Resumo

O mercado de arrendamento em Portugal tem vindo a merecer uma atenção crescente por parte dos agentes económicos e do público em geral, especialmente despoletada pelo aumento generalizado das rendas observado nos últimos anos. Entre 2017 e 2018, por exemplo, o índice de rendas residenciais registou um aumento de 11,7% (Confidencial Imobiliário, s.d) e o valor mediano uma subida de 9,3% (INE, 2019A). Esta evolução não se encontra aparentemente na componente das rendas de habitação do Índice de Preços do Consumidor (IPC) que, não obstante evidenciar uma trajetória ascendente, regista um aumento bastante mais moderado de 1,9% entre 2017 e 2018.

Apesar de não existir nenhuma evidência empírica que suporte a razão para esta diferença, a mesma pode dever-se a questões metodológicas. Uma das principais prende-se com o facto de a componente do IPC seguir ao longo do tempo o valor das rendas para o mesmo alojamento e os outros dois indicadores medirem a evolução das rendas apenas para os novos contratos de arrendamento. O principal objetivo deste estudo é contribuir para a investigação destas diferenças através da construção de índices de preços alternativos à componente das rendas do IPC. Os mesmos foram construídos através de uma base de dados, disponibilizada pelo INE, com informação de mais de 10 milhões e 200 mil recibos eletrónicos de rendas de habitação para o período compreendido entre janeiro de 2015 e dezembro de 2017. Em particular, pretende-se verificar se a variação das rendas dos novos contratos de arrendamento apresenta um maior dinamismo de mercado, ajudando, desta forma, a explicar a existência das diferenças acima referidas. Os resultados obtidos foram bastante interessantes. Entre 2015 e 2017, o índice com informação de novos contratos apresenta uma variação de 26,8%, valor bastante acima do observado pelo IPC. O estudo também permitiu identificar a existência de um padrão de sazonalidade no Algarve, fenómeno possivelmente associado a uma maior existência de alojamento de curta duração e à forte procura turística na região.