



Análise das Opções de Habitação da População Jovem

Mariana Oliveira Dimas Teles Nogueira

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em

Engenharia Civil

Orientador: Prof. Doutor Carlos Paulo Novais Oliveira da Silva Cruz

Júri

Presidente: Prof. Doutor Jorge Manuel Calição Lopes de Brito

Orientador: Prof. Doutor Carlos Paulo Novais Oliveira da Silva Cruz

Vogal: Prof. Doutor Pedro Manuel Gameiro Henriques

outubro 2020

Declaração

Declaro que o presente documento é um trabalho original da minha autoria e que cumpre todos os requisitos do Código de Conduta e Boas Práticas da Universidade de Lisboa.

Agradecimentos

A realização desta dissertação não teria sido possível sem a contribuição de algumas pessoas. Assim, quero dedicar esta página a todos os que direta ou indiretamente prestaram a sua indispensável contribuição.

Aos meus pais, pelo apoio em todas as etapas da minha vida e estabilidade para conseguir conciliar a vida de estudante com a de trabalho, em especial à minha mãe por ter revisto o texto em português.

Às minhas amigas, em particular à Teresa por me ter emprestado o computador antigo da irmã que utilizei durante grande parte do período em que estive a trabalhar nesta dissertação, por me ter ajudado a rever o resumo alargado em inglês e em conjunto com a Carolina serem fontes incansáveis de motivação.

Aos meus colegas de trabalho, em especial ao Pedro, por me ter ajudado a rever o texto em inglês, à Matilde por se voluntariar para ficar com o meu trabalho que me permitiu tirar dias no emprego, para acabar esta dissertação e ao André por ter revisto o texto e incansável paciência no esclarecimento de dúvidas.

Ao professor Carlos Oliveira da Silva Cruz, orientador técnico-científico desta dissertação, quero agradecer a disponibilidade na escolha do tema, compreensão e paciência num ritmo de trabalho que me permitiu conciliar os estudos com o emprego.

Resumo

Esta dissertação pretende ilustrar as possibilidades e dificuldades que impedem os jovens adultos portugueses de conquistar a autonomia residencial. Através de dados, recolhidos de uma amostra de 430 inquiridos, entre os 20 e 35 anos, com recurso a um questionário *on-line*, analisou-se os fatores com mais influência na relação dos jovens com a habitação, nomeadamente fatores culturais como os valores e atributos da população jovem e fatores económicos, como a educação, a condição do mercado de trabalho, as políticas públicas de habitação e o mercado imobiliário.

Os resultados obtidos mostram que a situação residencial dos jovens foi bastante influenciada pela idade, situação financeira e educacional, sendo a falta de independência financeira apontada como o fator mais marcante e que mais dificultou a conquista da independência residencial, seguido do aumento do preço dos imóveis. O mercado de arrendamento foi apontado como uma causa para o atraso na emancipação e o esforço de acesso a habitação foi usado, para avaliar a exclusão residencial.

A principal estratégia dos jovens deste estudo em relação à habitação foi depender dos recursos da sua família de origem e não de apoios sociais e políticas governamentais, que são em geral, direcionados para grupos sociais vulneráveis, não existindo lugar para as famílias de rendimentos intermédios, que não conseguem aceder aos preços de mercado.

Palavras-chave: emancipação residencial, população jovem, situação residencial, habitação, arrendamento habitacional, mercado imobiliário.

Abstract

This dissertation intends to illustrate the possibilities and difficulties that prevent young Portuguese adults from achieving residential autonomy. Through data collected from a sample of 430 respondents, between 20 and 35 years old, using an online questionnaire, the factors with the most influence on the relationship of young people with housing were analyzed, namely cultural factors such as the values and attributes of the young population and economic variables as education, labor market conditions, public housing policies, and the housing market.

The results show that the residential situation of young people was influenced by their age, financial, and educational situation. Financial dependence followed by an increase in real estate prices was pointed out by the respondents in this study as the most important factors to prevent residential independence. The private rental market was considered as a cause for the delay in emancipation and the effort to access housing was used to assess residential exclusion.

In this study, the main strategy of young people regarding housing was to depend on the resources of their family of origin and not on social support and government policies, which are generally directed to vulnerable social groups, with no place for middle-income families, who cannot access market prices.

Keywords: residential emancipation, young people, residential situation, housing, tenancy, real estate market.

Índice

1.	Introdução.....	1
1.1	Motivação e enquadramento geral.....	1
1.2.	Objetivos.....	1
1.3.	Estrutura da dissertação.....	2
2.	Revisão da literatura.....	3
2.1.	Emancipação dos jovens e o acesso à habitação	3
2.2.	População jovem no mercado de trabalho.....	3
2.3.	Aumento dos níveis de qualificação entre a população jovem	4
2.4.	O papel da classe social de origem.....	4
2.5.	Transições habitacionais dos jovens e a influência das políticas de habitação	5
2.5.1.	Partilha residencial	6
2.5.2.	‘Generation Rent’	7
2.6.	Indicadores e variáveis usadas na análise das influências culturais/attitudes nas transições habitacionais da população jovem	9
2.6.1.	Indicadores das características individuais	10
2.6.2.	Indicadores dos arranjos habitacionais	10
2.6.3.	Indicadores da situação financeira	10
2.6.4.	Indicadores subjetivos	11
2.6.5.	Indicadores do contexto do sistema residencial.....	11
2.6.6.	Análise das relações entre indicadores, caso de estudo	11
3.	A população jovem em Portugal e o mercado imobiliário residencial.....	15
3.1.	População jovem no mercado de trabalho.....	15
3.1.1.	Indicadores de caracterização dos jovens no mercado de trabalho.....	15
3.1.2.	Condições de trabalho dos jovens	17
3.1.3.	Influência do nível de escolaridade dos jovens no mercado de trabalho.....	18
3.2.	Mercado imobiliário residencial	19
3.2.1	Enquadramento macroeconómico	19
3.2.2.	Determinantes da oferta de habitação	23
3.2.3.	Determinantes da procura	26
3.2.4.	Investimento estrangeiro	30
3.2.5.	Variação dos preços da habitação em Lisboa	31

3.3.	Esforço de acesso à habitação na população jovem	39
3.4.	Programas de apoio à habitação.....	41
4.	Análise das preferências	43
4.1.	Metodologia	43
4.2.	Caraterização da amostra	43
4.2.1.	Indicadores das caraterísticas individuais	43
4.2.2.	Indicadores da situação financeira	46
4.2.3.	Indicadores da classe social de origem	48
4.2.4.	Indicadores da situação habitacional	49
4.3.	Jovens que viviam em casa da família de origem.....	51
4.4.	Jovens que viviam fora da casa da família de origem.	53
4.5.	Preferências dos jovens em relação à habitação.....	58
4.5.1.	Localização.....	59
4.5.2.	Arranjo habitacional	59
4.5.3.	Forma de aquisição preferencial	60
4.5.4.	Valores de renda	60
4.5.5.	Forma de aquisição do imóvel.....	61
4.5.6.	Tipologia preferencial	61
4.5.7.	Fatores mais condicionantes na procura de um novo imóvel	61
4.5.8.	Fatores mais valorizados na escolha da localização do imóvel.....	62
5.	Análise dos dados	63
5.1.	<i>Status</i> residencial	63
5.1.1.	Arranjo habitacional por faixas etárias	63
5.1.2.	Regime de habitação e arranjo residencial	63
5.1.3.	Regime de habitação por faixas etárias	64
5.2.	<i>Status</i> financeiro	65
5.2.1.	Independência financeira por faixas etárias.....	65
5.2.2.	Independência financeira por arranjo habitacional.....	65
5.2.3.	Independência financeira por regime habitacional.....	65
5.2.4.	Valores de renda vs. Percentagem do rendimento gasto em habitação	66
5.2.5.	Valores de renda vs. Arranjo habitacional.....	66

5.2.6.	Percentagem do rendimento gasto em habitação vs. Arranjo habitacional	66
5.2.7.	Percentagem do rendimento gasto em habitação vs. Casa arrendada vs. Casa comprada com empréstimo	67
5.2.8.	Relação com a actividade/ regime de trabalho vs. Independência financeira	67
5.3.	<i>Status</i> educacional	68
5.3.1.	Nível educacional por faixas etárias	68
5.3.2.	Nível educacional e independência financeira	68
5.4.	Influência da classe social de origem no nível educacional.....	68
5.4.1.	Nível de escolaridade dos pais e nível educacional dos inquiridos	68
5.4.2.	Nível educacional dos inquiridos Vs. Estimação financeira do agregado familiar de origem	69
5.4.3.	Estimação financeira do agregado familiar de origem VS. Independência financeira dos inquiridos.....	69
5.4.4.	Estimação financeira do agregado familiar de origem VS. Regime habitacional	69
5.5.	Estimações subjetivas de circunstâncias pessoais.....	69
5.5.1.	Arranjo habitacional relacionado com a situação material	69
5.5.2.	Arranjo habitacional e estimacão da situação financeira	70
5.5.3.	Arranjo habitacional e satisfacão com a situação residencial	70
5.5.4.	Independência financeira e estimacão da situação financeira.....	70
5.6.	Preferências dos jovens em relação à habitação por faixas etárias	71
5.6.1.	Localização	71
5.6.2.	Arranjo habitacional	71
5.6.3.	Forma preferencial de acesso a habitação	71
5.6.4.	Valores de renda	72
5.6.5.	Forma preferencial de aquisicão de casa própria	72
5.6.6.	Tipologia preferencial	72
5.6.7.	Fatores mais condicionantes na procura de um novo imóvel	72
5.6.8.	Fatores mais valorizados na escolha da localizacão do imóvel.....	72
6.	Conclusões	73
	Referências bibliográficas.....	79
	Anexos	1
	Anexo 1 - Tabela resumo dos indicadores.....	A.1

Anexo 2 - Arranjo habitacional por faixas etárias	A.2
Anexo 3 - Regime de habitação e arranjo residencial	A.3
Anexo 4 - Regime de habitação por faixas etárias	A.4
Anexo 5 - Independência financeira por faixas etárias	A.4
Anexo 6 - Independência financeira por arranjo habitacional.....	A.5
Anexo 7 - Independência financeira por regime habitacional	A.5
Anexo 8 - Valores de renda vs. Percentagem do rendimento gasto em habitação	A.6
Anexo 9 - Valores de renda vs. Arranjo habitacional.....	A.6
Anexo 10 - Percentagem do rendimento gasto em habitação vs. Arranjo habitacional	A.7
Anexo 11 - Percentagem do rendimento gasto em habitação vs. Casa arrendada vs. Casa comprada com empréstimo.....	A.7
Anexo 12 - Relação com a actividade/ regime de trabalho vs. Independência financeira	A.8
Anexo 13 - Nível educacional por faixas etárias	A.8
Anexo 14 - Independência Financeira e nível educacional	A.9
Anexo 15 - Nível de escolaridade dos pais e nível educacional dos inquiridos	A.9
Anexo 16 - Nível educacional dos inquiridos Vs. Estimação financeira do agregado familiar de origem	A.10
Anexo 17 - Estimação financeira do agregado familiar de origem VS. Independência financeira dos inquiridos	A.10
Anexo 18 - Estimação financeira do agregado familiar de origem VS. Regime habitacional.....	A.11
Anexo 19 - Arranjo habitacional relacionado com a situação material	A.11
Anexo 20 - Arranjo habitacional e estimação da situação financeira	A.12
Anexo 21 - Arranjo habitacional e satisfação com a situação residencial	A.13
Anexo 22 - Independência financeira e estimação da situação financeira.....	A.13
Anexo 23 - Preferências dos jovens em relação à habitação.....	A.14

Índice de figuras

Figura 1: Variação da taxa de desemprego por grupo etário jovem em Portugal.	16
Figura 2: Taxa de jovens com idade entre 15 e 34 anos não empregados que não estão em educação ou formação em Portugal.	17
Figura 3: Remuneração média mensal de base (€) por grupo etário em Portugal.	18
Figura 4: Remuneração média mensal de base (€) por grupo etário na Área Metropolitana de Lisboa	18
Figura 5: Taxa de desemprego entre 15 e 24 anos, por nível de escolaridade mais elevado completo.	19
Figura 6: Taxa de desemprego entre 25 e 34 anos, por nível de escolaridade mais elevado completo.	19
Figura 7: Taxa de crescimento real do PIB.	20
Figura 8: Taxa de desemprego entre 15 e 74 anos.	21
Figura 9: População ativa em Portugal (milhares) de 2000 a 2019.	21
Figura 10: Indicador de confiança dos consumidores em Portugal e na Zona Euro.	22
Figura 11: Índice de preços da habitação (Base - 2015) trimestral em Portugal para alojamentos familiares novos, usados e total.	22
Figura 12: Variação média anual do número de alojamentos familiares clássicos em Portugal e na Área Metropolitana de Lisboa	24
Figura 13: Distribuição dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologia em Portugal e na Área Metropolitana de Lisboa, respetivamente.	25
Figura 14: Evolução do índice de custos totais de construção de habitação nova e evolução do índice de custos de construção de materiais e mão de obra.	25
Figura 15: Rendimento médio disponível das famílias em Portugal.	26
Figura 16: Escalões de rendimento bruto declarado anual por agregados fiscais (%), em Portugal e na Área Metropolitana de Lisboa no ano de 2017.	27
Figura 17: Escalões de rendimento bruto declarado anual por número de agregados fiscais em Portugal e na Área Metropolitana de Lisboa no ano de 2017.	27
Figura 18: Distribuição dos escalões de rendimento bruto declarado anual por número de agregados fiscais nos concelhos da Área Metropolitana de Lisboa no ano de 2017.	27
Figura 19: Taxa de sobrecarga das despesas em habitação: total e por tipo de ocupação do alojamento em Portugal de 2004 a 2018.	28
Figura 20: Montantes de empréstimos concedidos de 2013 a 2019 a particulares para habitação.	29
Figura 21: Evolução mensal da taxa de juro implícita nos contratos de crédito à habitação de novembro de 2003 a dezembro de 2019.	29
Figura 22: Investimento directo estrangeiro residencial.	30
Figura 23: Cartograma de Portugal e da Área Metropolitana de Lisboa com a variável alvo de preço de venda por metro quadrado no 4º trimestre de 2019 e respetiva tabela de dados.	32
Figura 24: Valor médio de venda (€/m ²) de alojamentos por trimestre entre 2016 e 2019, na Área Metropolitana de Lisboa.	33

Figura 25: Cartograma do preço médio de venda por m ² de alojamentos nas freguesias da cidade de Lisboa no 4 ^o trimestre de 2019 e respetiva tabela de dados.	34
Figura 26: Evolução do preço médio (€/m ²) de vendas nas freguesias da Cidade de Lisboa.	35
Figura 27: Cartograma de Portugal e da Área Metropolitana de Lisboa com a variável alvo de valor de renda médio por metro quadrado no 4 ^o trimestre de 2019 e respetiva tabela.	36
Figura 28: Evolução do preço médio (€/m ²) de rendas nos concelhos da AML.	37
Figura 29: Catograma e respetiva tabela dos valores de rendas contratadas por metro quadrado no 4 ^o trimestre de 2019 nas freguesias da cidade de Lisboa.	38
Figura 30: Evolução da renda média contratada por metro quadrado nas freguesias de Lisboa.	39
Figura 31: Distribuição da amostra estudada em função da idade.	44
Figura 32: Nível de escolaridade mais avançado completo.	44
Figura 33: Caraterização perante o trabalho.	44
Figura 34: Condição perante o trabalho dos jovens que se encontravam a estudar.	45
Figura 35: Condição perante os estudos dos jovens que se encontram empregados.	45
Figura 36: Formas de trabalho.	46
Figura 37: Independência financeira.	46
Figura 38: Distribuição das idades de conquista da independência financeira.	47
Figura 39: Estimação qualitativa da situação financeira.	48
Figura 40: Nível de escolaridade do pai.	48
Figura 41: Nível de escolaridade da mãe.	49
Figura 42: Estimação da situação financeira do agregado familiar.	49
Figura 43: Localizações de residência dos jovens inquiridos.	50
Figura 44: Organização do arranjo habitacional da amostra total.	50
Figura 45: Representação das diferentes formas de partilha residencial.	50
Figura 46: Condição do imóvel da família de origem.	51
Figura 47: Fatores mais valorizados no imóvel da família de origem.	52
Figura 48: Fatores mais valorizados na localização do imóvel, pelos jovens que viviam com a família de origem.	52
Figura 49: Idade preferencial para conseguir a independência residencial.	53
Figura 50: Maiores dificuldades para a independência residencial.	53
Figura 51: Condição do imóvel dos jovens que vivem sem a família de origem.	54
Figura 52: Distribuição dos valores de renda pagos.	54
Figura 53: Percentagem do rendimento gasto na habitação para os jovens que viviam num imóvel arrendado ou eram proprietários a pagar um empréstimo.	55
Figura 54: Fatores mais valorizados no imóvel pelos jovens que saíram de casa da família de origem.	56
Figura 55: Fatores mais valorizados na localização pelos jovens que viviam sem a família de origem.	57
Figura 56: Tipologias dos imóveis dos jovens que viviam sem a família de origem.	57
Figura 57: Motivos para a mudança de residência dos jovens que vivem sem a família de origem. ...	57

Figura 58: Idade de conquista da independência residencial para os jovens que vivem sem a família de origem.....	58
Figura 59: Dificuldades para conquistar a independência residencial.....	58
Figura 60: Preferências dos jovens em relação à localização.	59
Figura 61: Preferências dos jovens em relação ao arranjo habitacional.	60
Figura 62: Forma preferencial de acesso a habitação.....	60
Figura 63: Valores de renda preferenciais.	60
Figura 64: Tipologia preferencial.....	61
Figura 65: Fatores mais condicionantes na procura de um novo imóvel.....	61
Figura 66: Fatores mais valorizados na escolha da localização do imóvel.	62

Índice de tabelas

Tabela 1: Relação tipologia – área (m ²).	39
Tabela 2: Valor médio de renda (€) por tipologia na AML no 4º trimestre de 2019.	40
Tabela 3: Remuneração média mensal de base por faixas etárias, na AML no ano de 2018.	40
Tabela 4: Taxa de esforço no acesso a habitação em regime de arrendamento por diferentes tipologias, na AML no 4º trimestre de 2019, função da remuneração média mensal dos jovens entre 18 e 24 anos	40
Tabela 5: Taxa de esforço no acesso a habitação em regime de arrendamento por diferentes tipologias, na AML no 4º trimestre de 2019, função da remuneração média mensal dos jovens entre 25 e 34 anos.	41
Tabela 6: Representação dos jovens que viviam sem a família de origem.	54
Tabela 7: Caminho da aquisição de casa própria.	56
Tabela 8: Comparação dos fatores mais valorizados, no imóvel onde residem, entre os jovens que vivem com a família de origem e os que vivem sem a família de origem.	56

1. Introdução

1.1 Motivação e enquadramento geral

O acesso a habitação é definido como um direito no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, nos seguintes termos:

“1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”

Os jovens são um grupo especialmente vulnerável apresentando dificuldades significativas em aceder a boa habitação com preços acessíveis, principalmente nas cidades capitais. O mercado imobiliário é um sistema complexo e aberto onde intervêm muitas entidades privadas e públicas, para além de vários outros fatores de âmbito territorial, político, judicial, económico, financeiro, normativo, regulatório e social de cada país, região ou concelho, e da micro-economia das empresas, dos proprietários e das famílias (Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, 2017). Assim, foi necessário perceber a influência, que o mercado imobiliário tem na população jovem.

A independência residencial e o caminho necessário para essa conquista levantam muitas questões relacionadas com possibilidades e obstáculos que impedem ou atrasam os jovens de conseguirem a sua emancipação, trata-se de um processo complexo, dependente de fatores culturais e económicos. No que diz respeito aos fatores culturais, a emancipação é alimentada pelos valores de autonomia e independência, como expressões de autorrealização, onde as influências culturais da família e a dependência da família de origem como recurso para assegurar o suporte financeiro e habitacional têm um grande peso. Em relação aos fatores económicos, a emancipação é influenciada pela educação, pelo aumento dos níveis de qualificação dos jovens, a condição do mercado de trabalho, as políticas públicas de habitação, o mercado imobiliário e as suas falhas. Por sua vez, o mercado imobiliário é influenciado por variáveis de oferta e procura que condicionam os preços da habitação. No longo prazo, a procura de habitação é determinada por variáveis como o rendimento disponível das famílias, alterações demográficas, características do sistema tributário e o nível das taxas de juro. E a oferta é determinada pela disponibilidade de terrenos para construção e o custo dos mesmos, bem como os custos da construção ou os investimentos efetuados na melhoria do parque habitacional existente. É necessário ter ainda em consideração que poderá existir uma mudança nas transições de habitação dos jovens, relacionada com novos estilos de vida, padrões de partilha residencial e alterações no próprio relacionamento com a habitação após a crise financeira.

1.2. Objetivos

O presente trabalho teve como objetivo principal a identificação e análise dos fatores que podem ter influência na situação residencial dos jovens, a sua relação com o mercado de trabalho e com o mercado imobiliário. Através da identificação dos problemas e desejos dos jovens em relação à habitação, estabeleceram-se relações entre indicadores que conduziram às preferências dos jovens em relação à habitação.

Assim, para o objetivo principal ser alcançado, estabeleceram-se os seguintes sub-objetivos:

- a) Análise de estudos das transições residenciais dos jovens adultos na Europa e identificação dos fatores selecionados pelos autores desses estudos, que influenciaram o comportamento e escolhas dos jovens europeus em relação à habitação;

- b) Caracterização da população jovem, em Portugal;
- c) Análise do mercado imobiliário e as variáveis que influenciam o valor do preço da habitação, no mercado de compra e venda e no mercado de arrendamento;
- d) Cálculo do esforço de acesso à habitação da população jovem na Área Metropolitana de Lisboa;
- e) Criação de uma base de dados de estudo, através de inquéritos *online*, da população jovem portuguesa maioritariamente residente na Área Metropolitana de Lisboa;
- f) Definição de relações entre indicadores que justifiquem e representem padrões de comportamento dos jovens em relação à habitação.
- g) Definição das preferências dos jovens face à habitação.

1.3. Estrutura da dissertação

Este trabalho encontra-se organizado em 7 capítulos, apoiados em pesquisa bibliográfica. Neste capítulo 1, efetuou-se um enquadramento geral ao tema, enunciando-se os objetivos do estudo e a descrição da organização da dissertação.

No capítulo 2, descreveu-se os vários estudos analisados que serviram de base para a definição da estrutura do presente trabalho. A pesquisa foi limitada a artigos relacionados com a emancipação dos jovens, a crise económica e as novas transições habitacionais da população jovem, a aquisição de casa própria e a sua relação com os jovens europeus, novas soluções de partilha residencial entre os jovens, a emancipação residencial relacionada com as políticas de habitação na europa.

No capítulo 3, estudou-se a população jovem em Portugal, com destaque para os jovens que vivem na AML, definindo os indicadores que a caracterizam, as suas condições de trabalho refletindo os níveis salariais por faixas etárias e a influência do nível de escolaridade no acesso ao mercado de trabalho.

No capítulo 4 analisou-se o mercado imobiliário em Portugal, através de um enquadramento macroeconómico de fatores a nível nacional e na zona euro que condicionam o mercado imobiliário, tais como o PIB, a taxa de desemprego e o indicador de confiança dos consumidores. Em seguida, analisou-se os determinantes da oferta e da procura que influenciam o preço da habitação. E, por fim, foi analisada a evolução dos preços da habitação na AML, com destaque para a cidade de Lisboa, através de dados da Confidencial Imobiliário, referentes a transações realizadas, de compra e venda de imóveis e de contratos de arrendamento, entre o 1º trimestre de 2016 e o 4º trimestre de 2019.

No capítulo 5 descreveu-se a caracterização da amostra, através dos dados retirados dos inquéritos *online* e identificou-se as preferências dos jovens em relação à habitação, através das respostas dos inquiridos que, no período da recolha de respostas, se encontravam insatisfeitos com a sua situação habitacional.

No capítulo 6, estabeleceu-se as relações entre os indicadores, aprofundando o estudo do comportamento dos jovens em relação à sua situação residencial, obtendo uma melhor compreensão das possibilidades e dificuldades de adquirirem autonomia residencial.

No capítulo 7, efetuaram-se algumas considerações finais, apresentando-se as conclusões principais das relações estabelecidas e da descrição estatística da amostra, sugerindo alguns desenvolvimentos futuros.

2. Revisão da literatura

O presente capítulo teve como objetivo a definição da estrutura necessária para analisar as opções de habitação dos jovens portugueses, através do estudo de trabalhos de autores que exploraram a emancipação dos jovens relacionando-a com a crise económica, as novas transições habitacionais, a relação dos jovens com o mercado imobiliário e as políticas de habitação dos vários países em análise.

2.1. Emancipação dos jovens e o acesso à habitação

Na análise da literatura, é recorrente a referência à emancipação residencial como um processo complexo, dependente de fatores culturais como os valores e atributos da população jovem e de fatores económicos tais como a educação, a condição do mercado de trabalho, as políticas públicas de habitação e o mercado habitacional (Mínguez, 2016). A mudança nas transições de habitação dos jovens é caracterizada por uma emancipação tardia que está relacionada com as escolhas e os novos estilos de vida assim como o desemprego jovem, as condições de trabalho precárias, preços de habitação elevados e as influências culturais da família como principal forma de sustento da população jovem (Mínguez, 2016).

No que diz respeito aos fatores culturais, a emancipação é alimentada pelos valores de autonomia e independência como expressões de autorrealização. Nos países do Norte e Centro da Europa este fator reflete-se numa saída de casa da família mais cedo, os jovens tornam-se residencial e financeiramente independentes mais rapidamente, pois é bastante comum um sistema educativo que permite aos estudantes um regime escolar e de trabalho part-time correlacionando a independência residencial e financeira (Filandri & Bertolini, 2016). Mas nos países do Sul da Europa, em que o papel da família é central, a coresidência prolonga-se e os jovens esperam o fim dos seus estudos e a entrada no mercado de trabalho para conquistar a sua independência residencial (Filandri & Bertolini, 2016). Estes países do Sul da Europa (Portugal, Espanha, Itália e Grécia) são caracterizados pela emancipação tardia e têm poucas medidas e políticas para a população jovem. Nestes países europeus onde as políticas públicas de habitação e o mercado de arrendamento são escassos, são normalmente acompanhados pela ausência de subsídios de arrendamento para os jovens e mostram padrões de uma saída tardia de casa dos pais. A escolha entre permanecer em casa da família e formar o próprio agregado familiar é afetada pelos constrangimentos do mercado habitacional. Custos mais elevados de habitação local ou uma disponibilidade limitada de habitação em regime de arrendamento pode tornar difícil para os jovens adultos constituírem as suas próprias famílias, particularmente se desejam sair de casa, mas permanecer perto da família de origem e no mesmo mercado residencial local (Mínguez, 2016).

2.2. População jovem no mercado de trabalho

A posição no mercado imobiliário está fortemente ligada com a posição no mercado de trabalho. Por um lado, ter um emprego está frequentemente relacionado com a decisão de sair de casa da família e por outro a instabilidade de trabalho pode afetar o acesso a aquisição de casa própria, em particular na hipoteca bancária. A insegurança no emprego impede a aquisição de casa própria pois é necessário o

salário de um trabalho estável para acumular um adiantamento para a compra de casa e aceder a empréstimos (Filandri & Bertolini, 2016).

A educação desempenha um importante papel na conquista de um emprego satisfatório mas é o funcionamento atual do mercado de trabalho que define a oferta de trabalhos estáveis disponíveis para os jovens adultos. O rendimento que um emprego pago proporciona é um dos principais fatores que permite alcançar a independência residencial. Devido aos períodos prolongados de educação nos países do Sul da Europa, os jovens estão a permanecer em casa dos pais até terem garantido um trabalho de salário regular. Os empregos informais, e outras formas de trabalhos temporários, são muito comuns nesses países onde os jovens são definidos como “*losers of the transition period*” (Milic & Zhou, 2015).

2.3. Aumento dos níveis de qualificação entre a população jovem

O aumento dos níveis de qualificação não garante necessariamente uma melhor posição no mercado de trabalho, sendo isso uma consequência da crise socioeconómica. Mas o fator educação constitui um elemento importante na definição do perfil social dos jovens. O período de formação de família está cada vez mais atrasado em toda a Europa devido à obtenção tardia de independência residencial dos jovens. Esta tendência está relacionada com a preparação prolongada, necessária para os novos tipos de trabalhos, levando os jovens a aceder a níveis superiores de educação durante maiores períodos de tempo. E a dependência da família de origem é cada vez mais um recurso utilizado para assegurar o suporte financeiro e habitacional (Milic & Zhou, 2015).

2.4. O papel da classe social de origem

A classe social de origem surge como indicador do *background* socioeconómico da família. A classe social dos pais é uma das variáveis mais relevantes na análise e definição do regime de propriedade dos jovens adultos. Por um lado, os pais podem ajudar os filhos de várias formas, com os seus recursos, no acesso a habitação própria, podem protegê-los da instabilidade do mercado de trabalho e da rigidez do mercado imobiliário. Por outro, podem apoiar e ajudar os filhos a atingir as suas ambições de emprego, que muitas vezes implicam mudanças de um lugar para outro (Filandri & Bertolini, 2016).

No caso dos países do Sul da Europa, em que existe uma elevada percentagem de proprietários no mercado imobiliário, a influência da classe social de origem na aquisição de casa própria é menor quando comparando com os países do Norte da Europa. As famílias do Sul da Europa ajudam mais frequentemente os filhos a comprar casa própria e conseqüentemente transmitem-lhes valores culturais que encorajam a transição habitacional para o regime de propriedade privada (Filandri & Bertolini, 2016). Assim, a aquisição de habitação própria representa um símbolo de *status* e segurança. E é uma posição social considerada importante de transmitir pelas famílias aos seus filhos. A rigidez do mercado imobiliário e de crédito significa que muitos jovens, especialmente de classes sociais mais baixas têm de contar com o apoio das famílias. Esse apoio e solidariedade por parte das famílias em relação aos jovens toma várias formas, sendo o período prolongado em que estes vivem na casa parental a forma de ajuda mais comum, existindo também a ajuda económica na compra de casa ou diretamente como herança (Filandri & Bertolini, 2016).

Em particular, na análise dos jovens e aquisição de casa própria na Europa, a relação entre a classe social de origem e a aquisição de casa própria aparenta estar ligada a dois mecanismos: o apoio económico e socialização (Filandri & Bertolini, 2016). O primeiro como foi mencionado antes diz respeito a heranças e ajudas económicas da família e o segundo está relacionado com a influência da família nas atitudes, preferências, aspirações e expectativas dos jovens. A relação de estudo é complexa, pelo que, um estudo feito através de dados recolhidos de jovens entre os 25 e os 34 anos de todos os 28 países da União Europeia (exceto Irlanda e Noruega), envolve informações acerca do rendimento, pobreza, exclusão social e condições de vida (tendo sido apenas considerados os jovens independentes que não viviam com os pais). No estudo os autores analisaram a questão da classe social de origem, como variável independente que é, suscetível de afetar a aquisição de habitação própria, definiram esta variável como sendo o nível de educação dos pais e atribuíram-lhe três níveis de classificação (baixo, médio e alto). Os resultados a que chegaram permitiram concluir que a probabilidade de os jovens adquirirem casa própria aumenta por um fator de 1,18, se os pais tiverem um nível médio de educação, não existindo diferença na probabilidade de os jovens serem proprietários de casa própria, comparando os jovens com pais com nível baixo de educação e nível alto de educação. Uma possível explicação para os jovens de classe média serem mais prováveis de adquirir casa própria do que os jovens de classe alta e baixa, passa pela necessidade de mobilidade residencial relacionada com a mobilidade de emprego. Os jovens de agregados familiares de classe alta tendem a seguir carreiras para atingir uma boa posição socioeconómica e prestígio, sendo que essas carreiras frequentemente implicam mais flexibilidade de localização. O regime de arrendamento para muitos é uma escolha estratégica em vez de representar falta de recursos. O mesmo não é verdade para os jovens de classe social baixa. Para eles, os autores assumem que a falta de recursos está ligada à menor existência de propriedade privada entre estes jovens e concluem que a classe social de origem influencia em alguns níveis a aquisição de casa própria, mas a relação não é linear, estando muito relacionada com as aspirações de emprego (Filandri & Bertolini, 2016).

2.5. Transições habitacionais dos jovens e a influência das políticas de habitação

As falhas de mercado imobiliário residencial existem nas principais cidades europeias e do mundo, sendo normalmente de maior intensidade quando se trata de territórios especialmente atrativos para viver, visitar, trabalhar e investir. Nestes casos a economia e os preços do imobiliário tendem a dissociar-se da economia das famílias residentes, em particular daquelas que têm rendimentos mais baixos e intermédios. Sabe-se empiricamente que as características do mercado imobiliário tendem por si só para o desequilíbrio e ineficiência, bem evidenciado pelos ciclos económicos e financeiros deste sector, oscilando entre dinâmicas de valorização intensa e especulativa e dinâmicas recessivas, cujos impactos financeiros, económicos e sociais ficaram bem patentes com a crise internacional de 2007. Assim, as falhas de mercado, caso não sejam objeto de medidas de regulação eficazes, podem conduzir a situações de desequilíbrio estruturais graves em termos sociais, demográficos, ambientais e económicos (Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, 2017).

Uma forma de avaliar as políticas de habitação seria colocar em questão se estas são capazes de tornar mais simples para os indivíduos e famílias, conseguir procurar a solução que melhor se adequa

às suas necessidades e expectativas em cada fase do seu caminho habitacional (Bricocoli & Sabatinelli, 2016).

Existe, assim, um balanço entre a extensão do regime de propriedade privada e a generosidade das políticas públicas sociais: onde a proteção social é penetrante e um direito de cidadania, baseada na igualdade e independência económica, a aquisição de casa própria é menos relevante, especialmente para os jovens adultos. Pelo contrário, onde a intervenção do Estado desempenha apenas um papel marginal, a casa própria representa um refúgio seguro e a família um recurso crucial para os jovens (Filandri & Bertolini, 2016).

2.5.1. Partilha residencial

O sistema habitacional de Itália, é caracterizado por uma rigidez de regulações e por escassas medidas de apoio públicas em que os critérios de acesso são altamente seletivos e baseados em categorias. Os autores Bricocoli e Sabatinelli (2016) referem que como consequência as políticas falham no encontro com as necessidades habitacionais dos jovens e no apoio às soluções encontradas por este grupo, dificultando as experiências de habitação alternativas. Os programas habitacionais direcionados para a população jovem impõem uma direção específica pré-definida do caminho habitacional, sem conexão com outras intervenções e trajetórias como a partilha de residência habitacional.

Dentro deste contexto, Bricocoli e Sabatinelli (2016) investigaram os padrões de partilha de habitação dos jovens graduados com idades entre os 18 e os 32 anos, na cidade de Milão, e verificaram que nas últimas décadas existiu um crescimento de formas de habitação a partir de soluções de partilha de casa. Estas soluções de partilha com indivíduos não relacionados normalmente associadas a estudantes, baixos salários e dependência da família por muito tempo, surgiram com uma nova interpretação, como sendo parte de uma nova fase dos jovens adultos, um estilo de vida de partilha de casa entre os jovens, assim como o desenvolvimento de novas formas de relacionamentos e intimidade. Foram assim identificados pelos investigadores Bricocoli e Sabatinelli (2016) três perfis diferentes em função da motivação que os levou a partilhar a residência: um primeiro perfil, correspondente aos jovens que viviam fora da cidade e que se mudaram para trabalhar ou estudar e para os quais os custos com habitação, representava uma barreira para aceder a uma boa educação e trabalho. O segundo grupo constituído pelos nativos da cidade para os quais a solução de partilha de habitação representava uma estratégia para conquistar autonomia da família de origem. E o terceiro grupo correspondia aos jovens que viviam parcialmente na cidade, pois os compromissos de trabalho ou estudo requeriam uma mobilidade frequente entre duas cidades e precisavam de soluções habitacionais em ambas. Os autores referem que nos três perfis as experiências de partilha residencial variavam entre uma forma de 'cold sharing' na qual os constrangimentos representam um papel mais importante e 'warm sharing' na qual as escolhas do estilo de vida são mais relevantes. Na primeira, os jovens partilham a mesma habitação com o objetivo de conter os custos residenciais mas se tivessem outras opções, esta forma de partilha residencial não seria uma escolha. A segunda surge à volta de núcleos de pessoas que são familiares e conhecidas (irmãos, parceiros, amigos). Os constrangimentos económicos da renda são ultrapassados e o estilo de vida como um coletivo torna a experiência de partilha residencial mais positiva, representando mais do que uma organização eficiente e pragmática, marcando uma grande

mudança na cultura habitacional e numa difusão de novas formas dos jovens organizarem as suas vidas.

Para os investigadores Bricocoli & Sabatinelli (2016) os jovens que escolhem a partilha de residência, como forma de saírem de casa da família, geralmente fazem-no através da segunda forma de partilha (warm), sendo essas novas formas de partilha solidárias referidas como 'group-based selforganized sharing', tão flexíveis como as soluções habitacionais que estes jovens constroem para si mesmos e parecem ser fundamentais para melhorar a resiliência em relação ao mercado residencial hostil enfrentado pela população jovem. Referem ainda que a falta de ferramentas contratuais para regular a partilha de alojamento sob regime de arrendamento, diminui as garantias para os inquilinos e para os senhorios, deixando espaço aberto para o mercado cinzento, implicando perda de receitas fiscais. No sentido de melhorar as políticas de habitação a nível local, estas devem ser integradas com inovações como a introdução de maior flexibilidade na duração do contrato de arrendamento, um uso mais difuso de informação traduzida para as várias línguas dos residentes que têm origem estrangeira e formas mais adequadas e acessíveis de transação e contratos. Em relação ao próprio *design* dos alojamentos, os autores sugerem ainda que os novos projetos de construção de edifícios poderiam beneficiar do *design* de soluções mais flexíveis e adaptáveis a mudanças de diferentes tipos de uso, referindo que a grande parte do *stock* residencial não é adequado para um uso entre colegas de casa não relacionados pois o parque habitacional em Milão, foi construído após a segunda guerra mundial com típicas características modernistas e arquitetura funcional no qual faltam espaços indefinidos e passagens, tornando difícil o seu uso para outro que não a residência do núcleo familiar. Os apartamentos mais antigos e maiores, com quartos de maiores áreas, cozinhas separadas e grandes corredores são os que melhor se adequam às novas formas de habitação, como a partilha residencial (Bricocoli & Sabatinelli, 2016).

2.5.2. 'Generation Rent'

Os autores Hoolachan, McKee, Moore, & Soaita (2017), no caso de estudo da Escócia e do Reino Unido, indicam que existe nesses países um sistema residencial dominado por três sectores: o regime de propriedade privada, na qual os indivíduos assumem uma hipoteca bancária que é paga numa série de anos, o arrendamento social, no qual as rendas praticadas estão abaixo dos níveis praticados no mercado imobiliário e é gerido por senhorios sem fins lucrativos e, por último, o 'arrendamento privado', no qual as rendas são determinadas pelo mercado e é gerido por privados.

O regime de propriedade privada constitui o maior dos sectores acima mencionados, pois esta forma de regime é valorizada e promovida, pelas políticas públicas sociais e de habitação, criando uma 'ideologia de proprietários'. Apesar de o arrendamento social ainda ser o segundo maior regime, (ao contrário dos países do Sul da Europa, onde o mercado privado de arrendamento prevalece), com o crescimento do sector privado de arrendamento, desde os anos noventa, a posição do regime social de arrendamento como segundo maior regime de habitação, poderá ser ultrapassada.

Os autores referem que a expansão do mercado privado, reflete, as reestruturações sociais e reduz a segurança e bem-estar dos cidadãos, ficando sujeitos às condições do mercado, sendo que, o seu crescimento acelerado surgiu com a crise financeira de 2007/2008, com o aumento do desemprego, depósitos de hipoteca mais rigorosos e reformas no sistema de segurança social. E a população jovem

contribui substancialmente para esse crescimento, pois os estudantes sempre fizeram parte deste sector. No entanto, existem evidências de um crescimento da proporção de não-estudantes e jovens famílias no regime de arrendamento privado. Esta crescente dependência no sector, por parte dos jovens para irem de encontro com as suas necessidades, deu lugar ao termo 'Generation Rent', refletindo assim o crescente fenómeno da população jovem arrendar, no mercado privado, por maiores períodos de tempo e as diferenças geracionais no caminho habitacional e nas oportunidades (Hoolachan, McKee, Moore, & Soaita, 2017).

Estes mesmos investigadores procederam assim a um estudo, através de dados qualitativos, para compreenderem a relação da 'generation rent' e a capacidade de assentar, constituir família, estabilidade financeira e as variações geográficas nas transições habitacionais dos jovens no Reino Unido e na Escócia. A grande maioria dos participantes neste estudo encontrava-se a viver no regime privado de arrendamento, e as suas experiências e perceções indicaram que se sentiram incapazes de cumprir plenamente as suas metas e não estavam de acordo com os seus conceitos de lar e de segurança, o que os levou a sentirem-se frustrados e essa frustração foi expressa em relação aos arrendamentos de curto prazo que dominam o sistema de arrendamento privado, permitindo aos senhorios rescindir o contrato de arrendamento no final do período de contrato, assim como em relação à natureza de curto prazo dos contratos e os elevados valores de renda praticados. Muitos dos participantes na investigação, referiram que foram excluídos das suas casas por falta de capacidade de pagar a renda, com a possibilidade dos senhorios aumentarem as rendas nos intervalos contratuais. Além disso, alguns sentiram como se não pudessem controlar totalmente quem entra na sua casa com as inspeções regulares que senhorios realizavam, mostrando que as ações dos proprietários podem comprometer as experiências de segurança dos inquilinos no arrendamento privado. Outro fator que mencionaram como acréscimo da insegurança e frustração foi a variação dos valores das rendas praticadas em função da localização geográfica. Neste estudo, a ideia de aquisição de casa própria como um investimento financeiro, foi bastante mencionada entre os jovens e segundo os autores essa crença vem agravar as frustrações sentidas, pois o arrendamento foi visto pela grande maioria dos participantes como fonte de aumento do investimento do proprietário em detrimento do investimento na sua própria propriedade. Muitos acharam impossível economizar dinheiro para um depósito hipotecário enquanto viviam sob esse regime de arrendamento (Hoolachan, McKee, Moore, & Soaita, 2017).

Este último ponto relaciona-se com a investigação feita por García (2017), que analisou a relação entre a emancipação residencial, a oferta de habitação e a sua heterogeneidade regional no modelo espanhol, ou seja, a influência do mercado de arrendamento e o esforço de acesso à habitação, no processo de emancipação residencial. Como ponto de partida, o autor verificou que a proporção de procura por imóveis arrendados na população jovem, não estava a ser cumprida, pois o mercado favorecia a aquisição de casa própria, reduzindo o número de imóveis disponíveis para arrendamento, elevando os preços das rendas. Desta forma, em função da pouca oferta de habitação para arrendamento e os seus preços elevados em Espanha, os jovens, com um pouco mais esforço optam por "escolher" a propriedade privada, o que implica a existência de substancial poupança, que pode levar a um atraso na saída de casa dos pais. E, assim, o atraso na emancipação residencial pode ser entendido, segundo o autor como uma estratégia (de pais e filhos) em resposta às características do

stock de habitação. Por outras palavras, para o autor, um dos principais motivos para o atraso na emancipação dos jovens era o mercado imobiliário e mais concretamente, o mercado de habitação para arrendamento.

Analisando geograficamente o regime de arrendamento para habitação principal, e os esforços necessários para aceder a habitação, por um jovem com rendimento ordinário, o investigador García (2017) verificou que uma proporção maior de habitação para arrendamento e menor esforço necessário para aceder a este regime, teve um efeito positivo sobre a probabilidade de emancipação. Além disso, nas regiões onde existe maior oferta de habitações para arrendar com condições de acesso mais favoráveis para os jovens, a taxa de emancipação foi maior, enquanto o oposto também se verificou, menores proporções de imóveis para arrendar e maior esforço de acesso requerido implicava menores taxas de emancipação. Os resultados apresentados neste estudo mostram que os jovens espanhóis não estavam apenas a mudar o seu estilo de vida, mas também o seu relacionamento com a habitação, após a crise financeira. Um número crescente de jovens preferia arrendar uma casa, embora o percentual que aspirava adquirir uma casa própria fosse também muito elevado. Este resultado poderia ser explicado pelo fato de, a emancipação residencial estar a deixar de ser o objetivo final, mas sim a parte de um processo. Arrendar em vez de adquirir alojamento permite maior flexibilidade, soluções transitórias e mobilidade geográfica, e o estudo mostra uma tendência no sentido da diminuição de aquisição de propriedade privada entre a população jovem, mesmo em jovens com um salário relativamente elevado, para um aumento da preferência do arrendamento, que torna possível a mobilidade.

Outra questão abordada, influenciada pelas políticas de habitação, é o caso dos jovens que se encontram nas falhas do sistema de habitação, para os quais a propriedade privada e o arrendamento privado estão fora do alcance, devido aos seus preços elevados, mas também não se encontram dentro das condições de acesso à habitação social. E para os jovens que recebem benefícios sociais, as dificuldades de acesso a uma propriedade de boa qualidade no sistema de arrendamento privado são cruciais. A elevada procura neste sector significa que os proprietários geralmente podem selecionar os seus inquilinos preferenciais e os jovens que se encontram dentro das medidas de bem-estar social e benefícios habitacionais sociais são frequentemente reconhecidos pelos proprietários como um risco devido aos seus níveis de rendimento e estereótipos negativos (Hoolachan, McKee, Moore, & Soaita, 2017).

2.6. Indicadores e variáveis usadas na análise das influências culturais/atitudes nas transições habitacionais da população jovem

Os autores mencionados no presente capítulo escolheram integrar nos seus estudos diferentes indicadores-chave que, em conjunto, pretendem dar resposta à complexidade dos temas em análise, abrangendo os atributos individuais da população jovem (variáveis demográficas e socioeconómicas), os arranjos residenciais e de vida dos jovens, as influências económicas/contextuais do país onde residem, as preferências dos jovens em relação à habitação e as mudanças culturais e de atitudes. Além destes indicadores, em algumas abordagens foram integradas perspetivas subjetivas de fatores que afetam a relação dos jovens com a habitação.

A tabela apresentada no Anexo 1 reúne todas as variáveis utilizadas nos estudos analisados no presente capítulo, que constituem a literatura de base desta dissertação e que são apresentados em seguida.

2.6.1. Indicadores das características individuais

As características individuais dos jovens, constituem um ponto de partida comum aos estudos acima mencionados e incluem os seguintes aspetos: sexo, nacionalidade, estado civil, faixa etária, nível de educação, relação com a atividade, tipo de contrato de trabalho, condição socioeconómica e nível de educação dos pais.

A relação entre estas variáveis permitiu ao autor García (2017) chegar às seguintes conclusões: a probabilidade uma pessoa jovem ser emancipada em Espanha em 2013, aumentava se a pessoa fosse mulher, se a pessoa fosse mais velha (em comparação com outras faixas etárias mais jovens), se a pessoa fosse estrangeira (em comparação com nacionalidade espanhola), se a pessoa fosse casada, se a pessoa tivesse um baixo nível de educação (em comparação com aqueles que completaram o ensino médio), se a pessoa fosse empregada (em comparação com aqueles que estavam desempregados ou inativos), se a pessoa empregada tivesse um contrato indefinido (em comparação com aqueles com emprego temporário), e se a pessoa fosse um gerente, executivo ou profissional (em comparação com aqueles que são trabalhadores manuais / operadores) (García, 2017).

2.6.2. Indicadores dos arranjos habitacionais

A situação residencial foi investigada na literatura através de dados relacionados com a situação residencial corrente e local de residência dos jovens em questão. O arranjo habitacional foi em geral dividido em vários pontos: uma primeira variável, que diz respeito à organização do arranjo residencial, ou seja, com quem os jovens inquiridos viviam, para a qual foram dispostas várias opções de resposta, de forma a abranger as várias realidades da amostra. Os autores Milic e Zhou (2015) selecionaram como opções viver com os pais, viver com amigos, viver com parceiro/a, viver sozinho/a, com os pais e parceiro/a. E o autor Mínguez (2016) acrescentou o caso dos jovens pai/mãe solteiro/a e os que vivem em casal com filhos.

Outro aspeto tido em consideração foi a forma corrente de habitação com o objetivo de diferenciar as condições em que os jovens viviam, nomeadamente: viver numa casa arrendada, em habitação própria, num dormitório de estudantes, num apartamento que não era do próprio mas não pagava renda (Milic & Zhou, 2015), em casa própria herdada ou doada, em casa própria com pagamentos pendentes, e em casa própria totalmente paga (Mínguez, 2016).

Tal como noutros indicadores, os autores Milić e Zhou (2015) tiveram em consideração a perspetiva subjetiva e neste caso obtida através da variável *razões para o atual arranjo habitacional*, em que os inquiridos podiam escolher entre as três respostas seguintes: “*estou satisfeito/a e não mudava*”; “*mudaria mas a minha situação financeira não me permite*” e “*não tenho mais ninguém com quem viver e não viveria sozinho/a*”.

2.6.3. Indicadores da situação financeira

Os autores Milić e Zhou (2015) estudaram a situação financeira, baseando-se nos detalhes relacionados com a situação corrente de trabalho e para conseguirem analisar a independência financeira, questionaram os inquiridos com a pergunta “*Como se sustenta?*”, para a qual tinham várias

opções de resposta, podendo-se escolher uma ou várias entre as seguintes opções: “*sou independente*”, “*sou sustentado/a pelos meus pais ou familiares*”, “*tenho uma bolsa de estudos*” e “*sou sustentado/a pelo meu parceiro/a*”.

Foi novamente tido em consideração a perspetiva subjetiva através da apreciação da satisfação global dos jovens com a sua própria situação material e estimação da situação financeira. Foram dadas cinco respostas possíveis para os inquiridos avaliarem a sua situação material e financeira: “*muito má*” - correspondendo à situação de não ter dinheiro suficiente para comida, “*má*” - ter dinheiro suficiente para comida mas não para roupa, “*boa*” - ter dinheiro suficiente para comida e roupa e ainda poupar algum dinheiro, “*muito boa*” - consegue comprar bens caros mas não um carro, “*excelente*” – consegue comprar tudo o quer.

2.6.4. Indicadores subjetivos

Como mencionado anteriormente os autores consideraram importante e de particular interesse a análise de indicadores subjetivos e a sua relação com as circunstâncias residenciais dos participantes, de forma a conseguir incluir as preferências, desejos e problemas dos jovens em relação à habitação. Os autores Milic e Zhou (2015) tiveram particular interesse nos seguintes indicadores: *as razões de escolha da atual situação residencial, a situação residencial e a satisfação com a situação material; a situação residencial e a estimação da situação financeira; o grau de independência financeira e a estimação da situação financeira.*

2.6.5. Indicadores do contexto do sistema residencial

Os autores Filandri e Bertolini (2016) investigaram a relação entre a população jovem e aquisição de casa própria na Europa, na qual para além das variáveis utilizadas que dizem respeito às características individuais dos jovens inquiridos (sexo, idade, se vive com parceiro/a, se tem filhos), foram também utilizadas para análise variáveis representativas das condições características do país, tais como: contextos do sistema residencial, do mercado de trabalho e dos sistemas de proteção social de cada país, a percentagem de jovens em trabalhos temporários como indicador das condições do mercado de trabalho; e as despesas com proteção social como indicador da generosidade das políticas sociais. O autor García (2017), além de integrar na sua análise as características individuais da população jovem e o efeito destas características na emancipação, também analisou fatores contextuais para explicar as diferenças nas regiões autónomas de Espanha. Segundo o autor, as características demográficas não são suficientes para explicar a especificidade e o atraso da emancipação. Para perceber se o arrendamento, como regime de habitação mais adequado para determinadas fases do ciclo residencial, exerce um efeito positivo na emancipação, o autor escolheu como variável a percentagem de imóveis arrendados como residência principal, a nível regional. E para estabelecer uma imagem demográfica do esforço de acesso a habitação no mercado imobiliário, em relação a aquisição de casa própria e arrendamento por parte dos jovens o autor escolheu como indicador, o custo de acesso a habitação para um jovem com ganhos ordinários.

2.6.6. Análise das relações entre indicadores, caso de estudo

Na investigação da situação residencial dos jovens na sua transição para a idade adulta, os autores Milic e Zhou (2015) analisaram o caso da Sérvia e de forma a determinar se os problemas e

características da população jovem contêm valor substancial para a base de estudos futuros, consideraram as questões apresentadas em seguida:

1. Existe alguma relação entre a independência residencial da população jovem, a sua idade e *status* financeiro e educacional?
2. Qual a perspectiva subjetiva dos diferentes arranjos residenciais experienciados pelos jovens? Existe alguma diferença significativa na satisfação entre viver com a família de origem e viver em coabitação com amigos ou viver sozinho?
3. Qual a influência da independência financeira na independência residencial? Serão os jovens financeiramente independentes mais prováveis de alcançar a independência residencial do que os financeiramente dependentes?
4. Quais são as atitudes dos jovens em relação à sua situação financeira e como é que isso afeta as suas estratégias residenciais, em particular as opções de compra de casa?

2.6.6.1. Status residencial

Para analisar a situação residencial os autores recorreram a várias relações entre diferentes indicadores. Uma primeira abordagem relacionava o indicador do arranjo residencial "*Vive com*" e as diferentes faixas etárias integradas no estudo. Desta forma, obtiveram uma perceção da distribuição etária dos jovens participantes, em função da sua situação residencial, permitindo aos autores chegar à conclusão que entre todos os arranjos residenciais, viver com os pais permaneceu como a opção mais viável para mais de metade da amostra total (51,6%) e verificaram que um percentual quase igual de pessoas a viver com amigos e a viver sozinhas (17,9% e 17% respetivamente) enquanto os restantes entrevistados viviam com parceiro/a (12,5%). O declínio na parcela de jovens adultos que viviam com os pais pôde ser observado entre as diferentes faixas etárias, no entanto, mesmo na faixa etária mais velha, cerca de um quarto manteve esse arranjo residencial; os jovens entre os 19 e 25 anos foram o maior grupo a viver com amigos (21,9%), enquanto a maioria dos entrevistados que vivia com parceiro/a encontravam-se na faixa etária mais avançada (43,8%).

A segunda relação de indicadores escolhida pelos autores no estudo foi entre dois indicadores de arranjos residenciais, nomeadamente os indicadores "*Vive com*" e "*Forma corrente de habitação*", que lhes permitiu concluir que, mais de metade do total dos entrevistados vivia em casa própria (51,3%), seguida por pessoas que viviam em casas arrendadas (30,4%); as pessoas que residiam em alojamento de estudantes (11,9%) e as que vivem em alojamentos onde não tinham que pagar renda (6,4%) foram consideravelmente menores. A maioria dos entrevistados que viviam na sua casa moravam com os pais (78,3%); os entrevistados que residiam com um parceiro/a viviam principalmente em apartamentos arrendados (48,7%), seguido de casa própria (38,5%) e num apartamento que não era deles, mas que não pagavam a renda (12,8%); a forma de habitação através de casa arrendada, foi a segunda opção mais popular, logo a seguir a residir em casa própria.

E, por fim, para obterem um panorama mais completo da situação residencial os autores relacionaram o indicador "*Forma corrente de habitação*" com as faixas etárias concluindo que a maior proporção de entrevistados que residia em apartamentos arrendados pertencia à faixa etária mais avançada: dos 26 aos 29 anos (33,7%) e dos 30 aos 35 anos (50%), pelo que a maioria das pessoas que morava em dormitórios pertencia ao grupo etário mais jovem dos 19 aos 25 anos (17,4%).

2.6.6.2. Status financeiro

Analisando a distribuição das respostas pelas várias faixas etárias, os autores chegaram à conclusão que metade dos entrevistados da faixa etária mais velha (30 a 35 anos) eram financeiramente independentes (50%), pelo que verificaram uma diferença significativa quando comparado à situação dos entrevistados mais jovens (19 a 25 anos) sendo estes, os menos independentes (68,7%) considerados completamente dependentes e apenas 9% eram financeiramente independentes e a trabalhar, enquanto 22,4% se encontravam a trabalhar, mas os ganhos não conseguiam sustentar as despesas da vida quotidiana. Estas conclusões foram obtidas, tendo em conta também o aspeto subjetivo da satisfação geral em relação à situação material e estimação da situação financeira, como foi mencionado anteriormente. Da análise das respostas, os autores concluíram que mais de metade da amostra total (58,7%), classificava a sua situação financeira como “boa”, em contraste mais de um quarto da amostra total dos inquiridos descrevia a sua situação como “má” (25,6%) e “muito má” (0,6%), implicando que comprar roupa e em alguns caso comida, era considerado um problema.

Relacionando a independência financeira com o arranjo habitacional, os investigadores concluíram que dentro de dois grupos financeiramente dependentes (completamente dependentes e parcialmente dependentes), houve uma tendência similar observada - mais de metade dos entrevistados de cada grupo vivia com os pais. Para pessoas financeiramente independentes, morar com o parceiro foi a terceira opção mais popular (22,4%), logo a seguir à opção morar com os pais (28,4%) ou morar sozinho (28,4%) e a opção menos popular foi viver com amigos (20,9%). E quando inquiridos com a questão “Já viveu com um parceiro?”, as respostas dos dois grupos financeiramente dependentes foram semelhantes, sendo a vida com um parceiro/a a alternativa menos provável e os entrevistados financeiramente independentes eram mais propensos a viver com seu parceiro em algum momento da vida (29,9%) do que os financeiramente dependentes (15,8% no caso dos completamente dependentes e 14,7% no caso dos parcialmente dependentes).

2.6.6.3. Status educacional

Em relação ao nível educacional dos jovens em função da sua faixa etária, os autores concluíram que mais de metade dos entrevistados da faixa etária mais jovem (19 a 25 anos) tinha completado a licenciatura (58,7%), mais de um terço (32,6%) entre os 26 a 29 anos de idade tinham mestrado e os mais velhos entre os 29 e 35 anos de idade tinham, em grande percentagem, frequentado elevados níveis de educação, sendo 18,8% a percentagem dos jovens dessa faixa etária que apenas terminou o ensino secundário. Relacionando a independência financeira com o nível educacional, os investigadores observaram que a maioria dos entrevistados financeiramente independentes concluiu a licenciatura (46,3%) ou o mestrado (35,8%). E foi notada uma tendência semelhante entre os jovens que se encontravam a trabalhar, mas não eram completamente independentes financeiramente, onde 55,9% dos jovens completaram os estudos de licenciatura e 22,1% concluíram os estudos de mestrado. Dentro deste grupo, segundo os autores, havia também uma percentagem comparativamente grande de jovens que completaram apenas o ensino secundário (20,6%). No grupo de jovens que ainda não havia adquirido independência financeira, uma proporção maior havia atingido um grau de licenciatura (57,6%), seguido por aqueles que concluíram o ensino secundário (20,9%). No entanto, existia uma

parcela consideravelmente alta de pessoas com um mestrado completo que eram completamente dependentes financeiramente (19,2%).

2.6.6.4. Estimativa subjetiva de circunstâncias pessoais

Segundos os autores Milić e Zhou (2015) os marcos importantes da transição para a vida adulta (independência residencial, financeira e o status educacional) foram investigados através da percepção de circunstâncias pessoais. Como referido, alguns estudos analisados na literatura fazem uso de critérios subjetivos nas análises. No caso de estudo da Sérvia, os autores consideraram a perspectiva subjetiva dos entrevistados, no motivo da sua situação habitacional atual. Mais de metade dos entrevistados que viviam com os pais (55,3%) responderam que se mudariam, mas não tinham meios financeiros para isso. As pessoas que moravam com os amigos encontravam-se mais satisfeitas (67,8%) e as pessoas que viviam com um parceiro/a eram, de longe, as mais satisfeitas com o seu arranjo de vida (92,3%). Dos inquiridos que mencionaram que estavam a viver sozinhos, 22,6% responderam que se mudariam, mas não tinham meios financeiros para isso. Dos entrevistados que mencionaram que viviam ambos com pais e um parceiro, todos declararam que este arranjo residencial era indesejável.

Relacionando o indicador do arranjo habitacional com a satisfação material, os autores concluíram que esta foi a mais baixa no grupo de pessoas que moram com os pais (75,2%) e maior entre as pessoas que moravam sozinhas (58,5%) e as pessoas que moravam com o parceiro/a (59%). E relacionando o arranjo residencial com a estimacão da situação financeira, as pessoas que viviam com os pais e as que viviam com os pais e o parceiro/a representaram a percentagem mais elevada (63,4% e 66,7% respetivamente) dos que declararam a sua situação financeira como “boa”, permitindo-lhes comprar comida e roupa e ainda poupar dinheiro. No entanto, o grupo que residia com os pais apresentava as percentagens mais baixas de situação financeira “muito boa” e “excelente” (9,9% e 1,2% respetivamente), implicando as dificuldades da situação financeira impedindo a compra de casa.

Um em cada quatro do grupo dos inquiridos que residia com um parceiro/a, respondeu que a sua situação financeira era “muito boa” ou “excelente” (15,4% e 7,7%); no entanto, neste grupo existiu uma elevada percentagem de inquiridos com uma situação financeira “má” (33,3%), na qual a compra de bens de vestuário foi considerada uma dificuldade. E, em geral, a situação financeira mais insatisfatória foi verificada entre os jovens que residiam com os pais.

Outra relação estabelecida pelos autores foi entre o nível de independência financeira e a estimacão da situação financeira, em que a maior parte dos jovens que eram completamente dependentes referiram a sua situação financeira como “boa” (62,7%) e menos de um quinto (24,3%) classificaram a sua situação como “má”, o que representa que as suas famílias de origem não conseguem assegurar o mínimo para segurança financeira dos seus membros. E, segundo os autores, não foi uma surpresa observar que entre as três categorias de independência financeira, os maiores valores percentuais dos jovens que classificaram as suas situações financeiras como “muito boa” (19,4%) e “excelente” (6%) eram referentes aos inquiridos completamente independentes. Mas, mesmo assim, o número de jovens com capacidade para adquirir bens mais caros foi, em geral muito baixo, o que segundo os investigadores, contribui para a estratégia mais utilizada – a dependência da família de origem como suporte financeiro.

3. A população jovem em Portugal e o mercado imobiliário residencial

Nos últimos anos, em Portugal, verificaram-se alterações no enquadramento dos jovens em termos familiares: diminuíram os jovens que se tornaram independentes e constituíram a sua própria família enquanto casal. E, em contrapartida, aumentaram os que permanecem a residir com os pais. Em 1991 a percentagem de jovens entre os 15 e os 29 anos que vivia em casal era de 30,0%, enquanto em 2011 este valor situava-se em 21,5%. Esta diminuição foi comum a todos os grupos etários, sendo bastante expressiva para o subgrupo dos 25 aos 29 anos, de 64,2% passou para 44,0% (INE, 2014).

3.1. População jovem no mercado de trabalho

Os jovens são considerados como um grupo etário vulnerável no mercado de trabalho. Têm pouca experiência, sendo que, os que entram no mercado de trabalho dos 15 aos 24 anos, podem ter um nível de escolaridade baixo ou incompleto pelo facto de o ensino obrigatório ser até aos 17/18 anos, existindo uma maior probabilidade de transitarem para relações contratuais instáveis e a sua antiguidade reduzida limita-lhes o acesso a prestações sociais de desemprego. A transição da escola para o mercado de trabalho, nem sempre corresponde a um percurso unidirecional de transição para o primeiro emprego, podendo evidenciar, contornos mais complexos, associados aos processos de tentativa e erro no mercado de trabalho e ao retorno à escola, sendo que esses processos são diferentes de pessoa para pessoa. Para além disso, o desemprego de jovens é mais sensível ao ciclo económico do que o de outros grupos etários, uma vez que estes estão mais concentrados em atividades económicas de natureza mais cíclica, estando presentes de forma desproporcionada, entre os que trabalham a tempo parcial e/ou com contratos de trabalho com termo e enfrentam maiores desafios à entrada no mercado de trabalho, dada a sua falta de experiência e a possível desadequação entre as competências que têm para oferecer e as que os empregadores procuram. Em períodos de recessão, os jovens estão na linha da frente daqueles que perdem os seus empregos, uma vez que os seus contratos de trabalho não são renovados e as perspetivas de emprego para os jovens diplomados que entram no mercado de trabalho diminuem, tendo de competir com outras pessoas com mais experiência que também procuram emprego num mercado que tem menos empregos para oferecer (Torres, 2013).

3.1.1. Indicadores de caracterização dos jovens no mercado de trabalho

A análise dos indicadores tradicionais, como a taxa de emprego e a taxa de desemprego, pode não ser suficiente para medir e caracterizar a situação dos jovens no mercado de trabalho, pois existe uma sobreposição entre a condição de ser estudante e a de participar no mercado de trabalho, maior do que em qualquer outro grupo etário. No contexto da Estratégia Europa 2020, a Comissão Europeia introduziu um indicador novo – a taxa de NEEF¹, para acompanhar a situação social e no mercado de trabalho dos jovens e facilitar a comparação entre Estados-Membros. Este indicador destina-se a ser analisado em conjunto com a taxa de desemprego de jovens e o rácio de desemprego de jovens. A taxa de desemprego de jovens permite definir a relação entre a população desempregada jovem e a população ativa jovem, sendo que o estar ou não a estudar (ou em formação) não é relevante. O rácio de desemprego de jovens permite definir a relação entre a população desempregada jovem e a

¹ NEEF: jovens não empregados que não estão em educação ou formação (Instituto Nacional de Estatística, 2013)

população total jovem (ativa ou inativa), sendo que, também aqui, o estar ou não a estudar, não é relevante (Torres, 2013).

A Figura 1 mostra a variação da taxa de desemprego entre 2011 e 2019 por faixas etárias, pelo que neste estudo considerou-se mais revelante analisar apenas os grupos etários dos 15 aos 24 e dos 25 aos 34 anos. Este indicador utiliza a mesma definição que é utilizada para qualquer outro grupo etário e é calculado dividindo o número de desempregados jovens pelo número de ativos jovens. Sendo importante salientar que uma taxa de desemprego de jovens de 25% não significa que um em cada quatro jovens está desempregado, mas que um em cada quatro jovens ativos está desempregado. E ainda, que a taxa de desemprego de jovens pode ser elevada mesmo que o número de desempregados jovens seja pequeno, caso a população ativa jovem (o denominador) seja relativamente diminuta, o que ocorre frequentemente uma vez que muitos jovens ainda não transitaram da população inativa para a população ativa (Torres, 2013). Através da Figura 1, pode verificar-se que os valores da taxa de desemprego jovem correspondentes à faixa etária dos 15 aos 24 anos, são muito superiores aos valores existentes para a faixa etária imediatamente acima dos 25 aos 34 anos. No entanto, no grupo de 25 a 34 anos e idades superiores esta característica não é tão visível, pois a participação no mercado de trabalho, ou seja, a proporção de ativos na população total, é maior.

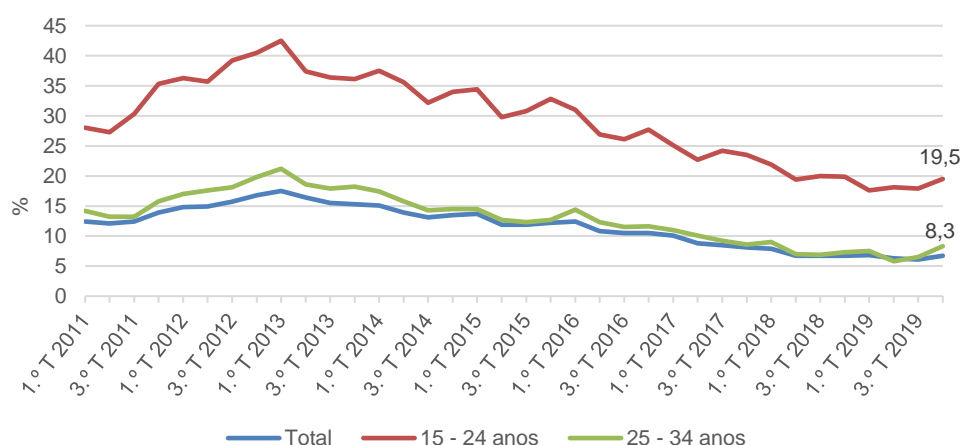


Figura 1: Variação da taxa de desemprego por grupo etário jovem em Portugal.

Fonte: INE, Inquérito ao emprego, 2020.

A Figura 2 mostra a variação da taxa de jovens com idade entre 15 e 34 anos não empregados que não estão em educação ou formação (NEEF) em Portugal, sendo que aqui foram considerados mais subconjuntos etários e verificou-se que a taxa mais baixa de jovens não empregados, que não estão em educação ou formação se encontra na faixa etária mais jovem (15 a 19 anos) pois existe uma maior participação no ensino das camadas mais jovens e os valores mais elevados deste indicador ocorrem no grupo de 20 a 24 anos. O grupo dos jovens adultos de 25 a 34 anos poderá expressar as transições para o mercado de trabalho dos estudantes que se graduam após completarem 24 anos. E, tal como se pode verificar pela Figura 2, trata-se de um indicador de natureza sazonal, variando também de estação para estação. No verão, o grupo dos NEEF é maior e a sua composição dominada por jovens inativos e mais qualificados que terminaram os seus estudos. No inverno, o grupo dos NEEF é menor

e a sua composição dominada por jovens menos qualificados que se tornaram desempregados há algum tempo (Torres, 2013).

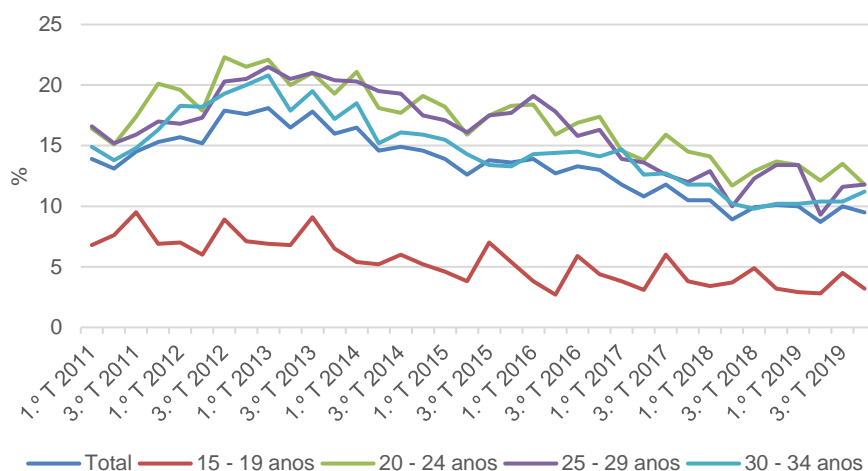


Figura 2: Taxa de jovens com idade entre 15 e 34 anos não empregados que não estão em educação ou formação em Portugal.

Fonte: INE, Inquérito ao emprego, 2020.

3.1.2. Condições de trabalho dos jovens

Em resposta ao desemprego jovem, foram criados programas que promovem a inserção dos jovens no mercado de trabalho. No entanto, os estágios criados de forma a impedir que a taxa de desemprego continuasse a aumentar, provocaram um aumento do trabalho temporário e dos empregos precários, salários mais baixos e um aumento da pobreza no trabalho pois, os valores propostos nestes programas foram usados como referência para a remuneração dos trabalhadores jovens, ainda que não estivessem abrangidos pelas medidas (Cáritas Portuguesa, 2017).

Tal como se pode observar na Figura 3, em 2015, os trabalhadores entre 18 e 24 anos de idade, recebiam em média menos 170,16 € do que os trabalhadores na faixa etária entre 25 e 34 anos e menos 346,22 € do que os trabalhadores na faixa etária de 35 a 44 anos, sendo a remuneração média mensal² destes jovens de 621,05 €. Em 2018 (último ano de referência dos dados na série à data do presente estudo), verificou-se uma ligeira subida nos valores, sendo que a diferença da remuneração média mensal de base entre grupos etários, foi semelhante aos anos anteriores. Em 2018, os trabalhadores entre 18 e 24 anos de idade, recebiam em média menos 171,13 € do que os trabalhadores na faixa etária de 25 a 34 anos e menos 324,23 € do que os trabalhadores da faixa etária entre 35 e 44 anos.

Verificou-se um maior poder de compra na Área Metropolitana de Lisboa quando comparado com o valor médio do país. No ano de 2018, os jovens portugueses entre 18 e 24 anos ganhavam 693,67 € e os que residiam na AML recebiam 761,18 €, ou seja, cerca de 1,1 vezes mais. Cenário semelhante foi observado no grupo etário seguinte, os jovens de 25 a 34 anos, recebiam de remuneração média

² A remuneração de base mensal é o montante que o empregado tem direito a receber todos os meses pelo horário normal de trabalho (PORDATA, 2020). Corresponde ao montante líquido (antes da dedução de quaisquer descontos) em dinheiro e/ou géneros, pago com carácter regular e garantido ao trabalhador no período de referência e correspondente ao período normal de trabalho (INE, 2020).

mensal o valor de 864,80 € (Portugal) e na AML os jovens das mesmas idades recebiam 992,20 € (Figura 4).

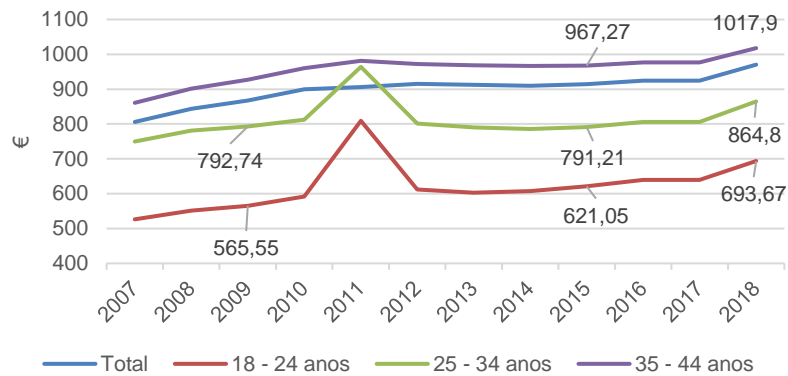


Figura 3: Remuneração média mensal de base (€) por grupo etário em Portugal.

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal, 2020.

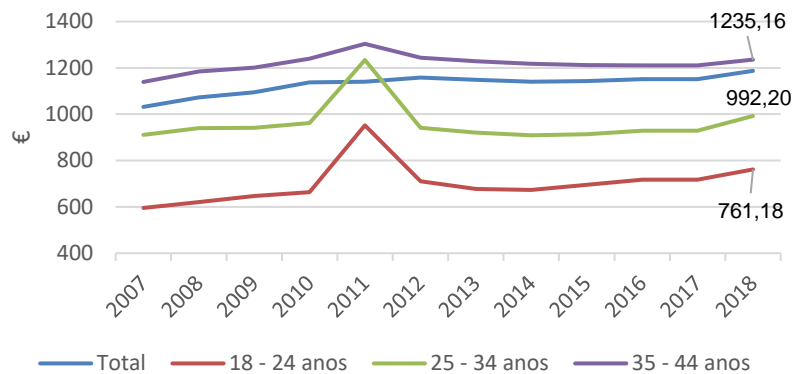


Figura 4: Remuneração média mensal de base (€) por grupo etário na Área Metropolitana de Lisboa

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal, 2020.

3.1.3. Influência do nível de escolaridade dos jovens no mercado de trabalho

A decisão de participar no mercado de trabalho depende de vários factores, sejam eles da esfera individual, familiar ou profissional. Genericamente, espera-se que as pessoas com um maior nível escolaridade sejam aquelas que mais participam no mercado de trabalho. Os ganhos potenciais que advêm da detenção desse nível assim o indicam (ou o custo de oportunidade de não o utilizar no mercado de trabalho) (Lima, 2010).

Nas Figuras 5 e 6, apresenta-se as taxas de desemprego por nível de escolaridade mais avançado e por grupo etário, pelo que da observação dos dados, foi possível constatar que o desemprego afetou tanto os jovens com níveis mais elevados de habilitações (licenciaturas, mestrados, doutoramentos), como os níveis de habilitações mais baixos, pois a taxa de desemprego é semelhante tanto para os jovens com nível de escolaridade superior como para os que tinham menor escolaridade.

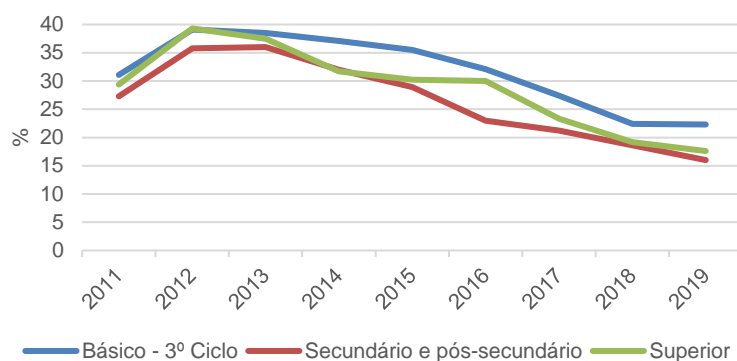


Figura 5: Taxa de desemprego entre 15 e 24 anos, por nível de escolaridade mais elevado completo.

Fonte: INE, Inquérito ao emprego, 2020.

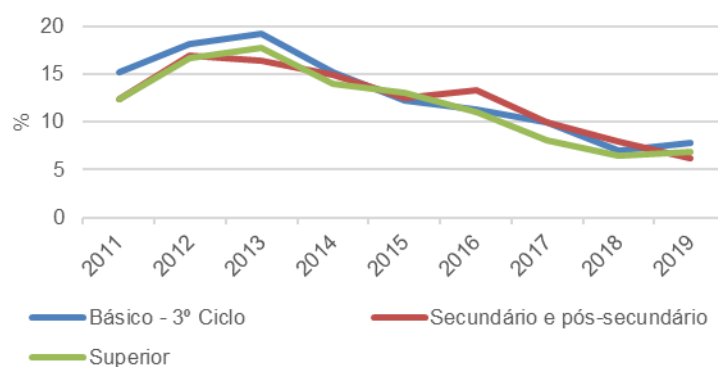


Figura 6: Taxa de desemprego entre 25 e 34 anos, por nível de escolaridade mais elevado completo.

Fonte: INE, Inquérito ao emprego, 2020.

3.2. Mercado imobiliário residencial

No longo prazo, a procura de habitação é determinada por variáveis como o rendimento disponível das famílias, alterações demográficas (por exemplo, o peso relativo entre gerações mais velhas e mais jovens), as características do sistema tributário (que podem encorajar deter um ativo imobiliário) e o nível das taxas de juro. Os determinantes de longo prazo da oferta de habitação incluem, por exemplo, a disponibilidade de terrenos para construção e o custo dos mesmos, bem como os custos da construção ou os investimentos efetuados na melhoria do parque habitacional existente. Aumentos do PIB e do rendimento disponível e um menor desemprego deverão ter um impacto positivo no mercado imobiliário. Em contrapartida, espera-se que taxas de juro mais elevadas levem a uma diminuição da procura em habitação e a uma redução dos preços da habitação (Rodrigues & Lourenço, 2017).

3.2.1 Enquadramento macroeconómico

3.2.1.1 Variação do PIB

O PIB é um indicador natural para aferir a atividade económica (Rua, 2017). No período de 2000 a 2019, o crescimento anual do PIB na UE foi bastante volátil. Entre 2001 e 2007, a economia cresceu a uma taxa anual entre +1% e +3% (Eurostat, 2018).

De 2008 a 2013, a evolução da economia europeia decorreu no contexto de duas crises económicas, observando-se uma acentuada perda de dinamismo iniciada em 2008. No início da crise do mercado *subprime*, o crescimento do PIB na zona Euro caiu 2.6p.p para 0,4%, seguindo-se da crise da dívida soberana nos países periféricos europeus (Banco BPI, 2014). De 2008 a 2013, a economia da UE foi fortemente afetada pela crise financeira, com PIB a cair mais de 4% em 2009 (Eurostat, 2018). Portugal seguiu a tendência europeia, registando um período de estagnação em 2008 e contração em 2009 (-3,1%), ao qual se seguiu a crise financeira e o período do programa de ajustamento da Troika, caracterizado por contração do PIB (Banco BPI, 2014).

Entre 2014 e 2017 a economia recuperou progressivamente, com taxas de crescimento anual a rondar os +2%. O ano de 2017 foi o de maior crescimento, com o PIB a atingir o pico de 3,5% em Portugal. A partir de 2017, verificou-se uma trajetória de desaceleração da atividade económica.

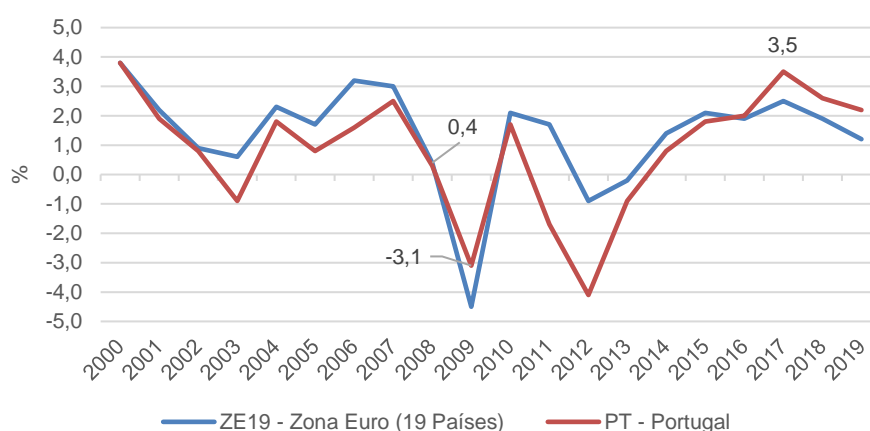


Figura 7: Taxa de crescimento real do PIB.

Fontes: Eurostat e Institutos Nacionais de Estatística.

3.2.1.2. Taxa de desemprego e população ativa

Quanto às condições no mercado de trabalho, após uma relativa estabilidade com um valor a rondar 9% entre 2000 e 2005, a taxa de desemprego caiu para 7% em 2008, ano a partir do qual a taxa de desemprego cresceu continuamente, até atingir o pico em 2013, registando valores de 10,9% na União Europeia e de 11,9% na Zona Euro. As economias periféricas destacaram-se como é o caso de Portugal, registando valores onde o desemprego duplicou entre 2008 e 2013, passando de 7,6% para 16,2%. Em linha com a recuperação económica, a partir de 2013, o desemprego diminuiu, registando o valor de 7,6% em 2017 (Eurostat, 2018), continuando a diminuir a um ritmo mais moderado. O nível da taxa de desemprego no primeiro semestre de 2019 (6,5%) correspondeu ao valor mais baixo desde o primeiro semestre de 2004, tendo sido um fenómeno observável no conjunto da área do euro (Banco de Portugal, 2019).

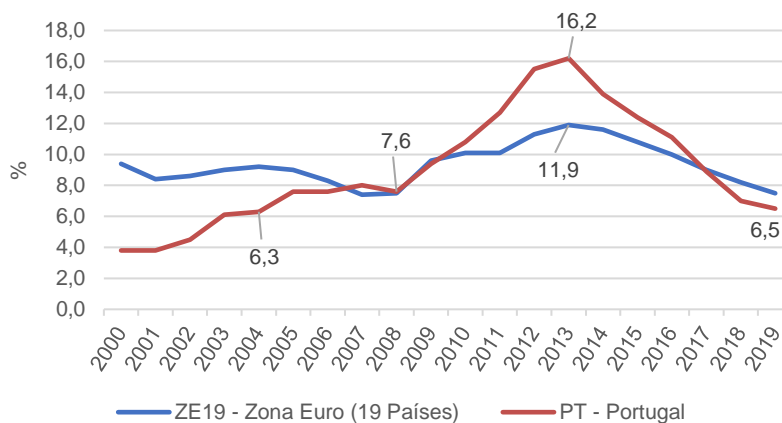


Figura 8: Taxa de desemprego entre 15 e 74 anos.

Fontes: Eurostat e Institutos Nacionais de Estatística, Inquérito ao Emprego.

As alterações demográficas ocorridas nas últimas duas décadas, nomeadamente a redução e envelhecimento da população residente, constituem uma limitação adicional ao potencial de crescimento da oferta de trabalho em Portugal (Banco de Portugal, 2019). A partir de 2008, registou-se uma redução significativa, em parte decorrente do aumento dos fluxos de emigração e do envelhecimento da população (Rodrigues & Lourenço, 2017). E, a partir de 2010, observou-se um movimento contínuo de redução da população residente em Portugal, apesar de uma relativa estabilização no primeiro semestre de 2019. Desde meados de 2018, a população ativa estrangeira tem permitido sustentar a evolução da população ativa em Portugal, tendo aumentado no período mais recente, muito em linha com a evolução dos fluxos migratórios. A redução particularmente significativa da população em idade ativa, reflete a manutenção da tendência de envelhecimento da população e da população ativa em Portugal. A evolução favorável da população ativa no período mais recente, tem beneficiado do aumento da taxa de atividade nos escalões etários mais elevados, potenciada pelo aumento gradual da idade da reforma. Por outro lado, nas gerações mais jovens, tem sido observada uma diminuição gradual da taxa de atividade, associada ao prolongamento da escolaridade (Banco de Portugal, 2019).

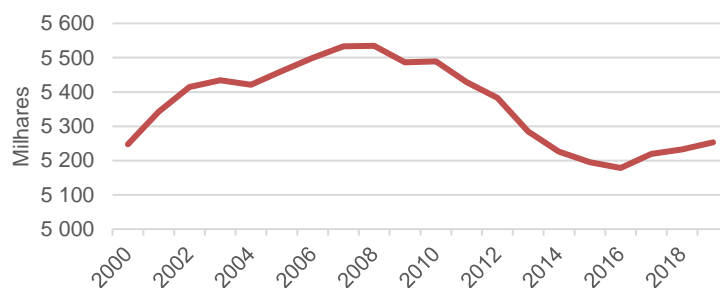


Figura 9: População ativa em Portugal (milhares) de 2000 a 2019.

Fonte: PORDATA, dados do INE - Inquérito ao Emprego, 2020.

3.2.1.3. Indicador de confiança do consumidor

O indicador de confiança do consumidor em Portugal, segue a tendência desse indicador na Zona Euro (actualizado mensalmente pela Comissão Europeia). Na Figura 10, observa-se dois períodos distintos de queda mais acentuada, centrados em 2008-2009 e 2011-2012 correspondentes aos períodos de crise. A partir de 2013, verificou-se um movimento ascendente, no qual os valores voltam a retroceder registando em julho de 2017 o valor mais elevado desde o início do período de análise em janeiro de 2000 em Portugal.

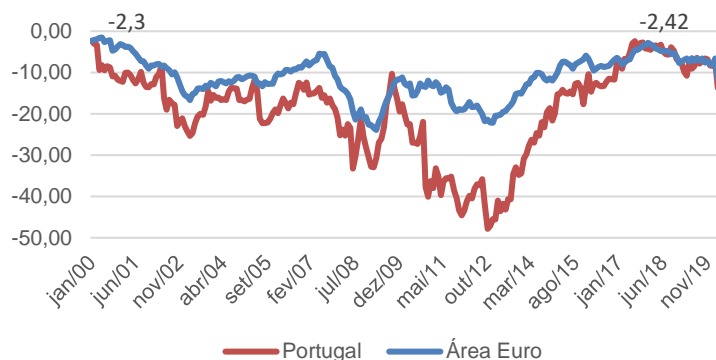


Figura 10: Indicador de confiança dos consumidores em Portugal e na Zona Euro.

Fonte: INE, 2020.

3.2.1.4. Evolução de preços

Os preços dos imóveis, incluindo as aquisições de moradias e apartamentos novos e já existentes, flutuaram significativamente desde 2006, com taxas de crescimento anuais na UE de cerca de 8% em 2006 e 2007, seguidas de uma redução de 4% em 2009, em resultado da crise financeira. Globalmente, entre 2010 e 2017, os preços dos imóveis cresceram, no total, 11% na UE e 6% na Zona Euro (Eurostat, 2018). No mercado português, o Índice de Preços das Casas, atualizado mensalmente pelo INE (Figura 11), observou o início de uma contração de preços, iniciada no último trimestre de 2010 e que se estendeu até ao último trimestre de 2013, com especial destaque para o ano de 2012, onde os preços de todas as habitações caíram, em média, 7% face ao período homólogo. A partir do ano de 2013, verificou-se um aumento dos preços (Banco BPI, 2014).

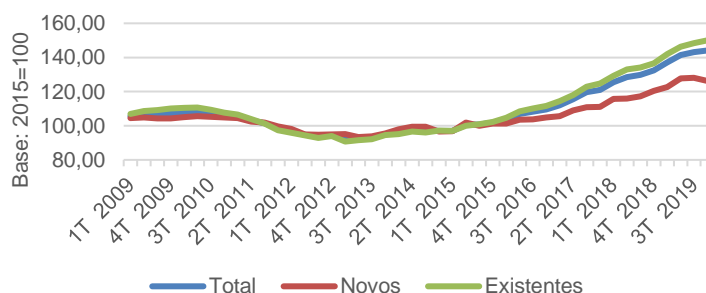


Figura 11: Índice de preços da habitação (Base - 2015) trimestral em Portugal para alojamentos familiares novos, usados e total.

Fonte: INE, Índice de preços da habitação, 2020.

3.2.2. Determinantes da oferta de habitação

3.2.2.1. Evolução do parque habitacional em Portugal

Começando por analisar a evolução do parque habitacional em Portugal, nas últimas décadas, através dos relatórios das séries anuais das Estatísticas da Construção e Habitação em Portugal do Instituto Nacional de Estatística, pode-se verificar a evolução das características e do contexto do país.

Entre 1981 e 2001, a situação do parque habitacional evoluiu de uma posição em que o número de alojamentos era apenas ligeiramente superior, para uma situação em que o número de fogos era largamente excedente face ao número de famílias residentes. A intensidade construtiva verificada nessas duas décadas traduziu-se, na distribuição dos alojamentos clássicos segundo a época de construção, ou seja, cerca de 63% dos alojamentos existentes em 2001 tinham sido construídos entre 1971 e 2001. O período entre 1981 e 2001 foi marcado pelo aumento da importância do acesso à propriedade do alojamento e da residência secundária e pela perda de importância do arrendamento. Do total de alojamentos de residência habitual, os que eram ocupados pelo proprietário aumentaram de 57% para 76%, o arrendamento na residência habitual registou uma quebra acentuada, passando de 39% para 21%. No que respeita ao estado de conservação dos imóveis, existiam cerca de 1 milhão e 600 mil fogos (32%) a necessitar de pequenas e médias reparações e cerca de 326 mil muito degradados ou a precisar de grandes reparações. O valor do número de novas habitações concluídas por 1.000 habitantes nos diferentes países europeus entre 1996 e 2001 é referido como um bom indicador do intenso processo construtivo que Portugal registou nesse período, liderando a taxa de construção residencial, seguido de muito perto pela Espanha e pela Grécia. Os países mediterrâneos tiveram um processo de urbanização mais tardio, relativamente aos demais países da Europa ocidental reflectindo as grandes mudanças sociais e económicas atravessadas após a inserção na União Europeia (INE, 2003).

Entre 2001 e 2011 ocorreu uma progressiva transformação na forma de acesso à habitação, passando de um modelo fortemente assente na construção de nova habitação e na sua aquisição para habitação própria, como acima mencionado, para um modelo em que a reabilitação de edifícios e o arrendamento habitacional ganhavam algum dinamismo. O número de alojamentos permaneceu, desde a década de 80, sempre superior ao crescimento do número de famílias, mas entre 2001 e 2011 assistiu-se a uma desaceleração no crescimento do número de alojamentos. Contudo, o crescimento do parque habitacional nesse período foi, em termos absolutos, superior ao crescimento verificado nas décadas de 1970-1981 e de 1981-1991. Entre 1981 e 2011 verificou-se um crescimento de 73,2% do número de alojamentos familiares clássicos, enquanto o aumento do número de famílias clássicas foi 38,3%. Esta discrepância crescente entre o número de alojamentos familiares e o número de famílias clássicas, sugeria a existência de um mercado de habitação muito vocacionado para a construção de habitação nova, para um crescimento do número de alojamentos vagos e para a existência de alojamentos familiares que não se destinam a residência habitual. Para além disso verificou-se que existia uma oferta habitacional convencional para uma procura em transformação - em 1970, existia uma dimensão média de 3,7 pessoas por família, e em 2011 transitou-se para uma média de 2,6 pessoas em que o tipo de família predominante era a família nuclear (pai, mãe e filhos), sendo que, desde 1991, existiu um aumento do peso relativo das famílias unipessoais, dos casais sem filhos e das famílias

monoparentais. Os dois primeiros tipos de família foram identificados como situações muito diversas de autonomização da população jovem, que optava por viver só ou em conjugalidade. Indicando que a maior mutabilidade na composição da família, associada a um eventual incremento da mobilidade residencial em função do mercado de trabalho, aconselhava a uma maior flexibilidade do mercado de habitação. E, apesar disso, o mercado de arrendamento por natureza mais facilmente adaptável às opções individuais e familiares, permanecia com uma expressão muito inferior à opção de aquisição de casa própria em Portugal (INE, 2013).

Entre 2011 e 2013, a proporção decrescente de construções novas (58,2% do total de edifícios em 2013, 58,6% em 2012 e 64,2% em 2011) evidenciava uma trajetória descendente das construções novas e a crescente importância relativa da reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios) existente nesse período (INE, 2013).

Em 2015, a generalidade dos indicadores disponíveis apontavam para alguma reanimação do mercado habitacional nesse ano, muito centrada em alojamentos já existentes, após o declínio observado nos anos anteriores (INE, 2015). A Figura 12 evidencia o crescimento do parque habitacional de alojamentos familiares em Portugal, que até 2008 cresceu a uma taxa anual média superior a 1% e, a partir desse ano, as taxas de variação desaceleraram, registando crescimentos mínimos de 0,12% e 0,13% em 2015 e 2016 respetivamente, aumentando em 2017 para 0,15% e em 2018 para 0,20% (INE, 2019). A expansão do parque habitacional português tem adoptado uma tendência clara de contração (Banco BPI, 2014).

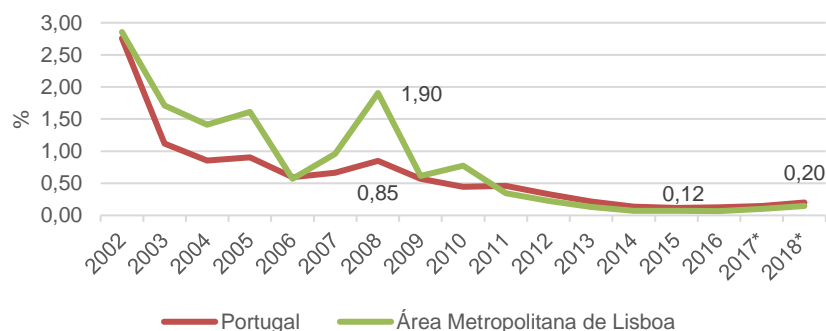


Figura 12: Variação média anual do número de alojamentos familiares clássicos em Portugal e na Área Metropolitana de Lisboa

Fonte: INE, Estatísticas do Parque Habitacional, 2019.

A Figura 13 mostra a distribuição das tipologias dos fogos concluídos em construções novas entre 2012 e 2018, nos quais se pode verificar a predominância constante da tipologia T3 nos fogos concluídos em Portugal, sendo que, no ano de 2018, cerca de metade dos alojamentos correspondiam a T3 e com uma representação ligeiramente inferior na Área Metropolitana de Lisboa, cerca de 43% dos alojamentos concluídos foram de tipologia T3, seguido pela tipologia T4 com cerca de 27% e T2 (23%). No resto do país o cenário inverteu, pelo que a segunda tipologia mais existente foi a T2 (21%) e a terceira foi a T4 (18%). As tipologias T0 e T1 mantiveram-se como as menos existentes nos fogos concluídos em todo o período de análise, não ultrapassando uma representação acima de 11%.

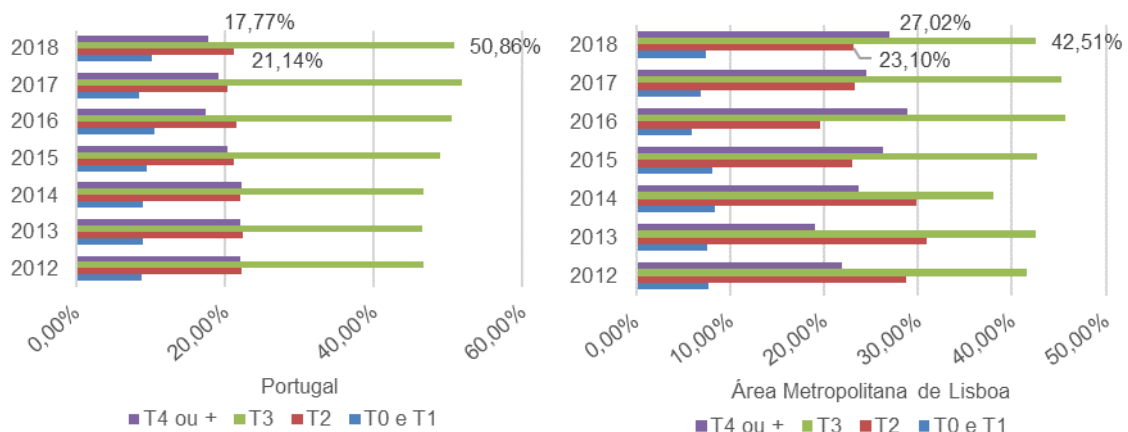


Figura 13: Distribuição dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologia em Portugal e na Área Metropolitana de Lisboa, respetivamente.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas, 2018.

3.2.2.2. Custos de construção

Os fatores que têm maior influência no custo de construção são os materiais, a mão-de-obra, os equipamentos, o licenciamento e o clima económico, sendo que, os custos associados a estes fatores respondem geralmente de acordo com a lei da oferta-procura. Em Portugal, este custo teve uma evolução crescente constante até ao início da crise de 2008, ano em que o sector da construção se encontrava numa bolha de especulação imobiliária, fator que justificou o aumento do custo de construção. O custo médio dos materiais de construção continua a crescer, apesar da supracitada globalização, pelo aumento da qualidade e pelo aumento estável da inflação. Em relação à mão-de-obra, nota-se uma melhoria na produtividade, assim como da formação. Registou-se uma subida no custo da mão-de-obra que se deveu em grande medida, ao aumento na qualidade e segurança do emprego. A melhoria da segurança, da formação, da estabilidade, contribuíram para um crescimento generalizado do custo da mão-de-obra na construção civil, sector que durante muitos anos, teve uma situação precária, face a outros sectores de atividade. A diminuição de atividade no ramo, após a crise imobiliária, levou a que bastantes posições subalternas deixassem de existir, ou passaram a ser desempenhadas por trabalhadores em situações mais estáveis, o que resultou num aumento da remuneração e custo médio de cada trabalhador no sector da construção (Camisa, 2015).

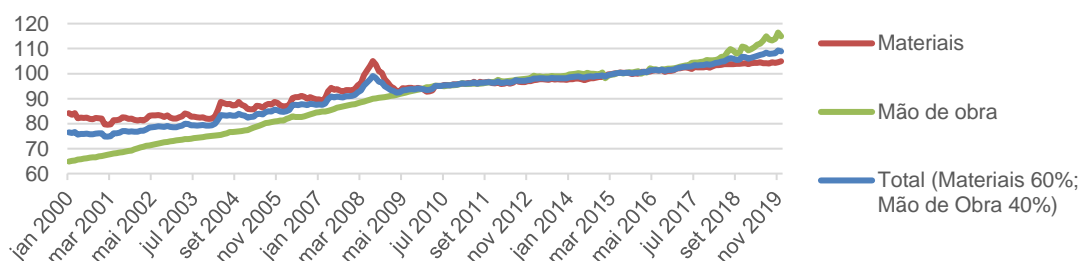


Figura 14: Evolução do índice de custos totais de construção de habitação nova e evolução do índice de custos de construção de materiais e mão de obra.

Fonte: INE, 2020.

3.2.3. Determinantes da procura

Tal como mencionado, a procura de habitação é determinada por variáveis como o rendimento disponível das famílias, alterações demográficas (por exemplo, o peso relativo entre gerações mais velhas e mais jovens), as características do sistema tributário e o nível das taxas de juro.

3.2.3.1. Rendimento disponível das famílias

A evolução do poder de compra das famílias pode ser medido através da variação do rendimento disponível das famílias ajustado à inflação. Em termos reais, o rendimento disponível das famílias no conjunto da UE aumentou cerca de 16% entre 2000 e 2009. Após a crise financeira, diminuiu cerca de 3% de 2009 para 2013 e subiu 5% entre 2013 e 2016, continuando a subir até 2018 (último ano de dados disponível). No total, o rendimento disponível das famílias aumentou cerca de 18% entre 2000 e 2016, o que significa uma taxa de crescimento média de 1% ao ano (Eurostat, 2018). A Figura 15 reflete a evolução do rendimento médio disponível das famílias³ em Portugal, no qual se observa uma variação semelhante ao cenário acima mencionado referente à UE.

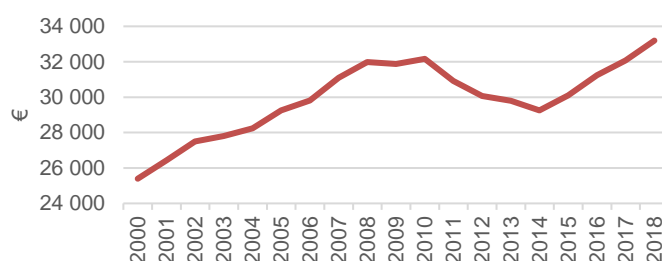


Figura 15: Rendimento médio disponível das famílias em Portugal.

Fontes: INE - Inquérito ao Emprego e PORDATA, 2020.

A Figura 15 apenas reflete o rendimento médio do conjunto de famílias em Portugal. No entanto, pela análise das Figuras 16 e 17, é possível observar-se que no ano de 2017 (último período disponível), os escalões de rendimento bruto declarado⁴ revelam que cerca de 13% dos agregados fiscais em Portugal recebiam menos de 5000€ anuais, sendo este o escalão mais baixo de rendimento declarado, correspondendo a 649 432 agregados fiscais nessa situação e cerca de 30% (1 532 454 agregados fiscais) recebiam por ano entre 5000 e 10 000 euros. Apenas cerca de 12% (632 419 agregados fiscais) recebiam 32 500 euros ou mais. Verifica-se que o poder de compra na Área Metropolitana de Lisboa era superior ao do resto do país, pois para escalões de rendimento mais baixos existe uma menor representação desses agregados na Área Metropolitana de Lisboa e para os escalões de rendimento mais altos, existe maior representação do que no conjunto do país, no qual cerca de 18% dos agregados fiscais, declararam ter recebido 32 500 euros ou mais.

³ Rendimento disponível das famílias no ano civil / Famílias clássicas no ano civil (INE, 2020)

⁴ Rendimento que corresponde: 1) ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões); 2) ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas, para as restantes categorias.

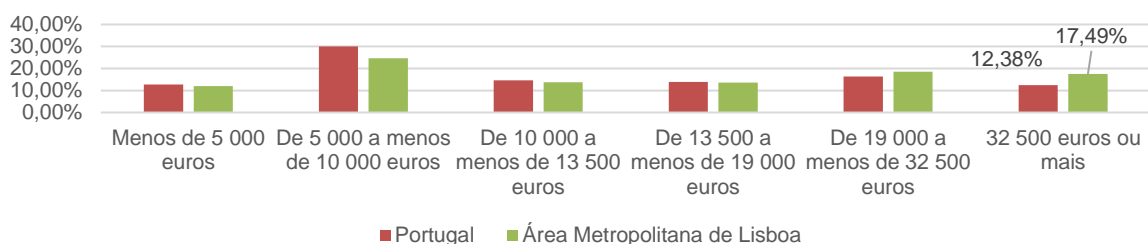


Figura 16: Escalões de rendimento bruto declarado anual por agregados fiscais (%), em Portugal e na Área Metropolitana de Lisboa no ano de 2017.

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local e Ministério das Finanças, Autoridade Tributária e Aduaneira, 2020.

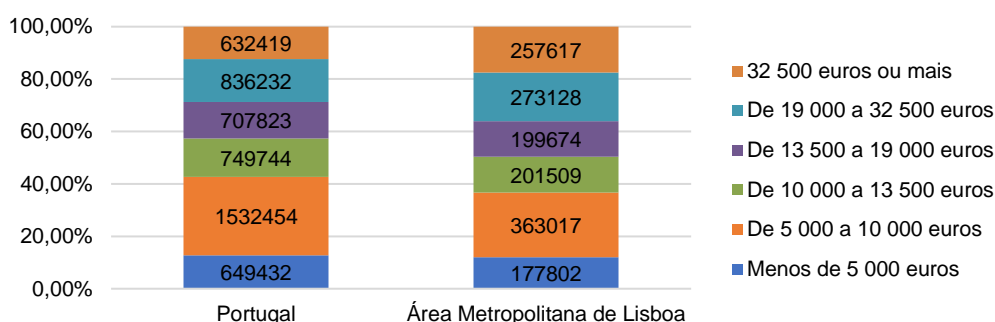


Figura 17: Escalões de rendimento bruto declarado anual por número de agregados fiscais em Portugal e na Área Metropolitana de Lisboa no ano de 2017.

Fonte: INE – Estatísticas do Rendimento ao nível local dados da Autoridade Tributária e Aduaneira, 2020.

Analisando os valores para os concelhos da Área Metropolitana de Lisboa apresentados na Figura 18, verifica-se que os municípios com maior representação de agregados fiscais com rendimento bruto declarado mais elevado em 2017, foram Oeiras (26,66%), seguido por Lisboa (22,31%) e Cascais (22,11%). Por outro lado, os concelhos com maior representação de rendimentos mais baixos, inferiores a 5000€, foram Lisboa (14,69%), Moita (12,19%) e Amadora (12,14%).

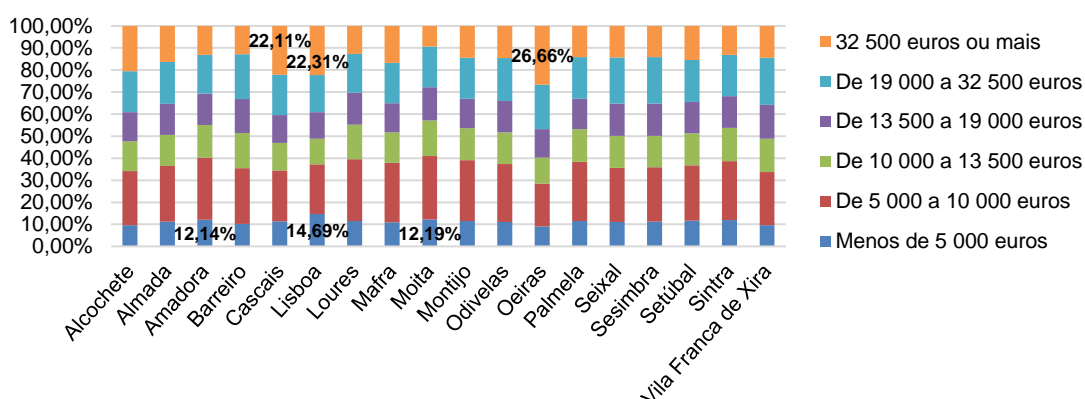


Figura 18: Distribuição dos escalões de rendimento bruto declarado anual por número de agregados fiscais nos concelhos da Área Metropolitana de Lisboa no ano de 2017.

Fonte: INE – Estatísticas do Rendimento ao nível local e Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira, 2020.

Os dados acima apresentados levam a considerar que os custos com a habitação representam uma sobrecarga para uma parte da população. Em 2016, cerca de 11% da população da UE despendeu 40% ou mais do seu rendimento disponível em habitação. A taxa de sobrecarga do custo da habitação é a percentagem da população que vive em domicílios, onde o custo total da habitação representa mais de 40% do rendimento disponível ('líquido' de subsídios de habitação) (Eurostat, 2018). A figura 19 mostra a evolução da taxa de sobrecarga de 2004 a 2018, por tipo de ocupação do alojamento. A percentagem de população com uma taxa de sobrecarga de custo de habitação, é substancialmente maior, no caso em que são inquilinos a pagar uma renda a preço de mercado, atingindo o pico em 2012, ano em que 35,8% da população que pagava uma renda a preço de mercado, despendeu 40% ou mais do seu rendimento disponível em despesas de habitação⁵.

Este indicador manteve-se acima de 33% até 2015, reduzindo após esse ano, até ao mínimo de 25,8% em 2018 (último valor disponível). Observa-se que, entre 2014 e 2015, a representação da sobrecarga de despesas de habitação, para os inquilinos que pagavam renda a preços reduzidos, passou a ser superior do que os proprietários com hipoteca ou empréstimo, sendo que em 2018, cerca de 5% dos inquilinos que pagavam uma renda reduzida, gastavam mais de 40% do seu rendimento em despesas de habitação. Desde 2008 que a população com menores custos de habitação foram os proprietários sem hipoteca ou crédito à habitação pendentes, atingindo o valor máximo (no período de análise) de 4,8% em 2007 e a partir de 2015, o segundo grupo com menores custos de habitação foram os proprietários com hipoteca ou empréstimos, terminando o período de análise no ano de 2018 com apenas 3% do seu conjunto com uma sobrecarga de custo de habitação. Este grupo atingiu o pico de 12% em 2008, ano caracterizado por elevadas taxa de juro de crédito a habitação.

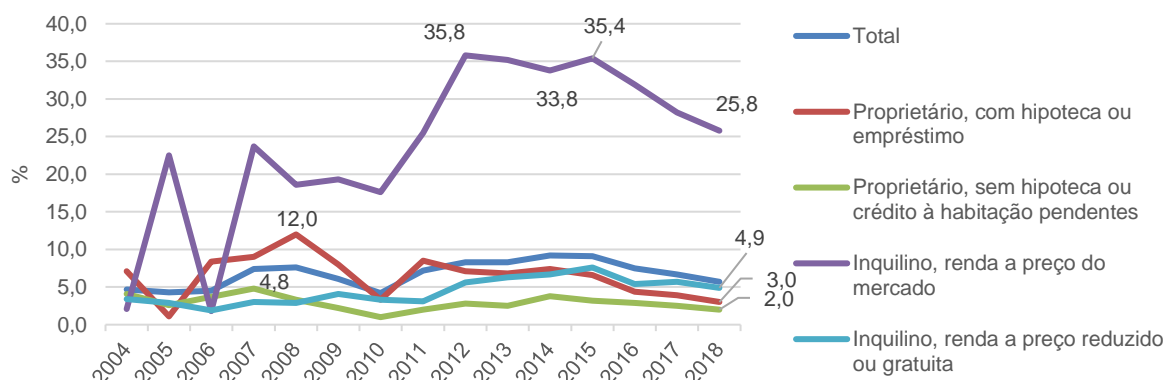


Figura 19: Taxa de sobrecarga das despesas em habitação: total e por tipo de ocupação do alojamento em Portugal de 2004 a 2018.

Fonte: PORDATA, 2020.

3.2.3.2. Variação do crédito hipotecário

O endividamento das famílias, medido como rácio entre os empréstimos à habitação e o rendimento disponível, aumentou de 25% em meados dos anos 1990 para quase 90% no final de 2007, num

⁵ As despesas com a habitação incluem as relacionadas 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 (INE, 2017).

contexto de aumento do rendimento disponível e de baixas taxas de juro (Rodrigues & Lourenço, 2017). A evolução do crédito à habitação e ao setor da construção reflete a necessidade de desalavancagem do setor e menor apetência pela procura e consumo de crédito. A evolução do crédito à habitação segue a tendência de contração do setor imobiliário (Banco BPI, 2014). De acordo com o Banco de Portugal, em meados de 2011 a taxa de crescimento dos empréstimos a particulares com destino à habitação passou a adoptar uma variação negativa, registando-se a partir de 2012 uma variação média anual próxima dos -3,7% (face ao período homólogo) (Banco BPI, 2014). A partir do ano de 2012, os montantes de empréstimos concedidos voltaram a subir o que poderá estar relacionado com o contexto de redução das taxas de juro, pois taxas de juro baixas (ou mesmo negativas nalguns casos) tornam a aquisição de habitação mais atrativa do que os depósitos como estratégia de poupança (Rodrigues & Lourenço, 2017). A Figura 21 reflete a evolução mensal das taxas de juro, entre 2003 e 2019, na qual se pode verificar que nos primeiros dois anos da crise financeira apresentaram muita volatilidade, aumentando muito no final de 2008 e caindo abruptamente em 2009 e novamente em 2011, refletindo a crise da dívida soberana. E, tal como acima mencionado, sofreram uma redução a partir do ano de 2012.

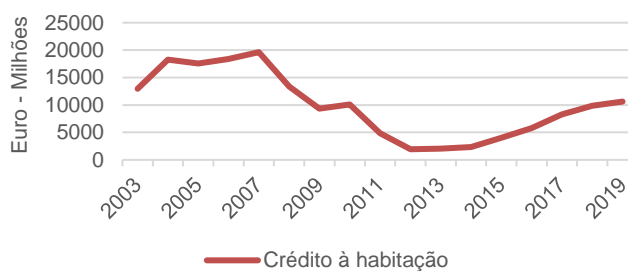


Figura 20: Montantes de empréstimos concedidos⁶ de 2013 a 2019 a particulares para habitação.

Fonte: PORDATA e Banco de Portugal - Estatísticas das Taxas de Juro, 2020.

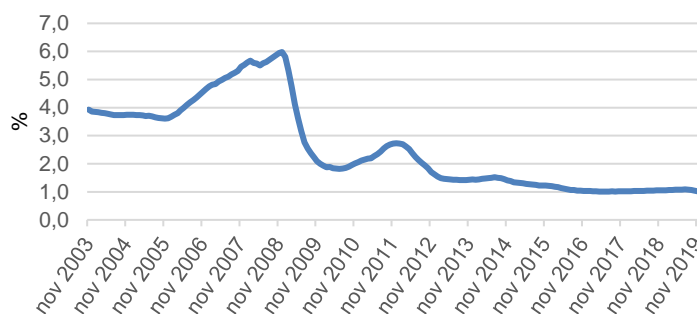


Figura 21: Evolução mensal da taxa de juro implícita nos contratos de crédito à habitação de novembro de 2003 a dezembro de 2019.

Fonte: INE, Indicador de taxas de juro implícitas no crédito à habitação, 2020.

⁶ Crédito à habitação, para comprar casas novas ou usadas, para comprar o terreno, fazer obras ou construir a habitação própria (PORDATA, 2020).

3.2.3.3. Características do sistema tributário

Tal como mencionado acima, as características do sistema tributário podem encorajar a aquisição de um ativo imobiliário. Em novembro de 1998, foi implementado o regime bonificado no crédito à habitação, nomeadamente o designado crédito jovem bonificado (vigorou até 30 de Setembro de 2002), destinava-se à aquisição, construção ou realização de obras de conservação na habitação permanente, sendo que, nenhum dos titulares do contrato poderia ter mais de 30 anos de idade e o montante do empréstimo poderia ser 100% da habitação a adquirir ou construir (artigo 14º e 16º do Decreto-Lei nº 349/98 de 11 de novembro). Em 2002, foi o último ano de existência de condições especiais no crédito à habitação, pelo que se verificou um acréscimo muito significativo de obras concluídas nesse ano (INE, 2017).

Outras medidas mais recentes passaram pelo incentivo à procura de casas por cidadãos não residentes, estimulando o mercado em resultado da introdução em 2009, de um tratamento fiscal mais favorável para estrangeiros Europeus “não habituais”, o regime de tributação de rendimentos de trabalho/pensões com taxa atrativa em comparação com países como a França onde a tributação é mais penalizadora. E pela aprovação, em 2012, do regime dos Vistos Gold, implementado com o objetivo de atrair investidores e profissionais não europeus. As regras relativas à concessão de autorização de residência para investimento, em vigor a partir de 8 de outubro de 2012, permitiram aos nacionais de países terceiros obter uma autorização de residência temporária para realizar actividades comerciais, com isenção de visto de entrada em território nacional (Banco BPI, 2017). De acordo com os dados do SEF, entre outubro de 2012 e abril de 2020, foram concedidas 8466 autorizações de residência para investimento (ARI), correspondendo a um total de 5,1 mil milhões de euros, sendo que, 7970 dessas autorizações foram concedidas através de aquisição de bens imóveis com um total de investimento de cerca de 4,6 mil milhões de euros (SEF, 2020).

3.2.4. Investimento estrangeiro

O investimento estrangeiro residencial tem vindo a aumentar desde a década de 1990. Este investimento desacelerou após a crise da dívida soberana de 2011, mas melhorou novamente a partir de 2014, crescendo em média 9% ao ano (Rodrigues & Lourenço, 2017). A Figura 22 mostra a evolução do investimento direto estrangeiro residencial em Portugal até 2017, em análise com os ciclos económicos (barras verticais azuis).

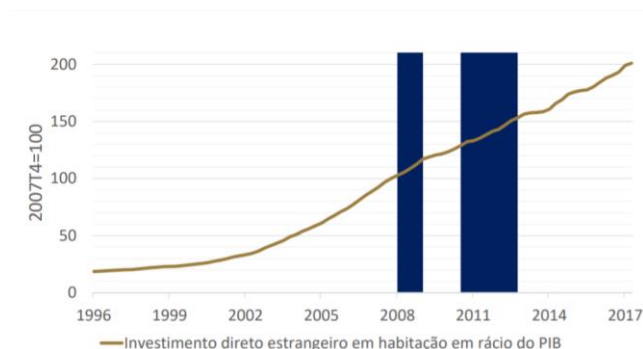


Figura 22: Investimento directo estrangeiro residencial

Fonte: Banco de Portugal (Rodrigues & Lourenço, 2017).

As medidas acima mencionadas potenciaram o investimento estrangeiro na medida em que, para obterem o visto de residência, tiveram que realizar uma atividade de investimento, como empresários em nome individual ou através de uma empresa criada em Portugal ou noutro estado membro da UE e que esteja instalada de forma estável no país, cumprindo os requisitos quantitativos e de tempo estabelecidos, tais como, compra de imóveis com valor igual ou superior a 500 mil euros, compra de imóveis com mais de 30 anos ou localizados em áreas de regeneração urbana, por um valor igual ou superior a 350 mil euros. É significativo o efeito dos Golden Visa ao nível da aquisição de bens imóveis por estrangeiros (nomeadamente no segmento de luxo), num movimento liderado por residentes de origem chinesa (Banco BPI, 2017). Tal como mencionado, desde a criação deste regime, no final de 2012 até abril de 2020, o investimento total ascendeu a 5,1 mil milhões de euros. Para além destes fatores, existiu uma melhoria da perceção dos investidores e não residentes relativamente à possibilidade de instalar o seu negócio em Portugal, devido à disponibilidade de mão-de-obra altamente qualificada e com custos relativamente reduzidos. E também, devido a fatores de atração como a disponibilidade de redes de comunicação eficientes e com custo adequado, custos de instalação ainda mais competitivos quando comparados com outras grandes cidades, acessibilidade e segurança (Banco BPI, 2017).

3.2.5. Variação dos preços da habitação em Lisboa

Após a apresentação dos vários fatores que contribuem para a variação do preço da habitação, a sua evolução ao longo dos anos e como essa evolução afetou os preços dos imóveis. Considerou-se importante, aprofundar a variação do valor das habitações na localização escolhida como foco desta dissertação, ou seja, na Área Metropolitana de Lisboa, com destaque para a cidade de Lisboa. As duas principais formas de acesso a habitação passam por comprar ou arrendar um imóvel, pelo que, se optou por análises diferenciadas para a variação do preço da habitação, no caso de se tratar do mercado de compra e venda ou de arrendamento.

3.2.5.1. Variação do valor das vendas

Tal como acima referido, os anos de 2007 e de 2008 sinalizaram o início de uma correção descendente dos preços da habitação. Essa tendência foi generalizada à grande maioria dos países, ocorrendo independentemente de nas décadas anteriores os preços terem subido ou diminuído, espelhando a forma como o colapso do “subprime” dos EUA em 2007 se transmitiu rapidamente em todo o mundo e o impacto que a evolução do mercado da habitação tem sobre a economia (Rodrigues & Lourenço, 2017). Os principais fatores de crescimento dos preços da habitação são o PIB per capita e a taxa de desemprego. Um aumento do PIB per capita tem um impacto positivo nos preços da habitação, enquanto que um aumento da taxa de desemprego leva a uma diminuição dos preços da habitação. A taxa de juro dos empréstimos para habitação e o investimento residencial estão negativamente correlacionados com os preços da habitação. E a última variável explicativa é o investimento estrangeiro residencial, o coeficiente do investimento em habitação por não residentes afeta positivamente e significativamente o crescimento dos preços da habitação, estando em linha com o forte crescimento observado até 2011, sendo que a pressão ascendente sobre os preços da habitação devido ao investimento estrangeiro pode ter contribuído para conter a redução dos preços (Rodrigues & Lourenço, 2017).

Variação €/m² na Área Metropolitana de Lisboa

A Área Metropolitana de Lisboa apresenta o maior valor nacional de preço de habitação, seguido da zona do Algarve e Porto, tal como se pode observar na Figura 23. É constituída por 18 municípios, 9 localizados na margem Norte do rio Tejo e os restantes 9 na margem Sul do rio, apresentando grandes diferenças em relação ao preço de habitação por m² entre cada município, como se pode verificar pelo cartograma da Figura 23.

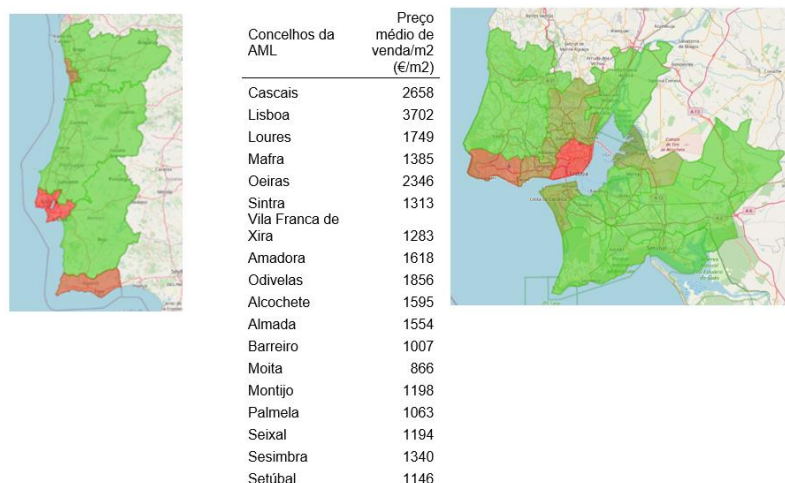


Figura 23: Cartograma de Portugal e da Área Metropolitana de Lisboa com a variável alvo de preço de venda por metro quadrado no 4º trimestre de 2019 e respetiva tabela de dados.

Fonte: Confidencial Imobiliário.

Focando a análise da variação do preço da habitação em cada um dos municípios da AML, selecionou-se o indicador do preço médio das vendas por metro quadrado de fogos novos e usados (inclui apartamentos e moradias) entre o 1º trimestre de 2016 e o 4º trimestre de 2019. Verificando-se que, os três municípios com maior valor deste indicador, localizavam-se na margem Norte, sendo eles: Lisboa, Cascais e Oeiras. Também nestas localizações, ocorreu a maior variação de preços no período mencionado. No entanto, é importante salientar que, todos os concelhos sofreram a tendência geral de aumento dos preços de venda em €/m² entre 2016 e 2019, pelo que o último valor de dados correspondente ao 4º trimestre de 2019 é o valor mais elevado da série nesta análise.

Em seguida, obteve-se pela divisão dos municípios em 5 grupos diferentes, dividindo a AML em margem Norte e Sul e isolando os municípios com maior valor de indicador, ou seja, o grupo da margem Norte foi constituído por Amadora, Loures, Mafra, Odivelas, Sintra e Vila Franca de Xira (6 municípios), o grupo da margem Sul foi constituído por Alcochete, Almada, Barreiro, Moita, Montijo, Palmela, Seixal, Sesimbra e Setúbal (9 municípios) e os 3 concelhos com maior valor, foram analisados sem agrupamento, sendo eles Lisboa, Cascais e Oeiras, tal como acima referido.

Assim, obteve-se a Figura 24, que mostra a evolução em cada grupo do preço médio (€/m²) por fogo, para os grupos da margem Norte e da margem Sul, o valor médio apresentado foi obtido através de uma média ponderada entre o valor médio de cada concelho e o número de fogos vendidos.

O grupo que apresentou valores médios mais baixos de preço de venda foi o conjunto dos municípios da margem Sul, com valor médio de 1301,57€/m², sendo o concelho da Moita, a localização com menor

valor, pelo que no final do período de análise tinha um preço de venda de 866€/m². O valor mais elevado deste grupo foi obtido em Alcochete e no 4º trimestre de 2019 apresentou um valor de 1595€/m², valor esse acima do valor médio do grupo da margem Norte (1569,61€/m²). Os valores mais baixos no 4º trimestre de 2019, foram verificados nos municípios da margem Norte, em Vila Franca de Xira (1283€/m²) e em Sintra (1313€/m²) e o mais elevado (sem considerar os 3 municípios de valor mais alto) foi Odivelas com um valor de 1856€/m². Para os três municípios localizados na margem Norte com maiores valores deste indicador, verificou-se que o preço mediano em apartamentos no 4º trimestre de 2019 foi de 3702€/m² em Lisboa, seguido por Cascais (2658€/m²) e Oeiras (2346€/m²).

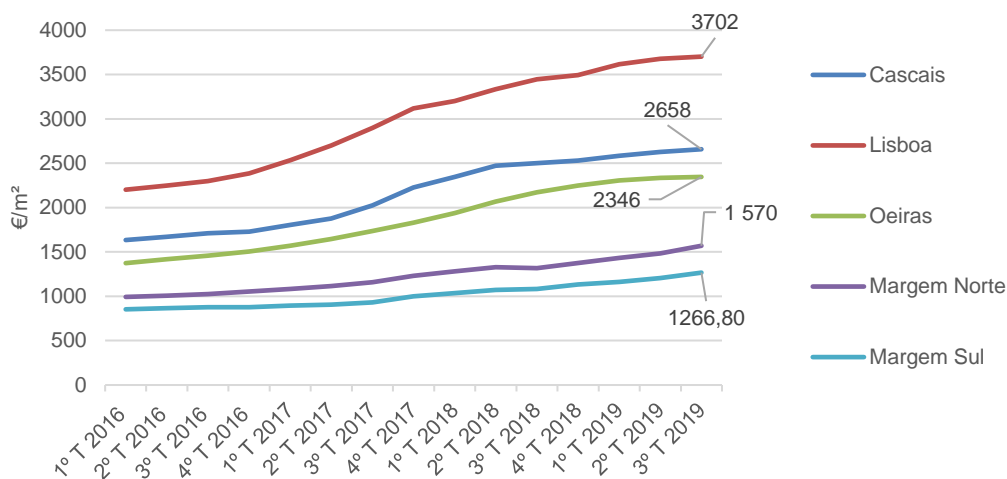


Figura 24: Valor médio de venda (€/m²) de alojamentos por trimestre entre 2016 e 2019, na Área Metropolitana de Lisboa.

Fonte: Confidencial Imobiliário, 2020..

Variação €/m² no Município de Lisboa

Aprofundando o estudo em relação ao município de Lisboa, durante o mesmo período (1º trimestre de 2016 ao 4º trimestre de 2019), analisou-se a variação do mesmo indicador acima selecionado, nas 24 freguesias do concelho de Lisboa. E, optou-se novamente, por um agrupamento de localizações, neste caso de freguesias, de forma a facilitar a leitura dos resultados.

Os dois critérios escolhidos foram a proximidade geográfica e semelhante valor de preço de venda por metro quadrado, originando os seguintes 9 conjuntos de freguesias: 1. Parque das Nações (1 freguesia); 2. Marvila, Beato e Penha de França (3 freguesias); 3. Arroios e São Vicente (2 freguesias); 4. Santa Maria Maior, Misericórdia e Santo António (3 freguesias); 5. Campo de Ourique e Estrela (2 freguesias); 6. Alcântara, Ajuda e Belém (3 freguesias); 7. Benfica, Carnide, Lumiar e São Domingos de Benfica (4 freguesias); 8. Santa Clara e Olivais (2 freguesias); 9. Alvalade, Areeiro, Avenidas Novas e Campolide (4 freguesias).

A Figura 25 serviu de base de análise na escolha dos agrupamentos acima mencionados, representando um cartograma do concelho de Lisboa, de acordo com o valor acumulado médio, no 4º trimestre de 2019, do preço de venda por m² de cada freguesia (valores apresentados na tabela da Figura 25).

Analisando estes dois elementos, foi possível verificar as diferenças que existem mesmo dentro de cada grupo criado, e a justificação para a freguesia do Parque das Nações ter sido analisada

isoladamente sem agrupamento, pois não existia nenhuma freguesia adjacente com características semelhantes em relação ao preço de venda das habitações. O grupo 4 incluiu as três freguesias de Santa Maria Maior, Misericórdia e Santo António, apesar de, o preço médio de habitação em Santa Maria Maior ser um pouco inferior aos valores das restantes localizações do conjunto. Do grupo 9 fez parte a freguesia de Avenidas Novas com um valor médio de preço de venda por m² superior ao das outras freguesias do mesmo grupo, e o valor mais baixo foi obtido no Areeiro. O grupo 6 conteve a zona da Ajuda com valores ligeiramente inferiores aos de Belém e Alcântara.

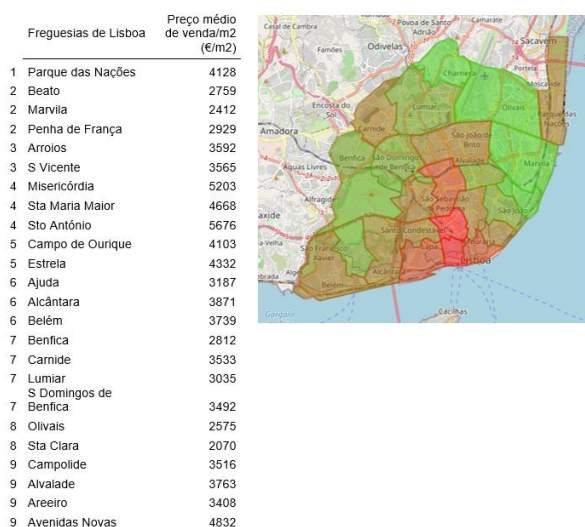


Figura 25: Cartograma do preço médio de venda por m² de alojamentos nas freguesias da cidade de Lisboa no 4º trimestre de 2019 e respetiva tabela de dados.

Fonte: Confidencial Imobiliário.

Em relação à evolução do preço por m² destes grupos, entre o 1º trimestre de 2016 e o 4º trimestre de 2019, estudou-se novamente a evolução da média ponderada entre os valores médios de cada freguesia do conjunto e do número total de fogos vendidos dessa freguesia, para o caso dos grupos com mais de uma freguesia, originando o valor médio associado ao grupo. A Figura 26 reflete os valores obtidos. Pelo que se pode verificar, a localização com valor de habitação mais elevado é o grupo 4, sendo que já no início de 2016 representava os valores mais elevados, apenas superado pela freguesia do Parque das Nações com 3038,63€/m² (1º trimestre de 2016), até final de 2019, o grupo 4 das freguesias de Santa Maria Maior, Misericórdia e Santo António viu o seu valor aumentar cerca de 1,75 vezes face ao valor inicial do período (1º trimestre de 2016). Como referido, a freguesia do Parque das Nações no início de 2016 tinha o maior preço de venda de habitação, tendo sido ultrapassado no 2º trimestre de 2016 pelas freguesias de Santo António e Misericórdia, no 3º trimestre de 2017 pela freguesia da Estrela (grupo 5), no 4º trimestre pela zona de Avenidas Novas (grupo 9) e no final do ano de 2019, encontrava-se na 6ª posição das freguesias com maior valor de preço de venda por metro quadrado em Lisboa.

O grupo 5 constituído pelas freguesias de Campo de Ourique e Estrela terminou o 4º trimestre de 2019 com o segundo valor mais elevado (4226,52 €/m²), tendo começado no 1º trimestre de 2016 com um valor quase metade do valor final (2261,17 €/m²).

Os menores valores de preço de habitação em todo o período de análise, foram verificados no grupo 2 (Marvila, Beato e Penha de França) com um valor de 2785,52 €/m² no 4º trimestre de 2019 e no grupo 8 (Santa Clara e Olivais), com um valor de 2454,11€/m² (4º trimestre de 2019). Apesar de, no 1º trimestre de 2016, o indicador no grupo 8 ter sido ligeiramente superior, entre o 2º e o 3º trimestre desse mesmo ano, foi ultrapassado pelo grupo das freguesias de Marvila, Beato e Penha de França e assim permaneceu até ao fim do período de análise.

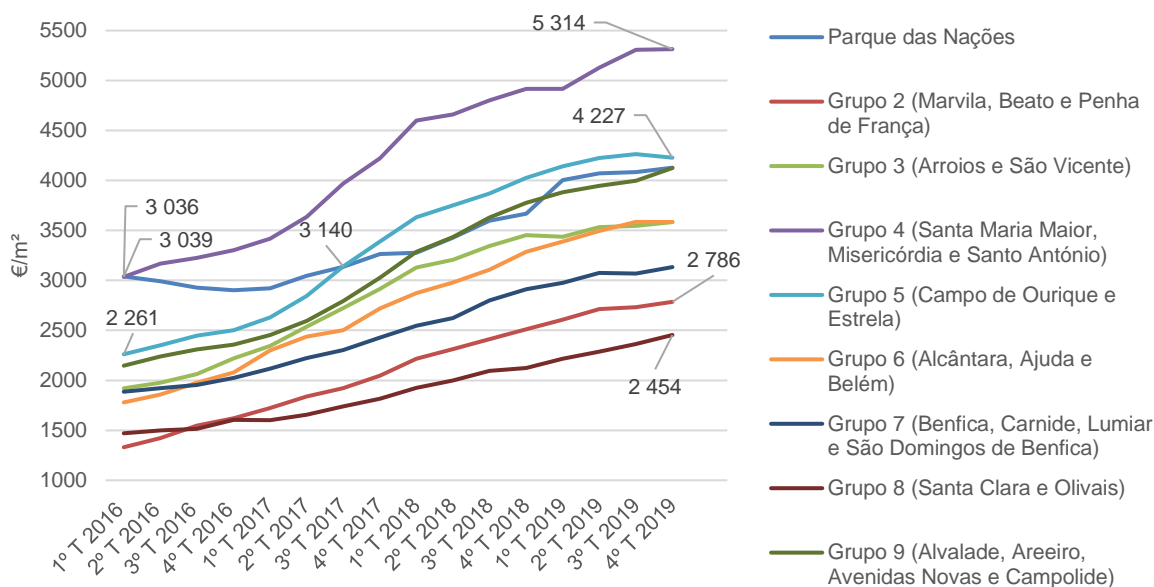


Figura 26: Evolução do preço médio (€/m²) de vendas nas freguesias da Cidade de Lisboa.

Fonte: Confidencial Imobiliário.

3.2.5.2. Variação do valor das rendas

A situação do mercado de arrendamento nacional resulta da sua secundarização face a aquisição de casa própria, muito mais eficaz em termos do retorno do investimento, e dos sucessivos regimes de renda que, ao longo de praticamente um século, foram sempre edificados à luz dos diferentes contextos políticos e económicos. Em 2006, o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (aprovado em 27 de Fevereiro de 2006, através da Lei n.º 6/2006), estabeleceu um regime especial de actualização das rendas urbanas antigas, mesmo para os contratos celebrados até 1990, anteriores ao RAU⁷. O regime previsto tinha como objectivo central modernizar o mercado de arrendamento, procurando, de forma gradual, um maior equilíbrio no mercado (Associação Lisbonense de Proprietários, 2011).

Variação €/m² na Área Metropolitana de Lisboa

A variação do valor de habitação em relação às rendas, foi analisada segundo o mesmo esquema do valor das vendas acima apresentado. Em primeiro lugar, foi estudada a evolução entre o 1º trimestre de 2016 e o 4º trimestre de 2019, do valor médio da renda contratada por metro quadrado na Área Metropolitana de Lisboa e posteriormente, aprofundou-se a mesma análise para as várias freguesias do concelho de Lisboa no mesmo intervalo de tempo. O cartograma da figura 27 pode servir como enquadramento das rendas praticadas no território nacional, sendo bastante semelhante ao cenário do

⁷ Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

valor das vendas, o valor mais elevado no 4º trimestre de 2019 verificou-se na Área Metropolitana de Lisboa seguida do Porto e Algarve.

Em relação à AML verifica-se algumas diferenças comparando com os valores observados para o preço de venda de habitação. Nos concelhos da margem Norte existe um incremento dos valores em relação às rendas mais generalizado extendendo-se ao concelho de Sintra e concelhos adjacentes a Lisboa. Por outro lado, o cartograma abaixo apresentado reflete valores mais baixos em relação às rendas na margem Sul do que em relação às vendas nessa mesma localização, como é o caso do concelho de Alcochete, podendo traduzir uma procura mais elevada para compra de habitação do que para arrendamento nesses municípios.

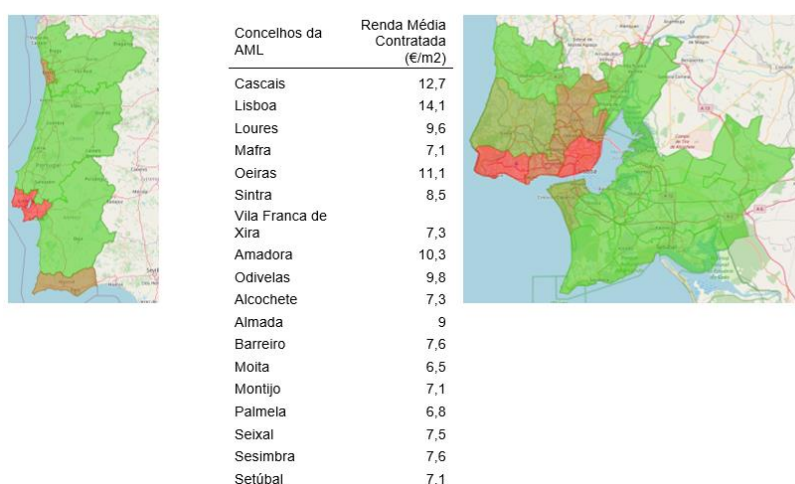


Figura 27: Cartograma de Portugal e da Área Metropolitana de Lisboa com a variável alvo de valor de renda médio por metro quadrado no 4º trimestre de 2019 e respetiva tabela.

Fonte: Confidencial Imobiliário.

Analisando a evolução dos valores de rendas nos concelhos da AML, pensou-se numa divisão que fosse de encontro com as informações retiradas do cartograma e tabela acima apresentados, nomeadamente fatores como a proximidade geográfica e o valor médio de renda contratada por metro quadrado. Em primeiro lugar, considerou-se relevante novamente destacar os 3 concelhos com valor de rendas mais elevados (Lisboa, Cascais e Oeiras), optando-se por não os agrupar, representando cada um, os três primeiros grupos escolhidos. Em seguida, para os restantes municípios de cada margem, verificou-se que, no caso das rendas da margem Norte, existiam diferenças mais relevantes entre localizações, face à mesma análise anterior para o preço de venda, levando à solução de criação de mais grupos com concelhos com valores de renda contratados próximos e localizados na mesma margem. Assim, criaram-se os seguintes grupos: 1. Lisboa; 2. Cascais; 3. Oeiras; 4. Loures, Amadora e Odivelas (3 concelhos); 5. Mafra, Sintra e Vila Franca de Xira (3 concelhos); 6. Almada e 7. Alcochete, Barreiro, Moita, Montijo, Palmela, Seixal, Sesimbra e Setúbal (8 concelhos).

Os concelhos adjacentes a Lisboa, nomeadamente Loures, Amadora e Odivelas (grupo 4), destacaram-se pelos valores de rendas por metro quadrado mais elevados do que os restantes municípios da margem Norte, mais afastados de Lisboa correspondentes ao grupo 5 (Mafra, Sintra e Vila Franca de Xira). Em termos de valores de rendas contratadas, no 4º trimestre de 2019, Lisboa atingiu valores de

rendas por metro quadrado que refletem um aumento superior a 1,5 vezes o seu valor no início de 2016, atingindo no final de 2019 o valor de 14,10€/m². O cenário do aumento de rendas foi ainda mais expressivo em Cascais e Oeiras, com um aumento superior a 1,7 e 1,6 vezes respetivamente, entre o início de 2016 e o final de 2019. Os seguintes valores mais altos verificaram-se no grupo 4, com o valor médio ponderado obtido a evoluir de 6,10€/m² no início de 2016 para 9,92€/m² no 4º trimestre de 2019. Os valores mais baixos na margem Norte foram obtidos no grupo 5 com um valor de renda contratada no final de 2019 de 8,15€/m².

O panorama de aumento de rendas também aconteceu na margem Sul, no entanto, com muito menor expressão, pois apenas o concelho de Almada se destacou das restantes localizações, verificando valores superiores ao grupo 3 localizado na margem Norte, tendo atingido o valor de 9€/m² no último trimestre de 2019 sendo resultado de um aumento 1,6 vezes desde o 1º trimestre de 2016.

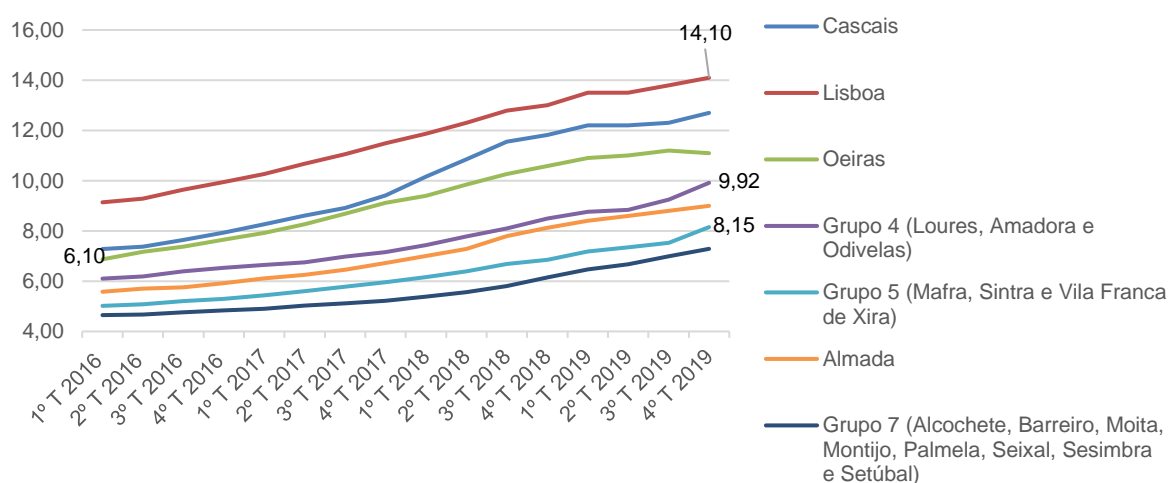


Figura 28: Evolução do preço médio (€/m²) de rendas nos concelhos da AML.

Fonte: Confidencial Imobiliário.

Varição €/m² no Município de Lisboa

Aprofundando a análise em relação ao mesmo indicador, a renda média contratada por metro quadrado de imóveis de qualquer tipologia de apartamentos ou moradias em estado novo ou usado, no concelho de Lisboa, diferenciado por freguesias, considerou-se importante observar o retrato do indicador no último trimestre de análise, obtendo-se assim o cartograma e tabela apresentados na Figura 29, que serviram como início de base para o estudo. Seguindo o mesmo princípio da análise da variação do preço de habitação, as 24 freguesias foram agrupadas em conjuntos, para facilitar a leitura dos dados da evolução do indicador escolhido. Tendo em consideração que algumas freguesias tiveram uma evolução semelhante em relação ao preço de renda contratada por m², e por forma a espelhar a realidade do mercado de arrendamento de cada localização, foram usados os mesmos critérios anteriores, nomeadamente, a proximidade geográfica e semelhante evolução dos valores de rendas contratadas. Assim, foram definidos 9 grupos diferentes, apresentados em seguida: 1. Parque das Nações (1 freguesia); 2. Marvila, Beato⁸ e Penha de França (3 freguesias); 3. Arroios, São Vicente e

⁸ Para o 4º trimestre de 2019, não existiam dados correspondentes à renda média contratada por m² para a freguesia do Beato.

Avenidas Novas (3 freguesias); 4. Santa Maria Maior, Misericórdia e Santo António (3 freguesias); 5. Campo de Ourique e Estrela (2 freguesias); 6. Alcântara, Ajuda e Belém (3 freguesias); 7. Campolide, Benfica, Carnide e São Domingos de Benfica (4 freguesias); 8. Santa Clara, Olivais e Lumiar (3 freguesias) e 9. Alvalade e Areeiro (2 freguesias).

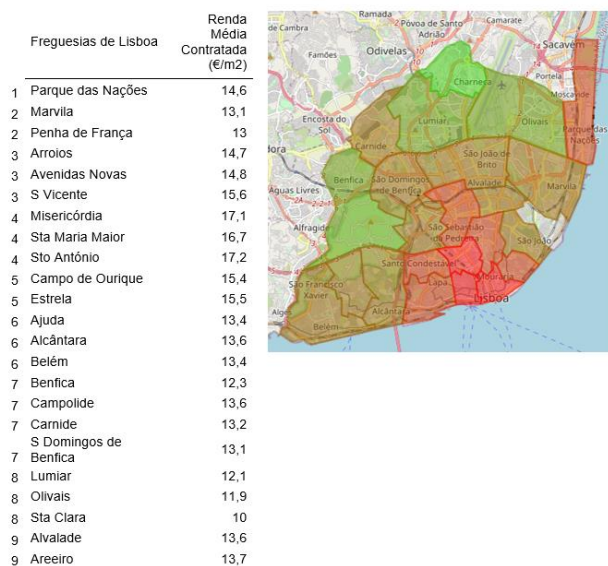


Figura 29: Catograma e respetiva tabela dos valores de rendas contratadas por metro quadrado no 4º trimestre de 2019 nas freguesias da cidade de Lisboa.

Fonte: Confidencial Imobiliário.

Para se estudar a evolução do preço de renda por m², escolheu-se o mesmo intervalo do 1º trimestre de 2016 ao 4º trimestre de 2019, sendo que, para os grupos que incluem mais do que uma freguesia, fez-se a média ponderada com o peso do número de contratos efetuado em cada freguesia com o seu respetivo valor médio e, obteve-se a Figura 30. Pode-se verificar que tal como para o preço de venda por m², o grupo com valor de rendas mais elevadas foi o grupo 4 que incluí as freguesias de Santa Maria Maior, Misericórdia e Santo António, tendo sofrido uma variação de 1,6 vezes o seu valor no final do período de análise, atingindo o pico no 1º trimestre de 2019 com um valor máximo de 17,43€/m². O grupo que terminou o período com o segundo valor mais elevado de 15,45€/m² correspondeu às freguesias de Campo de Ourique e Estrela, desde o início de 2016 até ao final de 2019 sofreu uma variação superior a 1,6 vezes. No entanto, não se encontrou nos 3 grupos com valor mais elevado a iniciar o ano de 2016, tal como no caso do preço de venda por metro quadrado, a freguesia do Parque das Nações começou o ano de 2016 com o valor mais elevado de renda por m² de 11,04€/m² e terminou no final de 2019 com um valor de 14,60€/m² (4º valor mais elevado de análise em grupo). Os valores mais baixos foram verificados no grupo 8 correspondente às freguesias de Santa Clara, Olivais e Lumiar terminando o ano de 2019 com um valor de 11,83€/m², seguido do grupo 7 com 12,93€/m² e do grupo 2 com 13,02€/m².

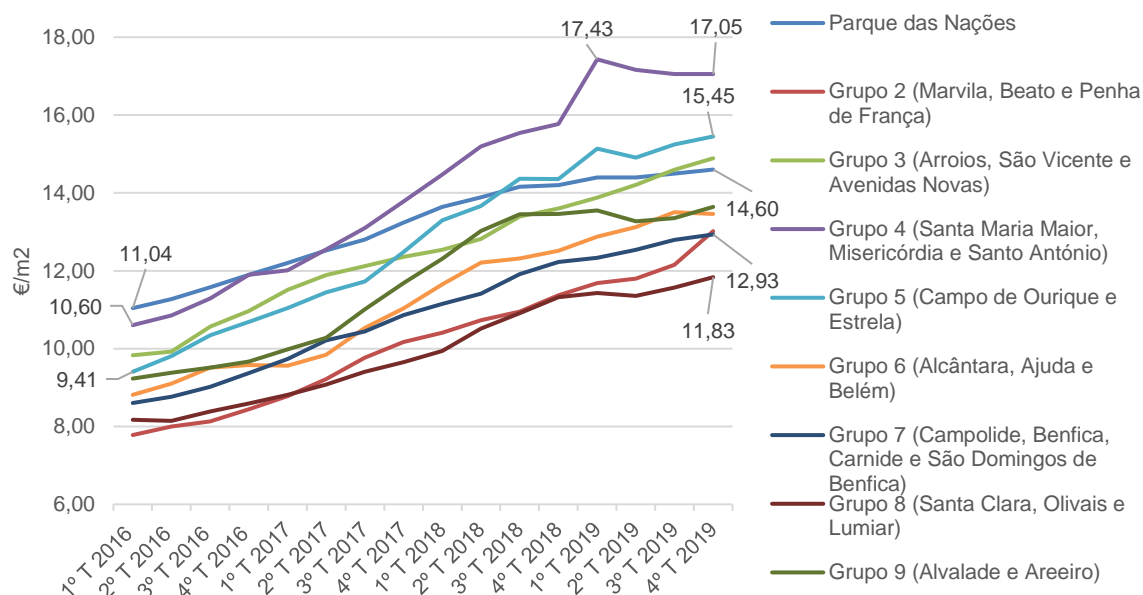


Figura 30: Evolução da renda média contratada por metro quadrado nas freguesias de Lisboa.

Fonte: Confidencial Imobiliário.

3.3. Esforço de acesso à habitação na população jovem

Após ser estudada a variação do preço de habitação da AML e tendo já conhecimento no capítulo 3 dos valores médios de remuneração nessa localização, considerou-se importante estudar o esforço de acesso a habitação no mercado de arrendamento para as faixas etárias de 18 a 24 e 25 a 34 anos.

Em primeiro lugar, calculou-se o valor médio ponderado dos 18 concelhos da AML no 4º trimestre de 2019, entre as duas variáveis base utilizadas: o número de contratos realizados em cada concelho e respetivo valor médio de renda contratada por metro quadrado de área. Em segundo lugar, porque os dados utilizados se encontram na unidade de medida de euros por metro quadrado, foi necessário definir um valor de área para cada tipologia. Assim, através da consulta de bases de dados e de *sítes* de compra e venda de imóveis, estabeleceu-se a relação entre área e tipologia, apresentada na Tabela 1.

Tipologia	Área (m²)
T0	45
T1	60
T2	80
T3	115
T4	150

Tabela 1: Relação tipologia – área (m²).

O valor médio de renda contratada obtido para a Área Metropolitana de Lisboa no 4º trimestre de 2019, foi de 11,67€/m². Relacionando esse valor com as áreas acima mencionadas, resultou nos valores de renda por tipologia apresentados na Tabela 2.

Tipologia	Área (m ²)	Valor de renda (€)
T0	45	525
T1	60	700
T2	80	934
T3	115	1342
T4	150	1751

Tabela 2: Valor médio de renda (€) por tipologia na AML no 4º trimestre de 2019.

Do lado da procura, encontra-se o valor médio da remuneração por localização geográfica, sendo que o último valor disponível foi referente ao ano de 2018, não sendo espetável que tenha existido uma alteração significativa referente ao ano de 2019. Importa salientar que, a remuneração de base mensal corresponde ao montante líquido (antes da dedução de quaisquer descontos). A tabela seguinte apresenta os valores anteriormente referidos, no capítulo 3.

Faixa etária	Remuneração média mensal de base (€)
18 - 24 anos	761,18
25 - 34 anos	992,2

Tabela 3: Remuneração média mensal de base por faixas etárias, na AML no ano de 2018.

Em seguida, calculou-se a taxa de esforço no pagamento das rendas determinadas em função da área e tipologia. Considerou-se o caso dos jovens que vivem sozinhos e o caso de serem dois jovens a dividir os custos da renda mensal. Assim, obteve-se os dois quadros apresentados na tabela 4 e 5 e pode-se concluir que para um jovem sozinho entre os 18 e os 24 anos, o acesso à habitação através do mercado de arrendamento, é extremamente difícil, mesmo na tipologia mais pequena T0, a taxa de esforço foi de 69%. E, quando equacionada a adição de mais um elemento, dividindo o custo da renda em metade, a taxa de esforço continua a ser elevada correspondendo a 35%, situação que apenas funcionaria caso fosse um casal sem filhos. No caso de serem dois amigos ou colegas de casa, necessitariam de dois quartos e a correspondente taxa de esforço seria de 61%.

18 aos 24 anos				
Tipologia	Área (m ²)	Valor de renda (€)	Taxa de esforço 1 pessoa	Taxa de esforço 2 pessoas
T0	45	525	69,01%	34,51%
T1	60	700	92,01%	46,01%
T2	80	934	122,68%	61,34%
T3	115	1342	176,36%	88,18%
T4	150	1751	230,03%	115,02%

Tabela 4: Taxa de esforço no acesso a habitação em regime de arrendamento por diferentes tipologias, na AML no 4º trimestre de 2019, função da remuneração média mensal dos jovens entre 18 e 24 anos

Para os jovens entre 25 e 34 anos, apesar das condições melhorarem em comparação com a faixa etária anterior, o acesso a habitação considerando apenas um jovem a suportar os custos sem ajuda, continua a ser muito difícil com uma taxa de esforço de 53% para a tipologia mais baixa (T0). No caso

em que o esforço é dividido por duas pessoas, por exemplo, um casal sem filhos, a taxa de esforço reduz para 27%, o que já seria uma situação mais favorável. No caso de serem dois amigos a partilhar casa, a taxa de esforço aumentaria para 47%.

25 aos 34 anos				
Tipologia	Área (m2)	Valor de renda (€)	Taxa de esforço 1 pessoa	Taxa de esforço 2 pessoas
T0	45	525	52,94%	26,47%
T1	60	700	70,59%	35,29%
T2	80	934	94,12%	47,06%
T3	115	1342	135,30%	67,65%
T4	150	1751	176,47%	88,24%

Tabela 5: Taxa de esforço no acesso a habitação em regime de arrendamento por diferentes tipologias, na AML no 4º trimestre de 2019, função da remuneração média mensal dos jovens entre 25 e 34 anos.

Mesmos nas tipologias maiores, em que poderia existir uma divisão de custos entre vários jovens, o esforço de acesso a habitação continua a ser muito elevado. No caso dos jovens entre 18 e 24 anos que pudessem viver num T4 dividindo custos por 4 jovens, a taxa de esforço seria de 58%. E a mesma situação para as idades entre 25 e 34 anos corresponderia a uma taxa de esforço de 44%.

3.4. Programas de apoio à habitação

Com vista a dar resposta à necessidade de apoio ao acesso à habitação, existem alguns programas de ajuda para acesso a casas em regime de arrendamento, aprovados pelo Governo, tais como:

- Programa Porta 65 – Jovem

O Programa Porta 65 – Jovem, é um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, que vivem sozinhos, constituídos em agregados ou em coabitação, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos. Num casal, um dos elementos pode ter 36 anos e o outro 34 anos, no máximo (um agregado do tipo “jovem casal” não precisa de ser casado ou viver em união de facto).

O programa tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando estilos de vida mais autónomos, a reabilitação de áreas urbanas degradadas e a dinamização do mercado de arrendamento. O programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal. Se a candidatura for aprovada, o jovem tem direito ao apoio durante 12 meses (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, 2020).

Um jovem isolado pode candidatar-se, no máximo, para uma habitação de tipologia T2, assim como dois candidatos sem dependentes. A renda não pode ter um valor superior a 60% do rendimento médio mensal bruto do agregado (taxa de esforço). E não pode ultrapassar a renda máxima admitida na zona onde se localiza a habitação e para a tipologia da casa, o que na zona da Grande Lisboa, significa que, as tipologias T0 e T1 podem ter uma renda até 578€, tipologias T2 e T3 até 752€ e tipologias T4 e T5 podem ter valores de rendas até 865€ por mês (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, 2020).

- Programa de Arrendamento Acessível (PAA)

De acordo com o Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, trata-se de um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado, contribuindo para que estes sejam mais ajustados face aos rendimentos das famílias. O

PAA foi concebido para apoiar os agregados habitacionais que, embora tendo rendimentos médios, têm dificuldade em arrendar uma habitação adequada, face aos preços praticados no mercado. É um programa de adesão voluntária para ambas as partes, senhorios e arrendatários, aplicável a novos contratos de arrendamento e suas renovações. A lógica do programa é a de uma contrapartida com vantagens para ambas as partes. Os senhorios que aceitem colocar os seus imóveis no programa com rendas reduzidas têm garantida a isenção de IRS ou IRC sobre as rendas. Já os arrendatários têm acesso a uma habitação a custos mais acessíveis, compatíveis com o seu rendimento. No que respeita aos arrendatários, qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.) pode arrendar um alojamento, desde que o total do seu rendimento anual bruto seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Tratando-se de uma pessoa sozinha, o rendimento máximo admitido é de 35 000 euros brutos anuais. Já um agregado habitacional constituído por duas pessoas deve ter um rendimento inferior a 45 000 euros. A partir daí por cada pessoa extra que integre o agregado, soma-se 5000 euros brutos anuais. Um casal com um filho é contabilizado como tendo 3 elementos, logo, poderá candidatar-se ao PAA desde que o seu rendimento anual bruto seja inferior a 50 000 euros (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, 2020).

É ainda definido no Decreto-Lei acima mencionado que, em relação ao valor das rendas, a renda máxima para cada habitação tem de ser, pelo menos, 20% inferior ao Valor de Referência de Arrendamento (VRA). O VRA de cada alojamento em concreto é apurado com base em fatores como a área, qualidade, localização, certificação energética e mediana por m² de preços de arrendamento para a localização em causa divulgada pelo INE. Assim, a renda acordada entre o senhorio e o arrendatário e efetivamente contratada para cada alojamento em concreto terá de ser inferior a 80% do VRA. No entanto, a renda não pode ser inferior a 15% nem ser superior a 35% do rendimento médio mensal bruto do agregado, garantindo que cada agregado tem uma taxa de esforço adequada e promovendo uma distribuição da oferta habitacional alinhada com os rendimentos dos agregados.

- Concurso por Sorteio (PAA)

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, disponibiliza património para alargar oferta de habitações a preços acessíveis, sendo que, as habitações são atribuídas mediante Concurso por Sorteio. Para concorrer a uma habitação do IHRU, o candidato tem que preencher os requisitos do Programa de Arrendamento Acessível, acima mencionados. O senhorio inscreve o alojamento na plataforma do PAA e obtém um certificado de inscrição que indica a ocupação mínima e a renda máxima possível, de acordo com as informações prestadas numa ficha de alojamento. E os candidatos registam-se na plataforma eletrónica do PAA e obtém um certificado de candidatura que indica a tipologia mínima e o intervalo de renda possível, de acordo com as informações prestadas (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, 2020).

4. Análise das preferências

4.1. Metodologia

O presente estudo estatístico tem como principal objetivo a compreensão das preferências dos jovens em relação a habitação, em função das suas características individuais, situação financeira, influência da classe social de origem e situação habitacional corrente, assim como as condições de acesso a habitação deste grupo, nomeadamente, as dificuldades de adquirirem independência e autonomia residencial e de que forma, os vários fatores acima mencionados se relacionam e condicionam esse caminho.

Tal como nos estudos analisados na literatura, o presente trabalho teve em consideração a perspetiva subjetiva de condicionantes que afetam a dinâmica da transição para a vida adulta e que refletem os caminhos e as estratégias habitacionais experienciadas pela população jovem.

Os dados utilizados neste estudo estatístico foram obtidos através de um questionário, constituído por sequências de perguntas e distribuído *online* através de plataformas de redes sociais, completamente anónimo e voluntário. O questionário foi lançado em setembro de 2018 em Portugal e a amostra consistiu em 430 jovens entre os 20 e os 35 anos.

Optou-se pela recolha de dados através de um questionário *on-line*, pois permite que a recolha seja feita em anonimato, em tempo real, ficando o inquérito ativo durante o período que se escolheu, direcionando-o para uma população específica. Do ponto de vista do inquirido, a resposta ao questionário pode ser dada de uma forma mais conveniente e sem esforço pois o inquérito é organizado através de resposta rápida de escolha múltipla. O questionário on-line tornou possível conhecer o perfil dos inquiridos, traduzindo dados qualitativos como opiniões e informações em valores quantitativos

4.2. Caracterização da amostra

Tal como mencionado nos capítulos anteriores, a população jovem é caracterizada pelo seu carácter heterogéneo, sendo que, dentro deste grupo as características que os descrevem podem variar muito, tornando a sua análise bastante complexa e por isso estabeleceu-se uma abordagem de várias etapas. Começou-se pela definição dos indicadores das características individuais, sendo que estes têm como objetivo a caracterização geral da amostra, nomeadamente: sexo, idade, nacionalidade, estado civil, nível de escolaridade e relação com a atividade laboral.

4.2.1. Indicadores das características individuais

Dos 430 inquiridos, 39% eram do sexo masculino e 61% do sexo feminino.

Em relação à idade, foram definidos limites para a amostra estudada, para que os resultados obtidos, fossem os mais aproximados do grupo que se pretendia analisar. Assim, como limite inferior, definiu-se a idade de 20 anos, pois considerou-se que até aos 19 anos a proporção de jovens que apenas se encontram a estudar, é muito elevada, o que iria provocar uma dispersão dos resultados obtidos. O limite inferior foi então definido, para aumentar a possibilidade de os jovens inquiridos se encontrarem na eminência de estar ou de já estarem na fase de emancipação residencial. Como limite superior, definiu-se a idade de 35 anos pois é considerada a idade limite do fim da transição para a idade adulta e acima da qual as condições de análise já não se aplicam. Dentro deste grupo de 20 a 35 anos, ainda se observam muitas variações comportamentais e por isso dividiu-se a amostra nos seguintes subgrupos etários: de 20 a 24 anos, 25 a 29 e dos 30 a 35 anos. A Figura 31 mostra a distribuição da

amostra em função da idade. Dividindo os inquiridos pelos grupos etários acima referidos, obteve-se os seguintes resultados: o grupo dos 20 aos 24 anos representou 42% da amostra; entre 25 e 29 anos encontravam-se 44% dos jovens inquiridos e apenas 14% tinham idades entre 30 e 35 anos.

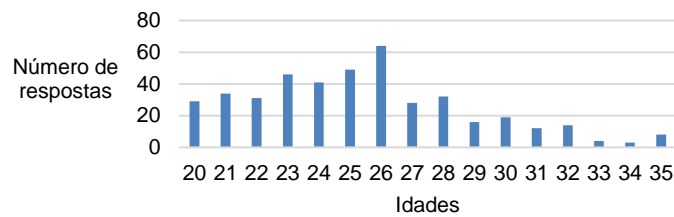


Figura 31: Distribuição da amostra estudada em função da idade.

Da amostra total, apenas 6% eram casados e quase todos tinham nacionalidade portuguesa, pelo que apenas 1% tinham nacionalidade estrangeira. Quanto ao nível de escolaridade (Figura 32), menos de 1% apenas tinham o nível de ensino primário, menos de 10% tinham o nível do ensino secundário e cerca de 2%, um curso profissional. A grande maioria da amostra encontrava-se entre os que tinham uma licenciatura (42%) e mestrado (45%) e apenas cerca de 2% tinham doutoramento.

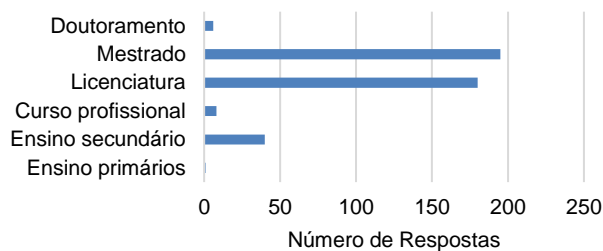


Figura 32: Nível de escolaridade mais avançado completo.

A caracterização em função do trabalho foi feita tendo em consideração que neste grupo etário estar a estudar e pertencer à força de trabalho (empregado ou desempregado) pode ocorrer em simultâneo, existindo alguma sobreposição entre as duas condições. Dos 430 inquiridos, 56% encontravam-se empregados, 40% a estudar e apenas 4% estavam desempregados ou inativos.

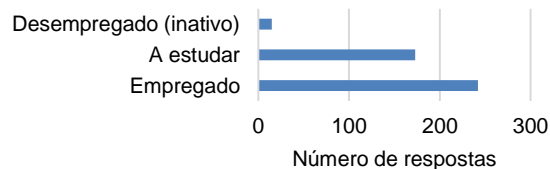


Figura 33: Caracterização perante o trabalho.

Analisando primeiramente o grupo de jovens que estava a estudar, optou-se por dividir este conjunto em 3 subconjuntos: os jovens que apenas se encontravam a estudar, aqueles que se encontravam a estudar e conciliavam os estudos com um trabalho em regime *part-time* e os que conciliavam com um trabalho em regime *full-time*. Como se pode verificar pela Figura 34, a grande maioria (cerca de 78%)

destes jovens dedicava-se a estudar a tempo inteiro, 18,5% encontra-se a conciliar os estudos com um trabalho *part-time* e os restantes 3,5% dos jovens que estavam a estudar conciliavam-no com um trabalho *full-time*.

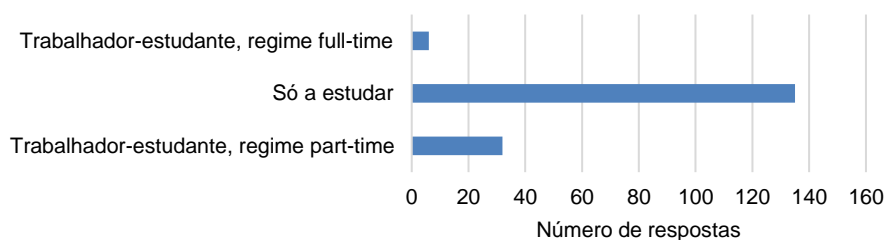


Figura 34: Condição perante o trabalho dos jovens que se encontravam a estudar.

Em relação aos jovens que se encontravam empregados, considerou-se também importante a integração do trabalho com os estudos. E, neste caso, através da ferramenta de seleção de múltiplas respostas, pôde-se aprofundar a conciliação dos estudos com o mercado de trabalho, obtendo-se as várias combinações que se apresentam de seguida: (i) trabalhador – estudante com contrato de trabalho sem termo; (ii) trabalhador – estudante com contrato de trabalho com termo; (iii) trabalhador-estudante; (iv) trabalhador – estudante a frequentar um estágio ou programa (ex: IEFP); (v) trabalhador – estudante a trabalhar a recibos verdes e por conta própria; (vi) trabalhador – estudante em regime *part-time*; (vii) trabalhador – estudante em regime *full-time*.

Através do gráfico 35, é possível verificar a incidência destes casos na amostra estudada, sendo que a combinação mais verificada foi, tal como anteriormente, a conciliação dos estudos com um trabalho em regime *part-time*.

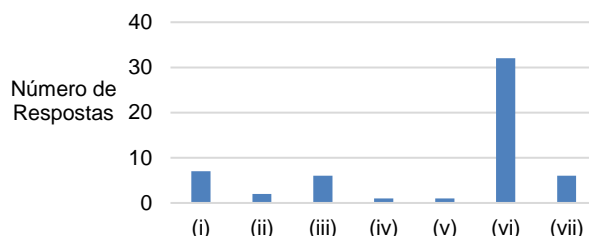


Figura 35: Condição perante os estudos dos jovens que se encontram empregados.

Para além dos jovens que se encontravam a trabalhar e estudar, a conjugação simultânea de várias formas de trabalho, também foi visível, correspondendo a cerca de 9,5% dos 242 inquiridos que se encontravam empregados. Para analisar estas várias conjugações, utilizou-se novamente, a seleção de múltiplas opções de resposta. As várias opções de resposta criadas foram as seguintes: trabalho a recibos verdes; estágios e programas (ex: IEFP); contrato de trabalho sem termo; contrato de trabalho com termo; trabalhador-estudante; trabalho por conta própria.

Os resultados obtidos encontram-se apresentados na Figura 36 e pelo que como se pode observar, a condição de trabalho com contrato sem termo representou 50% das respostas recolhidas, a segunda opção com maior incidência (22%) foi o regime de trabalho a contrato com termo, a atividade laboral

através de recibos verdes representou 13% deste conjunto, os estágios e programas cerca de 6% e por fim, a condição com menor expressão trabalho por conta própria representou 3% deste grupo.

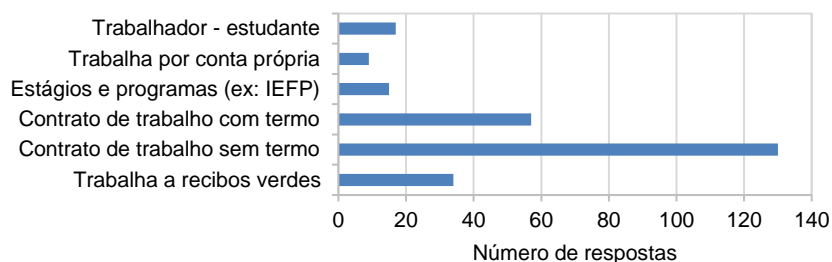


Figura 36: Formas de trabalho.

Como mencionado, foi possível separar todas as sobreposições de formas de trabalho desta amostra, sendo que as combinações existentes, encontram-se apresentadas em seguida: (i) trabalha a recibos verdes e encontra-se num estágios e programas (ex: IEFP); (ii) estágios e programas (ex: IEFP) e é trabalhador – estudante; (iii) trabalha a recibos verdes e tem um contrato de trabalho com termo; (iv) trabalha a recibos verdes e trabalha por conta própria; (v) trabalha a recibos verdes, é trabalhador – estudante e trabalha por conta própria; (vi) trabalha a recibos verdes e tem um contrato de trabalho sem termo; (vii) contrato de trabalho sem termo e trabalha por conta própria; (viii) estágios e programas (ex: IEFP) e tem um contrato de trabalho com termo.

Estas combinações, tiveram uma distribuição uniforme, correspondendo cada uma a um inquirido diferente, podendo em alguns casos corresponder a respostas relacionadas, ou seja, jovens inquiridos que escolhem opções diferentes para a mesma situação, por exemplo, as situações iv), v) e viii).

4.2.2. Indicadores da situação financeira

No estudo da emancipação dos jovens, considerou-se fundamental conhecer a situação financeira da população em análise. Tal como mencionado no capítulo 2, este é um dos pontos que mais influencia e condiciona os jovens adultos na conquista da emancipação. Dentro do conjunto de jovens que responderam ao questionário, cerca de 36% consideravam-se completamente dependentes, 33% completamente independentes e 31% estavam numa situação de dependência parcial, recebendo ajuda da família. Os resultados obtidos encontram-se apresentados na Figura 37.

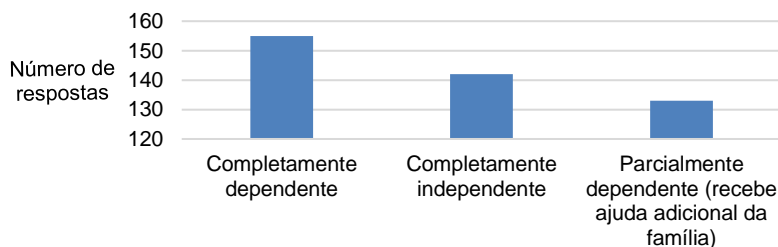


Figura 37: Independência financeira.

Para o grupo que se considera totalmente independente, estudou-se a distribuição das idades que tinham, quando conseguiram a sua independência financeira e obteve-se a distribuição apresentada na Figura 38.

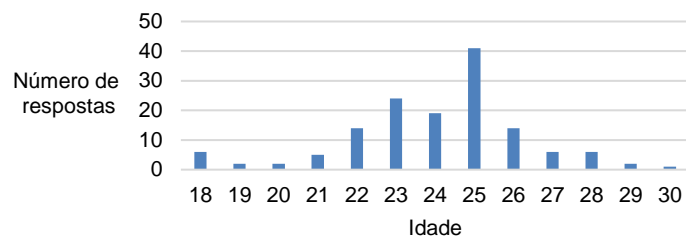


Figura 38: Distribuição das idades de conquista da independência financeira.

Os valores apresentados refletem vários pontos importantes de considerar, na análise dos fluxos de transição na vida da população jovem. A existência de uma maior incidência de inquiridos, que se consideravam totalmente independentes com 18 anos, em comparação com as três idades seguintes, com menor expressão, deverá estar relacionado com a entrada destes jovens na universidade. A deslocação da zona de residência da família para um local próximo da universidade sem a família de origem, representou uma necessidade de independência financeira, justificando, assim, os valores mais baixos verificados, para as idades imediatamente superiores, nomeadamente, 19, 20 e 21 anos. Verificou-se também, um aumento crescente, com o avançar da idade, a partir dos 20 até 23 anos, pelo que, os maiores valores, surgiram nas idades entre 22 anos (10%), 23 anos (17%), sendo que o pico máximo, foi atingido nos 25 anos, representando 29% nesta amostra de jovens financeiramente independentes. E, tal como mencionado acima, poderá novamente estar relacionado, com uma transição relacionada com o percurso académico, neste caso, com o fim da vida de estudante e consequente entrada no mercado de trabalho.

A partir de 25 anos, como se pode observar na Figura 38, existe uma tendência decrescente, contudo, importa salientar que, entre os 26 e os 28 anos, ainda se verificam percentagens relevantes, apesar de decrescentes com o avançar da idade, refletindo a tendência do aumento do tempo do caminho educacional e as precárias condições de mercado de trabalho.

Para completar a análise da situação financeira destes jovens, considerou-se importante integrar a perspetiva subjetiva dos indivíduos, introduzindo a estimação da sua situação financeira através de parâmetros qualitativos. A escolha de parâmetros qualitativos, veio na tentativa de facilitar a resposta, de forma a que, esta não necessitasse de questões complementares de contexto, como por exemplo: os gastos, rendimentos, ajudas de terceiros, entre outros. Assim, selecionou-se cinco níveis de carácter qualitativo, nomeadamente: (1) “Não tenho dinheiro suficiente para comida”; (2) “Tenho dinheiro suficiente para comida mas não para roupa”; (3) “Tenho dinheiro suficiente para comida e roupa mas não consigo poupar dinheiro”; (4) “Tenho dinheiro suficiente para comida e roupa e consigo poupar algum dinheiro”; (5) “Consigo comprar o que quiser”.

Os resultados obtidos podem ser observados na Figura 39, pelo que a condição com mais expressão nesta análise foi o ponto 4 acima mencionado – “Tenho dinheiro suficiente para comida e roupa e consigo poupar algum dinheiro”, o que reflete uma situação razoável e estável para 46% da amostra total. A segunda condição mais verificada, foi o ponto 3 - “Tenho dinheiro suficiente para comida e roupa mas não consigo poupar dinheiro”, correspondendo a 32% destes jovens. E, 11% dos jovens considerou que podia comprar o que quisessem. As condições mais desfavoráveis correspondem ao

ponto 1 e 2, sendo que neste estudo, 8% tinham “dinheiro para comida mas não para roupa” e 2% encontravam-se numa situação de pobreza não tendo “dinheiro suficiente para comida”.

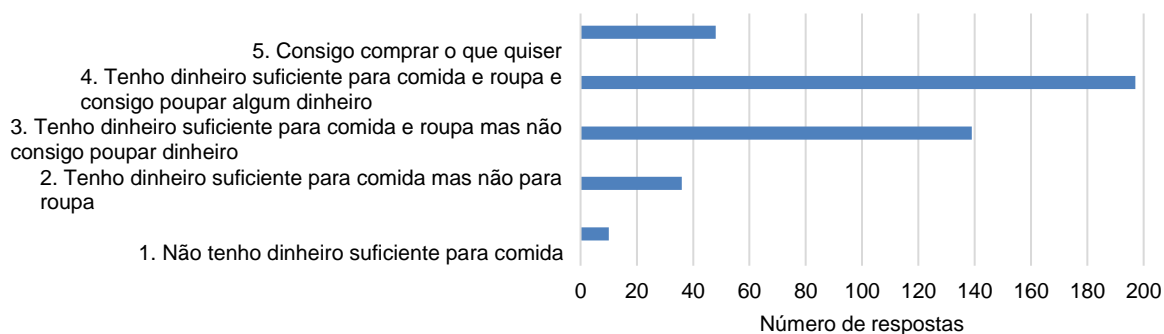


Figura 39: Estimativa qualitativa da situação financeira.

A satisfação com a situação financeira foi outro indicador subjetivo usado para caracterizar, a situação financeira dos jovens, sendo que mais de metade (57%) dos inquiridos responderam que se encontravam satisfeitos.

4.2.3. Indicadores da classe social de origem

A influência do papel da classe social de origem foi analisada através de três indicadores, nomeadamente: o nível de escolaridade da mãe, o nível de escolaridade do pai e a estimativa da situação financeira do agregado familiar de origem. No que diz respeito ao nível de escolaridade do agregado familiar, verificou-se, como se pode observar nas Figuras 40 e 41, que existe um elevado número de pais com licenciatura, sendo esta percentagem maior no caso da mãe (37%) do que no caso do pai (29%). O segundo grau de escolaridade mais comum, para ambos os casos, foi o ensino secundário. No caso da mãe, o terceiro grau de escolaridade mais comum foi o mestrado (14%) e no caso do pai foram os estudos primários (17%). A percentagem de doutoramento, foi muito semelhante em ambos e correspondeu a cerca de 5%. Existiu apenas um caso em que o pai não tinha estudos mas a mãe tinha e outro em que a mãe não tinha mas o pai tinha. Não existiu nenhuma situação em que ambos não tinham estudos, não mostrando expressão nesta distribuição.

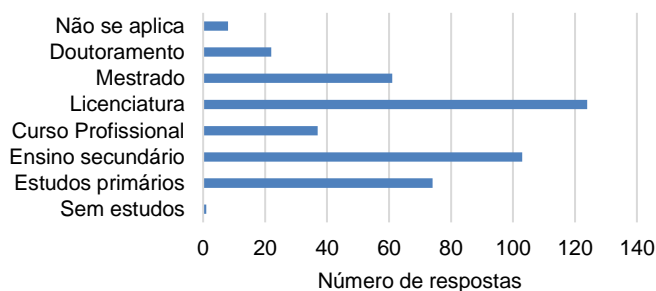


Figura 40: Nível de escolaridade do pai.

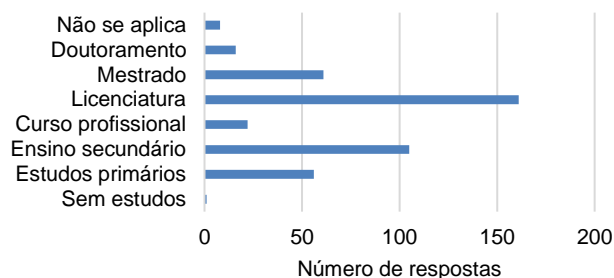


Figura 41: Nível de escolaridade da mãe.

Esta estimação da situação financeira do agregado familiar foi analisada tal como anteriormente, através dos parâmetros qualitativos acima mencionados. E, novamente, a situação com maior número de respostas, representando 50% dos resultados, foi a condição em que o agregado familiar “tem dinheiro suficiente para comida e roupa e ainda consegue poupar algum dinheiro”. Mas, neste caso, verificou-se um acréscimo significativo, em que a posição da condição familiar era muito boa, pelo que 30% dos jovens responderam que, no seu agregado familiar podiam comprar o que quisessem. Estes resultados, em conjunto com a baixa percentagem (2%) de casos nos quais se verificam que têm “dinheiro suficiente para comida mas não para roupa” e o facto de não existirem respostas com a classificação da situação do seu agregado familiar como a pior condição – “Não tem dinheiro suficiente para comida”, sugerem uma melhoria da condição socioeconómica do agregado familiar em comparação com os resultados obtidos na estimação individual dos jovens.

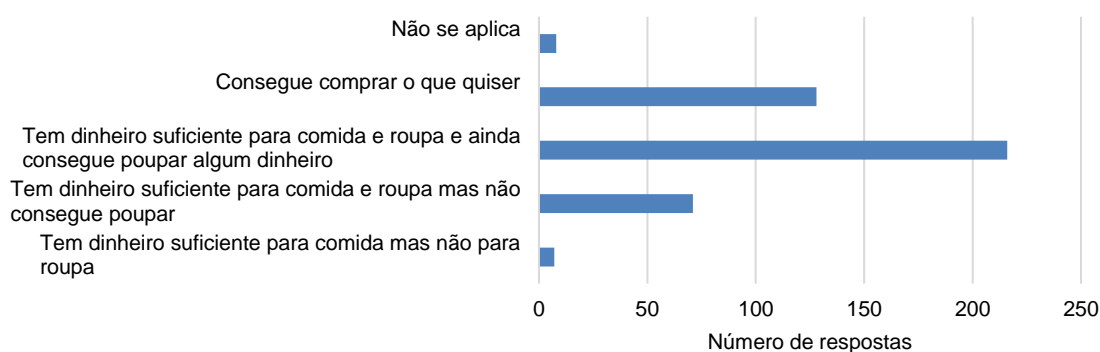


Figura 42: Estimação da situação financeira do agregado familiar.

4.2.4. Indicadores da situação habitacional

4.2.4.1. Localização

Um dos pontos de caracterização da situação habitacional foi a localização de residência dos jovens inquiridos à data do questionário. No presente estudo, este indicador apenas teve quatro opções possíveis, pois para filtrar os fluxos e dinâmicas dos jovens, teve-se em consideração a diferenciação entre os que viviam na cidade de Lisboa, os que viviam nos arredores de Lisboa (Área Metropolitana de Lisboa), os que viviam noutra concelho de Portugal e uma última opção para aqueles que viviam fora de Portugal. Os resultados obtidos encontram-se apresentados na Figura 43, sendo que cerca de

metade dos jovens neste estudo viviam na cidade de Lisboa e os números verificados para os restantes casos decrescem à medida que a localização de residência se afasta da cidade. Verificou-se que 29% dos inquiridos residia nos arredores de Lisboa mas dentro da Área metropolitana de Lisboa, 15% viviam noutra concelho de Portugal (fora da Área Metropolitana de Lisboa) e 7% viviam fora de Portugal.

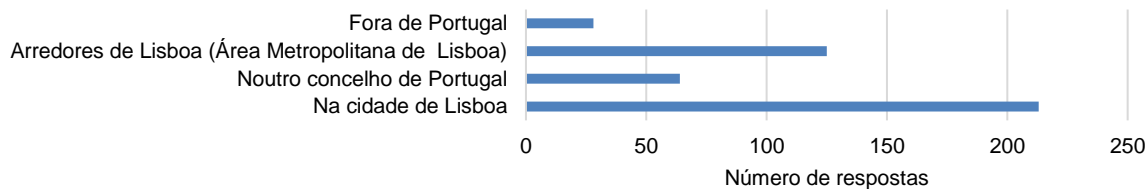


Figura 43: Localizações de residência dos jovens inquiridos.

4.2.4.2. Organização do arranjo habitacional

Este indicador teve como objetivo, diferenciar as várias formas de organização de residência dos jovens, incluindo as múltiplas formas de coresidência, pois tal como os valores refletem, apenas 12% dos jovens neste estudo viviam sozinhos, pelo que os restantes 78% viviam organizados em diferentes formas de partilha residencial, importantes de diferenciar e considerar. A figura seguinte mostra a distribuição das várias formas de arranjo habitacional destes jovens, sendo que a grande maioria (46,3%) vivia em casa da família de origem.

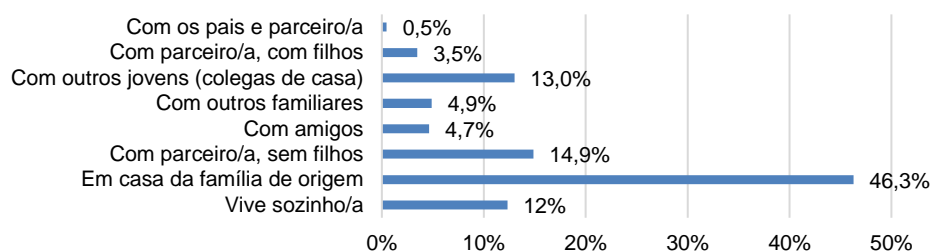


Figura 44: Organização do arranjo habitacional da amostra total.

As formas de coresidência consideradas neste estudo encontram-se apresentadas no gráfico abaixo e importa salientar que, as percentagens são referentes à amostra de jovens que viviam numa forma de partilha residencial (não correspondendo à amostra total), ou seja, excluíu-se os jovens que viviam sozinhos.

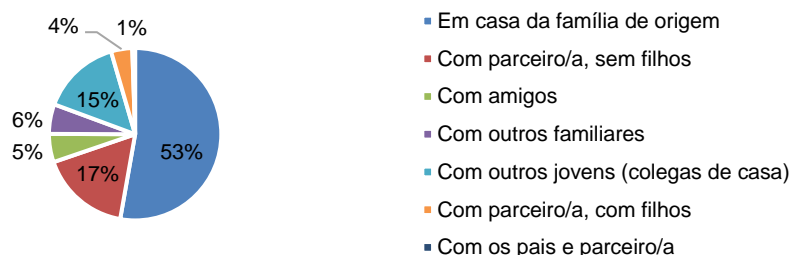


Figura 45: Representação das diferentes formas de partilha residencial.

Como se pode verificar, dentro do conjunto que vivia em coesidência, mais de metade (52,8%) viviam em casa da família de origem, e dentro das outras combinações, as duas mais frequentes foram a partilha de residência com parceiro/a sem filhos (17%) e com outros jovens, sendo que se verificou mais comum, a partilha com jovens colegas de casa (14,9%) do que com amigos (5,3%). A partilha menos frequente foi a coesidência em conjunto com os pais e parceiro/a (0,5%).

A continuação do estudo da situação habitacional atual de cada jovem foi definida segundo dois caminhos diferentes, divididos a partir do indicador da organização do arranjo habitacional, acima referido. Considerou-se uma divisão entre os jovens que já saíram de casa da família e os que ainda vivem em casa da família, pois o contexto é muito diferente e importante de diferenciar. A grande disparidade entre a incidência de jovens que ainda vivia em casa da família de origem e as restantes combinações veio confirmar esta necessidade de diferenciação.

4.3. Jovens que viviam em casa da família de origem

Analisando primeiramente os jovens que viviam em casa da família de origem, foi importante perceber a condição do imóvel destas famílias e para isso diferenciou-se três estados. A Figura 46 mostra os resultados obtidos: 84% dos jovens vivia numa casa da família comprada, 9% numa casa da família arrendada e 7% numa casa herdada ou de outros familiares.

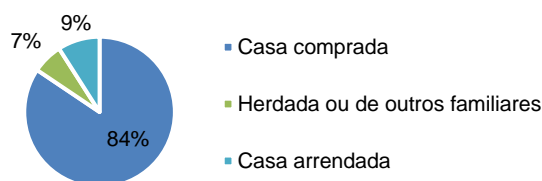


Figura 46: Condição do imóvel da família de origem.

Estes resultados encontram-se alinhados com os estudos analisados nos capítulos anteriores, comprovando o cenário comum dos países do sul da Europa, nos quais existe preferência por um regime de habitação própria em detrimento do arrendamento.

A satisfação em relação ao local onde residem foi outro indicador subjetivo utilizado, sendo que, 44% dos jovens que viviam com a família de origem, sentiam-se insatisfeitos. Esta questão encontra-se relacionada com a localização no sentido de zona territorial do imóvel e também com a satisfação ou insatisfação em viverem em casa da família de origem.

Os fatores mais valorizados por este conjunto de jovens, em relação ao imóvel onde viviam, encontram-se apresentados no gráfico seguinte, e para avaliar este indicador, selecionou-se a resposta multicritério, de forma a serem criados conjuntos de respostas, integrando todos os aspetos mais valorizados de cada jovem. Os critérios selecionados foram: preço; localização; estado de conservação do imóvel; qualidade dos materiais; área do imóvel; tipologia e térmica (ar condicionado e aquecimento). Por observação da Figura 47, pode-se verificar que a localização foi o fator mais valorizado pelos jovens que viviam em casa da família de origem, sendo que 82% das respostas incluíram este critério. O estado de conservação do imóvel e a tipologia foram os dois critérios seguintes com maior relevância, ambos presentes em 49% das respostas. A área do imóvel também foi outro fator importante presente

em 44% das respostas. Os dois fatores menos valorizados foram a qualidade dos materiais (27%) e a existência de ar condicionado e aquecimento (16%).

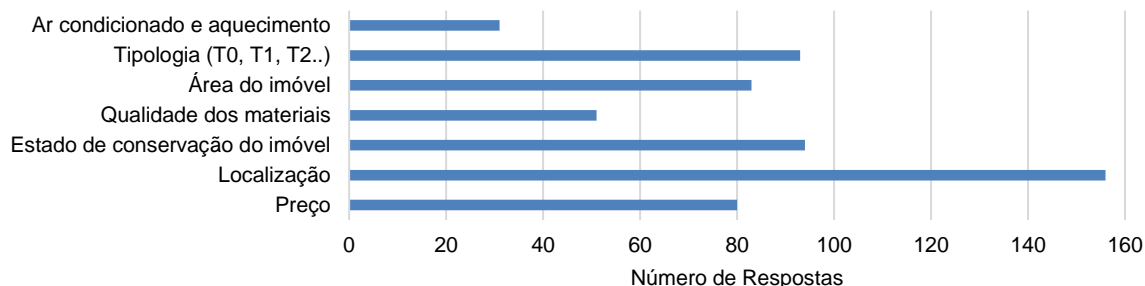


Figura 47: Fatores mais valorizados no imóvel da família de origem.

Tal como mencionado acima, e comprovado pelos resultados obtidos, apresentados na Figura 47, a localização foi um fator de extrema importância com bastante influência na caracterização do imóvel. Importa referir que a localização neste contexto, não integra apenas a localização geográfica, ponto já analisado anteriormente, mas também um conjunto de variáveis que condicionam e caracterizam a integração com a zona circundante. Nesta análise, os pontos usados para dar resposta a esta consideração foram: o imóvel localizar-se num bairro seguro e calmo; proximidade da zona de habitação de outros familiares; proximidade do local de trabalho/estudo; proximidade de transportes públicos e serviços e proximidade de zonas de lazer, cultura e desporto.

Considerou-se a possibilidade de vários destes fatores se verificarem em simultâneo e os resultados obtidos encontram-se apresentados na Figura 48.

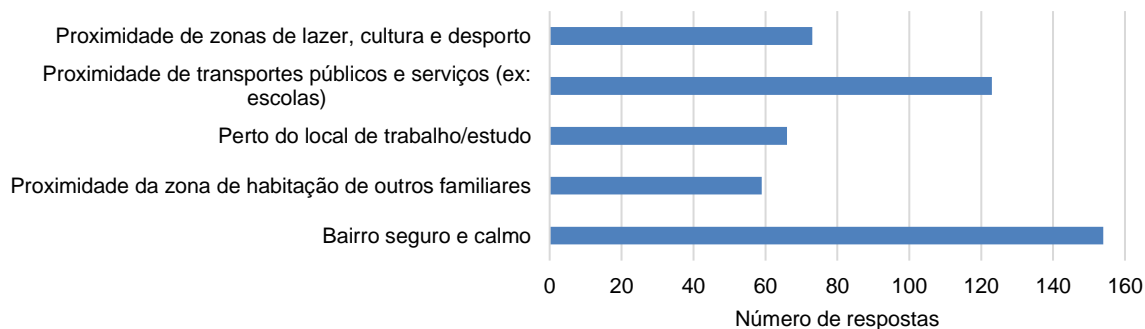


Figura 48: Fatores mais valorizados na localização do imóvel, pelos jovens que viviam com a família de origem.

Verificou-se que o fator mais relevante para os jovens que viviam em casa da família foi residir num bairro seguro e calmo, selecionado por 77% dos inquiridos seguido pela proximidade de transportes públicos e serviços (62%). Concluiu-se, também, que estes jovens valorizavam mais a proximidade de zonas de lazer, cultura e desporto do que a proximidade do local de trabalho/estudo e a proximidade da zona de habitação de outros familiares. Considerou-se que, para a grande maioria deste conjunto de jovens, a transição da saída de casa dos pais ainda não ocorreu; no entanto, nesta amostra podem existir alguns casos em que essa transição aconteceu no passado, mas por algum motivo estes

regressaram a casa da família de origem. Para se compreender as expectativas destes jovens em relação a essa posição, aprofundou-se a análise com os pontos analisados em seguida.

Em primeiro lugar, estudou-se a idade estimada para a futura conquista da independência residencial, limitando-se o intervalo das respostas com um valor mínimo de 21 anos e um valor máximo de 40 anos, criando um intervalo de resposta de 20 anos, que nesta análise foi usado para identificar a diversidade do grupo. Os resultados obtidos (Figura 49) mostram que, apesar de as idades preferenciais para a obtenção da independência residencial serem 25 e 26 anos, existem outras distribuições com alguma relevância desde 23 a 30 anos.

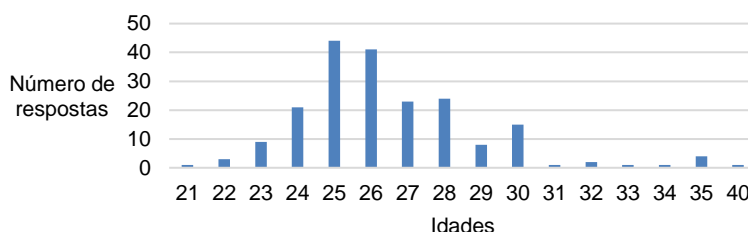


Figura 49: Idade preferencial para conseguir a independência residencial.

Em segundo lugar, analisou-se as dificuldades sentidas e que mais influenciaram a permanência em casa da família de origem. A Figura 50 mostra que foram as dificuldades em conseguir a independência financeira e o aumento do preço dos imóveis os fatores que mais marcaram a conquista da independência residencial.

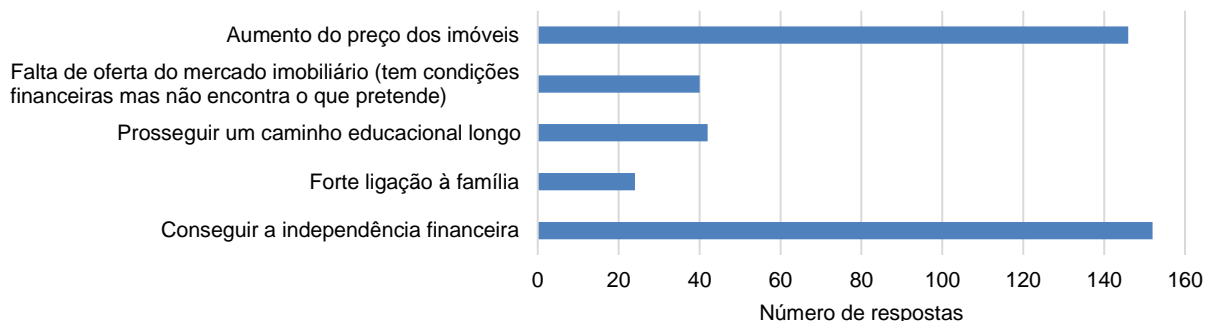


Figura 50: Maiores dificuldades para a independência residencial.

Quando questionados acerca da possibilidade de mudarem a sua situação residencial, verificou-se que a grande maioria (72%) dos jovens que viviam com a família de origem estava insatisfeita e queria mudar a sua situação.

4.4. Jovens que vivem fora da casa da família de origem.

Tal como referido, fez-se uma análise diferenciada entre os jovens que viviam em casa da família e aqueles que viviam sem a família de origem, incluindo os jovens que viviam sozinhos. Na tabela seguinte, encontram-se apresentadas as distribuições de todos os arranjos habitacionais, pelo que, dos 430 inquiridos desta amostra, 231 jovens viviam sem a família de origem, incluindo os jovens que viviam sozinhos que representam cerca de 23% deste conjunto.

Vive sozinho/a	22,9%
Com parceiro/a, sem filhos	27,7%
Com amigos	8,7%
Com outros familiares	9,1%
Com outros jovens (colegas de casa)	24,2%
Com parceiro/a, com filhos	6,5%
Com os pais e parceiro/a	0,9%

Tabela 6: Representação dos jovens que viviam sem a família de origem.

A Figura 51 representa as formas de arranjo habitacional, no qual se pode observar que, a grande maioria (62%) dos inquiridos que residiam sem a família de origem, viviam num imóvel arrendado. Estes resultados mostram um grande contraste comparando com a situação vivida pelos jovens que viviam em casa da família de origem, em que apenas 9% viviam numa casa arrendada. Os restantes distribuíram-se pelas situações em que viviam num imóvel que não era deles mas não pagavam renda (12%); numa casa própria com empréstimo (11%); casa própria herdada ou doada (6%); dormitório de estudantes (5%) e, por fim, o arranjo que menos se verificou foi a habitação numa casa própria totalmente paga.

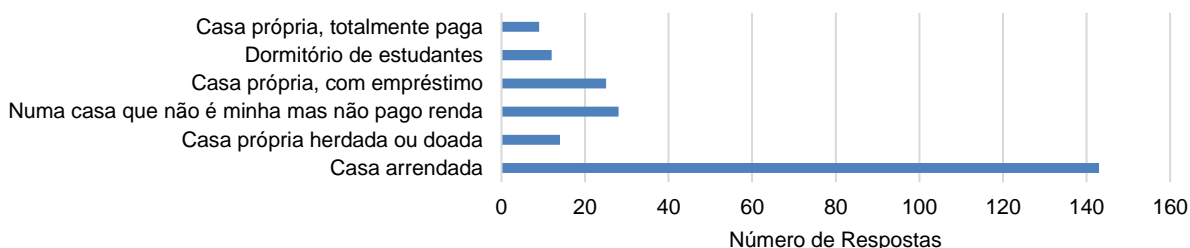


Figura 51: Condição do imóvel dos jovens que vivem sem a família de origem.

Aprofundando o caso dos jovens que viviam numa casa arrendada, verificou-se que 59% pagavam uma renda até 500 euros, 15% pagavam uma renda entre 500 e 600 euros, 9% uma renda entre 600 e 700 euros, 6% entre 700 e 800 euros, 5% entre 800 e 1000 euros e 6% pagavam uma renda acima de 1000 euros (Figura 52).

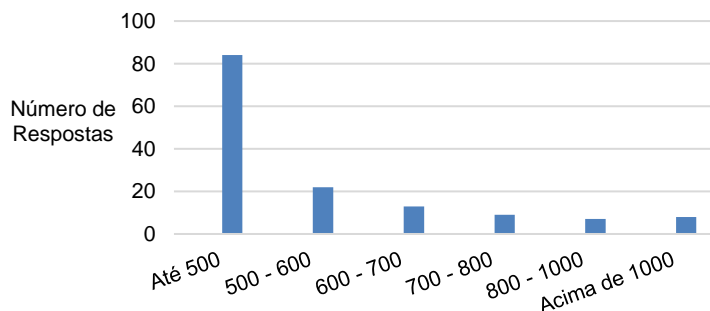


Figura 52: Distribuição dos valores de renda pagos.

É importante salientar que, pela pergunta do questionário, não é perceptível que o valor selecionado seja o valor total de renda ou o valor correspondente à situação em que o inquirido se encontra, por exemplo,

no caso de dividir a renda com outras pessoas, podendo existir diferentes perspetivas na escolha da opção de resposta.

Para além do valor da renda, foi também considerado importante conhecer, a existência de situações de apoio social. E verificou-se que apenas 6% dos jovens que viviam num imóvel arrendado, recebiam ajuda no pagamento da renda através de apoios sociais nacionais, sendo a grande maioria através do programa Porta 65. – Jovem.

Para o caso dos jovens que viviam numa casa arrendada e os que viviam numa casa própria a pagar empréstimo, estudou-se o impacte que o gasto na habitação tinha nas suas vidas. Para tal, os jovens adultos foram questionados acerca da percentagem do seu rendimento que era alocada para gastos com habitação (Figura 53).

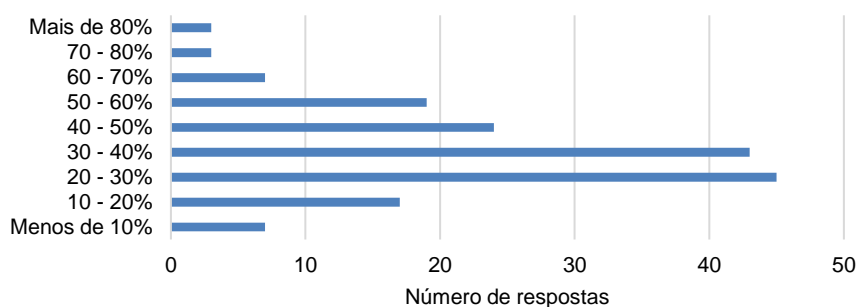


Figura 53: Percentagem do rendimento gasto na habitação para os jovens que viviam num imóvel arrendado ou eram proprietários a pagar um empréstimo.

A Figura 53 relaciona as condições do mercado residencial com o mercado de trabalho e a condição socioeconómica. Como se pode observar, a grande maioria dos inquiridos gastava entre 20% e 40% do seu salário em despesas de habitação, cerca de 19% dos inquiridos gastava mais de metade do seu salário em habitação e cerca de 14% gastava menos de 20% do seu rendimento em habitação.

Em relação aos jovens que se encontravam a pagar um empréstimo, importou diferenciar os casos em que recorreram a crédito bancário, dos que o fizeram através de um empréstimo particular, como por exemplo, a família emprestar o montante necessário para a compra e qual o papel da família nos casos em que os jovens escolheram recorrer ao crédito. Verificou-se que, dos 25 inquiridos que estavam nesta situação, nenhum recorreu a um empréstimo particular, pelo que, todos recorreram a crédito bancário e 36% destes empréstimos foram com ajuda da família e os restantes 64% sem ajuda da família.

Passando para a situação dos jovens que viviam em casa própria, já totalmente paga, representando 11% dos casos dos jovens viviam fora da casa da família de origem, diferenciou-se também neste conjunto, aqueles que adquiriram a habitação própria através de um empréstimo particular ou recorrendo a crédito. Verificou-se que, 78% deste grupo adquiriu o seu imóvel totalmente pago através de ajuda financeira da família sem recorrer a crédito. A Tabela 7 resume estes resultados, relacionando estes dois indicadores de dois cenários diferentes para os jovens que optaram pelo caminho de aquisição de casa própria.

É importante referir que todos os que ainda se encontravam a pagar um empréstimo, fizeram-no recorrendo ao crédito bancário e a esmagadora maioria dos que residiam em casa própria já totalmente paga, fizeram-no através de um empréstimo particular com ajuda da família, verificando-se assim, a importância da família na aquisição de casa própria.

Casa própria, com empréstimo	Crédito bancário	Com ajuda da família	36%
		Sem ajuda da família	64%
	Empréstimo particular	Com ajuda da família	0%
		Sem ajuda da família	0%
Casa própria, totalmente paga	Crédito bancário	Com ajuda da família	11%
		Sem ajuda da família	11%
	Empréstimo particular	Com ajuda da família	78%

Tabela 7: Caminho da aquisição de casa própria.

Os próximos pontos analisados tiveram como objetivo a definição das preferências, escolhas dos jovens que saíram de casa da família de origem e estudo de como foi feita essa transição. Começou-se pelos fatores mais valorizados no imóvel em que vivem, verificando-se novamente a localização como o fator mais valorizado, seguido do preço e estado de conservação.

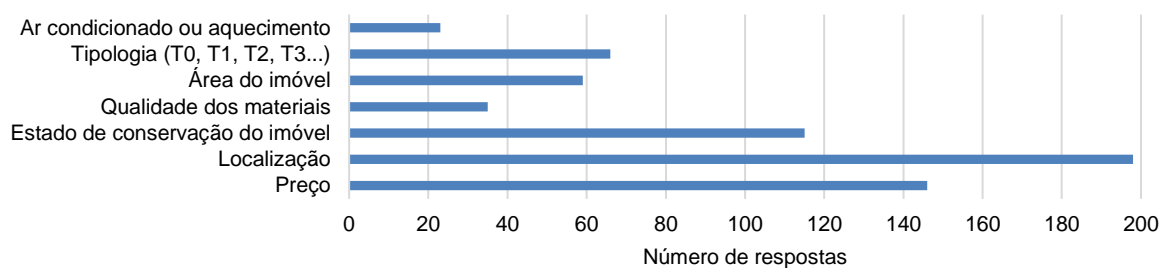


Figura 54: Fatores mais valorizados no imóvel pelos jovens que saíram de casa da família de origem.

Existindo dois cenários de preferências em relação ao fatores mais valorizados pelos jovens de cada situação, considerou-se importante comparar as diferenças existentes. A Tabela 8 mostra as percentagens que cada fator de valorização do imóvel teve nos dois cenários.

	Preço	Localização	Estado de conservação	Qualidade dos materiais	Área	Tipologia	Térmica
Fora de casa da família de origem	63%	86%	50%	15%	26%	29%	10%
Casa da família de origem	42%	82%	49%	27%	44%	49%	16%

Tabela 8: Comparação dos fatores mais valorizados, no imóvel onde residem, entre os jovens que vivem com a família de origem e os que vivem sem a família de origem.

As grandes diferenças que surgem no quadro acima, refletem as preferências dos jovens em função do arranjo habitacional. Os jovens que viviam fora de casa da família de origem, consideraram mais relevante o preço e a localização do imóvel onde viviam, verificando-se uma grande diferença quando comparado com os outros fatores de análise. E os jovens que viviam em casa da família, consideraram igualmente muito importante a localização, no entanto, neste cenário os outros fatores tiveram distribuições com maior peso, sendo os mais relevantes, o estado de conservação do imóvel, a tipologia e a área, pelo que o fator preço, neste caso, apenas surgiu em 5º lugar de importância.

Analisando mais detalhadamente a localização (Figura 55), pode-se verificar que os jovens que viviam fora de casa da família de origem, valorizavam mais residir num bairro seguro e calmo, próximo de transportes públicos e serviços (ex: escolas), e do local de trabalho/estudo. E a característica menos valorizada foi a proximidade da zona de habitação da família.

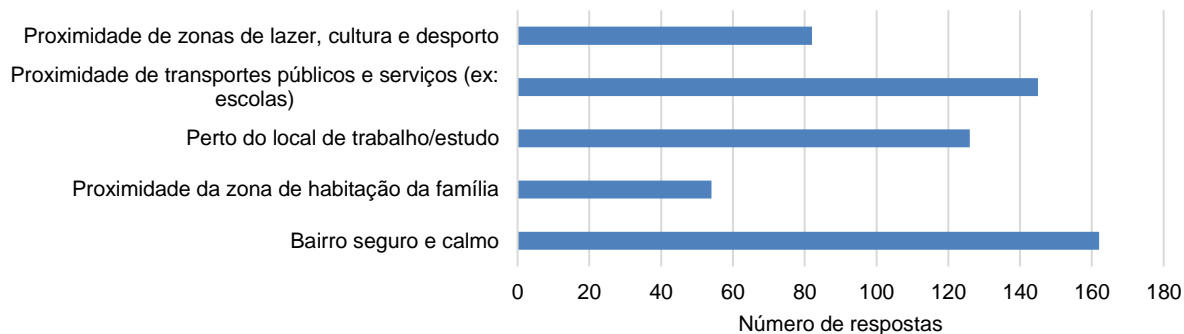


Figura 55: Fatores mais valorizados na localização pelos jovens que viviam sem a família de origem.

A Figura 56 mostra que as tipologias mais frequentes neste conjunto de jovens foram a tipologia T2 e T3.

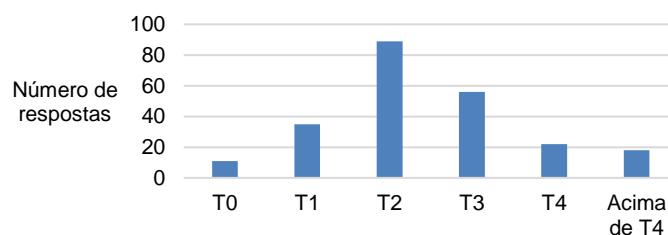


Figura 56: Tipologias dos imóveis dos jovens que viviam sem a família de origem.

Assumiu-se que os jovens que viviam fora de casa da família, já tinham passado pelo menos uma vez por uma mudança habitacional, a saída de casa da família, pelo que se considerou importante estudar, as razões que levaram os jovens a mudar a sua residência. A Figura 57 mostra os resultados obtidos, onde se verifica que os três fatores que mais contribuíram para a mudança de residência, estavam relacionados com a vida pessoal, carreira profissional e a saída de casa da família.

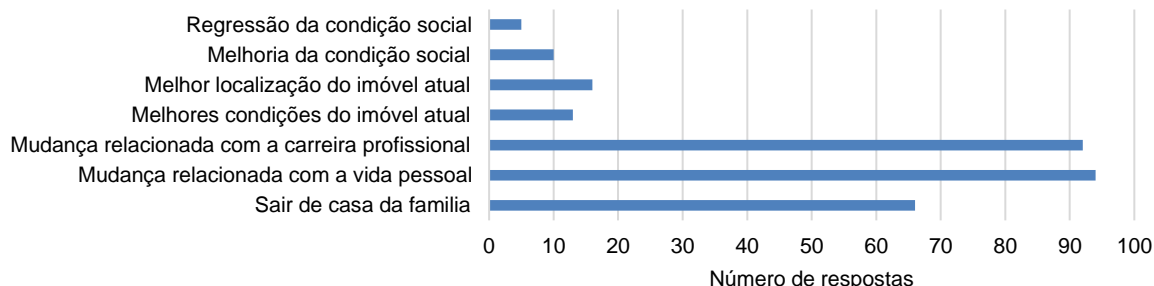


Figura 57: Motivos para a mudança de residência dos jovens que vivem sem a família de origem.

Tal como se pode observar, os fatores menos verificados na decisão de mudança de habitação foram: a regressão da condição social, a melhoria da condição social e uma mudança relacionada com a melhoria das condições do imóvel.

Neste conjunto, a idade de independência residencial mais verificada foi 18 anos, seguida de 25 anos. À semelhança do que se constatou no caso dos jovens que viviam em casa da família de origem, o pico observado em 18 anos de idade deverá estar fortemente relacionado com o fim do percurso académico normal obrigatório e para muitos a entrada na universidade. E, por sua vez, 25 anos deverão estar relacionados com o fim do percurso académico universitário.

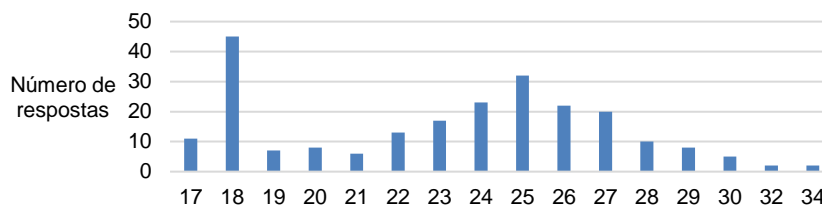


Figura 58: Idade de conquista da independência residencial para os jovens que vivem sem a família de origem.

Aprofundando um pouco mais a conquista da independência residencial, definiram-se os fatores que poderiam ter contribuído para dificultar a obtenção dessa independência, relacionados com o contexto do mercado residencial, caminho educacional dos jovens, ligação com a família e situação financeira. A Figura 59 apresenta os resultados obtidos, sendo bastante visível que o fator que mais condicionou os jovens a conseguir a independência residencial, foi a obtenção da independência financeira, estando presente em 54% das respostas. O aumento do preço dos imóveis foi o segundo fator com maior influência na independência residencial escolhido por 47% dos inquiridos.

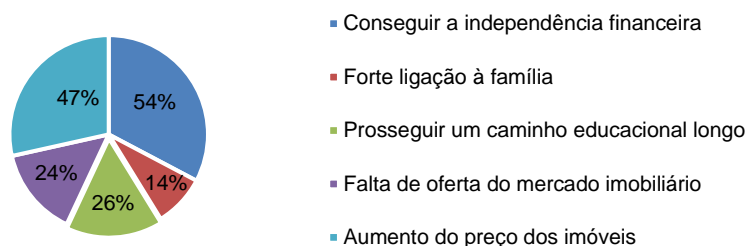


Figura 59: Dificuldades para conquistar a independência residencial.

4.5. Preferências dos jovens em relação à habitação

No questionário, foi colocada a seguinte questão: “*Encontra-se satisfeito com a situação habitacional?*”, de forma a estudar-se o que os jovens insatisfeitos escolheriam, para que a sua situação pudesse corresponder às expectativas. Assim, criou-se um conjunto de questões direcionadas apenas para os jovens que gostariam de mudar a sua situação residencial, na sequência da resposta negativa à questão acima mencionada. O sub-grupo de questões foi originado para todos os jovens que se encontravam insatisfeitos na amostra, correspondendo a um total de 261 jovens, o que equivale a 65% da amostra inicial, mostrando assim o grande descontentamento dos inquiridos em relação à sua

condição residencial e desta forma, analisou-se as preferências idealizadas/teóricas desse conjunto em relação à habitação.

Os fatores escolhidos para a análise das preferências dos jovens foram: localização, arranjo habitacional, forma preferencial de acesso a habitação, tipologia, fatores mais condicionantes na escolha de um imóvel e fatores mais valorizados na localização do mesmo.

Tal como referido, cerca de 72% dos inquiridos que viviam em casa da família de origem pretendiam mudar a sua situação residencial. E no grupo de jovens que viviam fora da casa da família de origem, esse valor foi cerca de metade (52%).

4.5.1. Localização

Começando pela localização, por ser um dos indicadores mais importantes e talvez o primeiro a ser analisado quando se inicia a pesquisa pelo imóvel pretendido. Pode-se verificar pela Figura 60, que a grande maioria (61%) dos jovens escolheu Lisboa como o local ideal para viver, verificando-se uma grande diferença em relação às outras opções. Os arredores de Lisboa foram a preferência de 21% dos jovens, seguido da opção de residência fora de Portugal (10%) e, por fim, a opção menos selecionada, a residência noutra concelho de Portugal (fora da Área metropolitana de Lisboa), representando 9% da amostra.

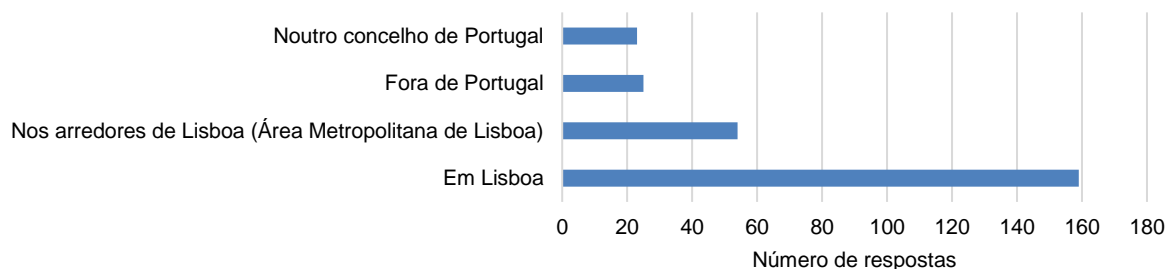


Figura 60: Preferências dos jovens em relação à localização.

4.5.2. Arranjo habitacional

Em relação ao arranjo habitacional preferencial verificou-se que a forma de partilha residencial com parceiro/a sem filhos, foi o arranjo mais popular entre os jovens que se encontravam insatisfeitos, sendo a escolha preferencial para 45% desse grupo. O arranjo habitacional no qual os jovens viviam sozinhos foi o segundo com maior expressão, escolhido por 28% dos jovens. Viver com parceiro/a e filhos foi a preferência de 12% deste conjunto e a partilha de casa com amigos foi escolhida para 10% dos inquiridos que queriam mudar a sua situação habitacional. Os arranjos menos populares foram a partilha de casa com outros jovens (2%), viver em casa da família (2%) e, por fim, a residência com outros familiares (1%).

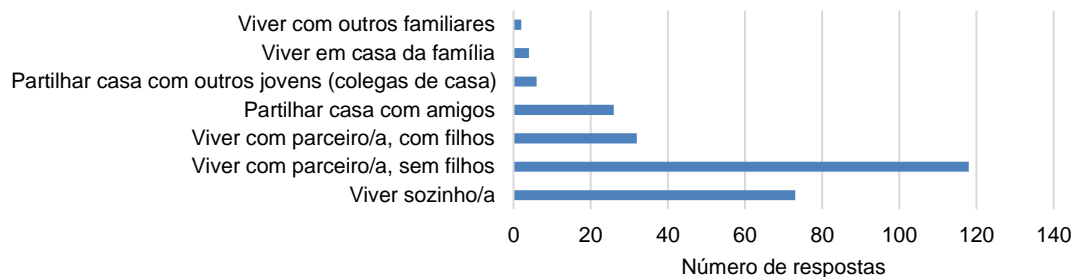


Figura 61: Preferências dos jovens em relação ao arranjo habitacional.

4.5.3. Forma de aquisição preferencial

Analisando a forma preferencial de acesso a habitação, verificou-se que pouco mais de metade (53%) dos jovens insatisfeitos escolheram o regime de arrendamento e os restantes 47% preferiram a aquisição de habitação própria.

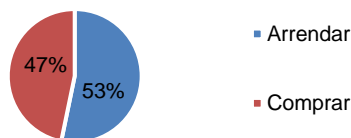


Figura 62: Forma preferencial de acesso a habitação.

4.5.4. Valores de renda

Dentro do grupo que preferia o mercado de arrendamento, considerou-se importante perceber os valores que estariam dispostos a pagar pela renda do imóvel. A Figura 63 mostra uma distribuição na qual se pode observar os resultados crescentes, com o diminuir do valor da renda, notando-se uma grande discrepância nos resultados obtidos para o intervalo de valores de renda até 500 € e os restantes intervalos de análise. Cerca de metade (55%) deste conjunto definiu o montante de 500 € como o limite máximo que estava disposto a pagar pela renda do imóvel. No entanto, é de notar que este é o intervalo maior e correspondente aos valores mais baixos possíveis de escolha no questionário. Cerca de 24% do grupo estavam dispostos a pagar entre 500 e 600 euros pela renda do imóvel, 12% estavam dispostos a pagar entre 600 e 700 euros, 6% entre 700 e 800 euros e apenas 3% pagariam entre 800 e 1000 euros.

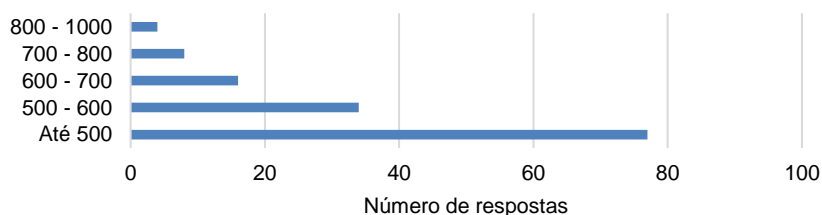


Figura 63: Valores de renda preferenciais.

4.5.5. Forma de aquisição do imóvel

Para o grupo de jovens que selecionaram a aquisição de habitação própria, estudou-se a forma preferencial dessa aquisição, observando-se resultados semelhantes para as duas opções, sendo que, cerca de 53% preferiam adquirir a sua habitação própria com ajuda, da família ou outro particular e cerca de 47% preferiam sem ajuda.

4.5.6. Tipologia preferencial

Em relação às características físicas do imóvel, selecionou-se alguns aspetos mais importantes e que refletem as escolhas dos jovens num cenário ideal em que poderiam escolher as características do imóvel onde residiriam. Primeiramente, analisou-se a tipologia preferencial, pelo que, como se pode observar pela Figura 64, as tipologias mais baixas/intermédias foram as mais apreciadas, cerca de metade dos jovens (56%) selecionaram a tipologia T2 como a tipologia preferencial, seguido da tipologia T1 com 36% de representação e a tipologia T3 com 28% das respostas. De salientar que a tipologia T0 teve maior representação do que as tipologias T4 e superior, o que reflete uma tendência preferencial para tipologias menores.

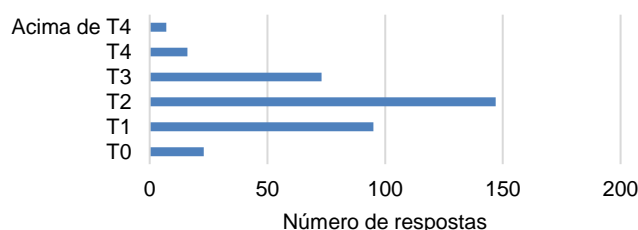


Figura 64: Tipologia preferencial.

4.5.7. Fatores mais condicionantes na procura de um novo imóvel

Selecionaram-se alguns fatores que, podem condicionar a escolha de um imóvel, obtendo-se assim a ordem de importância que estes têm para a amostra do estudo. Os resultados obtidos estão apresentados na Figura 65, pelo que é possível observar que o preço (28%) e a localização (25%) foram os fatores mais condicionantes na procura de um imóvel, seguidos pelo estado de conservação (18%), área (11%), tipologia (10%), qualidade dos materiais (6%) e, por fim, o ar condicionado ou aquecimento (ordem decrescente de relevância).

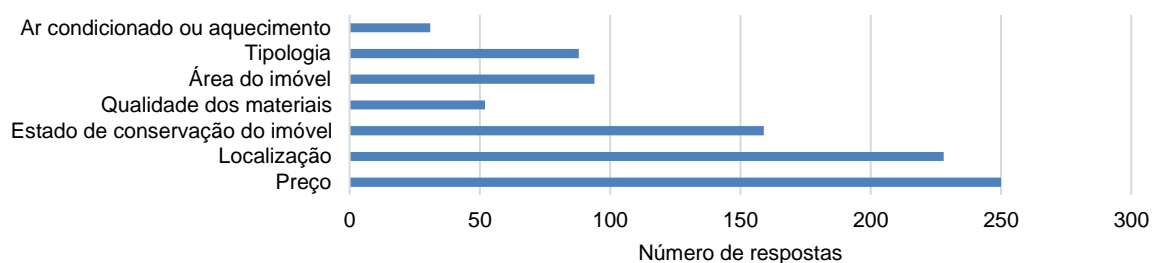


Figura 65: Fatores mais condicionantes na procura de um novo imóvel.

4.5.8. Fatores mais valorizados na escolha da localização do imóvel

Em relação à localização, selecionou-se um conjunto de indicadores que poderiam influenciar a escolha da localização do imóvel. Num cenário em que os jovens poderiam escolher as características do local onde preferiam residir (Figura 66), optariam por um imóvel localizado num bairro seguro e calmo, próximo da zona de trabalho ou estudo e de transportes públicos.

Com menor influência na escolha da localização estão os fatores: proximidade de zonas de lazer, cultura e desporto e da zona de residência da família.

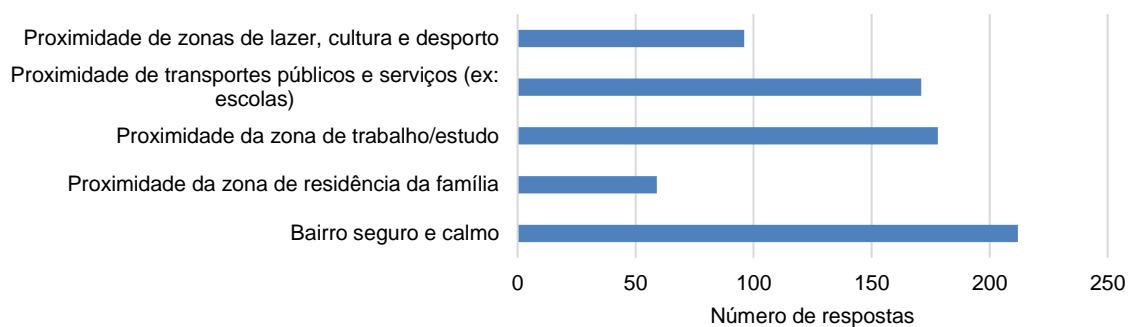


Figura 66: Fatores mais valorizados na escolha da localização do imóvel.

5. Análise dos dados

O presente capítulo tem como objetivo, relacionar os indicadores acima referidos, criando relações que podem ajudar a perceber e detalhar o estudo do comportamento dos jovens em relação à sua situação residencial e conseqüentemente obter uma melhor imagem das possibilidades de adquirirem autonomia residencial.

5.1. Status residencial

5.1.1. Arranjo habitacional por faixas etárias

Para análise deste estudo, tal como mencionado, consideraram-se os seguintes arranjos habitacionais: viver sozinho/a; em casa da família de origem; com amigos; com outros jovens (colegas de casa); com parceiro/a, sem filhos; com parceiro/a, com filhos; com outros familiares e por fim, viver com pais e parceiro/a. Relacionando os arranjos habitacionais com as faixas etárias seleccionadas, obteve-se uma distribuição de combinações que refletiu a atitude dos jovens até à fase adulta (Anexo 2). Como mencionado, quase metade da amostra (46%) vivia ainda com a família de origem, no entanto pode-se verificar que, à medida que se analisam faixas etárias mais avançadas, o número de jovens a viver em casa da família de origem diminui. Ao contrário do que se observa, no caso dos jovens que vivem sozinhos, aumentando a sua representatividade com a faixa etária.

Entre 20 e 24 anos viviam maioritariamente (62%) em casa da família de origem, sendo mais comum residir com colegas de casa desconhecidos (19%) do que com amigos (4%). Entre 25 e 29 anos existiu uma redução de jovens a residir com a família de origem passando para menos de metade (42%), no entanto, permaneceu a ser a maior fatia representativa deste grupo. Aumentou o número de jovens a viverem sozinhos, passando de 7% no grupo anterior para cerca de 12% nesta faixa etária. E o mesmo cenário, ainda que com maior expressão, aconteceu no caso dos jovens que viviam com o parceiro/a sem filhos, aumentando de 4% nos jovens entre 20 e 24 anos, para 22% entre 25 e 29 anos. Entre as duas primeiras faixas etárias existiu uma redução dos jovens que viviam com a família de origem e dos que viviam com colegas desconhecidos. Por fim, o terceiro grupo etário, entre 30 e 35 anos, foi marcado pela grande percentagem de jovens a residirem sozinhos (30%) e uma contrastante diminuição da percentagem de jovens a coresidir com a família de origem (12%). Outros arranjos com relevância neste grupo foram a residência com parceiro/a sem filhos (25%) e o crescimento da percentagem de jovens a residir com parceiro/a e com filhos, crescendo de 0% (dos 20 aos 24 anos) para 3% (de 25 a 29 anos) atingindo 15% no terceiro (de 30 a 35 anos). Apenas neste grupo, se verificou a existência do arranjo menos comum, a coresidência com os pais e parceiro/a, no entanto, este arranjo teve pouca representatividade, correspondendo a menos de 0,5% da amostra total.

5.1.2. Regime de habitação e arranjo residencial

O questionário foi elaborado de forma a que a abordagem para os jovens que viviam com a família de origem, fosse diferente dos outros jovens, pois tratam-se de situações com constrangimentos muito diferentes. Neste estudo, considerou-se o regime de habitação como a forma através da qual recorreram para ter acesso a habitação.

Para os jovens que viviam sem a família de origem, os regimes de habitação seleccionados foram: casa arrendada; casa própria, totalmente paga; casa própria, com empréstimo; casa própria herdada ou doada; numa casa que não é do inquirido mas não paga renda e num dormitório de estudantes.

Para os jovens que viviam com a família de origem, os regimes escolhidos foram: casa arrendada, casa comprada e casa herdada ou de outros familiares.

Começando por analisar o caso dos jovens que residiam em casa da família (Anexo 3), verificou-se que a grande maioria (84%) viviam numa casa da família comprada, menos de 10% viviam numa casa arrendada e cerca de 7% numa casa herdada ou de outros familiares.

Em relação aos jovens que viviam sem a família de origem (Anexo 3), verificou-se uma perspectiva bastante diferente, na qual o regime de habitação preferencial foi o arrendamento, representando mais de metade (62%) da amostra total de jovens que viviam fora de casa dos pais. E analisando os vários arranjos habitacionais, já acima mencionados, observou-se que o regime de arrendamento foi o mais representativo do conjunto, exceto apenas, no caso em que os jovens viviam com parceiro/a e com filhos em que a aquisição de habitação própria recorrendo a empréstimo teve maior adesão, representando cerca de metade (53%) do regime habitacional dos jovens nesse arranjo. O grupo no qual, a residência numa casa arrendada teve maior peso, correspondeu ao caso dos jovens que viviam com amigos, no entanto, o grupo mais representado no conjunto de jovens que viviam numa casa arrendada foram os que viviam com colegas de casa, ou seja, 31% dos jovens que viviam sem os pais, numa casa arrendada, viviam com colegas de casa desconhecidos. Analisando o conjunto, a aquisição de casa própria totalmente paga, foi a condição menos comum (4%) seguido da residência num dormitório de estudantes (5%) e da residência numa casa própria herdada ou doada (6%). Para os jovens que viviam sozinhos, cerca de metade (49%), viviam numa casa arrendada, cerca de um quinto viviam numa casa da qual não eram proprietários mas também não pagavam renda (21%), e cerca de 13% residiam numa casa própria herdada ou doada. Observou-se, no caso dos jovens que viviam com parceiro/a sem filhos, que existiam mais jovens ainda a pagar um empréstimo (20%) do que os que viviam numa casa própria já totalmente paga (2%). Mais de metade (56%) dos jovens que viviam numa casa própria totalmente paga, viviam sozinhos e mais de metade (52%) dos jovens que viviam numa casa própria, a pagar empréstimo, viviam com parceiro/a sem filhos ou com parceiro/a com filhos (32%).

5.1.3. Regime de habitação por faixas etárias

No caso dos jovens que viviam com a família de origem, foi constante em todos os grupos etários, a grande maioria dos jovens (acima de 80% em todos os grupos) viviam numa casa comprada (Anexo 4) Analisando a distribuição dos regimes de habitação pelos grupos etários, no caso dos jovens que viviam fora da casa da família de origem (Anexo 4), foi possível verificar que em todos os grupos, mais de metade dos inquiridos viviam em casas arrendadas, sendo esta proporção maior no grupo dos 25 anos 29 anos. Aliás, dentro do conjunto de jovens que vivia numa casa arrendada sem a família de origem, cerca de metade (51%) tinham entre 25 e 29 anos. Em relação aos jovens que viviam numa casa própria, a pagar empréstimo, observaram-se valores semelhantes entre os dois últimos grupos etários, 48% desses jovens tinham entre 25 e 29 anos e 44% tinham entre 30 e 35 anos. Ou seja, neste estudo, existiu maior incidência de aquisição de casa própria a pagar empréstimo, a partir dos 25 anos.

A grande maioria dos jovens que vivia num dormitório de estudantes tinha entre 20 e 24 anos e mais de metade (54%) dos jovens que viviam numa casa que não era deles mas não pagavam renda tinham entre 25 e os 29 anos.

5.2. Status financeiro

5.2.1. Independência financeira por faixas etárias

A primeira relação escolhida para a definição do status financeiro, correspondeu à diferenciação do indicador da independência financeira, pelos grupos etários de estudo (Anexo 5). Esta separação verificou-se importante, pois analisando sem os grupos etários, existiu uma distribuição bastante uniforme, em 3 partes praticamente iguais entre os jovens completamente dependentes (36%), parcialmente dependentes (31%) e os completamente independentes (33%). As grandes diferenças surgiram dentro de cada grupo etário.

Começando pelo primeiro, entre os 20 e os 24 anos, mais de metade (65%) eram completamente dependentes, cerca de um quarto (25%) parcialmente, recebendo ajuda da família e apenas cerca de um décimo (9%) era completamente independente. Comparando o primeiro grupo com o terceiro entre 30 e 35 anos, verificou-se o cenário oposto, no qual mais de metade (67%) eram completamente independentes, e apenas 15% eram completamente dependentes. Foi no grupo entre 25 e 29 anos, que se verificou o maior número de jovens a receber ajuda adicional da família (40%), existindo no entanto, um valor elevado (45%) de jovens completamente independentes. Estas diferenças podem ajudar a identificar a idade em que a independência financeira é atingida, a grande maioria (76%) dos jovens completamente dependentes tinham entre 20 e 24 anos, mais de metade (57%) dos jovens que ainda recebiam ajuda da família tinham entre 25 e 29 anos e o mesmo cenário aconteceu para nos grupo totalmente independente financeiramente, em que 60% tinha entre 25 e 29 anos. Podendo levar à conclusão que a independência financeira deverá iniciar-se no grupo entre 25 e 29 anos.

5.2.2. Independência financeira por arranjo habitacional

Analisando a independência financeira ao longo das combinações de arranjos habitacionais (Anexo 6), verificou-se que os jovens mais dependentes (63%) viviam em casa da família de origem. E o mesmo cenário, permaneceu nos jovens parcialmente independentes. Passando para a situação oposta, os jovens mais independentes (32%) foram os que viviam com parceiro/a e sem filhos, seguidos pelos jovens que viviam sozinhos (19%). Importa salientar que, os grupos mais dependentes financeiramente foram, para além dos que viviam em casa da família de origem, os jovens que viviam com colegas de casa (17%) e sozinhos (8%). E no conjunto parcialmente dependentes, foram os que viviam sozinhos (11%), com parceiro sem filhos (9%) e com colegas de casa (8%). Verificou-se uma representação considerável de jovens que vivia em casa da família e que se considerou independente financeiramente (11%), levando a considerar que para estes jovens a independência financeira foi ponderada desconsiderando a independência residencial.

5.2.3. Independência financeira por regime habitacional

Para os jovens que viviam em casa da família de origem, a questão da independência financeira não foi refletida de acordo com a realidade, pois tal como mencionado acima, esta poderá ter sido considerada sem a ligação à independência residencial. A distribuição deste conjunto de jovens em relação ao regime habitacional, está diretamente relacionada com o regime habitacional preferencial da sua família de origem. E, como tal, a grande maioria dos jovens dependentes, parcialmente independentes e independentes viviam numa casa comprada (Anexo 7).

Em relação aos jovens que já viviam sem a família de origem, existiu um cenário semelhante, em que todos os escalões de independência financeira tiveram mais de metade da sua representação no grupo de jovens que vivia numa casa arrendada. No entanto, no conjunto que vivia numa casa arrendada, cerca de metade (52%) era completamente independente. Os jovens que viviam num dormitório de estudantes eram mais dependentes financeiramente (67%), metade dos que viviam numa casa que não era sua, mas não pagavam renda eram completamente independentes e a maioria (76%) dos que se encontravam a pagar o empréstimo da aquisição de casa própria eram completamente independentes (Anexo 7).

5.2.4. Valores de renda vs. Percentagem do rendimento gasto em habitação

Tal como verificado acima, a grande representação dos jovens que viviam fora de casa da família de origem, viviam numa casa arrendada. E, de forma a aprofundar e diferenciar melhor a condição financeira dos jovens em relação a habitação, seleccionou-se a relação dos valores das rendas com a percentagem do rendimento gasto em habitação (Anexo 8). De uma forma geral, metade dos jovens que pagavam renda, gastavam entre os 20% e os 40% do seu rendimento em habitação. Definiram-se vários escalões de valores de renda, sendo o mais baixo, as rendas até 500 euros e o mais alto, as rendas acima de 1000 euros. Considerou-se importante perceber que valores de renda estavam relacionados com uma sobrecarga de despesas de habitação, acima de 40%. Assim, no grupo que gastava entre 40 e 50% do seu vencimento mensal em custos relacionados com habitação, mais de metade (64%) pagava uma renda até 500€, no grupo seguinte com gastos a representarem 50 a 60% do salário, verificou-se a mesma situação, cerca de 61% recebia até 500 euros e o mesmo aconteceu no grupo de 60 a 70% e nos seguintes, apesar de não ser tão expressivo pois não existiam muitos jovens do presente estudo nessa situação. Curiosamente, e apesar de ter muito pouca expressão, não sendo representativo, para rendas de valores acima de 1000 euros, os jovens gastavam entre menos de 10% a 20% do seu rendimento.

5.2.5. Valores de renda vs. Arranjo habitacional

Distribuindo os valores das rendas pelo respectivo arranjo habitacional (Anexo 9), verificou-se que, cerca de metade (54%) dos jovens que viviam sozinhos, pagavam até 500 euros de renda e menos de um quarto (23%) pagavam entre 500 e 600 euros. Cerca de um terço (31%), dos que viviam com parceiro/a e sem filhos pagavam até 500 euros de renda, pouco menos de um quarto (18%) pagavam entre 500 e 600 euros e cerca de um quarto (21%) pagavam entre 600 e 700 euros. Todos os jovens que viviam com parceiro/a e com filhos pagavam até 500 euros de renda. A grande maioria dos que viviam com amigos (77%) ou colegas de casa (87%) também pagavam até 500 euros. O cenário mais desfavorável em relação ao valor de renda, foi verificado no grupo de jovens que viviam com outros familiares no qual cerca de 42% pagavam acima de 1000 euros de renda.

5.2.6. Percentagem do rendimento gasto em habitação vs. Arranjo habitacional

Analisando a porção do salário dos jovens dispendido em habitação, juntamente com o seu arranjo habitacional (Anexo 10), verificou-se que cerca de um terço (31%) dos jovens que viviam sozinhos gastavam entre 20 a 30% do seu rendimento em habitação. E cerca de metade dos que viviam sozinhos, encontravam-se distribuídos igualmente (17%) pelos 3 escalões acima variando dos 30 a 60% de rendimento gasto com despesas de habitação. Em relação aos jovens que viviam com

parceiro/a, sem filhos, mais de um terço (35%), gastavam entre 20 e 30% do seu salário, e um quarto, gastava entre 30 e 40%. O mesmo cenário aconteceu nos jovens com parceiro/a e com filhos, com um aumento (42%) da percentagem de jovens que gastava entre 20 e 30%. Metade dos jovens que viviam com os amigos gastavam entre 30 e 40% do seu rendimento em despesas relacionadas com habitação. Os que viviam com outros jovens colegas de casa, tiveram uma distribuição mais dispersa entre 20 e 60% do vencimento gasto, com maior incidência no grupo de 30 a 40%. Os jovens que viviam com outros familiares, ou gastavam pouco até 20% do salário, ou até aos 50% do salário.

5.2.7. Percentagem do rendimento gasto em habitação vs. Casa arrendada vs. Casa comprada com empréstimo

Nesta análise, apenas se considerou as opções de casa arrendada e casa própria com empréstimo, por existir um valor a pagar mensalmente associado a essa forma de acesso a habitação. Assumiu-se que a casa própria totalmente paga, não tem essas despesas fixas consideradas como “renda”. E desta forma, tentou-se diferenciar os estilos de vida dos jovens que viviam numa casa arrendada daqueles que escolheram adquirir uma habitação própria através de um empréstimo. O quadro presente no anexo 11, estabelece essa relação. É importante salientar que, neste estudo, existem mais jovens a contrair crédito bancário sem ajuda da família (10%) do que com ajuda da família (5%), não existindo empréstimos particulares concedidos pela família. O que, vai ao encontro dos resultados mencionados em relação à grande maioria dos jovens que tinham um empréstimo, se considerarem independentes financeiramente. Apesar de existirem menos jovens a adquirir habitação própria, comparativamente aos que vivem numa casa arrendada, ainda assim, é possível verificar que a percentagem salarial gasta em habitação é consideravelmente menor no caso dos que vivem numa habitação própria a pagar crédito bancário. Principalmente nos casos em que não existe ajuda financeira da família, pois o custo de habitação representa o impacto real que as despesas com habitação têm na situação financeira dos jovens.

À medida que se avança, nos escalões de rendimento gasto em habitação, os jovens que se encontram a pagar um empréstimo da casa própria, deixam de estar representados. No caso dos jovens que adquiriram casa própria com ajuda da família, a maioria (78%) pagavam despesas de habitação, que representavam até 40%, sendo que apenas 7% pagavam o escalão entre 30 a 40% do seu vencimento gasto em habitação. No caso dos jovens que adquiriram habitação própria através de empréstimo bancário sem ajuda da família, mais de metade (75%) pagavam até 30% do seu vencimento, sendo que 20% gastava entre 20 e 30% do seu vencimento em despesas de habitação. Em relação aos jovens que viviam numa casa arrendada, 26% gastavam entre 30 e 40% do seu salário e 25% gastavam entre 20 e 30% do seu salário em despesas relacionadas com a habitação. Existindo jovens a pagar mais de 80% do seu salário em habitação. Os números são ainda mais expressivos quando se verifica que, cerca de 37% dos jovens que arrendavam casa suportavam custos com despesas de habitação acima de 40% do seu rendimento mensal.

5.2.8. Relação com a actividade/ regime de trabalho vs. Independência financeira

A relação com a actividade/ regime de trabalho foi diferenciada para os jovens que se encontravam a trabalhar e os que se encontravam a estudar, existindo em ambos os casos, jovens a estudar e a trabalhar em simultâneo. Para os jovens que se encontravam a trabalhar, os mais dependentes eram

os que trabalhavam a recibos verdes (25%), com contrato de trabalho sem termo (32%) e com contrato de trabalho com termo (25%). Onde se verificou maiores percentagens de jovens parcialmente dependentes, ou seja, que recebiam ajuda adicional da família, foram os que tinham um contrato de trabalho sem termo (34%) e com termo (29%). Os jovens mais independentes eram os que tinham um contrato de trabalho sem termo (62%), (Anexo 12). Para os jovens que se encontravam a estudar, os mais dependentes (91%) eram os que apenas estudavam, os parcialmente dependentes, ou se encontravam apenas a estudar (49%) ou estudavam e trabalhavam em regime part-time (46%). E por fim, os mais independentes eram os que se encontravam a estudar e trabalhar, sendo a representação igual para os que o faziam em regime part-time ou full-time (Anexo 12).

5.3. Status educacional

5.3.1. Nível educacional por faixas etárias

Cerca de metade dos jovens da faixa etária mais jovem (20 aos 24 anos) tinham completado uma licenciatura (55%), cerca de um quarto tinham completado um mestrado (25%) existindo ainda menos de um quinto (17%) a frequentar o ensino secundário. Avançando para a faixa etária entre os 25 e os 29 anos, verificou-se um aumento do nível de escolaridade, representado por mais de metade (63%) a completar um mestrado e existindo uma diminuição de jovens que tinham completado uma licenciatura (31%). O mesmo cenário foi observado no terceiro grupo etário (30 a 35 anos), onde existiu maior representação de jovens com mestrado (52%) do que com licenciatura (35%). O que indica que a grande maioria dos jovens neste estudo percorreu ou iria percorrer um longo caminho académico, muito direcionado para o nível de mestrado. Os outros níveis de escolaridade como o curso profissional, ensinos primários e o nível mais avançado, o doutoramento, tiveram baixas representações nesta amostra. Através das comparações mencionadas acima, considerou-se o grupo de 25 a 29 anos como o mais qualificado (Anexo 13).

5.3.2. Nível educacional e independência financeira

A maior parte dos jovens que eram independentes financeiramente tinham concluído um mestrado (63%) e a maior parte dos jovens que eram completamente dependentes tinham concluído uma Licenciatura (51%). No conjunto dos jovens parcialmente dependentes, a distribuição foi muito semelhante entre os jovens que tinham uma licenciatura (47%) e mestrado (45%). Estes resultados aliados à grande representação de jovens completamente dependentes que tinham concluído uma licenciatura (51%) e mestrado (30%) mostra o cenário existente: jovens com elevados níveis de qualificação a dependerem de ajuda financeira adicional. Pode-se verificar que a grande maioria dos jovens dependentes tinham uma licenciatura ou mestrado, sendo que neste conjunto, apenas 19% eram jovens que apenas tinham completado o ensino secundário (Anexo 14).

5.4. Influência da classe social de origem no nível educacional

5.4.1. Nível de escolaridade dos pais e nível educacional dos inquiridos

Relacionando o nível de escolaridade dos pais e o nível de educacional dos inquiridos (Anexo 15), observou-se que o nível de educacional poderá estar relacionado com o nível de escolaridade dos pais, pois para os níveis mais representados nesta amostra, ou seja, licenciatura e mestrado, e considerando que são níveis avançados de escolaridade, ganham maior representação nos casos em que os pais

têm níveis de escolaridade superiores e mais expressivo para o nível de escolaridade da “mãe”. A maior representação dos jovens com mestrado surgiu no caso em que a “mãe” tinha um grau de licenciatura (43%) e o mesmo se verificou para o “pai” (33%).

5.4.2. Nível educacional dos inquiridos Vs. Estimação financeira do agregado familiar de origem

O quadro do Anexo 16 mostra que poderá existir uma relação entre o nível educacional dos inquiridos e a estimação financeira do agregado familiar. Considerando os 5 níveis qualitativos da estimação financeira, verificou-se que à medida que o nível de escolaridade avança, o correspondente nível financeiro também. Mais de metade (67%), dos jovens com doutoramento correspondia a um agregado familiar de origem com um nível financeiro bom. Para os jovens com mestrado, os valores permaneceram entre os melhores níveis financeiros, sendo que quase metade (49%) tinha um agregado familiar com uma boa situação financeira e mais de um terço (35%) um agregado família cuja estimação financeira era muito boa. Um cenário semelhante ocorreu para os jovens com licenciatura. Para o caso dos jovens com um curso profissional, a situação do seu agregado familiar de origem, já não foi tão favorável, pelo que mais de metade (63%) estavam numa situação em que não conseguiam poupar dinheiro.

5.4.3. Estimação financeira do agregado familiar de origem VS. Independência financeira dos inquiridos

Relacionando a estimação financeira do agregado família de origem com a independência financeira dos jovens, não se verificou grandes diferenças. Nos três grupos de independência financeira, a grande representação correspondeu a uma situação financeira de agregado familiar boa e muito boa (Anexo 17).

5.4.4. Estimação financeira do agregado familiar de origem VS. Regime habitacional

Em relação ao regime habitacional em função da estimação financeira do agregado familiar de origem, pode-se verificar que não existem diferenças significativas que possam justificar algum comportamento dos jovens na forma como acedem à habitação, influenciados pelo nível financeiro da sua família. Novamente, verifica-se que todos os grupos tiveram uma representação elevada na situação financeira de agregado familiar boa e muito boa (Anexo 18).

5.5. Estimações subjetivas de circunstâncias pessoais

5.5.1. Arranjo habitacional relacionado com a situação material

Mais de metade dos inquiridos (57%) encontrava-se satisfeita com a sua situação material. Relacionando essa satisfação com os arranjos habitacionais, foi possível observar pelo quadro no anexo 19, que os jovens que viviam com parceiro, sem filhos eram o grupo mais satisfeito materialmente (64%), seguidos pelos jovens que viviam sozinhos (62%), em contraste com os jovens que viviam com parceiro, com filhos em que mais de metade (60%) estavam insatisfeitos. E o grupo menos satisfeito mas também menos representado foram os jovens que viviam com os pais e parceiro/a. Verificou-se que os jovens que viviam em casa da família de origem, estavam mais satisfeitos (57%) do que insatisfeitos com a sua situação material.

5.5.2. Arranjo habitacional e estimação da situação financeira

De uma perspectiva global, a estimativa financeira da amostra caracterizou-se principalmente pelos jovens que tinham dinheiro para comida e roupa e conseguiam poupar dinheiro (46%) e os que não conseguiam poupar dinheiro (32%). Dividindo pelos vários arranjos habitacionais existentes, pode-se verificar que, os jovens que viviam sozinhos indicaram que se encontravam numa situação média/boa, na qual 34% dos jovens tinha dinheiro para comida e roupa mas não conseguia poupar, e 43% já conseguia poupar algum dinheiro. No caso dos jovens que viviam em casa da família de origem, verificou-se uma distribuição com entradas em todos os níveis financeiros estabelecidos, desde jovens numa situação financeira muito má (5%), com a maior representação que existiu no grupo que se encontrava na condição mais precária – “*Não tendo dinheiro para comida e roupa*”. Cerca de um décimo indicaram que se encontravam numa situação classificada como má – “*Tenho dinheiro suficiente para comprar comida mas não roupa*”. Um terço estavam numa situação intermédia em que apenas tinham dinheiro para comprar comida e roupa. E, por fim, a maior fatia (46%) tinham uma situação boa em que conseguiam poupar algum dinheiro e cerca de um décimo (11%) conseguiam comprar o que quisessem. Mais de metade (58%) dos jovens que viviam com parceiro/a sem filhos encontravam-se numa boa situação financeira em que conseguiam poupar dinheiro.

Os que viviam com parceiro/a e com filhos variaram de uma situação média (40%) a boa (40%) e muito boa (20%). Os jovens que viviam com os amigos encontravam-se na sua maioria numa situação financeira média (55%) ou boa (35%). Os que viviam com colegas de casa, tal como os jovens que viviam em casa da família de origem, tiveram representação em todos os níveis de condição financeira, existindo maior incidência na situação financeira boa (41,07). Os jovens que viviam com outros familiares, encontravam-se igualmente distribuídos entre uma condição média e boa, ambas com 48%. E por fim, os inquiridos que viviam com o parceiro/a e pais encontram-se entre a situação financeira má e média, ambas com 50% (Anexo 20).

5.5.3. Arranjo habitacional e satisfação com a situação residencial

Mais de metade (61%) dos jovens deste estudo queriam mudar a sua situação residencial e analisando essa satisfação com o arranjo habitacional, foi possível concluir que, apesar de pouca expressão, o grupo mais insatisfeito foram os jovens que viviam com os pais e parceiro/a, com 100% dos inquiridos insatisfeitos e em segundo lugar, com bastante mais expressão, os jovens que viviam em casa da família de origem, em que a maioria (72%) respondeu que gostaria de mudar a sua situação habitacional. Em terceiro lugar, surgiu o grupo dos jovens que viviam com colegas de casa com 66% de insatisfeitos. Por outro lado, os grupos mais satisfeitos com sua situação habitacional foram os jovens que viviam com parceiro/a com filhos (67%), os que viviam com outros familiares (67%) e os que viviam sozinhos (64%). Os jovens que viviam com os amigos encontravam-se igualmente distribuídos no nível de satisfação representando um papel neutro nesta relação (Anexo 21).

5.5.4. Independência financeira e estimação da situação financeira

Muitos dos jovens que eram completamente dependentes consideraram a sua situação como “boa” (43%), na qual tinham dinheiro para comida e roupa e ainda conseguiam poupar algum dinheiro e ainda “muito boa” na qual podiam comprar o que quisessem (12%), o que revela a tendência de contar com a ajuda da família de origem para garantir suporte financeiro adicional. Apenas 6% consideraram a sua

situação como “muito má” e 10% como “má”. A estimativa financeira foi menos positiva no grupo parcialmente dependente, sendo que quase metade (47%) encontravam-se numa situação “média”, ou seja, apenas tinham dinheiro para comida e roupa. E nas três categorias de independência financeira, a que teve uma representação maior na estimação da situação financeira classificada como “muito boa” e “boa”, foi o grupo de jovens completamente independentes (Anexo 22).

5.6. Preferências dos jovens em relação à habitação por faixas etárias

A análise das preferências dos jovens em relação às características do imóvel onde gostariam de viver foi obtida através das respostas dos jovens que não estavam satisfeitos em relação à sua situação habitacional e quando colocados num cenário hipotético no qual poderiam mudar a sua situação. Neste capítulo, irá voltar-se a analisar alguns desses indicadores já estudados no capítulo anterior, mas neste caso relacionando-os com a idade dos jovens, de forma a compreender, se as escolhas dos jovens em relação à habitação podem ser condicionadas pela sua faixa etária (Anexo 23).

5.6.1. Localização

Começando pela localização, para as idades mais jovens (20 aos 24), o cenário mais favorável, para mais de metade dos inquiridos (58%), era viver na cidade de Lisboa e apenas cerca de um quinto (22%) considerou preferencial uma localização nos arredores de Lisboa.

Para a faixa etária intermédia (dos 25 aos 29 anos), os resultados foram ainda mais expressivos, pelo que cerca de 70% considerou a cidade de Lisboa como a localização ideal, diminuindo a representação dos restantes grupos. No grupo dos 30 aos 35 anos, já existiu uma dispersão mais uniforme de resultados, no entanto, a residência em Lisboa continuou a ter a maior representação (35%), ainda que, bastante inferior aos dois grupos anteriores. Neste grupo, observou-se um aumento das outras opções, pelo que menos de um terço (28%) escolheria viver nos arredores de Lisboa, cerca de um quinto (21%) preferia viver noutra concelho de Portugal e pouco mais de um sexto (17%) escolheria viver fora de Portugal. Foi neste último grupo etário que se verificou a maior representação de jovens a escolher residir fora do país.

5.6.2. Arranjo habitacional

Em relação aos vários arranjos habitacionais possíveis, observou-se que para cerca de metade (47%) dos jovens do primeiro grupo etário, a opção ideal seria viver com parceiro/a sem filhos, seguido do arranjo em que viviam sozinhos (27%). Este cenário foi visível também no segundo grupo etário, apenas com ligeiras diferenças, com diminuição dos jovens a escolherem viver com parceiro/a sem filhos (43%) e aumento dos jovens a preferirem viver sozinhos (30%). O último grupo etário inclui o aumento da representação dos jovens a preferir residir com parceiro/a e com filhos (21%). Existindo, em comum com os outros grupos uma escolha preferencial para o arranjo no qual viviam com parceiro/a sem filhos (45%).

5.6.3. Forma preferencial de acesso a habitação

Nos dois grupos etários mais jovens, a forma preferencial de acesso a habitação foi o arrendamento, entre os jovens dos 20 aos 24 anos, a opção de arrendar um imóvel foi escolhida por mais de metade dos jovens (62%), no segundo grupo entre 25 e 29 anos, foi a opção preferencial para cerca de metade (50%) dos questionados. E apenas no último grupo etário, entre 30 e 35 anos, a opção de comprar um imóvel foi preferencial e escolhida por mais de metade dos jovens (69%) deste conjunto. De uma

perspectiva global, se pudessem escolher, os jovens deste estudo preferiam optar por arrendar casa (53%), a comprar (47%).

5.6.4. Valores de renda

Os jovens que preferiam arrendar casa, foram questionados acerca do valor que estariam disposto a pagar, e em todos os grupos etários, foi uniforme a representação das opções de reposta mais escolhidas. Cerca de metade (55%) estavam dispostos a pagar até 500 euros de renda. Para os mais jovens até 29 anos, cerca de um quarto pagariam entre 500 e 600 euros, subindo para um terço (33%) no grupo etário mais avançado.

5.6.5. Forma preferencial de aquisição de casa própria

No caso dos jovens que preferiam comprar casa, estes foram questionados se idealmente teriam ajuda da família na aquisição do imóvel, ou preferiam avançar com a compra sem ajuda. As respostas foram semelhantes em ambos os grupos, sendo que a opção com ajuda da família ou outro familiar, foi preferencial (53%). Verificou-se, à medida que se avança na faixa etária, uma ligeira diminuição da representação de jovens a preferir receber ajuda, com um consequente aumento dos que preferiam comprar casa sem ajuda.

5.6.6. Tipologia preferencial

De um modo geral, as tipologias preferenciais foram T1, T2 e T3, sendo mais evidente a preferência pela tipologia T2 (41%). Até 29 anos, as tipologias preferenciais foram o T1 e T2 e de 30 a 35 anos foram o T2 e T3.

5.6.7. Fatores mais condicionantes na procura de um novo imóvel

Em todas as idades presentes neste estudo, os fatores mais condicionantes foram: o preço, localização e o estado de conservação do imóvel. Todos os grupos etários consideraram que o preço era o fator mais condicionante, seguido da localização. Foi também unânime em todos os grupos a escolha dos fatores menos condicionantes, sendo esses: a existência de ar condicionado ou aquecimento e a qualidade dos materiais.

5.6.8. Fatores mais valorizados na escolha da localização do imóvel

No que diz respeito à localização, os jovens deste estudo consideraram que o imóvel ideal situa-se num bairro calmo e seguro, próximo da zona de trabalho/ estudo e também de transportes públicos e serviços. O fator menos valorizado foi comum a todas as idades e foi a proximidade da zona de residência da família.

6. Conclusões

Os resultados obtidos neste estudo fornecem informações sobre o processo de conquista da autonomia residencial, num contexto de transição para a vida adulta dos jovens portugueses. Tal como verificado nos estudos da literatura, os inquiridos desta análise foram influenciados por fatores culturais como os valores e atributos da população jovem, a sua idade, fatores económicos tais como a educação, a sua condição do mercado de trabalho, a sua situação financeira, as políticas públicas de habitação e o mercado habitacional. Assim, uma das principais estratégias adotadas pelos jovens deste estudo para lidar com a sua situação residencial foi viver com a família de origem. Tal como na situação espanhola, o atraso na emancipação residencial pode ser entendido, como uma estratégia (de pais e filhos) em resposta às características do *stock* de habitação (García, 2017).

Pouco menos de metade (46%) dos 431 inquiridos do presente estudo vivia com a família de origem e a grande maioria (84%) desses jovens adultos que viviam com a família de origem residia numa casa comprada, mostrando que os resultados obtidos se encontram alinhados com o verificado na literatura, pois nos países do Sul da Europa, como é o caso de Portugal, existe uma elevada percentagem de proprietários no mercado imobiliário. Na amostra estudada, apenas 9% dos jovens que viviam com a família de origem vivia numa casa arrendada, situação muito contrastante com o caso dos jovens que viviam sem a família de origem, que representavam cerca de metade (54%) dos 431 inquiridos, em que mais de metade (62%) vivia numa casa arrendada.

Estes fatores levaram a considerar que a grande fatia representativa e que poderá expressar a interação dos jovens com o mercado imobiliário encontra-se neste grupo que não vivia com a família de origem, ou seja, um grupo caracterizado não só por estudantes mas por uma grande proporção de não-estudantes e jovens famílias no regime de arrendamento privado, tal como no estudo dos autores Hoolachan, McKee, Moore, & Soaita (2017), para o caso da Escócia e Reino Unido.

O mercado de arrendamento foi apontado como uma causa para o atraso na emancipação dos jovens. Nos países em que existe maior oferta de habitação no mercado de arrendamento, acompanhada de preços competitivos que são atrativos para os jovens, implicando uma redução do esforço de acesso a habitação, existe uma emancipação menos tardia (García, 2017). Tal como para o caso espanhol estudado na literatura, analisou-se geograficamente o regime de arrendamento para habitação principal e os esforços necessários para aceder a habitação por um jovem com rendimento ordinário e, assim, tentar estabelecer uma relação entre a influência do mercado de arrendamento e o esforço de acesso à habitação, no processo de emancipação residencial.

Do lado da procura, foram analisados os valores da remuneração média dos jovens na Área Metropolitana de Lisboa por faixas etárias. Do lado da oferta, estudou-se o preço das rendas contratadas nos concelhos da Área Metropolitana de Lisboa.

Os resultados obtidos no cálculo do esforço no acesso a habitação para os jovens entre 18 e 34 anos na AML para o último trimestre de 2019, apresentados no final do capítulo 3, permitiram concluir que a situação dos jovens é muito desfavorável, principalmente para os jovens que querem viver sozinhos, tendo que suportar taxas de esforço acima de 50%, sendo a situação mais gravosa nas idades entre 18 e 24 anos, em que a taxa de esforço calculada foi de 69%.

Foi também possível concluir que, mesmo para os jovens que pretendam partilhar a residência com outras pessoas, a solução mais favorável seria a partilha de casa entre um casal sem filhos, pois poderiam dividir os custos da tipologia mais pequena (T0) com uma taxa de esforço de 35% para os mais jovens e 27% para a faixa etária de 25 a 34 anos. Caso fossem dois amigos a partilhar um T2, a taxa de esforço aumentaria para 61% (18 a 24 anos) e 47% (25 a 34 anos). E mesmo nas tipologias maiores, que permitem a partilha residencial por mais pessoas e consequentemente uma divisão de custos maior, o esforço de acesso a habitação continua a ser muito elevado. No caso dos jovens entre 18 e 24 anos que pudessem viver num T4 dividindo custos por 4 jovens, a taxa de esforço seria de 58% para cada um. A mesma situação para as idades entre 25 e 34 anos corresponderia a uma taxa de esforço de 44%.

Estes resultados vão ao encontro dos dados retirados dos inquiridos, sendo que para jovens portugueses deste estudo, que viviam numa casa arrendada, 26% gastavam entre 30 e 40% do seu rendimento em despesas relacionadas com a habitação e 25% gastavam entre 20 e 30%. Existindo jovens a pagar mais de 80% do seu salário em habitação. Os números são ainda mais expressivos quando se verifica que cerca de 37% dos jovens que arrendavam casa suportavam custos com despesas de habitação acima de 40% do seu rendimento mensal.

O esforço de acesso a habitação pode ser usado para avaliar a exclusão residencial, incorporando elementos da procura como a idade e o poder de compra dos indivíduos e famílias e aspectos relacionados com a oferta, como o preço da habitação no mercado imobiliário e o regime de arrendamento. A exclusão residencial pode surgir das falhas de mercado, conduzindo a situações de desequilíbrio estruturais graves, no caso dos jovens que se encontram nessas falhas do sistema de habitação. O acesso a propriedade privada e o arrendamento privado estão fora do alcance, devido aos seus preços elevados, mas também não se encontram dentro das condições de acesso à habitação social (Hoolachan, McKee, Moore, & Soaita, 2017).

Existiu, assim, uma necessidade de criação de programas nacionais de apoio ao acesso à habitação, aprovados pelo Governo, sendo que, neste estudo, apenas existiam jovens com acesso ao Programa Porta 65 – Jovem, correspondendo a apenas 6% dos jovens que viviam num imóvel arrendado. Este resultado demonstra que, apesar de existirem programas de apoio para os jovens, não são muitos os que conseguem essa ajuda. Esta questão pode estar relacionada com as falhas dos apoios sociais que existem, tal como mencionado acima. No caso deste programa em específico, direcionado para os jovens até 35 anos, a ajuda é dada através da atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal. No entanto, o valor da renda não pode ultrapassar a renda máxima admitida na zona onde se localiza a habitação e para a tipologia da casa. Na zona da Grande Lisboa, as tipologias T0 e T1 podem ter uma renda até 578€, tipologias T2 e T3 até 752€ e tipologias T4 e T5 podem ter valores de rendas até 865€ por mês (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, 2020). Comparando estes valores com os valores analisados no capítulo 3, no cálculo dos valores médios de renda por tipologia para determinar a taxa de esforço, e através da análise da evolução do valor das rendas contratadas por localização geográfica na AML, com destaque para a cidade de Lisboa, estudados anteriormente, foi possível verificar que os valores de renda de mercado podem facilmente

ultrapassar o valor máximo exigido pelo Programa Porta 65 – Jovem, principalmente na cidade de Lisboa.

É importante salientar também que, quando os jovens que se candidatam a este programa, já têm um contrato de arrendamento ativo ou um contrato de promessa de um (com o qual se candidatam), ou seja, já vivem no imóvel ou vão viver em breve. A ajuda é concedida posteriormente à entrada dos jovens no imóvel, não existindo garantia de receberem esse apoio, pelo que a decisão de prosseguir com o arrendamento não deve ser baseada nessa possibilidade.

Em relação aos jovens que viviam numa casa própria comprada e apesar de existirem menos jovens a adquirir habitação própria, comparativamente aos que viviam numa casa arrendada, é possível verificar que a percentagem salarial gasta em habitação é menor no caso dos que viviam numa habitação própria a pagar crédito bancário. À medida que se avança nos escalões mais desfavoráveis de rendimento gasto em habitação, os jovens que se encontram a pagar um empréstimo da casa própria deixam de estar representados, ao contrário do que aconteceu para os jovens que viviam numa casa arrendada. No entanto, o arrendamento foi a opção mais escolhida pelos jovens. Mesmo quando lhes foi colocado a escolha perante um cenário idealizado, os jovens deste estudo preferiam optar por arrendar casa (53%), a comprar (47%). Apenas no último grupo etário, entre 30 e 35 anos, a opção de comprar um imóvel foi preferencial e escolhida por mais de metade dos jovens (69%) deste conjunto. A permanência no mercado de arrendamento, como opção de escolha (apesar de não existir uma grande diferença para os que preferiam adquirir habitação própria), concluída neste estudo, encontra-se alinhada com os resultados obtidos pelo autor García (2017). A sua investigação mostrou que um número crescente de jovens espanhóis preferia arrendar uma casa, embora o percentual que aspirava adquirir uma casa própria era também muito elevado, podendo ser explicado pelo facto de a emancipação residencial estar a deixar de ser o objetivo final, mas sim a parte de um processo. Arrendar em vez de adquirir alojamento permite maior flexibilidade, soluções transitórias e mobilidade geográfica, mostrando uma tendência no sentido da diminuição de aquisição de propriedade privada entre a população jovem, mesmo em jovens com um salário relativamente elevado, para um aumento da preferência do arrendamento, que torna possível a mobilidade.

Estes fatores condicionam a escolha dos jovens em relação à habitação, pelo que, neste estudo os jovens que viviam fora de casa da família de origem valorizavam mais o preço e a localização do imóvel, verificando-se uma grande diferença em relação às outras opções de escolha. Os jovens que viviam em casa da família consideraram igualmente muito importante a localização. No entanto, outros fatores tiveram distribuições com maior peso do que o preço, sendo os mais relevantes o estado de conservação do imóvel, a tipologia e a área, pelo que o indicador preço, surgiu apenas em 5º lugar de importância. No entanto, para os jovens insatisfeitos, o fator mais condicionante na procura de um imóvel foi o preço, seguido pela localização, e os menos condicionantes foram a existência de ar condicionado ou aquecimento e a qualidade dos materiais.

Em relação à localização preferencial, de um modo geral, a grande maioria (61%) dos jovens insatisfeitos escolheu a cidade de Lisboa como o local ideal para viver, verificando-se uma grande diferença em relação às outras opções. Os arredores de Lisboa foram a preferência de 21% dos jovens, seguido da opção de residência fora de Portugal e a opção menos selecionada foi a residência noutro

concelho de Portugal. Para além disso, esta localização deveria ser num bairro calmo e seguro, próximo da zona de trabalho/ estudo e também de transportes públicos e serviços.

Em relação ao valor da renda, dos jovens que preferiam arrendar casa cerca de metade (55%) estava disposta a pagar até 500€ de renda. Para os mais jovens até 29 anos, cerca de um quarto pagariam entre 500 e 600 euros, subindo para um terço (33%) no grupo etário mais avançado. Em relação às tipologias, sem diferenciar entre imóveis comprados ou arrendados, até 29 anos as tipologias preferenciais foram o T1 e T2 e de 30 a 35 anos foram o T2 e T3.

Para os jovens que já tinham conseguido a independência residencial, a independência financeira foi apontada como o fator mais marcante e que mais dificultou essa conquista, seguido do aumento do preço dos imóveis.

Analisando a independência financeira por faixas etárias, pode-se verificar que a grande maioria dos jovens completamente dependentes tinham entre 20 e 24 anos, mais de metade dos jovens que ainda recebiam ajuda da família tinham entre 25 e os 29 anos e mais de metade dos que eram completamente independentes financeiramente tinham entre 25 e 29, levando a concluir que na amostra estudada, a independência financeira iniciou-se no grupo entre 25 e 29 anos. Estes dados são muito semelhantes aos resultados do caso de estudo da situação residencial dos jovens na Sérvia (Milic & Zhou, 2015), e tal como no caso dos jovens na Sérvia, dos inquiridos que não tinham ganhos suficientes para adquirirem a independência financeira muitos (62,58% no caso dos completamente dependentes e 60,15% no caso dos parcialmente independentes) viviam com a família de origem.

A partilha residencial com parceiro/a sem filhos foi a opção mais escolhida como o arranjo ideal, sendo a preferência para 45% do grupo de jovens insatisfeitos, seguido de viver sozinho/a (28%). Verificou-se que, à medida que se avança na faixa etária, de 20 a 24 anos para o segundo grupo de 25 a 29 anos, aumentou a preferência para viverem sozinhos e, no segundo grupo para o terceiro (29 a 34 anos), aumentou a representação dos jovens a preferir viver com parceiro/a e com filhos.

Os jovens mais insatisfeitos foram os que viviam com a família de origem, a maioria (72%) dos quais indicou que queriam mudar a sua situação. Os mais satisfeitos foram os jovens que viviam com parceiro/a com filhos, em que mais de metade (67%) indicou que não queria mudar a sua situação residencial, seguido dos que viviam com outros familiares (67%) e dos que viviam sozinhos (64%). Os jovens que viviam com os amigos encontravam-se igualmente distribuídos no nível de satisfação representando um papel neutro nesta relação.

No entanto, mais de metade (61%) dos jovens deste estudo indicaram que queriam mudar a sua situação residencial. E em relação à satisfação material, apenas nos grupos que viviam com parceiro/a com filhos e no grupo que viviam com os pais e parceiro/a, o número de insatisfeitos foi maior do que o de satisfeitos, mostrando resultados mais favoráveis do que no caso de estudo da Sérvia, em que nenhum grupo indicou que estava mais satisfeito do que insatisfeito.

A satisfação com a situação material no geral, poderá estar relacionada com o nível de educação dos inquiridos, pois a maioria dos jovens deste estudo tinha um nível de educação superior, licenciatura e mestrado. Da análise dos dados recolhidos, foi possível verificar que a proporção de jovens independentes financeiramente aumentou com o nível educacional e que a estimativa da situação financeira aumentou com a independência financeira pois cerca de metade (57,75%) dos jovens

completamente independentes conseguiam poupar algum dinheiro e cerca de um quinto (19%) conseguiam comprar o que quisessem. Estes resultados podem trazer algumas respostas à influência da independência financeira na independência residencial.

Por outro lado, verificou-se também que o nível de escolaridade dos jovens deste estudo aumentou com o nível de escolaridade dos pais e com a estimação financeira do agregado familiar de origem. Sendo a classe social dos pais apontada como uma das variáveis mais relevantes na análise e definição do regime de propriedade dos jovens, por um lado, os pais podem ajudar os filhos de várias formas com os seus recursos no acesso a habitação própria, protegê-los da instabilidade do mercado de trabalho e da rigidez do mercado imobiliário. Por outro, podem apoiar e ajudar os filhos a atingir as suas ambições de emprego, que muitas vezes implicam mudanças de um lugar para outro (Filandri & Bertolini, 2016).

Limitações do estudo

O presente estudo serve como ponto de partida exploratório da análise da situação habitacional dos jovens à data do lançamento do questionário online. A amostra não é suficiente para tirar conclusões que possam ser generalizáveis para a maioria da população jovem portuguesa, existindo a necessidade de aplicação de métodos qualitativos e quantitativos mais detalhados, com credibilidade suficiente para contribuir com a pesquisa já existente e que possam ser considerados representativos da população.

Outra limitação do estudo deve-se de facto da amostra não ser totalmente aleatória, já que a grande maioria dos inquiridos fazia parte dos dois grupos etários mais novos (idades de 20 a 29 anos) e apenas 14% tinham entre 30 e 35 anos. Ou seja, se se considerar o percurso académico analisado anteriormente, em que quase metade (45,35%) da amostra tinha um mestrado, pode-se concluir que uma grande parte dos jovens deste estudo, até aos 25 anos, ainda estavam a estudar.

Para além dos pontos acima referidos, é necessário ter em consideração que analisar as dificuldades e possibilidades dos jovens em conquistarem a independência residencial, através de um único questionário, é dificilmente alcançável. As questões foram definidas, para a exploração de certos fatores estruturais e perceções subjetivas das circunstâncias de vida que podem influenciar a relação dos jovens com a habitação. Seria necessário uma análise mais profunda, pois alguns aspectos da situação residencial podem ter sido negligenciados no questionário.

Apesar das limitações deste estudo, os resultados destacaram as evidências gerais que dão uma ideia dos fatores críticos que influenciam os jovens adultos na conquista da autonomia residencial. Tal como referido, a principal estratégia dos jovens em relação à habitação, foi depender dos recursos da sua família de origem e não de apoios sociais e políticas governamentais.

Em 2017, a Câmara Municipal de Lisboa conduziu um estudo onde concluiu que à data do relatório existia uma oferta insuficiente de fogos para arrendamento atendendo à dimensão da procura existente e prevista, estimada em cerca de 27.500 famílias (Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, 2017). E, apesar de terem sido introduzidos alguns programas de apoio social à habitação, tal como mencionado, esses programas são em geral direcionados para grupos sociais vulneráveis, não existindo lugar para as famílias de rendimentos intermédios, que não conseguem aceder aos preços de mercado de habitação, adequada às suas necessidades e que não são elegíveis para outros

programas habitacionais. É portanto necessário incentivar a intervenção do governo para descobrir outras estratégias que proporcionem aos jovens oportunidades de acesso a habitação.

Uma política habitacional eficaz deve oferecer diferentes oportunidades e permitir liberdade de escolha. O governo tem um papel significativo na possibilidade de independência residencial de jovens, através da introdução de políticas adequadas, que possam afetar o custo de habitação ou fornecer outras formas de apoio económico (Goldscheider, 2000 citado por (Milic & Zhou, 2015)).

Segundo Pittini (2012), citado pelo Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível (2017), os fatores que caracterizam a habitação acessível na Europa são um conjunto de aspetos comuns:

1. A acessibilidade em termos de preço e a existência de regras para a atribuição das habitações (i.e. atribuição por via administrativa por oposição aos mecanismos de mercado) é uma das características comuns centrais da habitação social;
2. Forte ligação com as políticas públicas ao nível local, ou por via da provisão direta pelos municípios ou por provedores independentes que atuam como parceiros nas políticas de habitação local e social, incluindo muitas vezes uma participação ativa por parte dos provedores de habitação social na criação do “mix social”;
3. Segurança no arrendamento, por oposição aos contratos de curto prazo comuns no mercado privado;
4. Missão de os provedores sociais de habitação de garantir a dignidade da habitação, segundo padrões cada vez mais elevados;
5. A concretização de uma política de habitação acessível é ainda feita pelos objetivos que lhe estão subjacentes, objetivos estes que são determinantes para as escolhas a efetuar ao nível de quatro dimensões chave: Beneficiários; Regime de ocupação; Entidades provedoras; Modelos de financiamento.

Este estudo identificou várias áreas para possíveis estudos futuros, considerando importante explorar as formas como os órgãos governamentais podem influenciar a diversificação do setor imobiliário atual. Além disso, uma investigação profunda das transições habitacionais dos jovens, relacionando fatores culturais, sociais e preferências em relação à habitação, proporcionaria informações valiosas sobre as estratégias utilizadas pelos jovens portugueses, para resolver as dificuldades habitacionais que enfrentam.

Referências bibliográficas

- Associação Lisbonense de Proprietários. (2011). *Observatório de Luta Contra a Pobreza na Cidade de Lisboa*. Obtido de <https://observatorio-lisboa.eapn.pt/ficheiro/habitacaoportugal.pdf>
- Banco BPI. (2014). *A evolução do mercado imobiliário português*.
- Banco BPI. (2017). *O Setor Imobiliário em Portugal*.
- Banco de Portugal . (2019). *Boletim Económico - Outubro 2019*.
- Bricocoli, M., & Sabatinelli, S. (2016). House sharing amongst young adults in the context of Mediterranean welfare: the case of Milan. *International Journal of Housing Policy*, 16(2), 184-200.
- Cairnsa, D., Growiecb, K., & Almeida, N. d. (2014). Another 'Missing Middle'? The marginalised majority of tertiary-educated youth in Portugal during the economic crisis. *Journal of Youth Studies*, 1.
- Camisa, N. (2015). *Evolução do custo e preço da construção de habitação em Portugal - Análise dos principais determinantes*. Dissertação de mestrado, Instituto Superior Técnico.
- Cáritas Portuguesa. (2017). *Os jovens na Europa precisam de um futuro*.
- Eurostat. (2018). *A economia Europeia desde o início do milénio - um retrato estatístico*.
- Filandri, M., & Bertolini, S. (2016). Young people and home ownership in Europe. *International Journal of Housing Policy*, 16(2), 144-164.
- García, A. E. (2017). Residential emancipation and the housing provision system: regional heterogeneity in the spanish model. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*(159), 51-72.
- Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível. (2017). *Programa Renda Acessível Município de Lisboa*.
- Hoolachan, J., McKee, K., Moore, T., & Soaita, A. M. (2017). 'Generation rent' and the ability to 'settle down': economic and geographical variation in young people's housing transitions. *Journal of Youth Studies*, 63-78.
- INE. (2003). *Estatísticas da Construção e Habitação 2002*.
- INE. (2013). *Estatísticas da Habitação e Construção* .
- INE. (2013). *O Parque Habitacional e a sua Reabilitação - Análise e Evolução 2001-2011*.
- INE. (2014). *Estatísticas do emprego 2014*.
- INE. (2015).INE. (2015). *Estatísticas da Habitação e Construção*.

- INE. (2017). *Rendimento e Condições de Vida*.
- INE. (2018). *Estatísticas do Emprego 2018*.
- INE. (2019). *Estatísticas da Habitação e Construção*.
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2020). *Portal da Habitação* . Obtido de <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/contactos-porta-65-jovem>
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2020). *Portal da Habitação* . Obtido de <https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/35894/FAQs+PAA2020.pdf/918f47b9-a5fa-edc2-8f11-6b8b47b0a77b?t=1579726008289>
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2020). *Portal da Habitação* . Obtido de https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/concursos_comofunciona1
- Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. (2020). *Portal da Habitação*. Obtido de Rendas máximas por município: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/rendas-maximas-por-municipio>
- Instituto Nacional de Estatística. (2013). *Estatísticas do Emprego – 3º trimestre de 2013*.
- Lima, F. (2010). *A relação entre o nível de escolaridade e o mercado de trabalho em 2009*. Instituto Nacional de Estatística. Estatísticas do Emprego - 1º Trimestre de 2010.
- Milic, J., & Zhou, J. (2015). *Youth residential situation in the transition to adulthood: the case of Serbia (an exploratory approach)*.
- Mínguez, A. M. (2016). Economic crisis and the new housing transitions of young people in Spain. *International Journal of Housing Policy*, 16(2), 165-183.
- Pittini, A. (2012). *Social Housing in the European Union*. European Social Housing Observatory.
- Rodrigues, C. F., Figueiras, R., & Junqueira, V. (2016). *Desigualdade do Rendimento e Pobreza em Portugal: As consequências sociais do programa de ajustamento*. Fundação Francisco Manuel dos Santos.
- Rodrigues, P. M., & Lourenço, R. F. (2017). *Preços da habitação em Portugal - uma análise pós-crise*. Banco de Portugal.
- Rua, A. (2017). *Datação dos ciclos económico em Portugal*. Banco de Portugal .
- SEF. (2020). *Autorizações de residência para investimento Out 2012 - Abr 2020*.
- Torres, S. (2013). *Os Jovens no mercado de trabalho - indicadores de medida em confronto*. Instituto Nacional de Estatística, Instituto Nacional de Estatística do Emprego - 3º trimestre de 2013. Portugal: Instituto Nacional de Estatística

Anexos

Anexo 1 - Tabela resumo dos indicadores

Indicadores das características individuais		
Sexo	Feminino	Comum a todos
	Masculino	
Nacionalidade	Do próprio país	Residential Emancipation and the Housing Provision System: Regional Heterogeneity in the Spanish Model (García, 2017)
	Estrangeira	
Estado Civil	Casado	Residential Emancipation and the Housing Provision System: Regional Heterogeneity in the Spanish Model (García, 2017)
	Solteiro	
Faixa etária	16 aos 19; (20 a 24); (25 a 29); (30 a 34)	Residential Emancipation and the Housing Provision System: Regional Heterogeneity in the Spanish Model (García, 2017) Youth residential situation in the transition to adulthood: The case of Serbia (Milic & Zhou, 2015)
	19 aos 25	
	26 aos 29	
	30 aos 35	
Nível de educação	Sem estudos	Residential Emancipation and the Housing Provision System: Regional Heterogeneity in the Spanish Model (García, 2017)
	Estudos Primários	
	Ensino secundário	Youth residential situation in the transition to adulthood: The case of Serbia (Milic & Zhou, 2015)
	Licenciatura	
	Mestrado	
Doutoramento		
Relação com a atividade	Empregado	Residential Emancipation and the Housing Provision System: Regional Heterogeneity in the Spanish Model (García, 2017)
	Desempregado ou inactivo	
Tipo de contrato	Temporário	Residential Emancipation and the Housing Provision System: Regional Heterogeneity in the Spanish Model (García, 2017)
	Indefinido	
Condição socioeconómica	Trabalhador manual/operário	Residential Emancipation and the Housing Provision System: Regional Heterogeneity in the Spanish Model (García, 2017)
	Postos intermédios	
	Directores/ gerentes e profissionais	
Nível de educação dos pais	Baixo ("primary and lower secondary school")	Young people and home ownership in Europe (Filandri & Bertolini, 2016)
	Médio ("secondary and upper secondary")	
	Alto ("tertiary")	

Indicadores dos arranjos residenciais		
Vive com	Pais	Youth residential situation in the transition to adulthood: The case of Serbia (Milic & Zhou, 2015)
	Amigos	
	Parceiro/parceira	
	Sozinho	
	Pais e parceiro/a	
	pai/mãe solteiro/a	
Forma corrente de habitação	Casal com filho	Economic crises and the new housing transitions of young people in Spain (Mínguez, 2016)
	Apartamento arrendado/casa arrendada	
	O meu próprio apartamento/casa	
	Dormitório de estudantes	
	No apartamento que não é meu mas não pago renda	
	Casa própria por herança ou doação	
Razões para o atual arranjo habitacional	Casa própria com pagamentos pendentes	Youth residential situation in the transition to adulthood: The case of Serbia (Milic & Zhou, 2015)
	Casa própria totalmente paga	
	Estou satisfeito/a e não mudava	
	Mudaria mas a minha situação financeira não me permite	
	Não tenho mais ninguém com quem viver e não viveria sozinho/a	

Indicadores da situação financeira		
Independência Financeira	Completamente dependente	Youth residential situation in the transition to adulthood: The case of Serbia (Milic & Zhou, 2015)
	Parcialmente dependente (a trabalhar mas recebe ajuda adicional da família)	
	Completamente independente (a trabalhar)	
Satisfação com a situação material	Sim	Youth residential situation in the transition to adulthood: The case of Serbia (Milic & Zhou, 2015)
	Não	
Estimação da situação financeira *	Muito má	Youth residential situation in the transition to adulthood: The case of Serbia (Milic & Zhou, 2015)
	Má	
	Boa	
	Muito boa	
	Excelente	

Indicadores de Preferências		
Preferência de regime	Proprietário	Economic crises and the new housing transitions of young people in Spain (Mínguez, 2016)
	Arrendatário	

Anexo 2 - Arranjo habitacional por faixas etárias

			Arranjo habitacional								Total
			Vive sozinho/a	Em casa da família de origem	Com amigos	Com outros jovens (colegas de casa)	Com parceiro/a, sem filhos	Com parceiro/a, com filhos	Com outros familiares	Com os pais e parceiro/a	
Faixas etárias	20 - 24	N	12	113	8	34	7	0	7	0	181
		%	6,63	62,43	4,42	18,78	3,87	0,00	3,87	0,00	100,00
	25 - 29	N	23	79	11	19	42	6	9	0	189
		%	12,17	41,80	5,82	10,05	22,22	3,17	4,76	0,00	100,00
	30 - 35	N	18	7	1	3	15	9	5	2	60
		%	30,0	11,7	1,7	5,0	25,0	15,0	8,3	3,3	100,0
Total	N	53	199	20	56	64	15	21	2	430	
	%	12,33	46,28	4,65	13,02	14,88	3,49	4,88	0,47	100,00	

Anexo 3 - Regime de habitação e arranjo residencial

			Regime de Habitação dos jovens que viviam com a família de origem			
			Casa arrendada	Casa comprada	Herdada ou de outros familiares	Total
Arranjo habitacional	Em casa da família de origem	N	18	167	13	198
		%	9,09	84,34	6,57	100,00

			Regime de Habitação dos jovens que viviam sem a família de origem						Total
			Casa arrendada	Casa própria, totalmente paga	Casa própria, com empréstimo	Casa própria herdada ou doada	Numa casa que não é minha mas não pago renda	Dormitório de estudantes	
Arranjo habitacional	Vive sozinho/a	N	26	5	3	7	11	1	53
		%	49,06	9,43	5,66	13,21	20,75	1,89	100,00
	Com parceiro/a, sem filhos	N	39	1	13	3	8	0	64
		%	60,94	1,56	20,31	4,69	12,50	0,00	100,00
	Com parceiro/a, com filhos	N	4	1	8	2	0	0	15
		%	26,67	6,67	53,33	13,33	0,00	0,00	100,00
	Com amigos	N	17	0	1	0	1	1	20
		%	85,00	0,00	5,00	0,00	5,00	5,00	100,00
	Com outros jovens (colegas de casa)	N	45	0	0	1	0	10	56
		%	80,36	0,00	0,00	1,79	0,00	17,86	100,00
	Com outros familiares	N	12	2	0	1	6	0	21
		%	57,14	9,52	0,00	4,76	28,57	0,00	100,00
	Com os pais e parceiro/a	N	0	0	0	0	2	0	2
		%	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	100
	Total	N	143	9	25	14	28	12	231
		%	61,90	3,90	10,82	6,06	12,12	5,19	100,00

Anexo 4 - Regime de habitação por faixas etárias

			Regime de habitação dos jovens que viviam com a família de origem			
			Casa arrendada	Casa comprada	Herdada ou de outros familiares	Total
Faixas etárias	20 - 24	N	11	96	6	113
		%	9,73	84,96	5,31	100,00
	25 - 29	N	7	65	7	79
		%	8,86	82,28	8,86	100,00
	30 - 35	N	0	7	0	7
		%	0,00	100,00	0,00	100,00
Total	N	18	168	13	199	
	%	9,05	84,42	6,53	100,00	

			Regime de habitação						
			Casa arrendada	Casa própria, totalmente paga	Casa própria, com empréstimo	Casa própria herdada ou doada	Numa casa que não é minha mas não pago renda	Dormitório de estudantes	Total
Faixas etárias	20 - 24	N	43	2	2	4	8	9	68
		%	63,24	2,94	2,94	5,88	11,76	13,24	100,00
	25 - 29	N	73	3	12	5	15	2	110
		%	66,36	2,73	10,91	4,55	13,64	1,82	100,00
	30 - 35	N	27	4	11	5	5	1	53
		%	50,94	7,55	20,75	9,43	9,43	1,89	100,00
Total	N	143	9	25	14	28	12	231	
	%	61,90	3,90	10,82	6,06	12,12	5,19	100,00	

Anexo 5 - Independência financeira por faixas etárias

			Independência Financeira			
			Completamente dependente	Parcialmente dependente (recebe ajuda adicional da família)	Completamente independente	Total
Faixas etárias	20 - 24	N	118	46	17	181
		%	65,19	25,41	9,39	100,00
	25 - 29	N	28	76	85	189
		%	14,81	40,21	44,97	100,00
	30 - 35	N	9	11	40	60
		%	15,00	18,33	66,67	100,00
Total	N	155	133	142	430	
	%	36,05	30,93	33,02	100,00	

Anexo 6 - Independência financeira por arranjo habitacional

			Arranjo Habitacional							Total		
			Em casa da família de origem	Vive sozinho/a	Com amigos	Com outros jovens (colegas de casa)	Com parceiro/a, sem filhos	Com parceiro/a, com filhos	Com outros familiares		Com os pais e parceiro/a	
Independência Financeira	Completamente dependente	N	97	12	6	27	6	2	5	0	155	
		%	62,58	7,74	3,87	17,42	3,87	1,29	3,23	0,00	100,00	
	Parcialmente dependente (recebe ajuda adicional da família)	N	80	14	4	11	12	3	7	2	133	
		%	60,15	10,53	3,01	8,27	9,02	2,26	5,26	1,50	100,00	
	Completamente independente	N	22	27	10	18	46	10	9	0	142	
		%	15,49	19,01	7,04	12,68	32,39	7,04	6,34	0,00	100,00	
	Total		N	199	53	20	56	64	15	21	2	430
			%	46,28	12,33	4,65	13,02	14,88	3,49	4,88	0,47	100,00

Anexo 7 - Independência financeira por regime habitacional

			Regime de Habitação			
			Casa arrendada	Casa comprada	Herdada ou de outros familiares	Total
Independência Financeira	Completamente dependente	N	8	84	5	97
		%	8,25	86,60	5,15	100,00
	Parcialmente dependente (recebe ajuda adicional da família)	N	10	64	6	80
		%	12,50	80,00	7,50	100,00
	Completamente independente	N	0	20	2	22
		%	0,00	90,91	9,09	100,00
Total		N	18	168	13	199
		%	9,05	84,42	6,53	100,00

			Regime de Habitação						
			Casa arrendada	Casa própria, totalmente paga	Casa própria, com empréstimo	Casa própria herdada ou doada	Numa casa que não é minha mas não pago renda	Dormitório de estudantes	Total
Independência Financeira	Completamente dependente	N	36	1	4	3	6	8	58
		%	62,07	1,72	6,90	5,17	10,34	13,79	100,00
	Parcialmente dependente (recebe ajuda adicional da família)	N	32	3	2	6	8	2	53
		%	60,38	5,66	3,77	11,32	15,09	3,77	100,00
	Completamente independente	N	75	5	19	5	14	2	120
		%	62,50	4,17	15,83	4,17	11,67	1,67	100,00
Total		N	143	9	25	14	28	12	231
		%	61,90	3,90	10,82	6,06	12,12	5,19	100,00

Anexo 8 - Valores de renda vs. Percentagem do rendimento gasto em habitação

			Qual a percentagem do seu rendimento gasto em habitação?									Total
			Menos de 10%	10 - 20%	20 - 30%	30 - 40%	40 - 50%	50 - 60%	60 - 70%	70 - 80%	Mais de 80%	
Valores (euros) que paga pela sua renda atual	Até 500	N	0	8	22	21	14	11	4	2	2	84
		%	0,00	9,52	26,19	25,00	16,67	13,10	4,76	2,38	2,38	100,00
	500 - 600	N	1	0	6	5	4	5	0	0	1	22
		%	4,55	0,00	27,27	22,73	18,18	22,73	0,00	0,00	4,55	100,00
	600 - 700	N	0	2	4	3	1	0	2	1	0	13
		%	0,00	15,38	30,77	23,08	7,69	0,00	15,38	7,69	0,00	100,00
	700 - 800	N	0	0	2	5	0	1	1	0	0	9
		%	0,00	0,00	22,22	55,56	0,00	11,11	11,11	0,00	0,00	100,00
	800 - 1000	N	0	1	1	2	2	1	0	0	0	7
		%	0,00	14,29	14,29	28,57	28,57	14,29	0,00	0,00	0,00	100,00
	Acima de 1000	N	3	3	0	1	1	0	0	0	0	8
		%	37,50	37,50	0,00	12,50	12,50	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00
	Total	N	4	14	35	37	22	18	7	3	3	143
		%	2,80	9,79	24,48	25,87	15,38	12,59	4,90	2,10	2,10	100,00

Anexo 9 - Valores de renda vs. Arranjo habitacional

			Valores (euros) que paga pela sua renda atual							Total
			Até 500	500 - 600	600 - 700	700 - 800	800 - 1000	Acima de 1000		
Arranjo habitacional	Vive sozinho/a	N	14	6	3	1	1	1	26	
		%	53,85	23,08	11,54	3,85	3,85	3,85	100,00	
	Com parceiro/a, sem filhos	N	12	7	8	6	4	2	39	
		%	30,77	17,95	20,51	15,38	10,26	5,13	100,00	
	Com parceiro/a, com filhos	N	4	0	0	0	0	0	4	
		%	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	
	Com amigos	N	13	2	1	0	1	0	17	
		%	76,47	11,76	5,88	0,00	5,88	0,00	100,00	
	Com outros jovens (colegas de casa)	N	39	4	0	1	1	0	45	
		%	86,67	8,89	0,00	2,22	2,22	0,00	100,00	
	Com outros familiares	N	2	3	1	1	0	5	12	
		%	16,67	25,00	8,33	8,33	0,00	41,67	100,00	
	Com os pais e parceiro/a	N	0	0	0	0	0	0	0	
		%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total	N	84	22	13	9	7	8	143		
	%	58,74	15,38	9,09	6,29	4,90	5,59	100,00		

Anexo 10 - Percentagem do rendimento gasto em habitação vs. Arranjo habitacional

			Qual a percentagem do seu rendimento gasto na habitação?									
			Menos de 10%	10 - 20%	20 - 30%	30 - 40%	40 - 50%	50 - 60%	60 - 70%	70 - 80%	Mais de 80%	Total
Arranjo habitacional	Vive sozinho/a	N	1	2	9	5	5	5	1	1	0	29
		%	3,45	6,90	31,03	17,24	17,24	17,24	3,45	3,45	0,00	100,00
	Com parceiro/a, sem filhos	N	1	7	18	13	6	4	3	0	0	52
		%	1,92	13,46	34,62	25,00	11,54	7,69	5,77	0,00	0,00	100,00
	Com parceiro/a, com filhos	N	2	0	5	3	1	1	0	0	0	12
		%	16,67	0,00	41,67	25,00	8,33	8,33	0,00	0,00	0,00	100,00
	Com amigos	N	0	2	3	9	2	0	1	0	1	18
		%	0,00	11,11	16,67	50,00	11,11	0,00	5,56	0,00	5,56	100,00
	Com outros jovens (colegas de casa)	N	1	3	9	11	7	8	2	2	2	45
		%	2,22	6,67	20,00	24,44	15,56	17,78	4,44	4,44	4,44	100,00
	Com outros familiares	N	2	3	1	2	3	1	0	0	0	12
		%	16,67	25,00	8,33	16,67	25,00	8,33	0,00	0,00	0,00	100,00
	Com os pais e parceiro/a	N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total	N	7	17	45	43	24	19	7	3	3	168
		%	4,17	10,12	26,79	25,60	14,29	11,31	4,17	1,79	1,79	100,00

Anexo 11 - Percentagem do rendimento gasto em habitação vs. Casa arrendada vs. Casa comprada com empréstimo

			Regime de Habitação				
			Casa arrendada	Casa própria, com empréstimo			Total
				Empréstimo com crédito bancário com ajuda da família	Empréstimo com crédito bancário sem ajuda (pago pelo próprio)	Empréstimo particular (ex: família emprestar o dinheiro necessário para a compra)	
Qual a percentagem do seu rendimento gasto na habitação?	Menos de 10%	N	4	2	1	0	7
		%	57,14	28,57	14,29	0,00	100,00
	10 - 20%	N	14	1	2	0	17
		%	82,35	5,88	11,76	0,00	100,00
	20 - 30%	N	35	1	9	0	45
		%	77,78	2,22	20,00	0,00	100,00
	30 - 40%	N	37	3	3	0	43
		%	86,05	6,98	6,98	0,00	100,00
	40 - 50%	N	22	1	1	0	24
		%	91,67	4,17	4,17	0,00	100,00
	50 - 60%	N	18	1	0	0	19
		%	94,74	5,26	0,00	0,00	100,00
	60 - 70%	N	7	0	0	0	7
		%	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
	70 - 80%	N	3	0	0	0	3
		%	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
	Mais de 80%	N	3	0	0	0	3
		%	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
Total	N	143	9	16	0	168	
	%	85,12	5,36	9,52	0,00	100,00	

Anexo 12 - Relação com a actividade/ regime de trabalho vs. Independência financeira

			Regime de trabalho						
			Trabalha a recibos verdes	Estágios e programas (ex: IEFEP)	Contrato de trabalho sem termo	Contrato de trabalho com termo	Trabalhador - estudante	Trabalha por conta própria	Total
Independência Financeira	Completamente dependente	N	7	1	9	7	4	0	28
		%	25,00	3,57	32,14	25,00	14,29	0,00	100,00
	Parcialmente dependente (recebe ajuda adicional da família)	N	15	12	31	26	5	2	91
		%	16,48	13,19	34,07	28,57	5,49	2,20	100,00
	Completamente independente	N	11	2	89	24	8	7	141
		%	7,80	1,42	63,12	17,02	5,67	4,96	100,00
Total		N	33	15	129	57	17	9	260
		%	12,69	5,77	49,62	21,92	6,54	3,46	100,00

			Regime de estudo			
			Só a estudar	Trabalhador-estudante, regime part-time	Trabalhador-estudante, regime full-time	Total
Independência Financeira	Completamente dependente	N	115	11	1	127
		%	90,55	8,66	0,79	100,00
	Parcialmente dependente (recebe ajuda adicional da família)	N	19	18	2	39
		%	48,72	46,15	5,13	100,00
	Completamente independente	N	1	3	3	7
		%	14,29	42,86	42,86	100,00
Total		N	135	32	6	173
		%	78,03	18,50	3,47	100,00

Anexo 13 - Nível educacional por faixas etárias

			Nível de escolaridade						
			Ensino primários	Ensino secundário	Curso profissional	Licenciatura	Mestrado	Doutoramento	Total
Faixas etárias	20 - 24	N	0	31	5	100	45	0	181
		%	0,00	17,13	2,76	55,25	24,86	0,00	100,00
	25 - 29	N	1	5	2	59	119	3	189
		%	0,53	2,65	1,06	31,22	62,96	1,59	100,00
	30 - 35	N	0	4	1	21	31	3	60
		%	0,00	6,67	1,67	35,00	51,67	5,00	100,00
Total		N	1	40	8	180	195	6	430
		%	0,23	9,30	1,86	41,86	45,35	1,40	100,00

Anexo 14 - Independência Financeira e nível educacional

			Nível de escolaridade						Total	
			Ensino primários	Ensino secundário	Curso profissional	Licenciatura	Mestrado	Doutoramento		
Independência Financeira	Completamente dependente	N	0	29	0	79	46	1	155	
		%	0,00	18,71	0,00	50,97	29,68	0,65	100,00	
	Parcialmente dependente (recebe ajuda adicional da família)	N	0	6	5	62	60	0	133	
		%	0,00	4,51	3,76	46,62	45,11	0,00	100,00	
Completamente independente	N	1	5	3	39	89	5	142		
	%	0,70	3,52	2,11	27,46	62,68	3,52	100,00		
Total			N	1	40	8	180	195	6	430
			%	0,23	9,30	1,86	41,86	45,35	1,40	100,00

Anexo 15 - Nível de escolaridade dos pais e nível educacional dos inquiridos

			Nível de escolaridade da mãe								Total	
			Sem estudos	Estudos primários	Curso Profissional	Ensino secundário	Licenciatura	Mestrado	Doutoramento	Não se aplica		
Nível educacional dos inquiridos	Ensino primários	N	0	0	1	0	0	0	0	0	1	
		%	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	
	Ensino secundário	N	0	6	2	13	14	5	0	0	40	
		%	0,00	15,00	5,00	32,50	35,00	12,50	0,00	0,00	100,00	
	Curso profissional	N	0	2	1	3	2	0	0	0	8	
		%	0,00	25,00	12,50	37,50	25,00	0,00	0,00	0,00	100,00	
	Licenciatura	N	0	19	11	54	59	26	8	3	180	
		%	0,00	10,56	6,11	30,00	32,78	14,44	4,44	1,67	100,00	
	Mestrado	N	1	27	7	33	84	30	8	5	195	
		%	0,51	13,85	3,59	16,92	43,08	15,38	4,10	2,56	100,00	
	Doutoramento	N	0	2	0	2	2	0	0	0	6	
		%	0,00	33,33	0,00	33,33	33,33	0,00	0,00	0,00	100,00	
Total			N	1	56	22	105	161	61	16	8	430
			%	0,23	13,02	5,12	24,42	37,44	14,19	3,72	1,86	100,00

			Nível de escolaridade do pai								Total	
			Sem estudos	Estudos primários	Curso Profissional	Ensino secundário	Licenciatura	Mestrado	Doutoramento	Não se aplica		
Nível educacional dos inquiridos	Ensino primários	N	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
		%	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	
	Ensino secundário	N	0	11	4	8	10	7	0	0	40	
		%	0,00	27,50	10,00	20,00	25,00	17,50	0,00	0,00	100,00	
	Curso profissional	N	0	4	0	3	1	0	0	0	8	
		%	0,00	50,00	0,00	37,50	12,50	0,00	0,00	0,00	100,00	
	Licenciatura	N	1	29	17	53	47	22	9	2	180	
		%	0,56	16,11	9,44	29,44	26,11	12,22	5,00	1,11	100,00	
	Mestrado	N	0	27	16	37	64	32	13	6	195	
		%	0,00	13,85	8,21	18,97	32,82	16,41	6,67	3,08	100,00	
	Doutoramento	N	0	2	0	2	2	0	0	0	6	
		%	0,00	33,33	0,00	33,33	33,33	0,00	0,00	0,00	100,00	
Total			N	1	74	37	103	124	61	22	8	430
			%	0,23	17,21	8,60	23,95	28,84	14,19	5,12	1,86	100,00

Anexo 16 - Nível educacional dos inquiridos Vs. Estimação financeira do agregado familiar de origem

			Estimação financeira do agregado familiar de origem					Total
			Tem dinheiro suficiente para comida mas não para roupa	Tem dinheiro suficiente para comida e roupa mas não consegue poupar	Tem dinheiro suficiente para comida e roupa e ainda consegue poupar algum dinheiro	Consegue comprar o que quiser	Não se aplica	
Nível educacional dos inquiridos	Ensino primários	N	0	1	0	0	0	1
		%	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
	Curso profissional	N	0	5	2	1	0	8
		%	0,00	62,50	25,00	12,50	0,00	100,00
	Ensino secundário	N	0	9	22	9	0	40
		%	0,00	22,50	55,00	22,50	0,00	100,00
	Licenciatura	N	3	32	93	49	3	180
		%	1,67	17,78	51,67	27,22	1,67	100,00
	Mestrado	N	4	23	95	68	5	195
		%	2,05	11,79	48,72	34,87	2,56	100,00
	Doutoramento	N	0	1	4	1	0	6
		%	0,00	16,67	66,67	16,67	0,00	100,00
Total		N	7	71	216	128	8	430
		%	1,63	16,51	50,23	29,77	1,86	100,00

Anexo 17 - Estimação financeira do agregado familiar de origem VS. Independência financeira dos inquiridos

			Estimação financeira do agregado familiar de origem					Total
			Tem dinheiro suficiente para comida mas não para roupa	Tem dinheiro suficiente para comida e roupa mas não consegue poupar	Tem dinheiro suficiente para comida e roupa e ainda consegue poupar algum dinheiro	Consegue comprar o que quiser	Não se aplica	
Independência Financeira	Completamente dependente	N	3	22	83	45	2	155
		%	1,94	14,19	53,55	29,03	1,29	100,00
	Parcialmente dependente (recebe ajuda adicional da família)	N	2	26	60	43	2	133
		%	1,50	19,55	45,11	32,33	1,50	100,00
	Completamente independente	N	2	23	73	40	4	142
		%	1,41	16,20	51,41	28,17	2,82	100,00
Total		N	7	71	216	128	8	430
		%	1,63	16,51	50,23	29,77	1,86	100,00

Anexo 18 - Estimação financeira do agregado familiar de origem VS. Regime habitacional

			Estimação financeira do agregado familiar de origem					Total
			Tem dinheiro suficiente para comida mas não para roupa	Tem dinheiro suficiente para comida e roupa mas não consegue poupar	Tem dinheiro suficiente para comida e roupa e ainda consegue poupar algum dinheiro	Consegue comprar o que quiser	Não se aplica	
Regime de Habitação	Casa arrendada	N	3	27	75	36	2	143
		%	2,10	18,88	52,45	25,17	1,40	100,00
	Casa própria, totalmente paga	N	0	1	6	2	0	9
		%	0,00	11,11	66,67	22,22	0,00	100,00
	Casa própria, com empréstimo	N	0	3	16	5	1	25
		%	0,00	12,00	64,00	20,00	4,00	100,00
	Casa própria herdada ou doada	N	0	1	7	6	0	14
		%	0,00	7,14	50,00	42,86	0,00	100,00
	Numa casa que não é minha mas não pago renda	N	0	4	14	9	1	28
		%	0,00	14,29	50,00	32,14	3,57	100,00
	Dormitório de estudantes	N	0	3	4	4	1	12
		%	0,00	25,00	33,33	33,33	8,33	100,00
	Total	N	3	39	122	62	5	231
		%	1,30	16,88	52,81	26,84	2,16	100,00

Anexo 19 - Arranjo habitacional relacionado com a situação material

			Satisfação com a situação material		
			Sim	Não	Total
Arranjo habitacional	Vive sozinho/a	N	33	20	53
		%	62,26	37,74	100
	Em casa da família de origem	N	114	85	199
		%	57,29	42,71	100
	Com parceiro/a, sem filhos	N	41	23	64
		%	64,06	35,94	100
	Com parceiro/a, com filhos	N	6	9	15
		%	40	60	100
	Com amigos	N	10	10	20
		%	50	50	100
	Com outros jovens (colegas de casa)	N	29	27	56
		%	51,79	48,21	100
	Com outros familiares	N	12	9	21
		%	57,14	42,86	100
	Com os pais e parceiro/a	N	0	2	2
		%	0	100	100
	Total	N	245	185	430
		%	56,98	43,02	100

Anexo 20 - Arranjo habitacional e estimação da situação financeira

			Estimação financeira					Total
			Não tenho dinheiro suficiente para comida	Tenho dinheiro suficiente para comida mas não para roupa	Tenho dinheiro suficiente para comida e roupa mas não consigo poupar dinheiro	Tenho dinheiro suficiente para comida e roupa e consigo poupar algum dinheiro	Consigo comprar o que quiser	
Arranjo habitacional	Vive sozinho/a	N	0	4	18	23	8	53
		%	0,00	7,55	33,96	43,40	15,09	100,00
	Em casa da família de origem	N	9	19	58	91	22	199
		%	4,52	9,55	29,15	45,73	11,06	100,00
	Com parceiro/a, sem filhos	N	0	4	15	37	8	64
		%	0,00	6,25	23,44	57,81	12,50	100,00
	Com parceiro/a, com filhos	N	0	0	6	6	3	15
		%	0,00	0,00	40,00	40,00	20,00	100,00
	Com amigos	N	0	1	11	7	1	20
		%	0,00	5,00	55,00	35,00	5,00	100,00
	Com outros jovens (colegas de casa)	N	1	7	20	23	5	56
		%	1,79	12,50	35,71	41,07	8,93	100,00
	Com outros familiares	N	0	0	10	10	1	21
		%	0,00	0,00	47,62	47,62	4,76	100,00
	Com os pais e parceiro/a	N	0	1	1	0	0	2
		%	0,00	50,00	50,00	0,00	0,00	100,00
	Total	N	10	36	139	197	48	430
		%	2,33	8,37	32,33	45,81	11,16	100,00

Anexo 21 - Arranjo habitacional e satisfação com a situação residencial

			Pretende mudar a sua atual situação residencial?		
			Sim	Não	Total
Arranjo habitacional	Vive sozinho/a	N	19	34	53
		%	35,85	64,15	100
	Em casa da família de origem	N	143	56	199
		%	71,86	28,14	100
	Com parceiro/a, sem filhos	N	38	26	64
		%	59,38	40,63	100
	Com parceiro/a, com filhos	N	5	10	15
		%	33,33	66,67	100
	Com amigos	N	10	10	20
		%	50	50	100
	Com outros jovens (colegas de casa)	N	37	19	56
		%	66,07	33,93	100
	Com outros familiares	N	7	14	21
		%	33,33	66,67	100
	Com os pais e parceiro/a	N	2	0	2
		%	100	0	100
	Total	N	261	169	430
		%	60,7	39,3	100

Anexo 22 - Independência financeira e estimação da situação financeira

			Estimação financeira					Total
			Não tenho dinheiro suficiente para comida	Tenho dinheiro suficiente para comida mas não para roupa	Tenho dinheiro suficiente para comida e roupa mas não consigo poupar dinheiro	Tenho dinheiro suficiente para comida e roupa e consigo poupar algum dinheiro	Consigo comprar o que quiser	
Independência Financeira	Completamente dependente	N	9	15	45	67	19	155
		%	5,81	9,68	29,03	43,23	12,26	100,00
	Parcialmente dependente (recebe ajuda adicional da família)	N	1	19	63	48	2	133
		%	0,75	14,29	47,37	36,09	1,50	100,00
	Completamente independente	N	0	2	31	82	27	142
		%	0,00	1,41	21,83	57,75	19,01	100,00
Total		N	10	36	139	197	48	430
		%	2,33	8,37	32,33	45,81	11,16	100,00

Anexo 23 - Preferências dos jovens em relação à habitação

			Localização				
			Em Lisboa	Nos arredores de Lisboa (Área Metropolitana de Lisboa)	Noutro concelho de Portugal	Fora de Portugal	Total
Faixas etárias	20 - 24	N	65	25	12	11	113
		%	57,52	22,12	10,62	9,73	100,00
	25 - 29	N	84	21	5	9	119
		%	70,59	17,65	4,20	7,56	100,00
	30 - 35	N	10	8	6	5	29
		%	34,48	27,59	20,69	17,24	100,00
Total		N	159	54	23	25	261
		%	60,92	20,69	8,81	9,58	100,00

			Arranjo habitacional							Total
			Viver sozinho/a	Viver em casa da família	Viver com parceiro/a, sem filhos	Viver com parceiro/a, com filhos	Partilhar casa com amigos	Partilhar casa com outros jovens (colegas de casa)	Viver com outros familiares	
Faixas etárias	20 - 24	N	30	2	53	10	15	3	0	113
		%	26,55	1,77	46,90	8,85	13,27	2,65	0,00	100,00
	25 - 29	N	36	1	52	16	10	3	1	119
		%	30,25	0,84	43,70	13,45	8,40	2,52	0,84	100,00
	30 - 35	N	7	1	13	6	1	0	1	29
		%	24,14	3,45	44,83	20,69	3,45	0,00	3,45	100,00
Total		N	73	4	118	32	26	6	2	261
		%	27,97	1,53	45,21	12,26	9,96	2,30	0,77	100,00

			Qual seria a forma de aquisição preferencial?		
			Arrendar	Comprar	Total
Faixas etárias	20 - 24	N	70	43	113
		%	61,95	38,05	100,00
	25 - 29	N	60	59	119
		%	50,42	49,58	100,00
	30 - 35	N	9	20	29
		%	31,03	68,97	100,00
Total		N	139	122	261
		%	53,26	46,74	100,00

			Valor (euros) que estaria disposto a pagar?					
			Até 500	500 - 600	600 - 700	700 - 800	800 - 1000	Total
Faixas etárias	20 - 24	N	39	16	10	2	3	70
		%	55,71	22,86	14,29	2,86	4,29	100,00
	25 - 29	N	33	15	6	6	0	60
		%	55,00	25,00	10,00	10,00	0,00	100,00
	30 - 35	N	5	3	0	0	1	9
		%	55,56	33,33	0,00	0,00	11,11	100,00
Total	N	77	34	16	8	4	139	
	%	55,40	24,46	11,51	5,76	2,88	100,00	

			Como seria feita a aquisição do imóvel?		
			Sem ajuda	Com ajuda da família ou outro particular	Total
Faixas etárias	20 - 24	N	19	24	43
		%	44,19	55,81	100,00
	25 - 29	N	28	31	59
		%	47,46	52,54	100,00
	30 - 35	N	10	10	20
		%	50,00	50,00	100,00
Total	N	57	65	122	
	%	46,72	53,28	100,00	

			Tipologia preferencial						
			T0	T1	T2	T3	T4	Acima de T4	Total
Faixas etárias	20 - 24	N	11	47	66	32	7	4	167
		%	6,59	28,14	39,52	19,16	4,19	2,40	100,00
	25 - 29	N	11	44	67	31	5	2	160
		%	6,88	27,50	41,88	19,38	3,13	1,25	100,00
	30 - 35	N	1	4	14	10	4	1	34
		%	2,94	11,76	41,18	29,41	11,76	2,94	100,00
Total	N	23	95	147	73	16	7	361	
	%	6,37	26,32	40,72	20,22	4,43	1,94	100,00	

			Factores mais condicionantes na procura de um novo imóvel							
			Preço	Localização	Estado de conservação do imóvel	Qualidade dos materiais	Área do imóvel	Tipologia	Ar condicionado ou aquecimento	Total
Faixas etárias	20 - 24	N	109	99	78	28	40	33	20	407
		%	26,78	24,32	19,16	6,88	9,83	8,11	4,91	100,00
	25 - 29	N	116	103	66	17	46	43	7	398
		%	29,15	25,88	16,58	4,27	11,56	10,80	1,76	100,00
	30 - 35	N	25	17	15	7	8	12	4	88
		%	28,41	19,32	17,05	7,95	9,09	13,64	4,55	100,00
Total		N	250	219	159	52	94	88	31	893
		%	28,00	24,52	17,81	5,82	10,53	9,85	3,47	100,00

			Quais os factores que mais valoriza na escolha da localização do novo imóvel?					
			Bairro seguro e calmo	Proximidade da zona de residência da família	Proximidade da zona de trabalho/estudo	Proximidade de transportes públicos e serviços (ex: escolas)	Proximidade de zonas de lazer, cultura e desporto	Total
Faixas etárias	20 - 24	N	93	24	82	76	46	321
		%	28,97	7,48	25,55	23,68	14,33	100,00
	25 - 29	N	98	29	83	80	43	333
		%	29,43	8,71	24,92	24,02	12,91	100,00
	30 - 35	N	21	6	13	15	7	62
		%	33,87	9,68	20,97	24,19	11,29	100,00
Total		N	212	59	178	171	96	716
		%	29,61	8,24	24,86	23,88	13,41	100,00