

Tema Económico

122

Fevereiro de 2024



Análise de indicadores de acessibilidade à habitação em Portugal: Perspetiva Regional

Gonçalo Novo | Nuno Tavares | Gabriel Osório de Barros

Análise de indicadores de acessibilidade à habitação em Portugal: Perspetiva Regional

Gonçalo Novo ¹, Nuno Tavares ², Gabriel Osório de Barros³

Abstract

O aumento no preço da habitação e das rendas, verificado nos últimos anos, tem vindo a colocar em evidência as questões da acessibilidade à habitação, com os resultados produzidos a concentrarem-se, predominantemente, nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto.

Neste trabalho, pretende-se contribuir para a discussão em curso através da disponibilização de evidências numa perspetiva regional da acessibilidade à habitação mais desagregada, evidenciando as disparidades existentes entre e nas diferentes regiões de Portugal.

Para o efeito, e com base na literatura existente, procedemos à construção de um índice de acessibilidade à habitação através do crédito (HAI - *Housing Affordability Index*) assente em informação nacional pública. Os resultados obtidos são complementados através de indicadores alternativos de acessibilidade baseados em diferentes formas de acesso à habitação – aquisição e arrendamento.

Em consonância com a literatura existente, os resultados apontam para um agravamento geral da acessibilidade à habitação em Portugal e ênfase na heterogeneidade regional do fenómeno, que se manifesta em disparidades significativas nas regiões e entre regiões.

Os resultados deste estudo sublinham a necessidade de políticas de habitação que considerem as questões da acessibilidade, nas suas diversas dimensões, bem como as idiosincrasias regionais e locais relevantes nesse domínio.

Classificação JEL: H31, J11, R21, R23, R31

Palavras-chave: Acessibilidade à habitação, Indicadores de acessibilidade, Heterogeneidade regional

Nota: Este artigo é da responsabilidade exclusiva dos autores e não reflete necessariamente as posições do GEE ou do Ministério da Economia e do Mar.

¹ Gabinete de Estratégia e Estudos, goncalo.novo@gee.gov.pt

² Gabinete de Estratégia e Estudos, nuno.tavares@gee.gov.pt

³ Gabinete de Estratégia e Estudos, gabriel.barros@gee.gov.pt

1. Introdução

A retoma do crescimento económico, a partir de 2013, deu início a um novo período de crescimento dos preços na habitação em praticamente todos os países europeus. Na zona euro, entre o 4.º trimestre de 2012 e o 3.º trimestre de 2021, os preços cresceram cerca de 40%, valor duas vezes acima do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (Frayne, et al. 2022). À semelhança do que aconteceu no resto da Europa, o mercado imobiliário português testemunhou, nos últimos anos, uma recuperação e expansão sem precedentes. Esta evolução manifestou-se de forma particular nos municípios de Lisboa e do Porto, onde a evolução dos preços é muitas vezes atribuída, entre outros, à expansão da atividade turística e, de forma particular, à atratividade do alojamento para arrendamento de curta duração, potenciado pela utilização de plataformas de aluguer *online* (Marques, et al. 2022). Estudos empíricos recentes, têm vindo a confirmar a existência de uma relação causal, de forma particular no caso de Lisboa, para o segmento das habitações de menor dimensão (Peralta, et al. 2020).

O aumento dos preços da habitação e das rendas tem vindo a colocar em evidência as questões relacionadas com acessibilidade⁴. A evolução da inflação e a resposta por parte da política monetária colocam um nível adicional de pressão sobre a capacidade de acesso à habitação, pelo menos no curto-prazo, uma vez que o combate ao crescimento generalizado dos preços tem como principal instrumento de política monetária a taxa diretora do Banco Central Europeu, influenciando, entre outros, o valor das prestações associadas ao crédito à habitação. Este fator é particularmente relevante no que diz respeito à acessibilidade, uma vez que uma parcela significativa do endividamento das famílias em Portugal provém do crédito à habitação. Com efeito, em 2022 o valor do saldo em dívida relativo ao crédito à habitação representava, de acordo com o Banco de Portugal, 100,9 mil milhões de euros⁵.

Este contexto tem vindo a mobilizar o interesse das diversas partes interessadas, mas também de investigadores que têm produzido um conjunto de resultados empíricos sobre a evolução da acessibilidade a nível agregado⁶. Ainda assim, a produção de evidências tem vindo a concentrar-se em regiões de maior densidade como sejam as áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto⁷.

No que concerne às restantes zonas do país existem menos evidências⁸. Este trabalho pretende contribuir para o debate relativo ao acesso à habitação, contribuindo para colmatar a lacuna relacionada com a dimensão regional e local da acessibilidade. Em concreto, confere-

⁴ É neste contexto, que recentemente, o governo português anunciou uma nova política de habitação que tem como objetivos reforçar a oferta de habitação pública e promover o investimento na reabilitação de edifícios públicos e do parque habitacional mais deteriorado – [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#).

⁵ Disponível em: [Relatório de Acompanhamento dos Mercados de Crédito](#).

⁶ Um exemplo recente para Portugal pode ser visto em (Banco de Portugal 2023).

⁷ Veja-se a título de exemplo (Marques, et al. 2022).

⁸ Uma exceção pode ser encontrada no capítulo 4 de Rodrigues (2022).

se ênfase às diferentes realidades regionais, assim como às distintas dinâmicas inter-regionais e intrarregionais. Para esse efeito, procede-se ao **cálculo de um conjunto de indicadores de acessibilidade** inspirados em indicadores e taxonomias existentes, mas **com especial relevo para o indicador de acessibilidade por via do crédito** dada a prevalência desta tipologia de acesso à habitação em Portugal (Costa, et al. 2023) e da recente evolução das taxas de juro fruto do combate à inflação.

Face à relevância e à complexidade do tema da habitação, importa salientar que a presente análise aborda a dimensão de acessibilidade regional com base num conjunto de indicadores – compostos por dados estatísticos disponíveis; não aborda os motivos que determinam a evolução das variáveis que servem de base à construção desses indicadores de acessibilidade utilizados.

A estrutura proposta para o trabalho é a seguinte. No capítulo 2, procede-se a uma breve revisão da literatura relacionada com indicadores de acessibilidade à habitação. No capítulo 3, quantifica-se a acessibilidade à habitação utilizando para o efeito uma medida de acessibilidade baseada em informação pública disponível. No capítulo 4, apresentam-se medidas alternativas de acessibilidade que servem como teste de robustez à nossa medida principal. Por último, no capítulo 5, são apresentadas as conclusões.

2. Acessibilidade à Habitação: Revisão de Literatura

Para além de servir a necessidade de alojamento das pessoas, a habitação constitui um dos mais valiosos ativos das famílias, seja pelo facto de constituir uma reserva de valor, seja por via da sua rentabilização, contribuindo de forma significativa para a mobilidade social. A recente evolução dos preços e das rendas da habitação, particularmente nos grandes centros urbanos, tem vindo a chamar a atenção dos responsáveis políticos e do público em geral para as questões relacionadas com a habitação. **Uma das principais preocupações diz respeito à acessibilidade**, pelo que instrumentos destinados a fornecer informação acerca deste fenómeno têm ganho uma crescente relevância e notoriedade.

Não obstante a disponibilização deste tipo de indicadores ser relativamente comum em algumas economias, como é o caso dos países pertencentes à OCDE, **não existe, na literatura, uma definição unívoca ou uma forma de medição que possa ser considerada consensual** (OCDE 2022).

De uma forma geral, estes indicadores podem ser categorizados em diferentes tipologias, sendo que as mais comuns associam o rendimento com uma qualquer variável relacionada com o valor do imobiliário, procurando avaliar a capacidade das famílias em fazerem face aos encargos com a aquisição de habitação. Mas a acessibilidade à habitação não se limita à compra; as dinâmicas do mercado de arrendamento também são fundamentais. A literatura destaca a importância de **indicadores que considerem não apenas os custos de**

aquisição, mas também os custos associados ao arrendamento, proporcionando uma visão abrangente da acessibilidade habitacional ao longo do tempo.

Apesar de constituírem uma abordagem direta e intuitiva, esses indicadores apresentam limitações, como sejam a **falta de informação sobre a distribuição da acessibilidade pelos diversos escalões de rendimento e a ausência de indicações acerca da qualidade da habitação**. Mais ainda, muitos destes indicadores desconsideram o papel crucial das taxas de juro e de outros custos relacionados com a habitação própria (Svensson 2023).

Este tipo de limitações é parcialmente abordado por indicadores que entrem em linha de conta com o total das despesas com habitação. Uma versão desse tipo de indicador é disponibilizada pelo sistema estatístico europeu através do **indicador de carga das despesas associadas a habitação**, que relaciona as despesas totais com a habitação – onde se incluem despesas com água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, seguros, saneamento, pequenas reparações, bem como as rendas e os juros relativos ao crédito à habitação principal - com rendimento disponível do agregado, deduzindo transferências sociais. No entanto, o âmbito territorial deste indicador é bastante reduzido, sendo que no caso português o nível de desagregação se circunscreve às regiões NUTS II (Rodrigues 2022), impossibilitando, desta forma, a obtenção de evidências sobre a dimensão territorial do problema da acessibilidade. Uma versão alternativa deste tipo de indicadores é disponibilizada pelo Banco Central do Canadá⁹. Neste caso, o indicador é disponibilizado sob a forma de um **rácio entre os custos relacionados com a habitação**, nos quais se incluem os encargos do financiamento bancário, mas também outras despesas relacionadas com a habitação – *utility fees* - e o **rendimento médio disponível do agregado familiar**.

As questões relacionadas com a acessibilidade da habitação são igualmente relevantes na economia americana. No domínio da recolha e da disponibilização de dados e informação sobre esta dimensão da habitação, dois dos exemplos mais conhecidos de indicadores de acessibilidade à habitação nos Estados Unidos da América (EUA) são o HOAM (**Home Ownership Affordability Monitor**)¹⁰ e o HAI (**Housing Affordability Index**)¹¹. O primeiro foi desenvolvido pela Reserva Federal de Atlanta como ferramenta interativa, destinada ao acompanhamento das alterações relativas na acessibilidade da aquisição de habitação própria, recorrendo, para o efeito, a dados granulares de elevada frequência. Este índice mede a capacidade de uma família de rendimento mediano fazer face ao conjunto estimado de encargos associados à titularidade de uma habitação de preço mediano. O contributo desta

⁹ Para mais detalhes consultar <https://www.bankofcanada.ca/rates/indicators/capacity-and-inflation-pressures/real-estate-market-definitions/>

¹⁰ Para um maior nível de detalhe, consultar <https://www.atlantafed.org/center-for-housing-and-policy/data-and-tools/home-ownership-affordability-monitor>

¹¹ Para um maior nível de detalhe, consultar [https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index#:~:text=The%20Housing%20Affordability%20Index%20\(HAI,payment%20for%20principal%20and%20interest.](https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index#:~:text=The%20Housing%20Affordability%20Index%20(HAI,payment%20for%20principal%20and%20interest.)

ferramenta reside na intersecção de três vetores importantes. Por um lado, fornece uma visão dos custos associados à aquisição de habitação própria, por outro, disponibiliza essa informação de forma quase contínua - frequência mensal - e por último, com um elevado nível de desagregação territorial – ao nível dos condados pertencentes às áreas metropolitanas.

Já o HAI¹² procura medir a capacidade de uma família típica em aceder a crédito à habitação para uma habitação padrão a nível nacional e regional, tendo por base dados sobre preços e rendimentos. Do ponto de vista metodológico, uma habitação padrão é definida como uma casa unifamiliar mediana. A família típica é definida como aquela que auferir rendimentos medianos, conforme relatado pelo *Bureau of the Census* dos EUA. Por último, a taxa de juro hipotecária utilizada no cálculo do índice corresponde à taxa efetiva sobre empréstimos contratados do *Federal Housing Finance Board*.

O presente trabalho pretende contribuir para a análise da dimensão de acessibilidade à habitação, através do cálculo de um conjunto de indicadores de acessibilidade baseados nos exemplos existentes. Para além de uma visão geral sobre a acessibilidade, os resultados visam uma perspetiva regional, de modo a captar o conjunto das heterogeneidades intra e inter-regionais observadas.

3. Quantificação da Acessibilidade à Habitação em Portugal

3.1 Fontes de dados

Para a principal medida de aferição de acessibilidade à habitação, o HAI, é utilizada informação do INE. No cálculo do índice, procuramos relacionar o rendimento mediano dos agregados familiares com um rendimento mínimo necessário ao acesso a crédito à habitação. Neste contexto, são utilizados dados relativos ao valor da avaliação bancária¹³, do escalão mediano de área útil dos alojamentos¹⁴ e dos rendimentos medianos dos agregados fiscais¹⁵ - utilizando-os como uma *proxy* para o rendimento mediano dos agregados familiares -, com desagregação a nível concelhio, e a taxa de juro implícita no crédito à habitação¹⁶, sendo que este indicador está apenas disponível ao nível do território continental. É com recurso aos

¹² A *Housing Industry Association* (HIA) disponibiliza um indicador em todo semelhante. Para um maior nível de detalhe consultar <https://hia.com.au/>

¹³ Valor mediano de avaliação bancária (€/m²), Município, Mensal, disponível em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0010042&contexto=bd&selTab=tab2

¹⁴ Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Escalão de divisões e Escalão de área útil, Decenal, disponível em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011496&contexto=bd&selTab=tab2

¹⁵ Valor mediano do rendimento bruto declarado por agregado fiscal; Município; Anual, disponível em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009763&contexto=bd&selTab=tab2

¹⁶ Taxa de juro implícita (Série 2012 - %) nos contratos de crédito à habitação por Regime de crédito, Destino de financiamento e Entidades que suportam o juro, Mensal, disponível em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0006340&contexto=bd&selTab=tab2

indicadores detalhados, juntamente com o indicador relativo ao prazo médio dos contratos de crédito à habitação celebrados anualmente¹⁷, publicado pelo BdP, que realizamos uma **simulação relativa a um plano de pagamentos virtual que seria realizado pelo agregado familiar com rendimentos medianos no seu município de residência para a aquisição de uma habitação, também ela, de valor e dimensão medianos, através de crédito à aquisição de habitação.**

Uma das dificuldades no cálculo deste indicador diz respeito à **disponibilidade temporal simultânea dos dados** para ambas as variáveis que servem de base à construção do indicador. No caso do rendimento declarado, a disponibilidade de dados verifica-se de 2015 até 2021. Já no que diz respeito aos valores da avaliação bancária, estão disponíveis dados de 2013 em diante. **Outra dificuldade** diz respeito à **periodicidade da informação**. Por forma a compatibilizar a periodicidade anual dos dados referentes ao rendimento mediano das famílias, com a periodicidade mensal do valor da avaliação bancária mediana, optamos pela utilização da média aritmética simples desta última. **Uma dificuldade adicional**, diz respeito à **indisponibilidade de informação para todas as unidades territoriais municipais**, em ambas as bases, para todos os anos, a partir de 2015. Esta limitação dificulta uma comparação da evolução da acessibilidade intra e intermunicipal ao longo do tempo, assim como a produção de evidências baseadas na evolução dos momentos da distribuição do valor do indicador de acessibilidade ao longo do tempo. Esse facto não impediu a obtenção de evidências sobre a distribuição do indicador em anos com mais dados disponíveis, como sejam 2021. Essa limitação também não invalidou a produção do HAI ao nível das NUTS I e II, uma vez que os dados, com este nível de desagregação territorial, são disponibilizados, sem reservas pelo INE para os anos de 2015 em diante.

É também a partir de dados públicos disponibilizados pelo INE que foram construídas as medidas alternativas de acessibilidade à habitação propostas neste trabalho. Para além de servirem de teste de robustez ao nosso indicador principal, estas medidas permitem explorar fontes adicionais de heterogeneidade regional relacionadas com o modo de acesso à habitação, seja por via da aquisição, seja por via do arrendamento.

A **primeira medida alternativa de acessibilidade**, estabelece a relação entre o rendimento das famílias e o valor da avaliação bancária da habitação, utilizada, igualmente, como *proxy* do preço de mercado. Na construção deste indicador - a que damos o nome de **Price to Income Ratio** - utilizam-se os dados referentes ao valor anual mediano do rendimento bruto declarado por agregado fiscal, ao nível concelhio, assim como o valor mediano de avaliação bancária mensal para a mesma unidade territorial. Uma vez que os indicadores são idênticos aos enumerados para o caso do cálculo do HAI, enfrentam-se,

¹⁷ Para mais, ver a página institucional do Banco de Portugal, nomeadamente os Relatórios de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho e os Relatórios de Acompanhamento dos Mercados de Crédito.

genericamente, as mesmas dificuldades reportadas nessa instância. De igual modo, a produção do *Price to Income Ratio* decorrerá, de modo semelhante, ao nível das NUTS I e II.

Como referido anteriormente, a questão da acessibilidade não se esgota na aquisição, pelo que procedemos também ao cálculo de um indicador de acessibilidade baseado no valor do arrendamento. Concretamente, relaciona-se o valor anual do rendimento bruto declarado mediano do agregado fiscal concelhio, agora com o valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento¹⁸ obtendo, desta forma, um novo indicador a que damos o nome de **Rent to Income Ratio**. Sem prejuízo das limitações identificadas anteriormente, também aplicáveis a este indicador de acessibilidade, uma diferença diz respeito à periodicidade dos dados que, no caso do arrendamento, são disponibilizados para o trimestre. De forma semelhante, optou-se pela compatibilização da periodicidade da informação com o recurso à média anual simples.

3.2 Medidas de acessibilidade à habitação - *Housing Affordability Index (HAI)*

O HAI é um índice, publicado pela *National Association of Realtors*, que visa aferir se um agregado familiar mediano tem a capacidade de contrair um crédito para a aquisição de habitação própria de preço mediano. **O índice de acessibilidade resulta, então, da relação entre o rendimento mediano dos agregados familiares e o plano de pagamentos prestacionais para a aquisição de habitação.**

À estrutura do HAI modificámos alguns dos parâmetros base, utilizando para o cálculo do crédito à habitação a taxa de juro implícita mensal e o valor mediano da avaliação bancária (€/m²) dos alojamentos, por município, presumindo maturidades correspondentes ao prazo médio dos novos contratos de crédito à habitação celebrados em cada ano e um *Loan-to-value* (LTV) de 90%, seguindo o limite imposto pela medida macroprudencial do BdP para este efeito. Quanto à dimensão do alojamento tipificado na nossa simulação, estipulou-se que equivaleria ao ponto médio do escalão mediano de área útil dos alojamentos, por município, de acordo com os dados do Censos 2021. Por último, optou-se por restringir a 50% a proporção de rendimento anual dos agregados fiscais nos respetivos municípios – aqui utilizados como *proxy* do rendimento dos agregados familiares – alocado às despesas com as prestações bancárias, de acordo com a medida macroprudencial do BdP relativa ao *debt service-to-income*.

Os resultados são apresentados para cada ano, computados através da média dos índices mensais. A acessibilidade à habitação será menor quanto menor for o valor do índice, sendo que o valor de 100 corresponde à igualdade entre 50% do rendimento

¹⁸ Valor mediano das rendas (€/m²) de novos contratos de arrendamento, NUTS III, Trimestral, disponível em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0010733&contexto=bd&selTab=tab2

mensal do agregado (rendimento anual/12 meses) e sendo a prestação de crédito à habitação calculada de acordo com a fórmula:

$$P = \frac{Av \cdot Au \cdot R}{1 - (1 + R)^{-n}}$$

Onde P= prestação mensal; Av= valor mediano da avaliação bancária (€/m²), por município; Au= ponto médio do escalão mediano de área útil do alojamento, por município; R= taxa de juro implícita mensal; n= número total de prestações.

De seguida, para o cálculo do índice procede-se:

$$HAI = 100 \left[\frac{0.5}{P} \cdot \left(\frac{RA}{12} \right) \right]$$

Onde RA= rendimento anual do agregado fiscal.

Figura 1: Evolução da acessibilidade à habitação (Housing Affordability Index), em Portugal, 2016-2021



Fonte: BdP, INE e cálculos dos autores

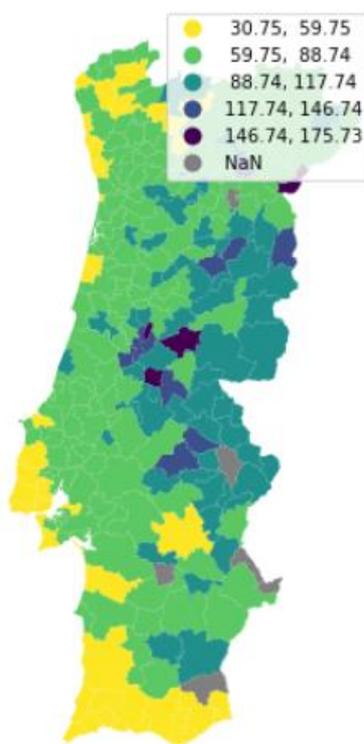
Nota: Os valores apresentados foram calculados ao nível das NUTSII.

No período de análise, compreendido **entre 2016 e 2021, o índice de acessibilidade à habitação aferido para o território nacional continental decresceu significativamente** em 2019 face aos valores médios dos três anos anteriores, aproximando-se uma vez mais destes em 2021. Não desconsiderando as heterogeneidades regionais, de um modo geral, a degradação da acessibilidade à habitação a nível nacional resulta de uma **aceleração dos valores referentes às avaliações bancárias** a partir de 2019, apesar da redução das taxas de juro e do crescimento dos rendimentos medianos dos agregados familiares. **Em 2020**, o índice de acessibilidade à habitação para o total dos municípios **sofre poucas alterações**, também influenciado pela estagnação dos rendimentos em virtude da eclosão da pandemia de COVID-19, e só **em 2021**, a conjugação da descida da taxa de juro implícita no crédito à habitação e a recuperação da trajetória de incremento dos rendimentos medianos permite que o **índice atinja valores próximos da média para o período 2016-2018**, com as regiões

Norte, Centro e Alentejo a registarem o maior nível de acessibilidade à habitação em todo o período.

Em 2021, circunscrevendo o perímetro de análise a Portugal continental, e procedendo ao cálculo descrito nesta secção, seria necessário que um agregado familiar detivesse, em média, um rendimento mensal de 2.062,87€ para dispor de uma habitação mediana através do recurso a crédito – atendendo às restrições colocadas pela presente metodologia -, o que contrasta com o rendimento mediano mensal de 1.091,33€ dos agregados familiares nacionais no mesmo ano. Isto significa que um agregado familiar com rendimento mediano em Portugal Continental detém cerca de 52,9% do rendimento necessário para se qualificar a um crédito destinado à aquisição de uma habitação de área mediana em território continental.

Figura 2: Acessibilidade à habitação por município (Housing Affordability Index), 2021



Fonte: BdP; INE e cálculos dos autores

Notas: (i) Os valores mais elevados do rácio representam uma maior acessibilidade à habitação;
(ii) Não dispomos de dados relativamente aos seguintes concelhos de Portugal Continental: Alvito, Alcoutim, Barrancos, Monforte, Mourão, Penedono.

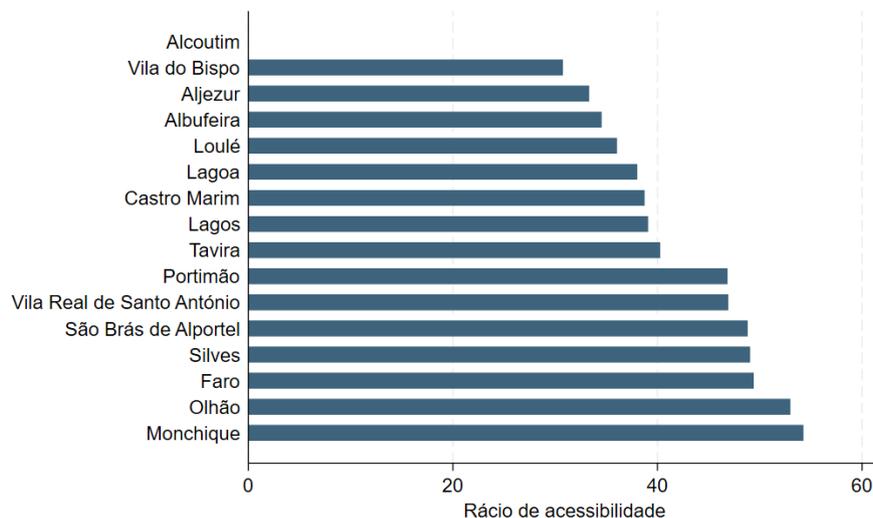
Na Figura 2 observa-se a **existência de apenas 45 municípios no território continental nos quais, em 2021, o agregado familiar com rendimentos medianos dispunha do rendimento suficiente para cobrir a prestação de crédito à habitação (Housing Affordability Index superior a 100)**. Estes situam-se, na sua quase totalidade,

em territórios do interior do país, à parte de quatro municípios pertencentes à Região de Leiria e outros dois à Região de Coimbra (NUTS III).

As NUTS III Alentejo Central e Beiras e Serra da Estrela são aquelas que concentram o maior número de municípios com um índice superior a 100, isto é, onde o agregado familiar com rendimentos medianos dispunha de rendimento suficiente para cobrir a prestação de crédito à habitação - a primeira com 10 municípios, correspondendo a cerca de 2/3 dos municípios na área geográfica; a segunda com sete municípios, correspondendo a sensivelmente metade dos municípios.

Em 2021, pelo método de cálculo acima descrito, o município de Freixo de Espada à Cinta, na região do Douro, foi o mais acessível em termos de habitação entre aqueles para os quais existiam dados disponíveis, com um índice de 175,7. Por outro lado, **o município de Vila do Bispo, na região do Algarve, foi aquele onde se verificou uma mais baixa acessibilidade à habitação, com um índice de 30,8.** Isto significa que um agregado familiar com rendimento mediano no concelho de Freixo de Espada à Cinta detém cerca de 175,7% do rendimento necessário para se qualificar a um crédito destinado à aquisição de uma habitação de área mediana no próprio concelho, enquanto para o agregado familiar com rendimento mediano em Vila do Bispo esse valor é de apenas 30,8%.

Figura 3: Ranking de acessibilidade à habitação no Algarve (Housing Affordability Index), 2021



Fonte: BdP, INE e cálculos dos autores

Nota: (i) Os valores mais elevados do rácio representam uma maior acessibilidade à habitação; (ii) Não dispomos de dados relativamente ao concelho de Alcoutim.

A NUTS II Algarve é aquela que mais se destaca na dificuldade de acessibilidade à habitação, com todos os municípios para os quais existem dados a apresentar um índice inferior a 50, exceto Monchique e Olhão.

4. Medidas alternativas de acessibilidade à habitação

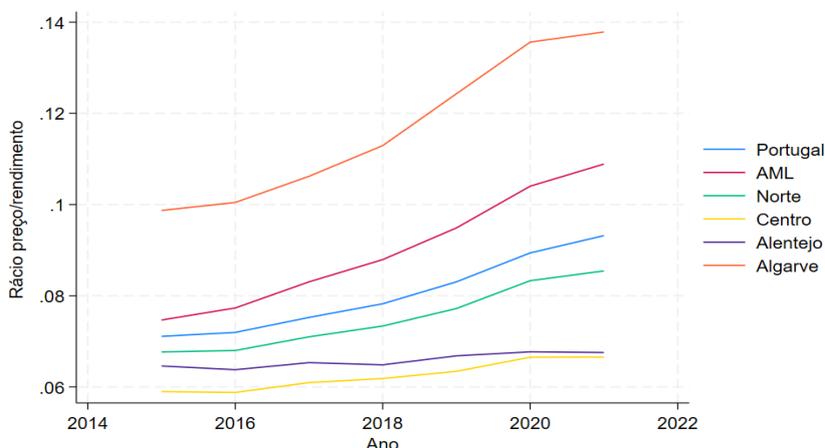
4.1 *Price to income ratio*

Os indicadores que relacionem o preço da habitação com rendimento das famílias podem fornecer uma visão alternativa sobre a evolução da acessibilidade à habitação ao longo do binómio espaço e tempo. Nesta secção, apresentamos um indicador de acessibilidade alternativo à nossa versão do HAI, baseado em informação pública, onde se **relaciona, de forma direta, o rendimento mediano bruto declarado, com o valor médio anual da avaliação bancária mediana no respetivo município**¹⁹. Esta medida, que consiste no rácio entre estas duas grandezas, pode ser interpretado como a parcela de rendimento bruto mediano necessário para fazer face à aquisição de uma unidade adicional de m² mediano no respetivo município - admitindo que o valor da avaliação bancária é representativo do preço praticado no mercado local. De outra forma, **quanto maior for o valor do rácio, maior será a diferença entre o valor do m² – média do valor mediano de avaliação bancária - e o rendimento bruto declarado, indicando um menor nível de acessibilidade dos agregados medianos à habitação, também ela mediana, em determinada localização geográfica.**

Na figura 4 apresentamos a evolução do indicador de acessibilidade à habitação descrito por regiões NUTSII e a sua comparação com a evolução verificada em Portugal no mesmo período. Entre 2015 e 2021, a acessibilidade à habitação reduziu-se de forma consistente. Não obstante a validade genérica desta tendência durante período, verificam-se diferenças regionais significativas. Desde logo, destaca-se a forte degradação da acessibilidade à habitação na Área Metropolitana de Lisboa (AML), mas, sobretudo, na região do Algarve. A região Norte acompanha a tendência verificada na AML e no Algarve, ainda que de forma muito menos intensa. Já nas regiões do Centro e do Alentejo, a acessibilidade à habitação não sofreu uma variação tão acentuada como no resto do país.

¹⁹ Para um maior nível de detalhe acerca da relação existente entre o rendimento mediano bruto declarado e o valor médio anual da avaliação mediana ver figuras 14 e 15 no Anexo.

Figura 4: Evolução da acessibilidade à habitação (*Price to income ratio*), 2015-2021



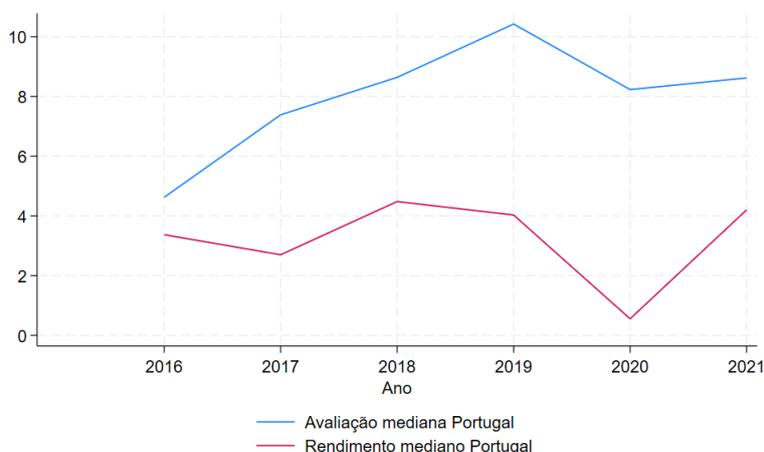
Fonte: INE e cálculos dos autores

Nota: Os valores apresentados foram calculados ao nível das NUTSII.

A deterioração deste indicador de acessibilidade à habitação - *price to income ratio* - entre 2015 e 2021 resulta, sobretudo, do forte ritmo de crescimento anual do valor mediano das avaliações bancárias – aqui utilizado como *proxy* para o preço de mercado das habitações –, **isto apesar do crescimento sustentado do rendimento mediano bruto declarado**. O mesmo acontece na generalidade das regiões NUTSII com a exceção do Alentejo onde em 2018 e 2021 o ritmo de crescimento do rendimento mediano supera o ritmo de crescimento dos preços. Outra singularidade da região algarvia resulta do facto de, após ter sido atingido o valor máximo de crescimento no valor mediano das avaliações bancárias, em 2019, se verificar, simultaneamente, uma contração na taxa de crescimento rendimentos brutos declarados – já durante a pandemia, em 2020²⁰.

²⁰ Ver figura 16 no Anexo. Este facto poderá estar relacionado, pelo menos em parte, com a prevalência das receitas provenientes do setor do turismo na região algarvia e da queda abrupta dos rendimentos provenientes do setor na sequência das medidas restritivas impostas pela pandemia.

Figura 5: Taxas de crescimento anual da avaliação bancária mediana e do rendimento bruto declarado mediano – em %



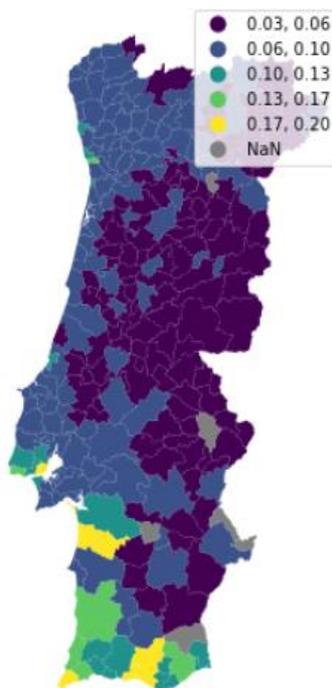
Fonte: INE e cálculos dos autores

Nota: As taxas de crescimento foram calculadas utilizando o valor anual mediano do rendimento bruto declarado e o valor mediano de avaliação bancária (média) (€/ m²) reportados pelo INE para Portugal – inclui os valores das Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores.

A **heterogeneidade entre regiões** mostra-se particularmente evidente se tomarmos como referência os resultados obtidos no ano de 2021. A figura 6, confirma a clivagem significativa entre a acessibilidade à habitação nos municípios do interior e do litoral. A diferenciação entre regiões é ainda notada pela relativa homogeneidade do Norte – tendo como notadas exceções alguns municípios da área metropolitana do Porto como sejam a própria cidade do Porto, Matosinhos ou Espinho – e particularmente, no Centro de Portugal – com a notada exceção do município da Nazaré.

Este índice aponta menores dificuldades na acessibilidade à habitação em regiões do Norte do País, como no Alto Minho, Ave, Cávado, Área Metropolitana do Porto e Tâmega e Sousa, em comparação com o *HAI*, o que se justifica, em parte, pela exclusão do critério referente à área útil do alojamento, superior nestes concelhos do que em outros situados em áreas urbanas. Inclusivamente, devido a este requisito, a Área Metropolitana do Porto apresenta, no *HAI*, um índice de acessibilidade inferior ao da AML – respetivamente, em 2021, 53,3 e 55,4.

Figura 6: Acessibilidade à habitação por município (*Price to income ratio*), 2021



Fonte: INE e cálculos dos autores

Nota: (i) Dever-se-á recordar que os valores mais elevados do rácio representam uma menor acessibilidade à habitação; (ii) Devido à indisponibilidade de dados, a figura não apresenta valores para os municípios de Alvito, Alcoutim, Barrancos, Monforte, Mourão, Penedono.

Para esse mesmo ano, verifica-se que as regiões da AML e do Algarve são particularmente heterogéneas, sobretudo quando comparadas com as restantes regiões NUTSII.

Os valores apresentados na tabela 1 confirmam ser nestas regiões onde a dispersão em torno do valor médio do indicador é superior. Em sentido contrário, como notado anteriormente, o Centro demonstra ser a região mais homogénea em Portugal continental. Já nas regiões Autónomas, é na Madeira onde se verifica uma menor acessibilidade sendo também aí onde se verifica maior heterogeneidade entre os diversos municípios do arquipélago.

Tabela 1: Distribuição do *Price to income ratio*, NUTSII, 2021

Regiões NUTSII	Observações	Média	Mediana	Variância
AML	18	0,10835	0,09463	0,00079
Alentejo	54	0,06387	0,06049	0,00045
Algarve	15	0,13968	0,13016	0,00072
Açores	16	0,07234	0,07127	0,00010
Centro	100	0,05959	0,05858	0,00018
Madeira	10	0,09439	0,09651	0,00040
Norte	85	0,07278	0,07218	0,00026

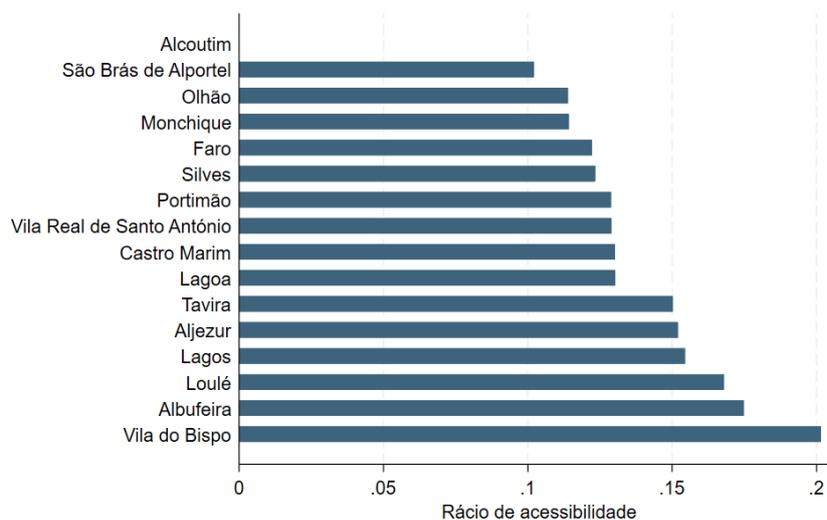
Fonte: INE e cálculos dos autores com base na informação por município.

Nota: Devido à indisponibilidade de dados, os valores apresentados não incluem informação acerca dos municípios de Barrancos, Alvito, Alcoutim, Mourão, Monforte, Penedono, Santa Cruz da Flores, Lages das Flores, Corvo e Porto Moniz.

A figura 7 dá também nota da existência de **diferentes dinâmicas intrarregionais**. Se, por um lado, a região do Algarve se destaca em termos de menor acessibilidade à habitação, por outro, verificam-se diferenças significativas entre os diversos concelhos algarvios. Especificamente, os concelhos de Vila do Bispo, Albufeira e Loulé, são aqueles que, em 2021, apresentam menor acessibilidade. No espectro oposto, encontramos os concelhos de São Brás de Alportel, Olhão e Monchique. Curiosamente, este indicador de acessibilidade coloca Faro mais próximo das zonas mais acessíveis da região.

A Figura 7 apresenta, ainda, uma relativa simetria face à Figura 3, na qual se estima a acessibilidade através do *price to income ratio*, sugerindo que na região do Algarve a acessibilidade poderá ser mais condicionada pelas variáveis afetas aos rendimentos e avaliação bancária das habitações, do que pela taxa de juro do crédito à habitação, a maturidade dos contratos ou a área útil dos alojamentos.

Figura 7: Ranking de acessibilidade à habitação no Algarve (*Price to income ratio*), 2021



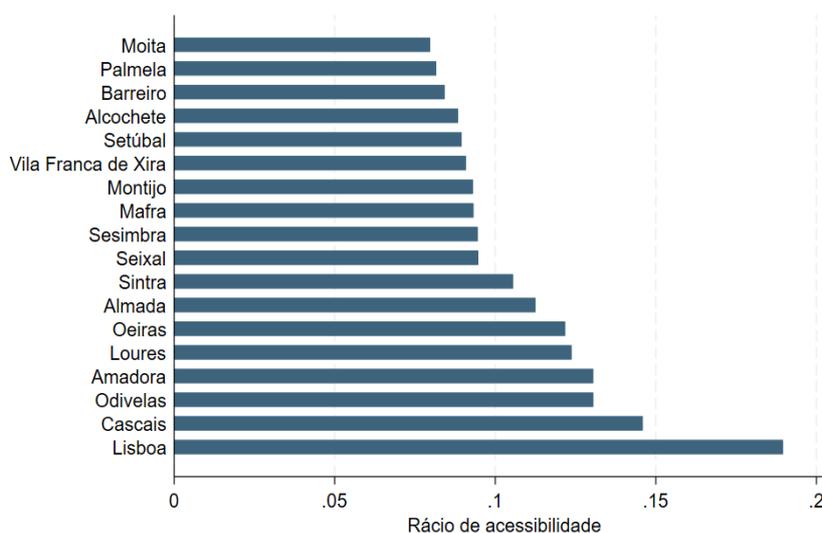
Fonte: INE e cálculos dos autores

Nota: (i) Os valores mais elevados do rácio representam uma menor acessibilidade à habitação; (ii) Não dispomos de dados relativamente ao concelho de Alcoutim.

Com as devidas alterações face ao Algarve, confirma-se a AML como uma das menos acessíveis, mas com especial destaque para o município de Lisboa, seguido de Cascais e de Odivelas, respetivamente. Em sentido contrário, os municípios da Moita de Palmela e do Barreiro são os mais acessíveis.

A região do Alentejo apresenta também algumas peculiaridades, destacando-se os concelhos de Alcácer do Sal, Odemira e Grândola como os mais distantes, em termos de acessibilidade, da média da região.

Figura 8: Ranking de acessibilidade à habitação na AML (*Price to income ratio*), 2021



Fonte: INE e cálculos dos autores

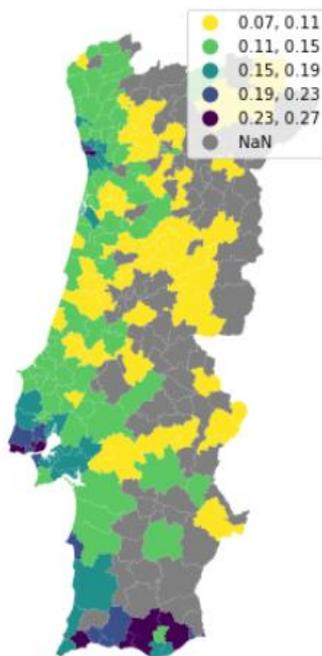
Nota: Os valores mais elevados do rácio representam uma menor acessibilidade à habitação.

4.2 *Rent to income ratio*

À semelhança da anterior secção, apresentamos um outro indicador de acessibilidade, este alicerçado na **relação entre o rendimento mediano bruto declarado, com o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no respetivo ano**. Consistindo igualmente no rácio entre ambas as grandezas, deve ser interpretado como a parcela de rendimento bruto mediano diário necessário para uma unidade adicional de m² mediano arrendado. Assim, **quanto maior for o valor do rácio, maior será a diferença entre o valor do m² e o rendimento bruto declarado, indicando um menor nível de acessibilidade dos agregados medianos à habitação, também ela mediana, em determinada localização geográfica**.

Em tendência similar ao indicador *Price to income ratio*, são as regiões da AML e do Algarve aquelas onde são reportados índices mais penalizadores de acessibilidade à habitação através de arrendamento. No entanto, cabe destacar que em vários concelhos da Área Metropolitana do Porto são registados índices de acessibilidade mais próximos dos verificados na AML, algo que não se observava de forma tão clara no índice que relacionava a avaliação bancária com o rendimento dos agregados fiscais.

Figura 9: Acessibilidade à habitação por município (*Rent to income*), 2021

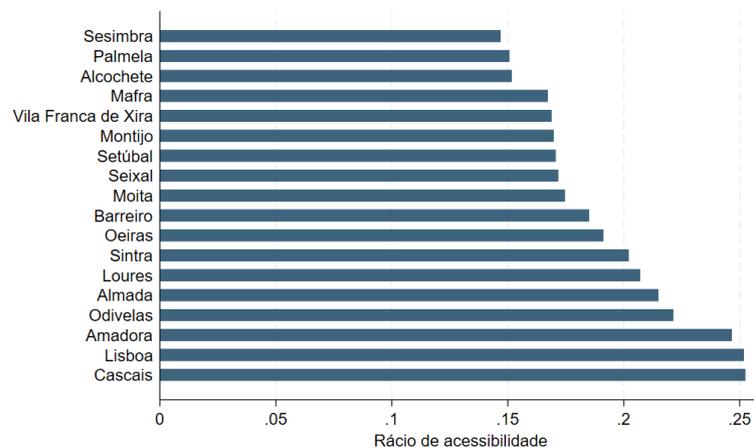


Fonte: INE e cálculos dos autores

Nota: Dever-se-á recordar que os valores mais elevados do rácio representam uma menor acessibilidade à habitação.

Embora se denote, globalmente, uma coincidência entre os índices de acessibilidade à aquisição e ao arrendamento de habitação, certos municípios apresentam realidades distintas nos dois modos de acesso. Exemplificando, Sesimbra é o município onde se observa uma maior acessibilidade à habitação através do arrendamento, quando se encontra ao nível da mediana da AML a respeito de transações que impliquem o direito de propriedade do imóvel (Figura 9). Em sentido oposto, o Barreiro apresenta uma menor acessibilidade ao nível do arrendamento, quando comparado com a aquisição, no contexto da AML. **Resulta que as heterogeneidades nos territórios não se desenvolvem *tout court*, homoganeamente, na acessibilidade à habitação**, podendo as modalidades através das quais as famílias a ela acedem e o contexto conjuntural e/ou estrutural dos mercados nas quais são disponibilizadas reunir especificidades que determinam a sua maior ou menor acessibilidade.

Figura 10 – Ranking de acessibilidade à habitação (arrendamento) na AML, 2021



Fonte: INE e cálculos dos autores

Nota: Os valores mais elevados do rácio representam uma menor acessibilidade à habitação.

Em 2021, paralelamente à descrição feita para o indicador *price to income ratio*, as regiões do Algarve e da AML voltam a destacar-se pela sua menor acessibilidade à habitação e pelo seu maior grau de dispersão, embora, neste caso, a dispersão face ao valor médio seja substancialmente superior no Algarve. Cabe assinalar que a região Norte apresenta uma variância muito superior neste *price to rent ratio* em relação ao primeiro rácio, o que poderá ser justificado pela inexistência de dados referentes às operações de arrendamento em várias circunscrições, obrigando à exclusão de 30 municípios principalmente localizados nas NUTS III do Douro e Terras de Trás-os-Montes que, como vimos, dispunham de uma maior acessibilidade.

Tabela 2: Distribuição do *Rent to income ratio*, NUTSII, 2021

Regiões NUTSII	Observações	Média	Mediana	Variância
AML	18	0,1913	0,1798	0,001186
Alentejo	26	0,1161	0,1133	0,000584
Algarve	14	0,1967	0,1898	0,001698
Açores	6	0,1113	0,1109	0,000114
Centro	70	0,1058	0,1038	0,000398
Madeira	4	0,1502	0,1491	0,001112
Norte	55	0,1202	0,1160	0,000932

Fonte: INE e cálculos dos autores com base na informação por município.

Nota: Devido à indisponibilidade de dados, a figura não apresenta valores para os municípios de Alvito, Alcoutim, Barrancos, Monforte, Mourão, Penedono, Santa Cruz da Flores, Lages das Flores, Corvo e Porto Moniz.

5. Conclusão

Face à relevância e à complexidade do tema da habitação, as questões relacionadas com acessibilidade têm vindo a ganhar especial acuidade nos últimos anos internacional e nacionalmente.

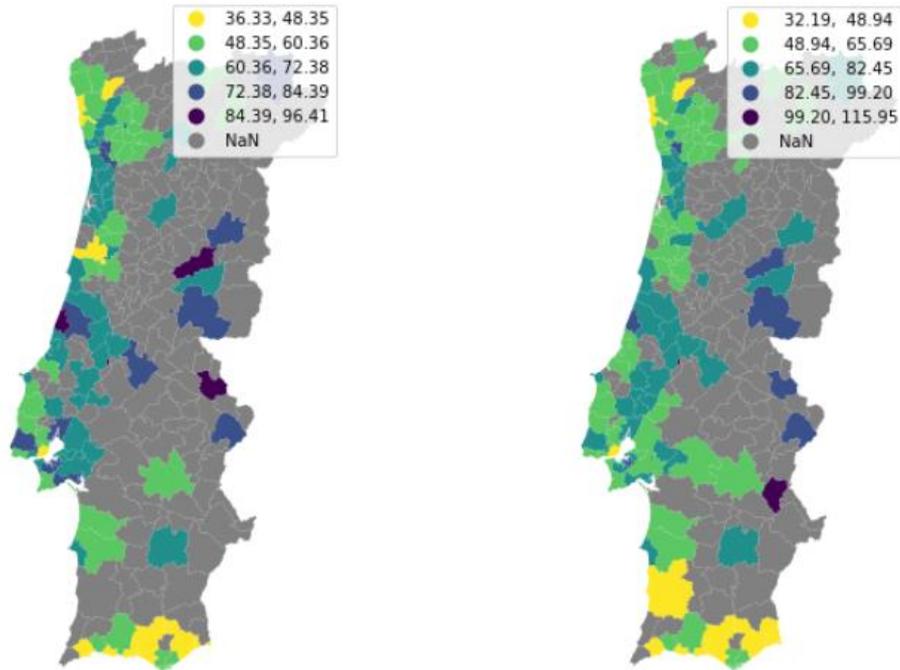
A presente análise abordou a acessibilidade à habitação regional, além do enfoque mais habitual nas Áreas Metropolitanas, com base num conjunto de dados estatísticos nacionais. Pretendemos, deste modo, contribuir para o debate no âmbito da acessibilidade à habitação em Portugal salientando a diversidade de dinâmicas regionais através do cálculo de um índice de acessibilidade, ao nível do município, baseado no *Housing Affordability Index* (HAI). Não obstante as limitações que podem ser apontadas a este tipo de indicadores, os nossos resultados indicam uma redução na acessibilidade à habitação por parte dos agregados medianos a partir de 2018, confirmando-se uma recuperação em 2021. De acordo com o nosso índice, esta redução é particularmente evidente nas regiões da AML e do Algarve, com as regiões do Alentejo e do Centro a registarem os maiores ganhos de acessibilidade em 2021.

De forma a confirmar o sentido e a intensidade dos resultados obtidos através da nossa medida principal de acessibilidade à habitação, procedemos ao cálculo de medidas alternativas que apontam, com ligeiras nuances, para resultados consonantes quer em termos de redução de acessibilidade, quer em termos de prevalência regional do fenómeno nas regiões da AML e do Algarve. Uma dessas nuances diz respeito à persistente degradação longitudinal da acessibilidade aferida pelos indicadores *price* e *rent to income*, demonstrando que a aplicação de uma métrica que englobe outras variáveis, que não apenas o rendimento e o valor dos imóveis, pode retratar diferentes condições de acessibilidade à habitação. Para mais, as medidas alternativas demonstram a existência de níveis de heterogeneidade adicional, levando em consideração diferentes modalidades de acesso à habitação, particularmente quando comparamos a acessibilidade através da aquisição de imóveis ou por via do arrendamento.

O conjunto dos indicadores apontam ainda para uma elevada heterogeneidade não circunscrita às diferentes dinâmicas inter-regionais do fenómeno, ficando evidente a existência de dinâmicas intrarregionais não negligenciáveis. Mais estruturalmente, os nossos resultados evidenciam a coexistência de realidades intra e inter-regionais distintas no domínio da acessibilidade à habitação, com possíveis implicações nas respetivas ações públicas. Se por um lado, as políticas públicas poderão ser concebidas com o objetivo de fomentarem, de forma transversal e genérica, a acessibilidade à habitação, por outro lado, as medidas e os instrumentos deverão conferir espaço para acomodar idiosincrasias regionais e locais relevantes neste domínio.

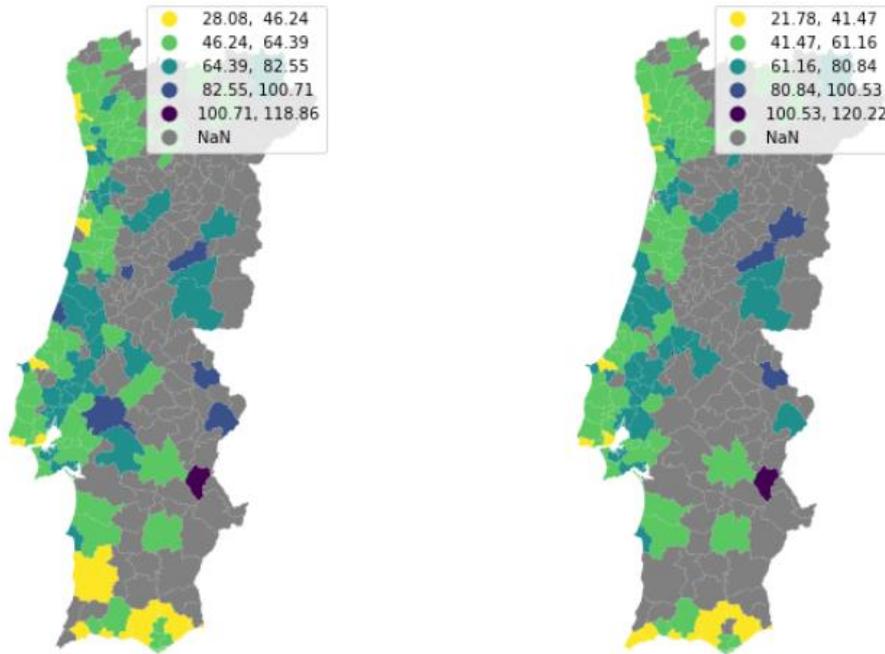
Anexo

Figura 11 – Acessibilidade à habitação por município (*Housing Affordability Index*), 2016-2017



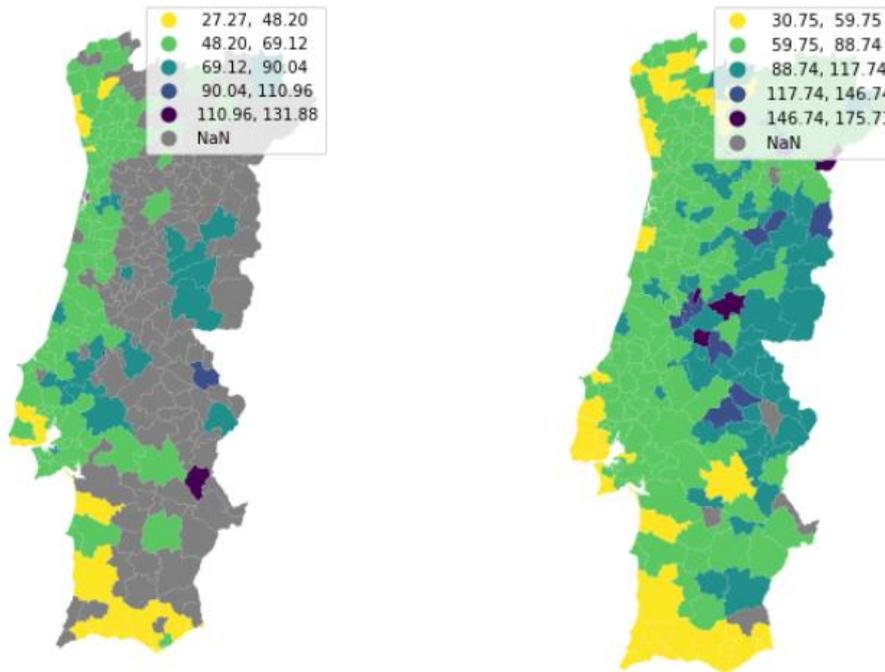
Fonte: BdP; INE e cálculos dos autores

Figura 12 – Acessibilidade à habitação por município (Housing Affordability Index), 2018-2019



Fonte: BdP; INE e cálculos dos autores

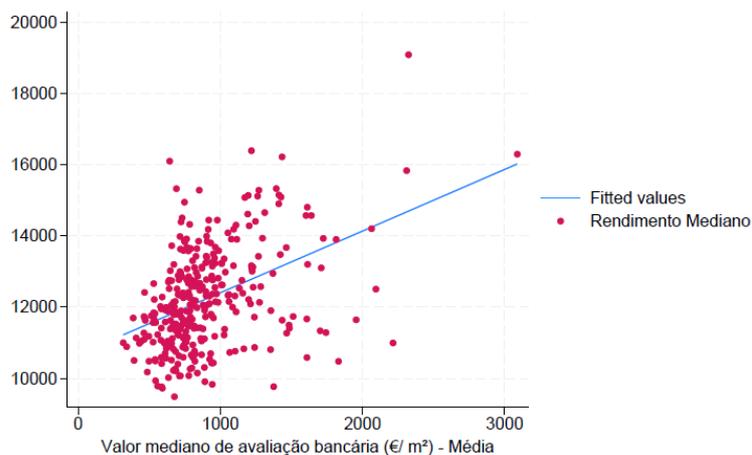
Figura 13 – Acessibilidade à habitação por município (Housing Affordability Index), 2020-2021



Fonte: BdP; INE e cálculos dos autores

Em 2021, verifica-se uma relação positiva entre o valor mediano dos rendimentos brutos declarados e do valor mediano da avaliação bancária (média) - figura 14.

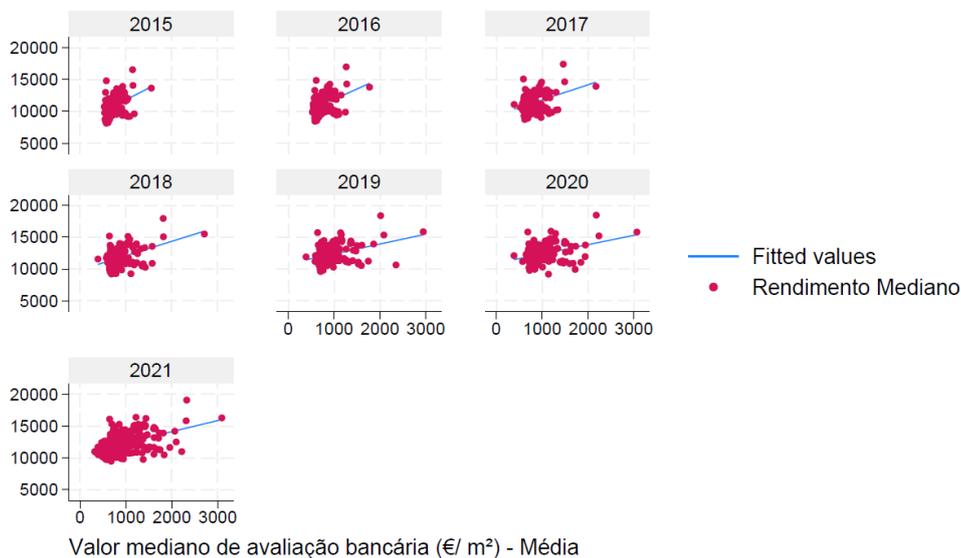
Figura 14: Relação entre o rendimento e o valor da avaliação bancária, 2021



Fonte: INE e cálculos dos autores

Essa relação, constante ao longo do período, apresenta, ainda assim alguma variabilidade anual – figura 15.

Figura 15: Relação entre rendimento e avaliação bancária, anual



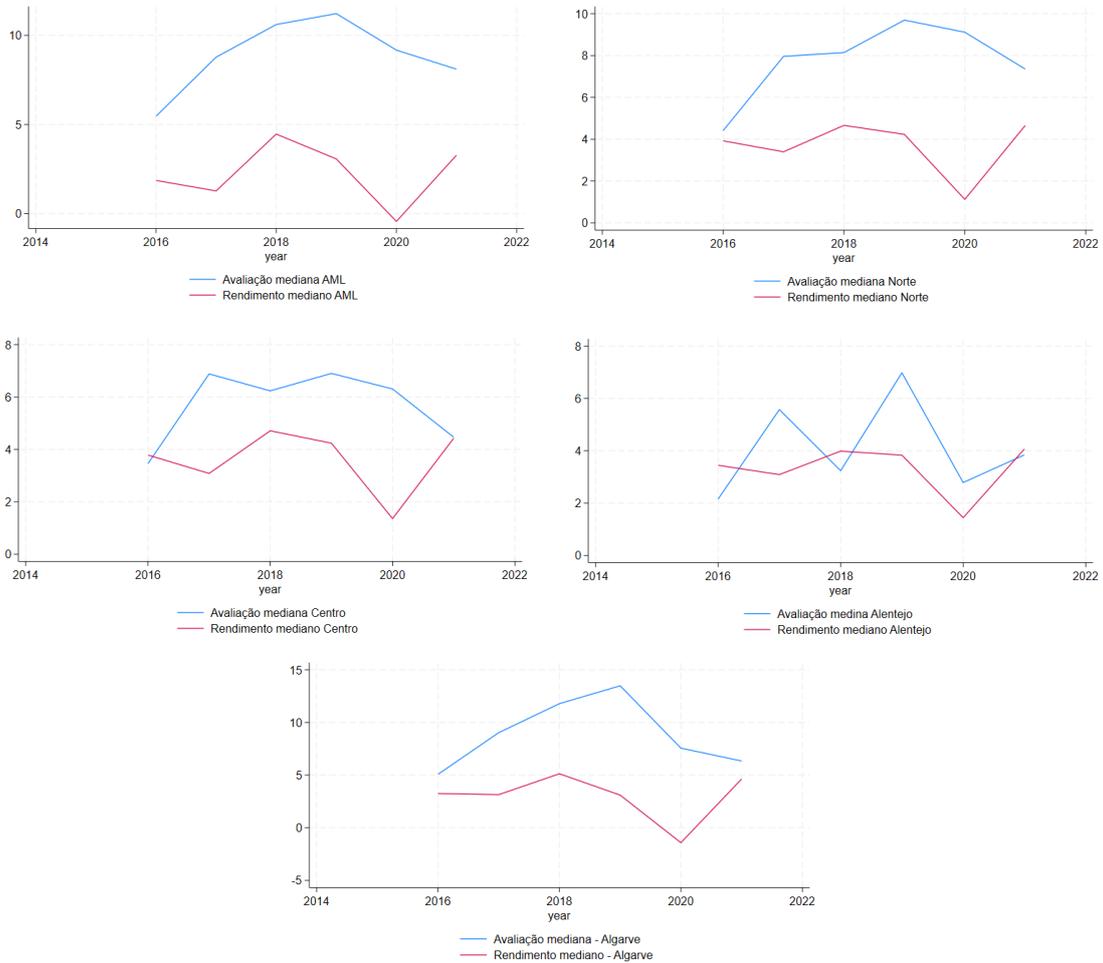
Graphs by year

Fonte: INE e cálculos dos autores

A relação monotónica positiva entre as variáveis, assegura alguma estabilidade num indicador que relacione estas duas grandezas, uma vez que a valores mais elevados de

rendimento mediano declarado não se encontram associados, de forma sistemática, valores mais baixos de avaliação bancária mediana.

Figura 16: Taxa de crescimento anual da avaliação bancária mediana e do rendimento declarado mediano por regiões NUTSII – em %



Fonte: INE e cálculos dos autores

Nota: Se os preços das habitações aumentam mais rapidamente do que os rendimentos, um rácio desta natureza sugere que, em média, a habitação está a tornar-se menos acessível; se os rendimentos aumentam mais rapidamente do que os preços das habitações, o rácio sugeriria que a habitação está a tornar-se mais acessível.

Referências

- Banco de Portugal. *Boletim Económico - Outubro*. Banco de Portugal, 2023.
- Costa, Sónia, Luísa Farinha, Nuno Lourenço, e Renata Mesquita. “Habitação em Portugal nos últimos 40 anos: regime de ocupação e recurso ao crédito.” Em *Boletim Económico - Outubro*, de Banco de Portugal, 25-38. 2023.
- Frayne, Christine, Agnieszka Szczypińska, Bořek Vašíček, e Stefan Zeugner. *Housing Market Developments in the Euro Area: Focus on Housing Affordability*. Publications Office of the European Union., 2022.
- Marques, Teresa Sá, et al. *Property investment and housing affordability in Lisbon and Porto*. Joint Research Centre, 2022.
- OCDE. “Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable.” Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, Paris, 2022.
- Peralta, Susana, João Pereira Santos, e Duarte Gonçalves. “Do short-term rentals increase housing prices? Quasi-experimental evidence from Lisbon?” GEE Paper 155 Gabinete de Estratégia e Estudos, Ministério da Economia, 2020.
- Rodrigues, Paulo M.M. *The real estate market in Portugal: Prices, rents, tourism and accessibility*. Foundation Series, Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2022.
- Svensson, Lars EO. "Are Swedish House Prices Too High? Why the Price-to-Income Ratio Is a Misleading Indicator." *National Bureau of Economic Research*, 2023.

Temas Económicos

- 1: Relacionamento económico com Angola
[Walter Anatole Marques](#)
- 2: Relacionamento económico com Moçambique
[Walter Anatole Marques](#)
- 3: Relacionamento económico com a Federação Russa
[Walter Anatole Marques](#)
- 4: Evolução da taxa de crescimento das saídas de mercadorias portuguesas face à receptividade dos mercados - Janeiro a Setembro de 2007 e 2008
[Walter Anatole Marques](#)
- 5: Comércio Internacional de Mercadorias - Séries Anuais 2008-2017
[Walter Anatole Marques](#)
- 6: Exportações portuguesas de veículos automóveis e suas partes e acessórios
[Walter Anatole Marques](#)
- 7: Trocas comerciais entre Portugal e a União Europeia na óptica de Portugal e na dos países comunitários 2005-2008 (mirror statistics)
[Walter Anatole Marques](#)
- 8: Expedições portuguesas de Têxteis e de Vestuário para a União Europeia
[Walter Anatole Marques](#)
- 9: Portugal no mundo do calçado
[Walter Anatole Marques](#)
- 10: Entrepreneurship performance indicators for active employer enterprises in Portugal
[Elsa de Morais Sarmiento](#) | [Alicina Nunes](#)
- 11: Business creation in Portugal: comparison between the World Bank data and Quadros de Pessoal
[Elsa de Morais Sarmiento](#) | [Alicina Nunes](#)
- 12: Criação de empresas em Portugal e Espanha: Análise comparativa com base nos dados do Banco Mundial
[Elsa de Morais Sarmiento](#) | [Alicina Nunes](#)
- 13: Comércio Internacional no âmbito da Comunidade dos Países de Língua Portuguesa (CPLP)
[Walter Anatole Marques](#)
- 14: Evolução das exportações de mercadorias para Angola entre 2007 e 2009: Portugal face aos principais fornecedores
[Walter Anatole Marques](#)
- 15: Análise comparada dos procedimentos, custos e demora burocrática em Portugal, com base no "Doing Business 2011" do Banco Mundial
[Elsa de Morais Sarmiento](#) | [Joaquim Reis](#)
- 16: Exportações portuguesas para Angola face aos principais competidores
[Walter Anatole Marques](#)
- 17: Internacionalização no Sector da Construção
[Catarina Nunes](#) | [Eduardo Guimarães](#) | [Ana Martins](#)
- 18: Mercado de Trabalho em Portugal desde 2000
[Paulo Júlio](#) | [Ricardo Pinheiro Alves](#)
- 19: Comércio Internacional de mercadorias no âmbito da CPLP
[Walter Anatole Marques](#)
- 20: Exportações nacionais – principais mercados e produtos (1990-2011)
[Eduardo Guimarães](#)
- 21: Formação Contínua nas empresas em 2010 e 2011
[Anabela Antunes](#) | [Paulo Dias](#) | [Elisabete Nobre Pereira](#) | [Ricardo Pinheiro Alves](#) | [Cristina Saraiva](#)
- 22: Portugal: Uma síntese estatística regional até ao nível de município
[Elsa Oliveira](#)
- 23: Comércio internacional de mercadorias com Espanha em 2013
[Walter Anatole Marques](#)
- 24: Comércio Internacional de Mercadorias Séries Anuais 2008-2013
[Walter Anatole Marques](#)
- 25: Comércio Internacional de Mercadorias - Importações da China - Janeiro-Dezembro de 2011 a 2013
[Walter Anatole Marques](#)
- 26: Evolução das quotas de mercado de Portugal nas importações de mercadorias na UE-27 - Janeiro-Dezembro de 2007 a 2013
[Walter Anatole Marques](#)
- 27: Comércio Internacional de Mercadorias da Guiné-Equatorial face ao mundo e no contexto da CPLP (2009 a 2013)
[Walter Anatole Marques](#)
- 28: Comércio Internacional de mercadorias da Índia face ao mundo e a Portugal
[Walter Anatole Marques](#)
- 29: Comércio Internacional de Mercadorias no contexto da União Europeia 2009 a 2013
[Walter Anatole Marques](#)
- 30: Comércio bilateral entre os membros do Fórum Macau de 2003 a 2013
[Ana Rita Fortunato](#)

- 31: Exportações portuguesas de produtos industriais transformados por nível de intensidade tecnológica - Mercados de destino (2009 a 2013 e Jan-Out 2014)
[Walter Anatole Marques](#)
- 32: Evolução do comércio internacional de mercadorias com Angola - 2010 a 2014
[Walter Anatole Marques](#)
- 33: Exportações nacionais – principais mercados extracomunitários e produtos (1990-2013)
[Eduardo Guimarães](#)
- 34: Evolução do comércio internacional português da pesca - 2013 e 2014
[Walter Anatole Marques](#)
- 35: Comércio Internacional de Mercadorias - Séries Anuais 2008-2014
[Walter Anatole Marques](#)
- 36: Evolução do Comércio Internacional português da pesca e outros produtos do mar (1º Semestre de 2014 e 2015)
[Walter Anatole Marques](#)
- 37: Desafios e oportunidades para a Ilha Terceira. Estudo sobre o impacto da redução de efetivos na Base das Lajes
[GEE](#)
- 38: Análise Comparativa de Indicadores da Dinâmica Regional na Região do Algarve e Continente
[Ana Pego](#)
- 39: Comércio internacional de mercadorias - Taxas de variação anual homóloga em valor, volume e preço por grupos e subgrupos de produtos
[Walter Anatole Marques](#)
- 40: Análise Descritiva das Remunerações dos Trabalhadores por Conta de Outrem: 2010-2012
[Elsa Oliveira](#)
- 41: Comércio Internacional de Mercadorias - Séries Anuais (2008 a 2015)
[Walter Anatole Marques](#)
- 42: A indexação da idade normal de acesso à pensão de velhice à esperança média de vida: análise da medida à luz do modelo das etapas
[Gabriel Osório de Barros](#)
- 43: Balança Comercial de Bens e Serviços - Componentes dos Serviços - 2012 a 2015 e Janeiro-Abril de 2014 a 2016
[Walter Anatole Marques](#)
- 44: Comércio internacional de mercadorias entre Portugal e o Reino Unido
[Walter Anatole Marques](#)
- 45: Comércio Internacional de mercadorias Contributos para o 'crescimento' das exportações por grupos de produtos e destinos (Janeiro a Agosto de 2016)
[Walter Anatole Marques](#)
- 46: A atividade de Shipping em Portugal
[Ricardo Pinheiro Alves](#) | [Vanda Dores](#)
- 47: Comércio Internacional de mercadorias no âmbito da CPLP - 2008 a 2015
[Walter Anatole Marques](#)
- 48: Digitalização da Economia e da Sociedade Portuguesa - Diagnóstico Indústria 4.0
[Céu Andrade](#) | [Vanda Dores](#) | [Miguel Matos](#)
- 49: A participação Portuguesa nas cadeias de valor globais
[Guida Nogueira](#) | [Paulo Inácio](#)
- 50: Contributos dos grupos de produtos e principais mercados de destino para a evolução das exportações de mercadorias - Janeiro a Março de 2017
[Walter Anatole Marques](#)
- 51: Comércio internacional de mercadorias: Portugal no âmbito da CPLP - 2012 a 2016
[Walter Anatole Marques](#)
- 52: Administração Portuária – Empresas e sistemas tarifários
[Francisco Pereira](#) | [Luís Monteiro](#)
- 53: Comércio Internacional de Mercadorias - Séries Anuais 2008-2017
[Walter Anatole Marques](#)
- 54: A Economia da Cibersegurança
[Gabriel Osório de Barros](#)
- 55: Contributo de produtos e mercados para o 'crescimento' das exportações de bens
[Walter Anatole Marques](#)
- 56: A Cibersegurança em Portugal
[Gabriel Osório de Barros](#)
- 57: Comércio internacional de mercadorias Portugal - China
[Walter Anatole Marques](#)
- 58: Comércio internacional de mercadorias de Portugal com a Venezuela - 2013 a 2017 e 1º Semestre de 2018
[Walter Anatole Marques](#)
- 59: Balança Comercial de Bens e Serviços Componentes dos Serviços (2015-2017 e 1º Semestre 2015-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 60: O Comércio a Retalho em Portugal e uma Perspetiva do Comércio Local e de Proximidade
[Paulo Machado](#) | [Vanda Dores](#)
- 61: A Indústria Automóvel na Economia Portuguesa
[Sílvia Santos](#) | [Vanda Dores](#)
- 62: Impacto Económico da Web Summit 2016-2028
[João Cerejeira](#)
- 63: Comércio Internacional de Mercadorias - Séries Anuais (2008-2018)
[Walter Anatole Marques](#)

- 64: A Tarifa Social de Energia
[Gabriel Osório de Barros](#) | [Dora Leitão](#) | [João Vasco Lopes](#)
- 65: Evolução recente do comércio internacional no 'Ramo automóvel' (2017-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 66: Comércio internacional de mercadorias com Moçambique (2014-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 67: Cryptocurrencies: Advantages and Risks of Digital Money
[Gabriel Osório de Barros](#)
- 68: Comércio internacional de mercadorias com Moçambique (2014-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 69: Perspetivas de investimento das empresas
[Ana Martins](#) | [Rita Tavares da Silva](#)
- 70: Comércio internacional de mercadorias de Portugal - Ficha anual Portugal-PALOP (2014-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 71: O SME Instrument e as PME Portuguesas
[Eugénia Pereira da Costa](#) | [Paulo Inácio](#)
- 72: Comércio internacional de mercadorias de Portugal com a América Central (2014-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 73: Comércio da China com os PALOP (2014-2018) e correspondentes exportações portuguesas (2017-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 74: Comércio internacional de têxteis e vestuário (2008-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 75: O setor TIC em Portugal (século XXI)
[Luís Melo Campos](#)
- 76: Comércio Internacional de mercadorias de Portugal com a América do Sul (2014-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 77: Empresas de Fabricação de Embalagens de Plástico
[Florbela Almeida](#) | [Graça Sousa](#) | [Dulce Guedes Vaz](#)
- 78: Comércio internacional de mercadorias - Ficha Portugal-PALOP (2017-2018 e janeiro-agosto 2018-2019)
[Walter Anatole Marques](#)
- 79: Retrato do Sector do Calçado em Portugal
[Catarina Nunes](#) | [Eduardo Guimarães](#) | [Florbela Almeida](#) | [Luís Campos](#) | [Ricardo Pinheiro Alves](#) | [Sílvia Santos](#) | [Vanda Dores](#)
- 80: Comércio Internacional de Mercadorias Séries Anuais 2014-2019
[Walter Anatole Marques](#)
- 81: Canais de transmissão e sectores potencialmente mais afetados pelo COVID-19
[Rita Bessone Basto](#) | [Paulo Inácio](#) | [Guida Nogueira](#) | [Ricardo Pinheiro Alves](#) | [Sílvia Santos](#)
- 82: COVID-19 - Estratégia de Retoma da Economia Portuguesa
[GEE \(Vários autores\)](#)
- 83: Competitividade e cadeias de valor no sector agroalimentar e agroflorestal português
[Ricardo Pinheiro Alves](#) | [Tiago Domingues](#)
- 84: Evolução do setor da construção em Portugal, 2008 a 2018
[Eugénia Pereira da Costa](#) | [Catarina Leitão Afonso](#) | [Francisco Pereira](#) | [Paulo Inácio](#)
- 85: Portugal no mundo do calçado Comércio Internacional (2017-2019 e Janeiro-Maio 2019-2020)
[Walter Anatole Marques](#)
- 86: COVID-19 - Oportunidades setoriais de exportação para a economia portuguesa por via de desvio de comércio
[Guida Nogueira](#) | [Paulo Inácio](#)
- 87: Comércio internacional português do Vinho - 2017 a 2019 e período de Janeiro-Abril 2019-2020
[Walter Anatole Marques](#)
- 88: A importância Macroeconómica do Ramo Segurador em Portugal: Análise Input-Output
[Vanda Dores](#) | [Tiago Domingues](#)
- 89: Digitalisation, Skills and Cybersecurity in Portugal - Critical Factors in a Digital Economy driven by Covid-19
[Gabriel Osório de Barros](#)
- 90: Avaliação do Impacto da Web Summit
[Francisco Carballo-Cruz](#) | [João Cerejeira](#) | [Ana Paula Faria](#)
- 91: Comércio internacional de mercadorias de Portugal com a Federação Russa - 2017 a 2021
[Walter Anatole Marques](#)
- 92: Comércio Internacional de mercadorias de Portugal com a Ucrânia 2017 a 2021
[Walter Anatole Marques](#)
- 93: Acesso ao financiamento das PME portuguesas desde a crise financeira global
[Ana Martins](#) e [Rita Tavares da Silva](#)
- 94: Sector "Têxteis e Vestuário" - Importações na UE-27 e quotas de Portugal (2020) - Comércio Internacional português (2017-2021)
[Walter Anatole Marques](#)
- 95: Comércio Internacional da pesca, preparações, conservas e outros produtos do mar (2020-2021)
[Walter Anatole Marques](#)

- 96: Decarbonization in Portugal – The sectors in the ring of fire
[Inês Póvoa](#)
- 97: Uma estória de dois contos: Impactos heterogéneos da pandemia da COVID-19 no setor do Turismo
[Gonçalo Novo](#) | [Gabriel Osório de Barros](#)
- 98: Comércio internacional de mercadorias de Portugal com Marrocos
[Walter Anatole Marques](#)
- 99: Evolução recente do Comércio Internacional de mercadorias de Portugal com a Ucrânia
[Walter Anatole Marques](#)
- 100: Soberania Digital em Portugal: Enquadramento, prioridades e estratégia
[Nuno Xavier](#) | [Gabriel Osório de Barros](#)
- 101: Evolução da Exportação e Importação de calçado 2017-2021 e 1. Semestre 2021-2022
[Walter Anatole Marques](#)
- 102: Comércio Externo de Moçambique & Portugal-Moçambique (2020-2021 e 1º Semestre 2021-2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 103: Comércio Internacional da pesca, preparações, conservas e outros produtos do mar (1º Semestre 2021-2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 104: Importação e exportação de produtos da Madeira, Cortiça, e suas obras (2017-2021 e 1º Semestre 2021-2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 105: A resiliência económico-financeira das empresas portuguesas face a choques exógenos: a pandemia covid-19 e a invasão da Ucrânia
[Ana Martins](#) | [Mariana Santos](#)
- 106: Comércio Externo da Argélia & Portugal-Argélia 2017-2021 (Janeiro-Agosto 2021-2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 107: Importação e exportação de máquinas e unidades de informática semicondutores e circuitos integrados electrónicos (2020-2021 e Janeiro-Agosto 2021-2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 108: Environmental impact of tourism in Portugal – overview and challenges
[Gabriel Osório de Barros](#) | [Inês Póvoa](#)
- 109: Comércio Internacional de mercadorias Taxas de variação homóloga em Valor Volume e Preço por grupos e subgrupos de produtos (Janeiro-Setembro 2022/2021)
[Walter Anatole Marques](#)
- 110: Comércio Externo da Turquia e Portugal – Turquia (2017-2021 e Janeiro-Setembro 2021/2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 111: European Industrial Strategy in the recent context: Industrial Ecosystems and Strategic Dependencies’ insights from Portugal
[Guida Nogueira](#) | [Paulo Inácio](#) | [Joana Almodovar](#)
- 112: I&D e Inovação: (Des) Igualdade de Género e Valorização de Recursos
[Eugénia Pereira da Costa](#) | [Carla Ferreira](#)
- 113: Recuperação e revitalização empresarial – um balanço dos mecanismos judiciais e extrajudiciais
[Teresa Maria Rebelo](#)
- 114: O Alojamento Local no Concelho de Lisboa: Impactos, Desafios e Oportunidades
[Gabriel Osório de Barros](#) | [Gonçalo Novo](#)
- 115: Inovação e digitalização no turismo: um caminho para a sustentabilidade
[Sílvia Gregório dos Santos](#)
- 116: O Papel do Lítio na Transição Energética e Digital: Oportunidades e Desafios para Portugal no contexto europeu
[Gabriel Osório de Barros](#) | [Inês Póvoa](#)
- 117: O paradoxo da produtividade na ótica do investimento empresarial: uma análise através do EIBIS
[Mariana Costa Santos](#)
- 118: A Inteligência Artificial na Transição Climática Desafios e Potencialidades na União Europeia
[Inês Póvoa](#) | [Gabriel Osório de Barros](#)
- 119: Veículos Elétricos em Portugal - Oportunidades e Desafios Económicos e Ambientais
[Gabriel Osório de Barros](#) | [Gonçalo Novo](#)
- 120: APOIAR em tempos de pandemia: Balanço de um programa de apoio às empresas
[Ana Martins](#) | [Teresa Rebelo](#)
- 121: Portugal’s export performance in the aftermath of the pandemic crisis
[Guida Nogueira](#) | [Paulo Inácio](#) | [Joana Almodovar](#)
- 122: Análise de indicadores de acessibilidade à habitação em Portugal: Perspetiva Regional
[Gonçalo Novo](#) | [Nuno Tavares](#) | [Gabriel Osório de Barros](#)

