Nota Técnica Sobre o Índice de Acessibilidade das Rendas

Versão Rendimentos 2023

Miguel Salema

4 de outubro de 2024

Método

O índice de acessibilidade das rendas em Portugal é baseado no "Carrie Bradshaw index", da revista *The Economist*. A *The Economist* já publicou o índice de 2023 tanto para os Estados Unidos como para a Europa. No entanto, altero vários elementos do índice.

Para estudar acessibilidade das rendas em Portugal faço um rácio entre a renda mediana de um T1 num dado município e o rendimento mediano do mesmo concelho. Para calcular a renda mediana de um T1, uso o preço mediano por metro quadrado e considero que o "T1 tipo" tem $55m^2$. Este valor é bastante próximo do tamanho mínimo de um T1 em Portugal (Art. 66º -1 do Decreto-Lei n.º 650/75), porque a intenção é analisar a possibilidade de um cidadão viver sozinho numa casa pequena, não no T1 médio. Portanto, a fórmula é dada pela Equação 1:

$$\text{IAR}_i = \frac{\text{renda mediana por } m_i^2 \times 55}{\text{rendimento mediano}_i} \times 100\% \tag{1}$$

Se a renda for superior a 30% do rendimento, considero esse município inacessível para arrendar. Esta regra é frequentemente utilizada e está em linha com o índice da *The Economist*.

Dados

Este trabalho utiliza quatro fontes de dados:

1. Os Censos 2021 para a população por município.
2. O Ministério das Finanças para o rendimento mediano por município em 2021. Mais concretamente, o valor corresponde ao rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo em 2019 e 2022.
3. O Instituto Nacional de Estatística (INE) para a renda mediana por metro para cada município em 2019 e 2023. Estes números contemplam as novas rendas contratualizadas em 2023.
4. O INE para o PIB português de 2022 e 2023.

Existem alguns desafios no tratamento dos dados que merecem ser mencionados. Primeiro, as rendas médias não são reportadas pelo INE para todos os concelhos. Segundo, ainda não está disponível o rendimento mediano por concelho em 2023. O ano mais recente é 2022. Portanto, uso o crescimento do rendimento nacional, de 2022 para 2023, para aproximar os rendimentos medianos por município de 2023 a partir dos números de 2022. Aplico o crescimento nominal de quase 2.5% a todos os concelhos (4^{a} fonte de dados). No fundo, assumo que o crescimento dos rendimentos foi geograficamente homogéneo.