



PANORAMA DOS ARRENDAMENTOS EM PORTUGAL

Quão pressionado está o mercado de aluguer no país?

Por Pedro Pereira.
Rascunho

Fala-se muito a respeito das dificuldades em se arrendar uma moradia em Portugal atualmente. Sobretudo após a pandemia, é nítido o aumento no valor das rendas, bem como a maior escassez de ofertas de imóveis para arrendar.

Este StoryMap propõe-se a analisar de forma detalhada a variação espacial dos valores de arrendamento em Portugal, com o objetivo de identificar padrões e discrepâncias regionais que possam revelar as diferentes realidades e tendências do mercado imobiliário nacional.

Ao mapear e examinar os valores de arrendamento, pretendemos proporcionar uma visão clara e informada das diferenças existentes entre Distritos do país, permitindo assim uma compreensão das implicações socioeconómicas

associadas. Esta análise servirá como base para perceber as forças que moldam o mercado de arrendamento, incluindo fatores como a acessibilidade, a oferta e a procura de habitação, bem como as políticas locais que podem influenciar os preços.

PERCEBENDO OS DADOS

Para aproximar-nos ao máximo da realidade, procedemos a uma extração de dados no sítio web **imovirtual.com**, sendo esta uma das maiores plataformas de anúncios de propriedades para aluguer em Portugal.

A despeito de existirem outras plataformas de anúncios/propriedades que poderiam enriquecer ainda mais a presente análise, não foi possível extrair estes dados por contas de implicações éticas, vez que apenas o imovirtual.com permitia tal procedimento à época.

Foram extraídos anúncios reais de propriedades, filtrados somente por arrendamentos de apartamentos e moradias, os quais foram posteriormente agrupados por Distrito para auxiliar na construção do panorama Macro do mercado imobiliário português.

Todas as transformações dos dados tabulares que foram utilizados na preparação e enriquecimento deste trabalho foram feitas com uso de Python no ambiente do Google Colab e os dados relativos aos censos 2021 de Portugal foram consumidos via API do sítio web <https://geoapi.pt/distrito/>.

Por conseguinte, **ressaltamos que todas os mapas presentes neste Storymap foram desenvolvidos com uso do ArcGisPro (MAPA 1) e ArcGisOnline (Demais mapas).**

Fontes de dados:

A seguir demonstramos os locais de onde foram extraídas as informações constantes à presente análise, a saber:

- <https://geoapi.pt/distrito/>

- <https://www.imovirtual.com/>
- <https://eurocid.mne.gov.pt/sites/default/files/repository/para-graph/documents/19245/relatorio-estatistico-anual-2021.pdf>
- <https://censos.ine.pt/>
- <https://sefstat.sef.pt/forms/distritos.aspx>

Dicionário de Variáveis:

- **DISTRITO:** Unidade territorial da análise;
- **NUM_DE_ANUNCIOS:** Quantidade de anúncios diferentes de propriedades para arrendamento num determinado Distrito;
- **VALOR_MEDIANA_arrendamento_MENSAL:** Mediana dos valores dos arrendamentos constantes aos anúncios para aquele Distrito;
- **MEDIANA_AREA_CASA:** Área mediana(m²) das propriedades anunciadas;
- **MEDIA_RENDA_bruta_anual_INDIVIDUO:** Renda Bruta média anual por indivíduo/distrito no ano de 2021;
- **RENDA_MEDIA_BRUTA_ANUAL_corrigida_inflacao:** Renda bruta média anual por indivíduo/distrito corrigida pela inflação até 2024;
- **RENDA_BRUTA_MENSAL:** Renda bruta média anual por indivíduo/distrito corrigida pela inflação até 2024 e dividida pelos 12 meses do ano;
- **N_ALOJAMENTOS_TOTAL:** N° de Locais distintos e independentes que, pelo modo como foram construídos, reconstruídos, ampliados ou transformados, se destinam a habitação, na condição de, no momento de referência não estar a ser utilizado totalmente para outros fins;
- **N_INDIVIDUOS:** População Total residente no Distrito;
- **Total_ESTRANGEIROS_RESIDENTES_2021:** População total de imigrantes legais residentes em cada Distrito no ano de 2021;

Como distribuem-se os anúncios ao longo dos Distritos?

Não há aqui qualquer surpresa: Os 3 Distritos com maior densidade populacional em Portugal são aqueles que dominam os anúncios do site do imovirtual.

Entretanto, chama atenção o fato de Lisboa sozinha concentrar mais propriedades anunciadas que todos os demais Distritos somados. Isto acende um sinal de alerta em relação à capital portuguesa, que pode estar a caminho de um colapso habitacional.

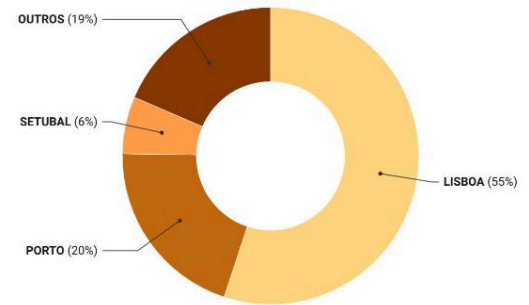
Além disso, é importante ressaltar que mesmo **após percorrer todos os anúncios de propriedades para aluguer do site, não foram encontrados registos relativos aos Distritos de Beja, Portalegre e Guarda que correspondessem aos critérios de busca.**

Densidade demográfica e distribuição do quantitativo de alojamentos existentes

O mapa ao lado demonstra o quão desequilibrada é atualmente a distribuição populacional entre os mais diversos Distritos portugueses. Como é possível observar **há um intenso desbalanceamento, sobretudo entre o povoamento do interior e das áreas costeiras.**

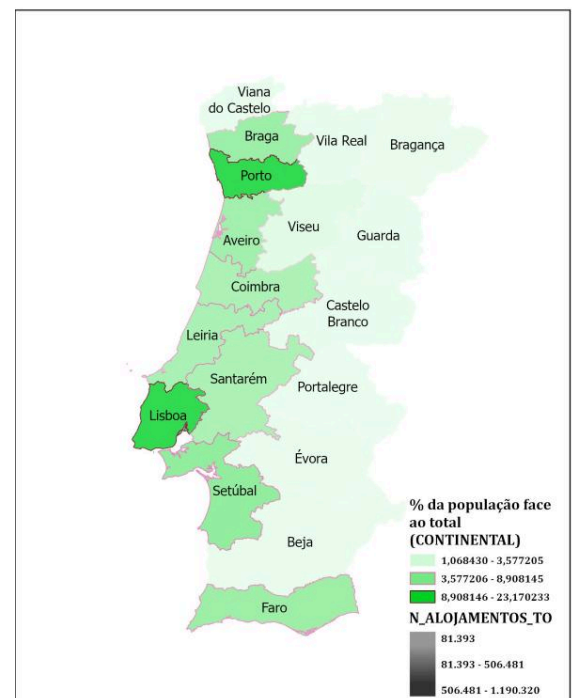
Ademais, **depreende-se da análise da transparência do gráfico, em que quanto mais transparente menos alojamentos foram registados no último Censo**, que cidades com elevada densidade demográfica como Braga, Setúbal e Faro não possuem disponibilidade de alojamentos compatível com a magnitude da população, o que demonstra

ANÚNCIOS POR DISTRITO (EM % DO TOTAL)



Created with Datawrapper

**Dados retirados do site imovirtual.com.*



(MAPA 1)

que o desequilíbrio entre oferta e demanda de imóveis nestas localidades pode ser ainda mais exacerbado que nos demais Distritos.

Destaca-se ainda que, atualmente, Lisboa, Porto e Setúbal, se somadas, concentram aproximadamente 50% do total da população de Portugal Continental.

Qual a diferença entre o valor mediano do arrendamento em Lisboa e nos demais Distritos de Portugal Continental?

O mapa a seguir traz a distribuição da mediana dos valores mensais de arrendamento encontrados em cada Distrito*, a saber:



**Não foram encontrados anúncios para Beja, Portalegre e Guarda. (MAPA 2)*

Conforme a legenda do mapa expõe, Lisboa lidera a lista de Distritos onde se paga mais caro por um arrendamento. Até aqui, nenhuma novidade. **Entretanto, salta aos olhos a pequena diferença entre a capital portuguesa e o Distrito de Faro, trazendo indícios de que o mercado imobiliário em Faro pode estar ainda mais pressionado que o do restante do país, haja vista que este Distrito não consta à lista dos 5 mais populosos de Portugal.**

Em seguida, temos Porto e Setúbal constando acima do valor supramencionado, porém em um patamar consideravelmente mais baixo que as suas predecessoras, seguidos por Braga e Leiria.

De outro lado, dentre aqueles Distritos com valores de arrendamento mais em conta destacam-se Viseu, Bragança e Vila Real, onde as medianas rondam os 365,00€, com Castelo Branco, Coimbra e Viana do Castelo a aparecer logo em seguida.

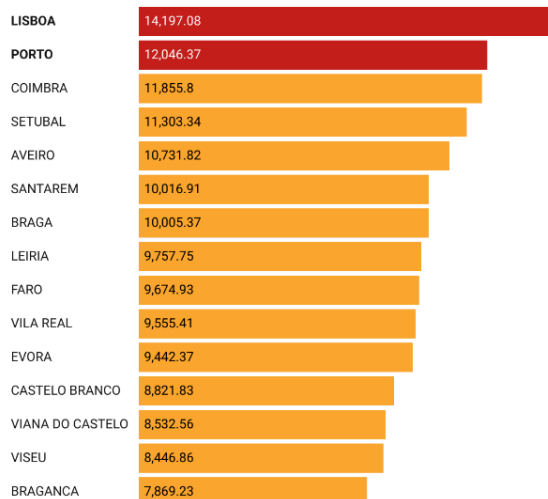
Podemos observar aqui uma possível tendência: Os valores de moradia mais elevados em Portugal concentram-se no Litoral, o que nos indica que no interior do País o mercado de arrendamentos ainda não foi atingido de maneira tão exacerbada em relação ao aumento dos valores como em seus vizinhos litorâneos. Mencionamos Aveiro, por exemplo, que apesar de ter saída para o mar, ainda assim apresentou valores mais baixos se comparado aos demais Distritos que atendem a esta mesma condição.

Resta claro aqui a distância abissal no valor da Moradia entre os diferentes Distritos. **Pode ser até 7 vezes mais caro arrendar uma habitação em Lisboa, se comparado a Bragança.** Em geral, **ao migrar de Castelo Branco para Setúbal, o custo de morada tende a dobrar**, por exemplo.

E quanto ao rendimento bruto anual dos indivíduos nos Distritos? É suficiente para cobrir os custos com o arrendamento?

Após analisarmos o valor mediano que um indivíduo e/ou agregado familiar precisa desembolsar para morar nos diversos Distritos de Portugal Continental, é necessário estendermos a análise para um aspeto fundamental: Qual é o rendimento deste indivíduo?

A seguir apresentamos um gráfico para nos auxiliar a elucidar esta questão:

Renda Média Bruta Anual (Por Indivíduo)

Source: <http://www.ine.pt> • Created with Datawrapper

**valores referentes a 2021 e corrigidos pela inflação até 2024.*

Os dados apresentados referem-se aos censos de 2021. Entretanto, com vistas a realizar uma comparação justa e parelha com os dados dos arrendamentos, que foram coletados no ano de 2024, aplicamos aos dados da renda média dos indivíduos a correção pela inflação referente ao acumulado do período, culminando em um reajuste de 17,75% nos valores.

Mais uma vez Lisboa lidera a estatística e se apresenta como o local com a maior média de renda anual.

Ademais, **ao considerarmos a divisão da renda pelos 12 meses do exercício financeiro, Lisboa e Porto aparecem como os únicos locais onde se recebe mais de 1.000,00€ mensais a termos brutos**, razão pela qual encontram-se em destaque.

Quanto aos restantes Distritos expostos no mapa da secção anterior que possuem valores mensais de arrendamento superiores aos 1.000,00€ mensais, quais sejam Setúbal, Leiria, Faro e Braga, todos eles encontram-se em patamares onde o rendimento obtido pelo indivíduo no mês não é suficiente para pagar o arrendamento, sem contar as demais despesas.

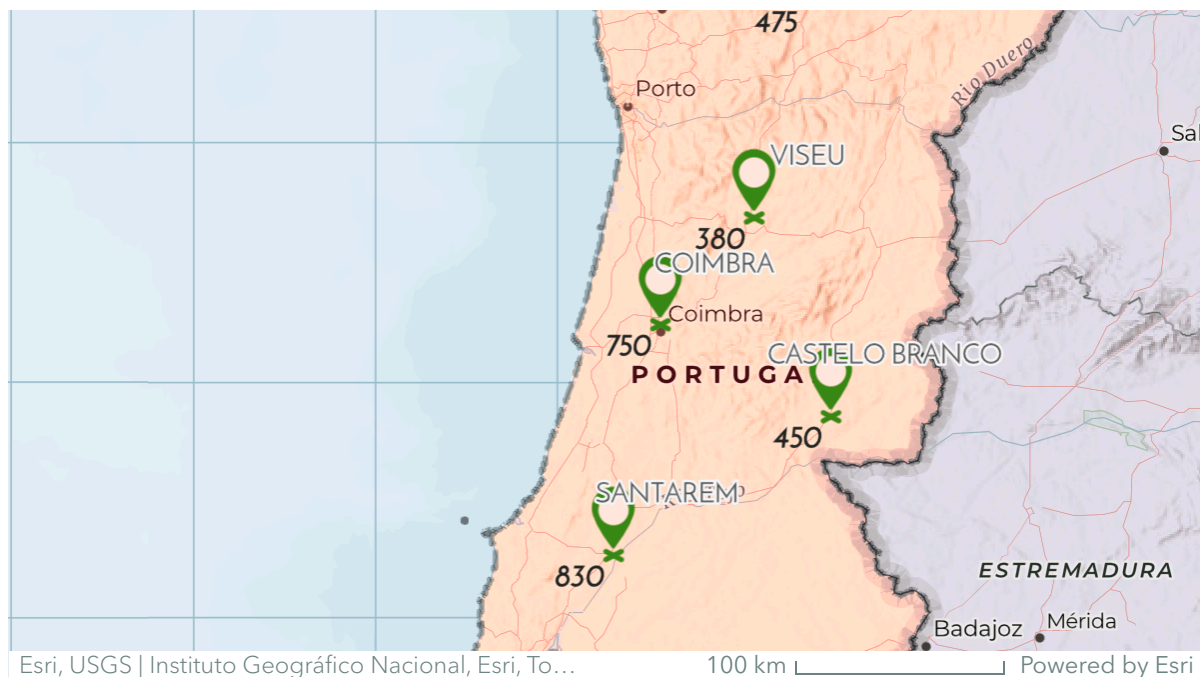
O caso de Faro é ainda mais alarmante: A capital do Algarve figura como a segunda colocada dentre aquelas com valores medianos mensais de arrendamentos mais elevados no país, muito próxima de Lisboa. Entretanto, no ranking da Renda Bruta Anual por Indivíduo, Faro aparece apenas na Nona posição dentre os Distritos que são tratados na presente análise.

Será que há uma baixa oferta de moradas para arrendamento nesta localidade se comparado aos demais Distritos? Ademais, será que isto também pode ser uma consequência de um número elevado de estrangeiros, sobretudo do norte da

Europa, que têm se instalado no Algarve? Nos dedicaremos a esta análise na próxima secção.

No que diz respeito aos Distritos que apresentaram valor de arrendamento mensal abaixo do ponto mediano nacional, destacam-se Coimbra e Aveiro, haja vista que encontram-se entre também na lista daquelas localidades com renda bruta anual per capita mais elevada se comparado aos demais. Nestes Distritos aparentemente recebe-se acima da média nacional, e os custos relativos ao arrendamento figuram dentre o grupo dos mais baixos em relação à mediana do País.

Entretanto, é necessário aprofundar-nos ainda mais na análise para perceber se mesmo nos locais onde os alugueres são mais baratos, a renda percebida pelo indivíduo é suficiente ao menos para cobri-la.



Os pins no mapa representam os Distritos onde a Renda do indivíduo supera o Valor mediano do Arrendamento. (MAPA 3)

Observa-se que dos 15 Distritos portugueses presentes nesta análise, em apenas 7 deles o valor da renda mensal do indivíduo é suficiente para cobrir ao menos os custos com o aluguer.

Além disso, é possível perceber aqui uma tendência no que diz respeito à localização destes Distritos: A maior parte deles localizam-se no Norte do País, não havendo ainda a presença de nenhum Distrito do Sul de Portugal a enquadrar-se na meta.

Destaque para Viseu, Castelo Branco, Vila Real, Bragança e Coimbra, onde o valor recebido mensalmente por um indivíduo sobejaria em uma percentagem substancial após o pagamento das despesas relativas ao arrendamento.

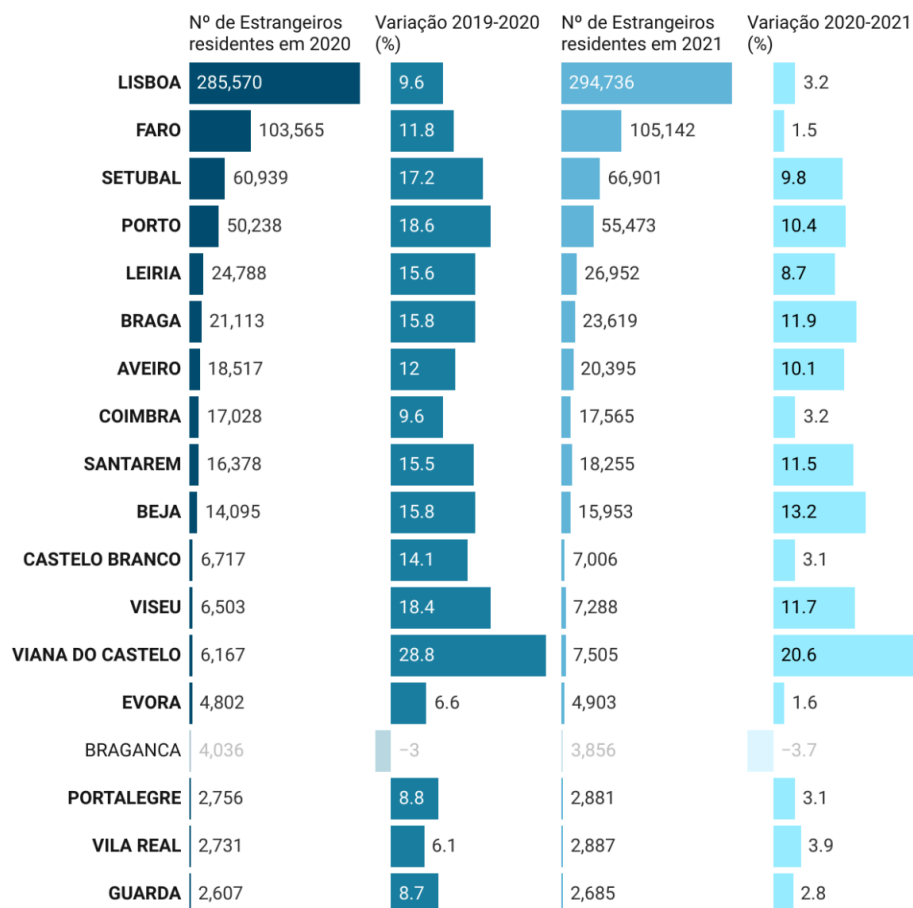
Ao voltarmos a análise entretanto para **Viana do Castelo e Santarém**, este padrão já não se repete. **Apesar de a renda bruta mensal do indivíduo ser suficiente para cobrir as despesas com aluguer, o valor excedente após esta despesa é relativo a menos de 10% daquilo que foi recebido.**

Aumento da procura por habitações versus fluxo imigratório

Além do que fora exposto anteriormente, outra possível causa que tem contribuído para o aumento na procura por arrendamentos em Portugal é o aumento do fluxo imigratório. Este fenómeno tem sido observado em boa parte dos países europeus e pode trazer indícios sobre o presente e o futuro do mercado de alugueres nacional.

O gráfico a seguir utiliza dados publicados no observatório das migrações gerado pelo extinto Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) em 2020, bem como dados migratórios publicados e atualizados por este mesmo SEF no ano seguinte, para demonstrar a evolução do número de estrangeiros que fixaram residência legalmente em Portugal:

EVOLUÇÃO DO Nº DE IMIGRANTES EM PORTUGAL (2020 a 2021)



Source: SEF - OBSERVATÓRIO DAS MIGRAÇÕES, p.47. • Created with Datawrapper

Nota-se que, para os períodos em questão, a quantidade de imigrantes que fixaram residência em Portugal apresentou tendência de aumento significativa, tanto de 2019 para 2020 quanto de 2020 a 2021, havendo no entanto uma desaceleração considerável nos números de 2021 se comparados à estatística anterior, provavelmente em virtude das restrições fronteiriças impostas à época do combate à pandemia do COVID-19.

A única exceção encontra-se em Bragança, pois este Distrito teve quedas sucessivas no número de imigrantes ali instalados de 2019 a 2021. Importante notar ainda que Bragança surge nesta análise como a localidade com o valor mediano do arrendamento mensal mais baixo do país.

Ao compararmos o gráfico acima com o primeiro mapa presente nesta análise, o qual segmenta os Distritos

portugueses de acordo com o valor mediano do arrendamento, observamos que os 6 Distritos com maior população estrangeira, quais sejam Lisboa, Porto, Faro, Setúbal, Leiria e Braga, encontram-se também entre aqueles mais caros para se viver em Portugal, em termos de moradia. **Destaca-se mais uma vez que Faro, apesar de não estar entre os 5 Distritos mais populosos de Portugal quando se trata de população total, aparece em 2º lugar no ranking de população estrangeira e valor mediano do aluguer,** a uma larga distância porém da capital, Lisboa. Isto não significa dizer que é mais caro morar em Faro somente por conta do elevado número de imigrantes se comparado aos demais Distritos, mas pode constituir um indício de que esta é uma das causas que estão a contribuir para a redução na oferta de moradias naquela localidade e consequente elevação dos preços.

Lisboa naturalmente surge como o local com maior número de imigrantes em Portugal. De acordo com a estatística na figura, mais de 10% da capital portuguesa já era constituída por estrangeiros, segundo a estatística para 2021. Mais uma vez, isto por si só não pode ser considerado como a única ou principal causa para a alta pressão do mercado imobiliário na região Lisboeta, mas surge como um importante indicativo de que isto pode estar a contribuir para o fenómeno habitacional experimentado naquela localidade.

Ademais, **é necessário que o governo atue de modo a incentivar e providenciar meios para viabilizar o povoamento dos restantes territórios portugueses,** sobretudo aqueles localizados no interior, pois conforme veremos no mapa a seguir, dos 278 Concelhos de Portugal continental, 7 deles concentram 39,2% do total de imigrantes a viver legalmente no país, tendo todos estes Municípios uma característica em comum: Estão localizados nas zonas periféricas de Lisboa.



Distribuição da população estrangeira por Lisboa e zonas periféricas.

(MAPA 4)

Nesta altura é possível inferir que o fluxo imigratório não pode ser apontado como o único causador do aumento dos valores dos arrendamentos, mas certamente é um dos fatores que vem a contribuir para esta situação, sobretudo se somado ao desequilíbrio na distribuição da densidade populacional entre os Distritos portugueses, o que leva alguns locais a possuírem oferta por vezes menor que a procura por estarem altamente pressionados no que diz respeito a ocupação.

CONCLUSÃO

O presente Storymap teve como objetivo analisar os dados de arrendamentos em Portugal Continental a partir do método webscraping realizado em junho 2024, comparando-os com dados de densidade populacional, renda média bruta anual e fluxo migratório de entrada em Portugal. Esta análise visava avaliar o rácio de esforço para realizar um arrendamento e perceber se o fluxo migratório pode ser considerado um fator relevante entre oferta e demanda de imóveis para arrendar, pressionando assim os valores.

Os resultados indicam uma disparidade significativa nos valores de arrendamento entre os diversos distritos, com Lisboa e Faro apresentando os valores mais elevados, enquanto Bragança e Viseu mantêm valores

significativamente mais baixos. Esta disparidade reflete-se também na capacidade de os rendimentos brutos anuais dos indivíduos cobrirem os custos de arrendamento. Apenas em sete dos 15 distritos analisados, a renda mensal média é suficiente para cobrir os custos de arrendamento.

Outro fator relevante é o aumento do fluxo migratório, que, apesar de não ser o único responsável pela alta nos valores de arrendamento, contribui para a pressão no mercado imobiliário, especialmente em distritos como Lisboa, Faro e Porto, onde a concentração de imigrantes é maior. Este fenómeno, aliado ao desequilíbrio na distribuição da densidade populacional, exacerba a disparidade entre oferta e demanda de imóveis, agravando ainda mais a situação em áreas já pressionadas.

Adicionalmente, a análise demonstra que políticas locais e medidas governamentais podem influenciar significativamente o mercado de arrendamento. Portanto, é fundamental que o governo implemente estratégias eficazes para promover o povoamento de regiões interiores e equilibrar a densidade populacional, mitigando a pressão sobre os mercados imobiliários das grandes cidades. Nossa intenção inicial era incluir também dados de emprego na análise, porém os dados não apresentavam consistência com as demais bases de dados já coletadas, por isso optamos por não incluir esse dado.

Por fim, nossa sugestão para análises futuras é que outros dados pudessem ser acrescentados, como a disponibilidade de transporte público, autoestradas e o próprio mercado de trabalho. Com o acréscimo destes dados seja possível oferecer uma visão ainda mais precisa e detalhada da questão de arrendamentos em Portugal.

Parte do nosso objetivo inicial era relacionar também dados atuais sobre nível de emprego, porém as informações encontradas não foram suficientes para que pudessem ser utilizadas na análise.