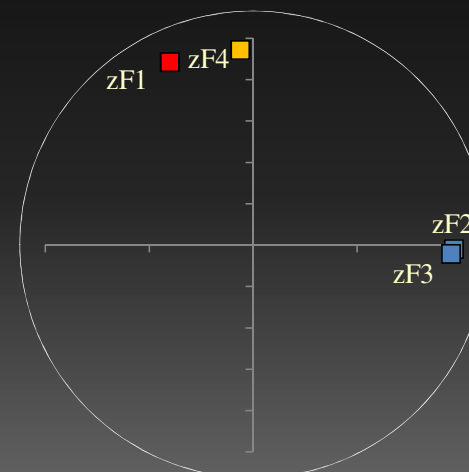


■ Variáveis Activas_Dim 1
■ Variáveis Activas_Dim 2
■ Variáveis Irrelevantes

FAMÍLIAS

Correlações significativas

	Dim1	Dim2
zF1	-,401	0,884
zF2	0,968	-,019
zF3	0,953	-,041
zF4	-,063	0,942



■ Variáveis Activas_Dim 1
■ Variáveis Activas_Dim 2
■ Variáveis Suplementares

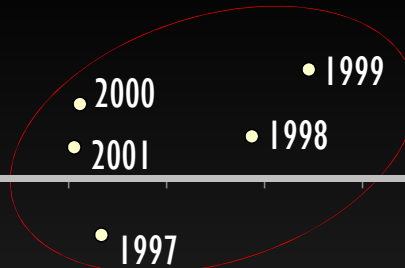
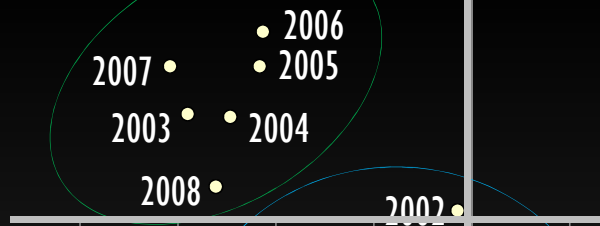
zF1 zE3

1. Regime Geral Crédito

2. Incentivo ao Arrendamento por Jovens

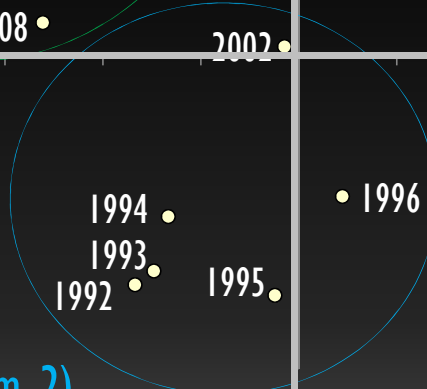
Cluster 3 (Dim 1; Dim 2)

MERCADO



INCENTIVOS

Cluster 2 (Dim 1)



Cluster 1 (Dim 2)

Dim 2
 $\sigma_2^2 = 0,28$

zF2 zE1 zF3 zP1 zP2 zE4

1. Crédito Bonificado

2. Bonificação Geral Juros

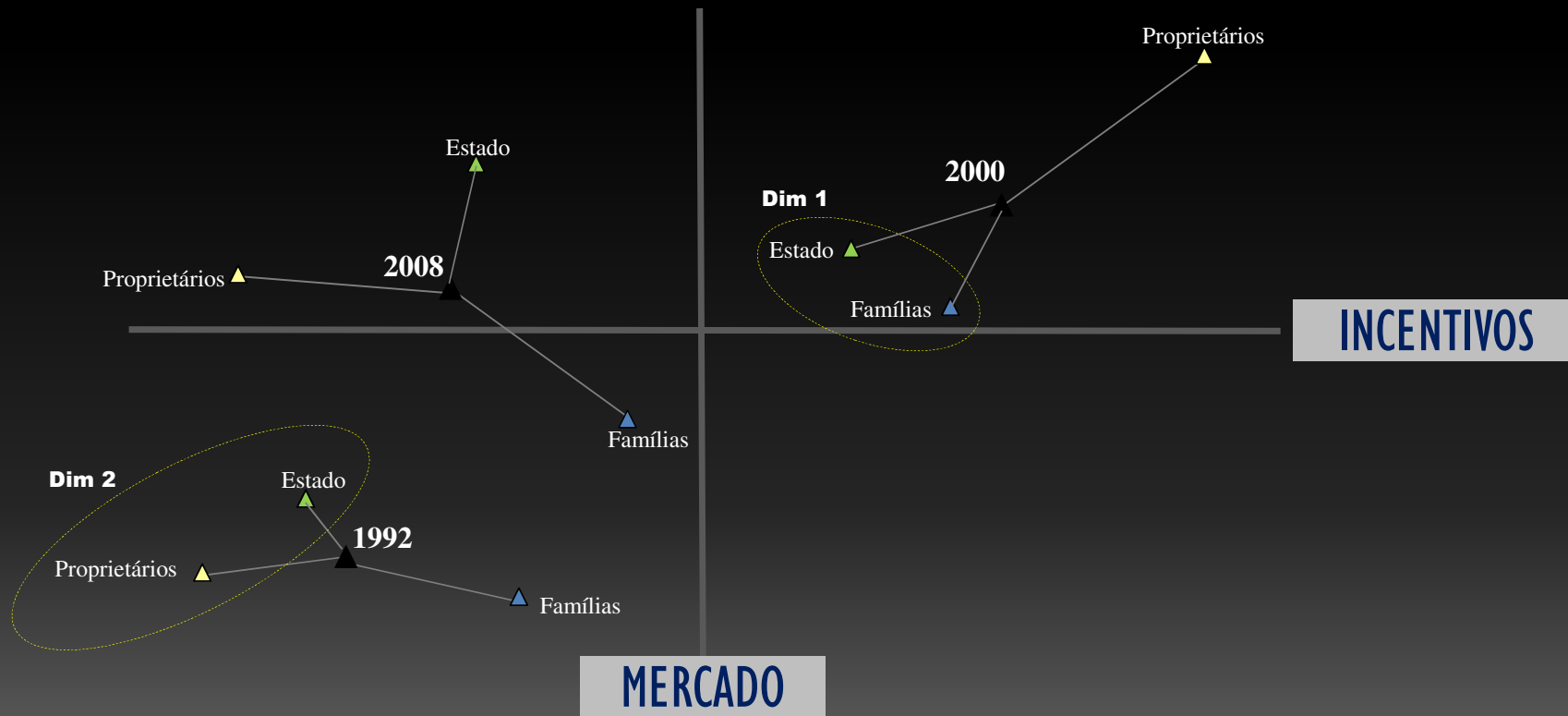
3. Crédito Bonificado Jovens

4. REHABITA

5. RECRIPH

6. PER

STATIS TRAJETÓRIAS



+ MERCADO

- ✓ INEXISTÊNCIA DE NOVOS CONTRATOS DE CRÉDITO BONIFICADO
- TAXA DE JURO EM ESTABILIZAÇÃO
 - Aumento do Crédito Regime Geral
 - Redução das bonificações Crédito Bonificado
 - Redução das bonificações Crédito B. Jovem
 - Aumento do Arrendamento Jovem
 - RECRJA aumenta
- ESTADO RETRACIONISTA
- PROPRIETÁRIOS SEM ADERÊNCIA AO MERCADO
- FAMÍLIAS ENDIVIDADAS INVOLUNTARIAMENTE

+ INCENTIVOS

- ✓ ANTIGO REGIME DE CRÉDITO BONIFICADO (menos restritivo)
- TAXA DE JURO EM DECRÉSCIMO
 - Aumento do Crédito Geral
 - Aumento do Crédito Bonificado
 - Aumento do Crédito Jovem Bonificado
 - Aumento do Arrendamento Jovem
 - RECRJA aumenta
- ESTADO EXPANSIONISTA
- PROPRIETÁRIOS SEM ADERÊNCIA AO MERCADO
- FAMÍLIAS ENDIVIDADAS

- ✓ NOVO REGIME DE CRÉDITO BONIFICADO (mais restritivo)
- TAXA DE JURO EM OSCILAÇÃO
 - Aumento do Crédito Geral
 - Diminuição do Crédito Bonificado
 - Diminuição do Crédito Jovem Bonificado
 - Diminuição do Arrendamento Jovem
 - RECRJA diminui
- ESTADO ENDIVIDADO
- PROPRIETÁRIOS SEM ADERÊNCIA AO MERCADO
- FAMÍLIAS ENDIVIDADAS VOLUNTARIAMENTE

- INCENTIVOS

- MERCADO

Interdisciplinarity in Social and Human Sciences
International Conference



CIEO
Research Centre for Spatial
and Organizational Dynamics

5th - 6th May 2016
University of Algarve
Faro, Portugal



4 Conclusões

a propósito dos PROPRIETÁRIOS

- 1** No Antigo, no Novo e no Período de ausência do Regime de Crédito Bonificado, os PROPRIETÁRIOS mantiveram um nível reduzido de aderência ao mercado, tanto para o investimento em reabilitação, como para o aumento da oferta de fogos para arrendamento.

sobre o ESTADO

- 2** No Antigo Regime do Crédito Bonificado, e na presença de taxas de juro decrescentes, o **ESTADO** procurou equilibrar as necessidades dos outros dois agentes económicos. Para as **FAMÍLIAS**, através da bonificação de juros para aquisição de habitação própria e por via do incentivo ao arrendamento jovem. Para os **PROPRIETÁRIOS**, promovendo a reabilitação de imóveis arrendados por meio de um programa direcionado para o efeito.
- 3** No Novo Regime do Crédito Bonificado, e num ambiente de taxas de juro em oscilação, o **ESTADO** endividado por via dos créditos bonificados anteriormente contratados, restringiu o acesso a novos Créditos Bonificados e reduziu o incentivo ao arrendamento jovem, direcionados para as **FAMÍLIAS**. Por outro lado, diminuiu o incentivo à reabilitação de imóveis arrendados para os **PROPRIETÁRIOS**.
- 4** Na inexistência de Contratação de Crédito Bonificado, e num ambiente de estabilidade das taxas de juro, o **ESTADO** tentou reequilibrar a procura de habitação própria das **FAMÍLIAS**, quer pela extinção de novos créditos nos regimes bonificados, quer pelo incentivo ao arrendamento jovem. Por outro lado, promoveu a reabilitação de imóveis arrendados para os **PROPRIETÁRIOS**.

em relação às FAMÍLIAS

- 5** No Antigo Regime do Crédito Bonificado, as **FAMÍLIAS** foram induzidas ao endividamento, dado o decréscimo das taxas de juro para aquisição de habitação própria e a inexistência de um verdadeiro mercado de arrendamento.
- 6** No Novo Regime do Crédito Bonificado, dado o nível baixo da taxa de juro, a dificuldade acrescida de enquadramento nos Créditos Bonificados, bem como a manutenção da inexistência de um verdadeiro mercado de arrendamento, as **FAMÍLIAS**, racionalmente, recorreram mais ao endividamento por via regime de Crédito Geral.
- 7** Na Inexistência de Contratação de Crédito Bonificado, e dado o incremento no incentivo ao arrendamento jovem, as **FAMÍLIAS** foram forçadas ao endividamento via regime de Crédito Geral.

Conclusão Global

- 8 O nosso estudo empírico, ao detectar uma estrutura comum, embora instável entre **PROPRIETÁRIOS**, **ESTADO** e **FAMÍLIAS**, evidenciou que as políticas públicas de habitação não são dissociáveis na análise e compreensão das relações entre os três *clusters*, em Portugal, no período 1992-2008.

