

A estimação das rendas de habitação nas Contas Nacionais Portuguesas

Segundo o SEC 2010 (§3.75), “a produção dos serviços de habitações ocupadas pelos proprietários é avaliada pelo valor estimado da renda que um inquilino pagaria pelo mesmo alojamento, tendo em conta fatores como a localização, os equipamentos existentes na vizinhança, etc., e ainda o tamanho e a qualidade da própria habitação”. Ou seja, nas situações em que as famílias são detentoras do alojamento que ocupam, há que estimar um valor de mercado para a renda desse alojamento – designada “renda imputada” – com base na renda de habitações similares que se encontrem efetivamente arrendadas. Em termos conceituais, as rendas imputadas correspondem ao rendimento associado ao ativo que as famílias detêm sob a forma de habitações próprias e podem ser vistas como a contrapartida pelos serviços que este ativo proporciona. O valor estimado para estes serviços - as rendas imputadas – está incorporado no PIB nas três óticas da sua contabilização: na ótica da despesa, é uma componente do consumo final das famílias; na ótica da produção, é uma componente do valor acrescentado do ramo de atividade económica Imobiliárias; e, na ótica do rendimento, é uma componente do Excedente Bruto de Exploração / Rendimento Misto das famílias.

As rendas de habitação representavam, em 2011, cerca de 8,5% do PIB, correspondendo 77% a rendas imputadas e os restantes 33% a rendas efetivas.

Estes resultados basearam-se na informação dos Censos 2011 (Recenseamento Geral da População e da Habitação). A metodologia seguida permitiu inferir, a partir das rendas efetivamente pagas, as rendas a imputar utilizando um modelo econométrico de regressão hedónica.

Estes modelos são particularmente adequados para controlar o efeito das variações da qualidade de um bem ou serviço heterogéneo nas variações de preço desse bem ou serviço. Isto é, com estes modelos visa-se que a renda imputada a uma habitação própria (principal ou secundária) seja igual à renda de mercado (o que exclui designadamente rendas “sociais”) efetivamente paga por um inquilino utilizando uma habitação com características idênticas. Adicionalmente, na seleção da classe de modelos a utilizar teve que se ter em conta o facto de os censos fornecerem informação sobre escalões de renda e não sobre as rendas efetivamente pagas. O modelo foi estimado tendo em consideração um conjunto vasto de atributos (337) nomeadamente no que se refere à localização, dimensão, tipo alojamento, forma de ocupação e idade.

Em larga medida esta metodologia replicou a já utilizada na incorporação dos resultados dos Censos de 2001. Naturalmente por esse motivo, a revisão dos resultados respeitantes a 2001 foi relativamente pouco significativa mas foi já substancial no caso de 2011. Efetivamente, o

valor obtido para o total das rendas, para o ano 2011, foi 14 922 milhões de euros, o que representa uma revisão em alta de 25,8% face à série anterior das Contas Nacionais.

Esta revisão esteve fundamentalmente associada à revisão da renda média mensal, como se verifica no gráfico seguinte.

Gráfico – Comparação da renda média mensal, em base 2006 e em base 2011

